

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AVILÉS**

### **ÁMBITOS DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE**

---

|                        |                                     |                  |
|------------------------|-------------------------------------|------------------|
| <b>CLAVE:</b>          | <b>UZ.PR-1</b>                      | <b>Número 01</b> |
| <b>TIPO DE ÁMBITO:</b> | Urbanizable prioritario residencial |                  |
| <b>NOMBRE:</b>         | Gaxín                               |                  |

---

#### **CRITERIOS Y OBJETIVOS**

La calificación de este sector como “Urbanizable Prioritario” permitirá el desarrollo de una operación estratégica de remate de la ciudad en su borde oeste con obtención de una importante porción de suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, de conformidad con el TROTUAS.

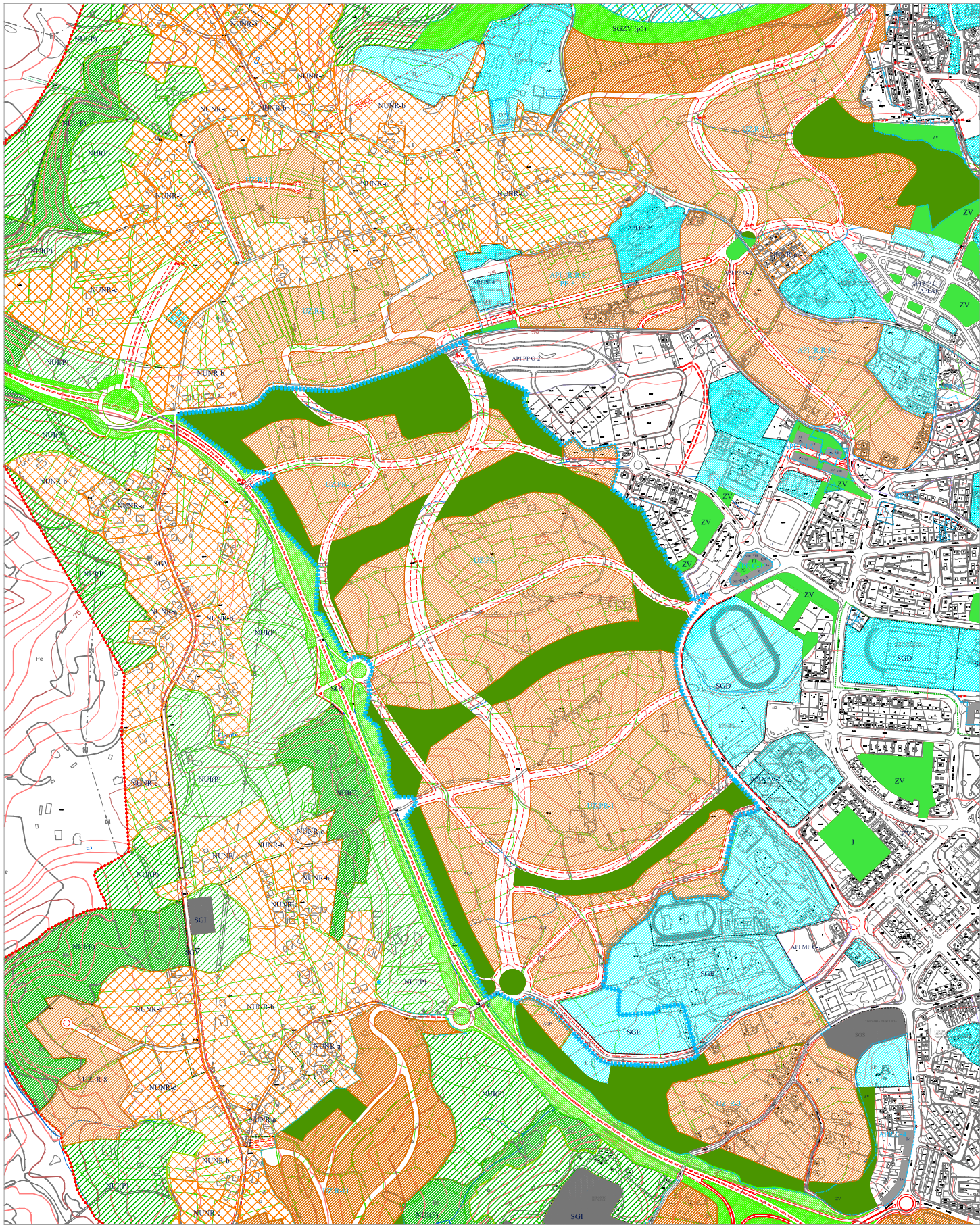
Se pretende la preservación de las masas forestales existentes a lo largo de los arroyos.

#### **CONDICIONES PARTICULARES**

- El sector se desarrollará mediante un único Plan Parcial que determinará varias Unidades de Ejecución.
- Se ejecutará el viario principal que atraviesa los terrenos en dirección norte-sur, resolviendo los enlaces con la variante de la carretera N-632, todo ello según el trazado previsto en el plano que de modo indicativo forma parte de la presente ficha.
- El resto del viario, también indicativo, mantendrá los puntos de conexión con la ciudad previstos en el mencionado plano.
- Se buscará una oferta diversificada de vivienda en cuanto a soluciones tipológicas, con vivienda unifamiliar en baja altura y vivienda colectiva en bloque.
- El viario y las edificaciones se adaptarán a la topografía natural para minimizar los movimientos de tierras, respetar los cauces de los arroyos, las masas forestales y minimizar el impacto visual, disponiendo las edificaciones de vivienda unifamiliar preferentemente en la zona norte del sector y los bloques de vivienda colectiva de mayor altura en las zonas al sur del sector.
- El planeamiento de desarrollo evaluará la compatibilidad de la ordenación con las viviendas existentes de ocupación permanente.
- El ámbito incluye 25.500 m<sup>2</sup> de Sistema General de Equipamiento.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AVILÉS  
SECTORES DE SUELO URBANIZABLE  
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

|                |                                     |                  |
|----------------|-------------------------------------|------------------|
| CLAVE          | UZ.PR-1                             | NÚMERO 01        |
| TIPO DE ÁMBITO | URBANIZABLE PRIORITARIO RESIDENCIAL | ESCALA : 1/10000 |
| NOMBRE         | GAXIN                               |                  |



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AVILÉS**  
**ÁMBITOS DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE**  
**CONDICIONES GENERALES Y PARÁMETROS**

---

|                        |                                     |                                |
|------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| <b>CLAVE:</b>          | <b>UZ.PR-1</b>                      | <b>Número 01</b>               |
| <b>TIPO DE ÁMBITO:</b> | Urbanizable Prioritario Residencial | <b>Hoja: 03-13, 14, 18, 19</b> |
| <b>NOMBRE:</b>         | Gaxín                               |                                |

---

**Calificación:** Sector de Urbanización Prioritaria

**Características**

Superficie del sector (Has.): 76,08 Has. incluido el S.G. interior al ámbito  
Índice de edificabilidad del sector m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s: 0,517 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Superficie edificable total (m<sup>2</sup>): 393.277 m<sup>2</sup>  
Uso característico: Residencial

**Gestión**

Iniciativa del planeamiento: Pública  
Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial de Ordenación<sup>1</sup>  
Sistema de actuación: A determinar por el P.P. para cada U.E.

**Plazos**

Plan Parcial en 6 meses desde la aprobación del Plan General. En todo caso los fijados por el TROTU.AS para el suelo urbanizable prioritario.

**Ordenación pormenorizada**

|                                      |                                  |                            |                |             |                                 |
|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|----------------|-------------|---------------------------------|
| - Calificación de usos públicos      | <u>%</u>                         | <u>Suelo m<sup>2</sup></u> |                |             |                                 |
| ZU zona verde ≥                      | 15                               | 114.120                    |                |             |                                 |
| Dotaciones comunitarias <sup>2</sup> |                                  |                            |                |             |                                 |
| - Calificación de usos lucrativos    | <u>m<sup>2</sup> construible</u> | <u>%</u>                   | <u>Nº viv.</u> | <u>K</u>    | <u>K x m<sup>2</sup> const.</u> |
| Residencial V.L. unifamiliar         | 60.664                           | 20                         | 404            | 1,35        | 81.896                          |
| Residencial V.L. colectiva           | 90.996                           | 30                         | 910            | 1,00        | 90.996                          |
| Residencial V. Protegida privada     | <u>151.659</u>                   | <u>50</u>                  | <u>1.517</u>   | <u>0,80</u> | <u>121.327</u>                  |
| Total residencial privada            | 303.319                          | 100                        | 2.831          | -           | 294.219                         |
| Residencial V. Protegida 10%         | 49.128                           | -                          | 491            | 0,80        | 39.303                          |
| Terciario/comercial                  | 33.955                           | -                          | -              | 1,55        | 52.630                          |
| Dotacional privado                   | <u>6.875</u>                     | -                          | -              | 1,00        | <u>6.875</u>                    |
| Total otros usos                     | 40.830                           |                            | -              | -           | 59.505                          |
| <b>Total lucrativo</b>               | <b>393.277</b>                   |                            | <b>3.322</b>   |             | <b>393.027</b>                  |

---

<sup>1</sup> Un solo Plan Parcial para el ámbito del sector desarrollable mediante varias Unidades de Ejecución.

<sup>2</sup> Según el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

### **Cesión de sistemas generales**

#### Sistemas Generales exteriores al ámbito.

- 1 m<sup>2</sup> de suelo de SGZV (P) por cada m<sup>2</sup> de techo residencial de VL o equivalente, y 0,5 m<sup>2</sup> de suelo de SGZV (P) por cada m<sup>2</sup> de techo de VL unifamiliar, en total 292.574 m<sup>2</sup>s.
- Parcela calificada como SGI, con destino a depósito de agua de 3.150 m<sup>2</sup>s, localizada en el Camino de Heros.

Sistema General Equipamiento interior al ámbito: 25.500 m<sup>2</sup>s.

### **Aprovechamiento medio**

$$A_m = 0,372 \text{ m}^2/\text{m}^2$$