

— • —

*Anuncio de aprobación definitiva del Plan Especial del Parque Fluvial de La Barquerina*

De conformidad con lo establecido en el artículo 97 del Decreto Legislativo 1/2004 de 22 de abril, y art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, se hace público que el Pleno de la Corporación Municipal en sesión extraordinaria celebrada el día 18 de abril de 2008 acordó aprobar definitivamente la modificación del Plan Especial del Parque Fluvial de La Barquerina, texto refundido, presentado por SOGEPSA.

Las Ordenanzas Urbanísticas que contiene dicho Plan Especial son las siguientes:

NORMATIVA

CAPÍTULO I.—DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.—*Fundamento y ámbito.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 67 del DL 1/2004 de 22 de abril y en los artículos 98 y 76 del Reglamento de Planeamiento, se redactan las siguientes Ordenanzas reguladoras que, junto con los correspondientes planos de ordenación, reglamentan los usos de los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Especial de “La Barquerina” Villaviciosa. Dicha delimitación figura en los planos correspondientes, así como lo referido a usos del suelo, volúmenes y condiciones de edificación.

Para el desarrollo de las presentes Ordenanzas se tiene en cuenta el régimen urbanístico derivado del DL 1/2004, de 22 de abril y, en lo que sea de referencia, Reglamento de desarrollo 58/1994 de 14 de julio. Este documento es, a su vez, modificación y texto refundido del Plan Especial aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Villaviciosa el 29 de marzo de 2006, como desarrollo de la Modificación agravada aprobada por el Consejo de gobierno de 22 de noviembre de 2005.

Artículo 2.—*Obligatoriedad de su cumplimiento.*

La aprobación del presente Plan Especial, como modificación y, a su vez, texto refundido —como se entenderá el resto de referencias del articulado a Plan Especial, sino se realiza ninguna otra aclaración— y su entrada en vigor implica su incorporación al contenido de las Normas Subsidiarias de Villaviciosa y le otorga asimismo los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación vigente.

Tanto estas Ordenanzas como todos los documentos que conforman el Plan Especial, en su aspecto normativo, obligan por igual en el desarrollo del suelo que regulan.

En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos se otorga, en principio, prioridad al texto sobre el dibujo, salvo que del análisis global del Plan se determine la prevalencia de este último. En todo caso, la interpretación del presente Plan se hará conforme a lo dispuesto en el artículo 7 de las Normas Subsidiarias de Villaviciosa.

Artículo 3.—*Normativa de rango superior.*

El contenido de esta Ordenanza se adecua a los criterios generales de edificación para el suelo urbano de Villaviciosa de acuerdo a las tipologías que se plantean, sin perjuicio de que se introduzcan particularidades normativas, siempre con adecuación a los criterios de las Normas Subsidiarias, tenien-

do en cuenta las peculiaridades de este ámbito por la Modificación agravada.

Para todos aquellos aspectos no citados o regulados expresamente por esta Ordenanza, así como para interpretar la misma, será de aplicación lo dispuesto en la normativa general urbanística con especial referencia a las determinaciones generales de las Normas Subsidiarias de Villaviciosa. En lo que respecta a estas Ordenanzas, se entenderá que los diversos términos se utilizan, salvo que se realice la correspondiente especificación con la misma significación y contenido que les atribuyen dichas Normas Subsidiarias.

Artículo 4.—*Facultades urbanísticas.*

Teniendo en cuenta que el presente Plan Especial se desarrolla a través de Sogepsa, y que el sistema previsto es el de expropiación, en la modalidad de tasación conjunta, el desarrollo urbanístico del ámbito respondería a un área de promoción inmediata con los usos que le atribuyen al suelo urbano las vigentes Normas Subsidiarias. Incidencia de la expropiación derivada de la Reserva Regional de Suelo.

No se determinan plazos para los deberes de cesión y equidistribución conformándose la actuación como una determinación urbanística para su inmediata e integral ejecución.

El aprovechamiento que Sogepsa debe ceder obligatoria y gratuitamente, de un 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico resultante del área a favor del Ayuntamiento de acuerdo a la legislación urbanística vigente, pasa a ser cedido por parte de éste al Principado de Asturias debiendo destinarse dicho suelo a la promoción de viviendas en cualquiera de los regímenes previstos en la legislación vigente.

El Ayuntamiento podrá otorgar licencias de edificación sobre los solares resultado de la actuación, una vez aprobado definitivamente el presente Plan Especial y correspondiente proyecto de urbanización, de forma simultánea a la ejecución de las mismas y sin necesidad de su terminación, sin perjuicio del posterior otorgamiento de la licencia de ocupación, si procediera. Todo ello con las peculiaridades derivadas de la necesidad de realizar un documento de modificación del Plan Especial, una vez culminada la urbanización.

Las Ordenanzas del presente Plan se derivan en todo caso de las determinaciones y objetivos acordados en el correspondiente Convenio antes citado, esto es:

- Integración de un porcentaje mayoritario de edificación residencial con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección, incluida la de carácter regional.
- Conservación de la tipología concéntrica del modelo viario del sistema general y local previsto por las vigentes Normas Subsidiarias.
- Ampliación de la participación de zona verde y espacio libre, destinando a tal fin la casi totalidad del suelo no urbanizable que se incorpora. Así lo prevé el documento previo de Modificación de las NN.SS.

CAPÍTULO II.—RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 5.—*Régimen urbanístico.*

Será el establecido para el desarrollo particularizado en la superficie del ámbito objeto de ordenación teniendo en cuenta, a los efectos de la adquisición de suelo su configuración como “Área de Reserva Regional de Suelo” (Acuerdo de 15 de noviembre de 2001 del Consejo de Gobierno, publicado BO-

LETÍN OFICIAL del Principado de Asturias de 16 de enero de 2002), de conformidad con lo dispuesto en la entonces vigente Ley del Principado 2/1991 de 11 de marzo y Reglamento de Desarrollo, Decreto 58/94, de 14 de julio.

A partir de ahí se adecuará por asimilación a las determinaciones propias de los planes parciales (disposición de dotaciones) y especiales en la modalidad de PERI y a las Normas Subsidiarias de Villaviciosa, con la peculiaridad de la Modificación de las mismas para el presente ámbito, acogida al procedimiento agravado del artículo 101.3 del DL 1/2004 de 22 de abril.

En cuanto a la ley 8/2007 de 28 de mayo, la remisión a la misma será la mínima correspondiente a planeamiento en ejecución, donde ya se habría adquirido el suelo

#### Artículo 6.—*Sistema de actuación.*

El sistema de actuación será, en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 182 del DL 1/2004 el de expropiación forzosa, que se regirá por lo dispuesto en los artículos 184 y siguientes del mismo texto legal en la modalidad de tasación conjunta, de acuerdo con el artículo 187 y los artículos 202 a 204 del Reglamento de Gestión Urbanística. Todo ello sin perjuicio de que el inicio de la ejecución de la expropiación pudiera haberse iniciado por la declaración y delimitación del ámbito como Reserva Regional de Suelo, lo que implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

De conformidad con lo dispuesto actualmente en el artículo 223.4 del DL 1/2004 de 22 de abril y artículo 9.3 del Reglamento 58/1994 de 14 de julio, se configura como beneficiaria de la expropiación a la Sociedad Mixta de Gestión y Promoción del Suelo S.A. (Sogepsa), como sociedad de capital mayoritariamente público, e instrumental del Principado de Asturias y del Ayuntamiento de Villaviciosa, derivada de la citada Reserva Regional de Suelo.

Para el desarrollo posterior del área, una vez concluida la expropiación podría hacerse uso de las formas de gestión que presenta la legislación al respecto y resulten más adecuados a los fines de urbanización y edificación previstas en el planeamiento, de acuerdo al artículo 183 del DL 1/2004 de 22 de abril.

#### Artículo 7.—*Ejecución del Plan Especial.*

Para la ejecución material del Presente Plan Especial habría sido preciso, de conformidad con el artículo 159 DL 1/2004 de 22 de abril y 67 y 70 del Reglamento de Planeamiento, la elaboración del correspondiente o correspondientes Proyectos de Urbanización, así como la documentación propia del sistema de expropiación en la modalidad de Tasación Conjunta, derivada de su inclusión como Reserva Regional de Suelo y las determinaciones del presente Plan Especial.

#### Artículo 8.—*Contenido y documentación.*

El contenido y documentación del presente Plan Especial se adecua a lo preceptuado en los artículos 65 y 67 del DL 1/2004 de 22 de abril, completadas en su caso por las circunstancias derivadas del artículo 21 de las Normas Subsidiarias.

El documento originario del Plan Especial ya habría contenido toda la documentación medioambiental. Así como efectuado todos los trámites relacionados con la coordinación administrativa del artículo 16 del DL 1/2004 de 22 de abril. De ahí que no sería preciso reiterarlos.

### CAPÍTULO III.—ORDENANZAS

#### Artículo 9.—*Zonas de ordenanza.*

El Plan Especial, a través de la definición de las zonas de Ordenanza concreta los usos del suelo y de la edificación que se atribuyen a cada una de ellas.

Esta división se establece a partir de la clara diferenciación del espacio con destino a la edificación y del espacio público, sin perjuicio de la existencia de espacios libres privados.

Esta división responde a las siguientes ordenanzas:

Ordenanza 1.—Comprende el suelo residencial. En ella figurará como complementario el espacio privado ajardinado de uso privado. En ningún caso se conceptúa de espacio libre privado o similar y sí como suelo no ocupado por la edificación en superficie.

Ordenanza 2.—Sistema de zonas verdes y espacios libres públicos.

Ordenanza 3.—Equipamientos.

Ordenanza 4.—Sistema viario.

#### ORDENANZA 1

##### A.—SUELO RESIDENCIAL

#### Artículo 10.—*Modelo de ordenación.*

##### *Definición*

Comprende el área residencial incluida en el ámbito del Plan Especial “La Barquerina”, caracterizándose por abarcar dentro de la modalidad de vivienda colectiva dos tipologías. Una que se corresponde con la Edificación Cerrada y otra con la Abierta, ambas definidas por las Normas Subsidiarias en el Capítulo IV. La asimilación a ese modelo es genérica, pues habría que tener en cuenta, como propias, las peculiaridades de esta normativa. Esta ya estaban reconocidas, como modelo propio por la modificación de las Normas Subsidiarias para el área aprobadas por el Consejo de Gobierno el día 22 de noviembre de 2005. Luego, aquí serían las modalidades EA 2 y EC 2

En el presente ámbito podrán edificarse, de acuerdo al Convenio de cooperación suscrito entre el Principado de Asturias, el Ayuntamiento de Villaviciosa y Sogepsa (BOLETÍN OFICIAL del Principado de Asturias 3 de abril de 2002), en un porcentaje mayoritario viviendas incluidas en algún régimen de protección, incluida la de carácter regional, así como viviendas de promoción libre.

##### *Ámbito y características*

El ámbito de esta ordenanza corresponde al definido gráficamente en los planos como “Calificación de suelo y equipamientos”.

Con carácter general será de aplicación lo establecido en el Capítulo IV de las Normas Subsidiarias, con las variantes que para cada tipología se señalan expresamente en alguno de los artículos de estas Ordenanzas específicas.

El uso característico es el residencial.

### Tipologías

La ordenanza abarca dos tipos diferentes de edificación y en consecuencia, dos modos diferentes de regularlas de acuerdo a las zonas de ordenanzas planteadas por las propias Normas Subsidiarias.

#### Edificación cerrada. EC2

- Responde a la tipología de edificación entre medianerías sobre alineaciones.
- Su situación y ocupación se define en el plano de “Calificación del suelo y Equipamientos”.
- Su uso característico es el residencial.
  - Las alturas de un área específica, como ya está previsto en el planeamiento especial originario, la altura de la edificación sigue la línea de las edificaciones colindantes.

#### Edificación abierta. EA2

- Según el art. 225 de las N.N.S.S. se trata la edificación en bloque aislado, con diversas formas y grados de ocupación del terreno, que se rigen por las determinaciones al respecto del presente planeamiento, tanto en su expresión gráfica como normativa. Los bloques quedarán separados por espacios libres de edificación, entendido este concepto no ocupado por la edificación y normalmente ajardinado en los términos de las NN.SS.
- Su situación y ocupación se define en el plano de “Calificación del suelo y Equipamientos” con las precisiones de detalle que resulten de la ejecución de las obras y de la incidencia del arbolado centenario, con la determinación de su traslado, en la propia parcela o espacio de uso público, cuando no pueda ser mantenido en su ubicación originaria, salvo cuando su mantenimiento pueda ser resuelto, con una limitada variación de la ubicación del bloque en la respectiva parcela, que podrá realizarse sin necesidad de estudio de detalle
- Su uso característico es el residencial.
  - Peculiaridad del fondo edificable en plantas altas del bloque 7.2 a y b, con fondo de 16 m sin posibilidad de vuelos, salvo elementos de remate de cubierta, aleros, etc., respecto a las fachadas trasera y lateral con lindero a la parcela dotacional indefinida, pero con derecho de luces y vistas sobre la misma. Se igualan las distintas alturas en el bloque 7 b.
  - Inclusión de las siguientes prescripciones normativas referidas a este modelo de Edificación Abierta EA 2

— Cornisas y aleros.

La dimensión del saliente máximo permitido para las cornisas y aleros no rebasará una dimensión de 100 cm, medidos desde la línea de fachada.

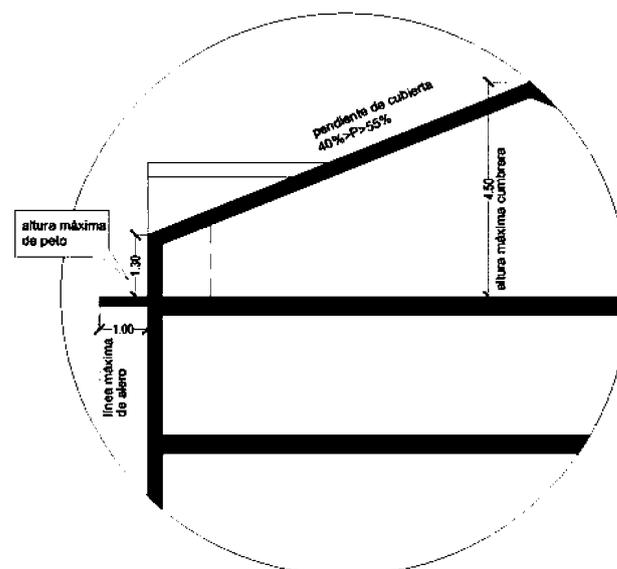
— Altura de la edificación

Altura de la Edificación, al Arranque de Cubierta o a Alero: Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación a la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada en planta baja.

— Construcciones por encima de la altura.

Para los casos en que este permitido el uso de vivienda en la planta bajo cubierta se cumplirá lo siguiente:

Los faldones de cubierta no rebasarán en ningún punto la prolongación virtual del plano de fachada en una altura de 130 cm. La altura máxima de cumbrera se fija en 450 cms según esquema adjunto.



Las buhardillas o casetones situados en las fachadas podrán alinearse con la prolongación del plano virtual de fachada y podrá existir uno de estos elementos asociado a cada uno de los portales del edificio y por tanto mas de uno por fachada, las mismas podrá tener una dimensión máxima de 300 cm. En su plano frontal y una separación mínima idéntica a dimensión máxima.

#### B.—CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

##### Artículo 11.—Parcela mínima.

Es la dimensión mínima de parcela que se requiere para que sea posible el hecho edificatorio. La determinada en el presente planeamiento sustituye las condiciones al efecto, incluida su forma y ancho que figuran en el modelo general de las NN.SS.

##### Artículo 12.—Ocupación y edificabilidad.

Como consecuencia de la interrelación de los espacios no ocupados por la edificación y la disposición de las edificaciones, la ordenación de este Plan Especial y por tanto, la ocupación señalada para las edificaciones se considera vinculante, sin perjuicio de precisiones de detalle, teniendo a todos los efectos la consideración de alineaciones de los edificios, y actuando a partir de las mismas como tal. Los vuelos lo serán sobre la parcela, con previsión de las eventuales servidumbres de luces y vistas que se generen dentro del ámbito del presente planeamiento o sobre viario público

La ocupación y ordenación esta directamente relacionada por ello con la edificabilidad, con las peculiaridades de cada modalidad.

*Edificación cerrada. EC2*

Vendrán definidas por la altura y el fondo edificable definido en los planos de ordenación, todo ello conforme a los artículos 290 y 291 de las N.N.S.S. con las peculiaridades de la presente normativa y expresión gráfica del planeamiento

*Edificación abierta. EA2*

La geometría de los bloques, definidos como edificación abierta de acuerdo al artículo 225 de las N.N.S.S., será la representada en los correspondientes planos, con las precisiones de detalle y de posición de las edificaciones que resulten de la ejecución de las mismas y del arbolado centenario existente.

Artículo 13.—*Posición de la edificación.**Edificación cerrada. EC2*

La línea de fachada será coincidente con las alineaciones oficiales representadas en los planos de ordenación correspondientes.

*Edificación abierta. EA2*

Las líneas de fachada serán coincidentes, con las precisiones antes señaladas, con las alineaciones oficiales representadas en los planos de ordenación correspondientes.

Artículo 14.—*Altura.*

Las alturas tendrán en cuenta las determinaciones propias del texto originario del Plan Especial, objeto de aprobación definitiva por el Ayuntamiento. Documento que, a su vez, había determinado las suyas específicas, de conformidad con la posibilidad que resulta del artículo 60 o) del DL 1/2004 de 22 de abril, con el modelo genérico resultante de la Modificación de las NN.SS. aprobadas definitivamente el 22 de noviembre de 2005 por el Consejo de Gobierno. Ello sin perjuicio de la unificación de alturas en el bloque 7.2 como desarrollo de lo preceptuado en el artículo 27 de la normativa de las NN.SS.

*Edificación cerrada. EC2*

Será la indicada en los planos de ordenación correspondientes representando el número de plantas incluida la baja.

*Edificación abierta. EA2*

Será la indicada en los planos de ordenación correspondientes representando el número de plantas incluida la baja.

Artículo 15.—*Normas de diseño.*

Se incluye en todo el ámbito de aplicación de estas Ordenanzas la referencia expresa al Decreto 39/98, de 25 de junio (BOLETÍN OFICIAL del Principado de Asturias 16.07.98) por el que se aprueban las Normas de Diseño para edificios de vivienda colectiva o normativa que lo sustituya

Artículo 16.—*Condiciones higiénicas.*

Será de aplicación lo preceptuado en el Capítulo IV, Condiciones Generales de Edificación, Sección 2.ª, Condiciones Higiénicas y Ambientales, de las Normas Subsidiarias.

Artículo 17.—*Condiciones estéticas.*

Será de aplicación lo preceptuado en el Capítulo IV, Condiciones Generales de Edificación, Sección 4.ª, Condiciones Generales de Composición y Estéticas de las Normas Subsidiarias, además las propias de cada tipología edificatoria —abierta o cerrada— también definida en dichas Normas.

Artículo 18.—*Condiciones de uso.*

El uso característico del ámbito es el Residencial, considerándose compatibles con él los siguientes usos (cuyas definiciones responden a las referidas en las Normas Subsidiarias):

## • Uso comercial:

1.ª—Situación en planta baja de edificio de viviendas.

Será de aplicación para las parcelas P1.1 y P7.2 así señaladas en los planos de ordenación.

La regulación de este uso, y sólo en esta situación, se hará según las categorías descritas en los artículos 295 y 304 de las Normas Subsidiarias de acuerdo a la tipología edificatoria.

Las condiciones específicas de este uso serán las descritas en el artículo 139 de dichas Normas.

## • Uso de oficinas:

En la situación 2.ª (artículo 143 de las Normas Subsidiarias). La regulación de este uso, y sólo en esta situación, se hará según las categorías descritas en los artículos 295 y 304 de las Normas Subsidiarias de acuerdo a la tipología edificatoria.

Las condiciones específicas de este uso serán las descritas en el artículo 144 de dichas Normas.

## • Uso de garaje-aparcamiento:

En la situación 3.ª del artículo 147 de las Normas Subsidiarias.

Las condiciones específicas de este uso serán las descritas en el artículo 148 de dichas Normas.

## • Uso industrial:

En la situación 1.ª, categoría 1.ª (artículos 150 y 151 de las Normas Subsidiarias), y sólo para las parcelas P1.1 y P7.2 señaladas en los planos de ordenación.

Las condiciones específicas de este uso serán las descritas en el artículo 152 de dichas Normas.

## • Uso hotelero:

En la situación 1.ª hasta la categoría 2.ª (artículos 156 y 157 de las Normas Subsidiarias).

Las condiciones específicas de este uso serán las descritas en los artículos 158 y 159 de dichas Normas.

## • Uso socio-cultural y de espectáculos:

En la situación 1.ª, categoría 1.ª (artículos 161 y 162 de las Normas Subsidiarias), y sólo para las parcelas P1.1 y P7.2 señaladas en los planos de ordenación.

Las condiciones específicas de este uso serán las descritas en los artículos 163 y 164 de dichas Normas.

## • Uso de reunión y recreo:

En la situación 1.<sup>a</sup>, hasta la categoría 2.<sup>a</sup> (artículos 166 y 167 de las Normas Subsidiarias), y sólo para las parcelas P1.1 y P7.2 señaladas en los planos de ordenación.

Las condiciones específicas de este uso serán las descritas en los artículos 168 y 169 de dichas Normas.

- Uso cultural-educativo:

En la situación 1.<sup>a</sup>, categoría 1.<sup>a</sup> (artículos 171 y 172 de las Normas Subsidiarias), y sólo para las parcelas P1.1 y P7.2 señaladas en los planos de ordenación.

Las condiciones específicas de este uso serán las descritas en los artículos 173 y 174 de dichas Normas.

- Uso deportivo:

En las situaciones 1.<sup>a</sup>, categoría 1.<sup>a</sup> (artículos 176 y 177 de las Normas Subsidiarias), y sólo para la parcela P1.1 señalada en los planos de ordenación.

En las situaciones 1.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>, para la tipología de edificación abierta, categoría 1.<sup>a</sup> (artículos 176 y 177 de las Normas Subsidiarias).

Las condiciones específicas de este uso serán las descritas en los artículos 178 y 179 de dichas Normas.

- Uso sanitario:

En la situación 1.<sup>a</sup>, categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> (artículos 181 y 182 de las Normas Subsidiarias).

Las condiciones específicas de este uso serán las descritas en los artículos 183 y 184 de dichas Normas.

- Uso religioso:

En la situación 1.<sup>a</sup>, categoría 1.<sup>a</sup> (artículos 186 y 187 de las Normas Subsidiarias).

Las condiciones específicas de este uso serán las descritas en los artículos 188 y 189 de dichas Normas.

- Servicios urbanos:

Situación 2.<sup>a</sup> (artículo 195 de las Normas Subsidiarias). Sólo para las parcelas P1.1 y P7.2 señaladas en los planos de ordenación.

- Usos prohibidos:

Quedan prohibidos el resto de los usos pormenorizados en todas sus categorías y situaciones.

#### Artículo 19.—*Espacios privados ajardinados.*

Se definen como espacios privados ajardinados aquellas zonas de carácter privado no edificable o edificable sólo bajo rasante, que forman parte indivisible de la parcela edificable a la cual están adscritos.

El tratamiento de la superficie será siempre con pendientes positivas hacia la rasante de la calle e inferiores al 12%, incluyendo la franja comprendida entre la alineación de fachada y la acera.

El área destinada a espacio privado ajardinado tendrá un uso de jardín, juego y ocio y a realizar por sus titulares. Esta área deberá tratarse con una adecuada urbanización acorde con la edificación. Este tratamiento deberá ser unitario en el total de la manzana. En ningún caso serán considerados como

espacios libres o dotacionales a los efectos de su consideración urbanística y sí como la parte de la parcela no edificable sobre rasante, aunque para sus titulares puedan tener esas funciones

#### Artículo 20.—*Aprovechamiento bajo rasante.*

Se permitirá el aprovechamiento bajo rasante destinado a garaje-aparcamiento, siempre y cuando se cumplan las condiciones determinadas en el artículo 219 de las Normas Subsidiarias en cuanto a uso y edificabilidad.

En todos aquellos casos en los que se la edificación ocupe el suelo bajo rasante, se deberá de urbanizar con superficies ajardinadas al menos un 50% de la superficie de la parcela no ocupada por la edificación sobre rasante.

Sin perjuicio de lo allí establecido, podrá ocuparse el suelo bajo rasante hasta en un 100% de la superficie computada, siempre y cuando quede plenamente garantizada la estabilidad tanto de los paquetes de firmes de los viarios circundantes como de los lotes edificatorios o edificados colindantes mediante el uso técnicas constructivas que eviten la inestabilidad o por medio del establecimiento de las distancias de separación (retranqueos) que se estimen suficientes para evitar la movilidad de los terrenos citados que habrán de ser justificados a los Servicios Técnicos Municipales de forma previa a la concesión de la licencia.

Todo ello entendido sin perjuicio de las limitaciones establecidas por la legislación sectorial, especialmente las derivadas de la legislación en materia de Costas. Asimismo, no se permitirá la ocupación del 100% de la superficie de la parcela bajo rasante en aquellos lotes residenciales en los que exista arbolado centenario, debiendo éstos ser respetados, salvo que se garantice el traslado dentro de la misma parcela o a las parcelas de uso público del sector, o que la edificación a realizar, por sus características, posibilite su supervivencia.

#### ORDENANZA 2

#### SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO

#### Artículo 21.

Son los espacios destinados a garantizar la salubridad reposo y esparcimiento de la población, a proteger las zonas o establecimientos que lo requieran y a conseguir la mejor composición y estética del área donde se encuentran.

El presente Plan Especial completa la ordenación de las Normas Subsidiarias, previa modificación de estas últimas, delimitando el llamado “Parque fluvial” ampliándolo hasta los que serían sus límites naturales, determinados en gran medida por el cauce fluvial y la actual carretera de acceso desde Gijón. Se referencia dicha zona por su singularidad y por la necesidad concreta de su definición en la redacción del proyecto de urbanización para su ejecución.

Las determinaciones específicas para el desarrollo de estas áreas se ajustarán a lo referido en los artículos 334 y siguientes de las Normas Subsidiarias vigentes, y a sus condiciones de uso pormenorizadas correspondientes.

## ORDENANZA 3

## EQUIPAMIENTOS

Artículo 22.—*Cuestiones generales.*

Comprende el suelo y las instalaciones destinadas a usos públicos colectivos de servicio del sistema comunitario al servicio del ámbito para el que se disponen sin perjuicio de que dada la interrelación poblacional del espacio específico puedan servir a un ámbito superior sin perder por ello su carácter de equipamiento local.

Se entenderán como usos permitidos todos los usos posibles del específico grupo de equipamientos, limitándose el uso de vivienda al máximo de una por equipamiento y sólo podría implantarse si está adscrita a su guarda y mantenimiento.

Los equipamientos definidos para esta área, en cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, derivados del aumento de superficie de suelo urbano será: ESCOLAR.

Su calificación y ordenación aparecerá en los correspondientes planos de ordenación.

Sus determinaciones concretas son las que figuran en los artículos 328 y siguientes de las Normas Subsidiarias, y las condiciones de uso propias de cada servicio.

Artículo 23.—*Usos dotacionales.*

Se tratará de los equipamientos previstos para las parcelas 3 y 8, cuyo uso responderá a comercial y asistencial, respectivamente.

La Regulación de ambos usos se realizará conforme a lo dispuesto en las N.N.S.S. de la siguiente manera:

## • Uso comercial:

Será admisible sólo en la situación 3.<sup>a</sup> (art. 138) para las categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> (art. 137), pudiendo agruparse a los locales de planta baja del edificio.

Las condiciones específicas de este uso serán las descritas en el art. 139 de dichas N.N.S.S.

## • Uso asistencial:

Será admisible sólo en la situación 3.<sup>a</sup> (art. 182) y para todas las categorías descritas en el art. 181.

Las condiciones específicas de este uso serán las descritas en los art. 183 y 184 de dichas normas.

Las condiciones de edificación serán las siguientes:

## • Uso comercial:

Altura máxima: La de la planta baja del edificio de viviendas situado en la parcela. Se permitirá la construcción de cuerpos singulares según lo establecido en el art. 329 para el grado EQ1 de las N.N.S.S., estableciéndose un retranqueo mínimo de 15 m respecto de los edificios colindantes.

Ocupación máxima: 1.240 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad: 1.240 m<sup>2</sup>.

Retranqueos: 3 metros a linderos.

## • Uso Asistencial:

Las definidas en el art. 329 para el grado EQ1, respetando las condiciones derivadas de la legislación en materia de Costas en relación con la Servidumbre de Protección de Costas señalada en la planimetría adjunta y que afecta a la parcela.

## ORDENANZA 4

## SISTEMA VIARIO

Artículo 24.—*Sistema viario, garajes y aparcamientos.*

El sistema viario está configurado por la red viaria y las plazas de aparcamiento en superficie.

Las calzadas de viales de tráfico rodado son de uso preferente para vehículos con autorización para peatones.

En las aceras de los viales se permitirá la ubicación de aquellos elementos de jardinería, mobiliario urbano, señalización o servicios que sean necesarios y así se establezca en el proyecto de urbanización, así como aquellos otros que determine el Ayuntamiento para señalización y seguridad viaria, y entre ellos la red semafórica.

En el diseño del viario del Plan Especial se establecen plazas de aparcamiento en superficie, cuya disposición y dimensiones se adaptarán al artículo 199 de las Normas Subsidiarias, así como el resto de condiciones específicas de este sistema viario que se determinan en los artículos 196 y siguientes de dichas Normas.

Los diferentes tipos de vías junto con sus secciones se especificarán en los planos de ordenación correspondientes.

Las características de las redes viarias y peatonales y accesos a edificación e instalaciones se realizará suprimiendo las barreras arquitectónicas y urbanísticas que pudieran afectar a personas discapacitadas y/o minusválidos de acuerdo con la legislación vigente, y adoptando medidas especiales de orientación, aviso, etc. para estos casos.

## CAPÍTULO IV

## URBANIZACIÓN Y REDES DE SERVICIO

Artículo 25.—*Costes y proyectos de urbanización.*

Atribuida a Sogepsa la condición de beneficiaria, la redacción de los correspondientes instrumentos de planeamiento y proyectos de urbanización será realizada por la Sociedad a su costa.

El proyecto de Urbanización se habría adecuado a lo preceptuado por el artículo 159 del DL 1/2004 de 22 de abril y 67 y siguientes del RPU. Sus determinaciones relativas a los costes y características de la urbanización sustituyen al presente documento en cuanto a las cifras específicas.

Artículo 26.—*Redes de servicio.*

Las redes infraestructurales de servicio serán obligatoriamente subterráneas prohibiéndose expresamente el trazado de redes aéreas de tendido de cable, red eléctrica y telefónica y su adosamiento a fachadas o edificación.

Se autorizan elementos de alumbrado público y de transformación eléctrica al exterior, en cuyo caso las casetas que las alberguen deberán ser tratadas arquitectónicamente, como cualquier otro elemento de mobiliario urbano en espacio público o privado.

La disposición de las Redes de Infraestructura es orientativa en los planos, pudiendo variarse su contenido en el específico proyecto de urbanización.

Las Redes de Infraestructuras públicas podrían discurrir eventualmente por espacios privados, de uso público, situados en el frente de las alineaciones exteriores entre el borde urbanizado y la línea de edificación.

De conformidad con el artículo 430 NSPM señala en su punto 1 que los depósitos al aire libre deberán tener en cuenta su influencia sobre el paisaje, por lo que requerirán siempre de EPIA, Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental.

*Artículo 27.—Normas de urbanización.*

Al objeto de facilitar el desplazamiento y la accesibilidad de las personas discapacitadas y de movilidad reducida, se tendrán en cuenta las disposiciones vigentes sobre “Supresión de Barreras Arquitectónicas” (Orden 3-3-80 MOPU-BOE 18 de marzo de 1980 y resolución de 5 de octubre de 1976) así como las que fuesen de aplicación conforme al estudio específico que se contendrá, obligatoriamente, en proyecto de urbanización, referentes a “Condiciones mínimas de accesibilidad en edificios” (RG 556/89, de 19 de mayo de 1989, MOPU-BOE 23 de mayo de 1989) y Ley regional 5/1995, de 6 de abril de

Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras. A salvo las modificaciones de las citadas normativas que habrían sido objeto de aplicación

Los Proyectos de urbanización contendrán en documento separado la justificación de las medidas tendentes a facilitar la accesibilidad, al medio urbano y a la edificación, de las personas discapacitadas con referencia a la normativa vigente en la materia.

El resto de las condiciones generales de urbanización se regirán conforme a lo dispuesto en el capítulo III de las Normas Subsidiarias.

Este acuerdo agotó la vía administrativa y contra el mismo podrán interponerse los recursos que a continuación se citan:

a) El contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias, en el plazo de dos meses, contado desde el día siguiente a la notificación de la presente resolución.

b) Cualquier otro que estime oportuno (art. 194 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, de 28 de noviembre de 1986, y 89 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre).

Villaviciosa, 23 de abril de 2008.—El Alcalde.—7.882.

