



I. PRINCIPADO DE ASTURIAS

• OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

ACUERDO, de 4 de septiembre de 2013, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio (CUOTA), de aprobación definitiva del expediente SGDU-G: 11/12, de modificación puntual (III) del Plan Especial "La Magdalena Residencial", en el concejo de Avilés.

De conformidad con los artículos 91, 101 y concordantes del texto refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (TROTU), aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, y artículos 279 y siguientes del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo (ROTU), aprobado por Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA), en Permanente en sesión de fecha 4 de septiembre de 2013, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero.—Aprobar definitivamente la Modificación Puntual de Planeamiento (III), del Plan Especial "La Magdalena Residencial" que propone esencialmente:

- Rediseño del modelo edificatorio para determinadas parcelas del ámbito. En los lotes 1, 2, y 3 destinados a Vivienda Protegida Concertada (VPC), se plantea una tipología de menor fondo, pasando de 25 a 15 m, con una mayor parcelación: tres sublotés para el lote 1 donde antes había 2; cuatro sublotés para el lote 2, donde antes había 3, y tres sublotés para el lote 3 donde antes había 2; asimismo se eleva el número de plantas, entre dos y tres. Por otro lado se crean dos nuevos bloques de vivienda protegida, de números 11 y 12. Se suprime la tipología Vivienda Libre en baja densidad (VLbd), que antes se desarrollaba en los lotes números 10 a 24, y la vivienda libre se localiza en el mismo emplazamiento pero en tipología de edificación abierta con fondo de 15 m y alturas B + 4 + BC.
- Reajuste de los espacios libres asociados a las parcelas objeto de nuevo tratamiento, y resultado de ello la creación de un nuevo suelo de equipamiento de cesión pública municipal (REG), con la supresión de parte del espacio libre privado asociado anteriormente a la tipología residencial VLbd.
- Introducción de diversas modificaciones normativas destinadas a unificar y aclarar criterios para facilitar la concesión de la licencia, y acomodar las ordenanzas a las nuevas tipologías edificatorias.
- Adecuación formal y gráfica a aspectos del proyecto de urbanización ya ejecutado.
- Traspase de 900 m² de superficie edificable de uso comercial a uso residencial.

Segundo.—Notificar el presente Acuerdo al Ayuntamiento de Avilés y a SOGEPESA, S.A. como promotora de la Modificación, así como a las personas que han formulado alegaciones a la Modificación Puntual, en el sentido de los informes obrantes en el expediente.

Contra este acuerdo los particulares interesados podrán interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de 2 meses, a partir del día siguiente al de su notificación, ante el Tribunal Superior de Justicia de Asturias, de conformidad con lo previsto en art. 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y el 26 de la Ley 2/95, de 13 de marzo, sobre el Régimen Jurídico de la Administración del Principado de Asturias.

Las Administraciones Públicas legitimadas podrán interponer recurso contencioso-administrativo frente a esta resolución en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias. Dentro de dicho plazo, podrá requerir previamente a esta Consejería para que anule o revoque esta resolución, requerimiento que se entenderá rechazado si, dentro del mes siguiente a su recepción, no es contestado.

Cuando hubiera precedido el requerimiento, el plazo de dos meses para la formulación del recurso contencioso-administrativo se contará desde el día siguiente a aquel en que se reciba la comunicación del acuerdo expreso o se entienda presuntamente rechazado.

Todo ello, de conformidad con lo que disponen los artículos 44 y 46.6 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Oviedo, a 5 de septiembre de 2013.—El Secretario de la CUOTA.—Cód. 2013-18720.

NORMATIVA TEXTO REFUNDIDO FINAL

3.—Normativa modificada. Texto refundido.

Se incluye a continuación el texto refundido propuesto como resultado de la modificación que se plantea.



Los artículos siguen el nuevo orden correlativo con inclusión de la totalidad de los mismos y las supresiones e incorporaciones producto de las Alegaciones, Informes, etc.

El presente texto normativo sustituirá al texto refundido vigente hasta la publicación en el BOPA de la aprobación definitiva de esta Modificación III del Plan Especial de La Magdalena.

“CAPÍTULO I

Artículo 1.—*Fundamento y ámbito.*

1. Se redactan estas normas urbanísticas, como texto refundido, en desarrollo de lo dispuesto en los artículos 12, 66, 67, 69, 73, 74, y 91 y Disposición Transitoria Primera 1.b del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril (en adelante, y a lo largo del presente TROTU), 14 a 17 del Reglamento de Desarrollo 58/1994, de 14 de julio (en adelante Reglamento 58/94) y, en su caso, dada la fecha de aprobación definitiva del documento originario del presente planeamiento, del cual se realiza la correspondiente refundición con modificaciones posteriores, en las disposiciones aplicables; la Ley regional 2/2004, de 29 de octubre, en cuanto sea compatible con el TRLSA, y con carácter supletorio, 13 y 14 a 17 de la LS 76 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, teniendo en cuenta, para estos últimos, los criterios de la Instrucción de la Consejería para la utilización de los reglamentos urbanísticos estatales.

Normativa, la señalada, que lo sería como referencia específica a las posibilidades de desarrollo de las actuaciones concertadas, y aplicación extensiva al planeamiento especial de las circunstancias y determinaciones propias de los Planes Parciales y los criterios de la Instrucción de la Consejería. En ellas se regulan los usos de los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Especial del Área de La Magdalena, del concejo de Avilés.

Se trataría por ello de un planeamiento derivado de la previa declaración del área como actuación concertada. Su contenido se refiere al destino del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, condiciones de uso, tanto residencial como de sistemas complementarios, volúmenes, condiciones higiénicas y estéticas de la edificación. Igualmente, se regula, en el capítulo correspondiente, el régimen de vivienda en cuanto a nivel de protección y destino, cuyas determinaciones son objeto también del presente planeamiento.

2. El Plan Especial, que reúne la doble naturaleza y documentación propia de modificación del planeamiento y de plan de ejecución, como posibilita la declaración de actuación concertada, estaría integrado en suelo habilitado, en tal sentido mediante la citada actuación. Sería, por tanto, equivalente al suelo urbanizable delimitado a los efectos del artículo 62.a) del TROTU, como desarrollo de la legislación básica, representada por el artículo 16.2 de la Ley 6/98, y Disposición Transitoria Primera de la TROTU. Ello en tanto en cuanto significaba en el área, con el carácter de ordenación integral, la adecuación inmediata a tales efectos del anteriormente vigente PGOU de Avilés, desde la propia clasificación de suelo urbanizable no programado en las modalidades de extensivo y enclavado en polígonos urbanos o, como resultado de la citada Disposición Transitoria, urbanizable no delimitado. Esta situación ha sido recogida por la actual Revisión del PGOU.

3. El ámbito territorial del Plan Especial figura en los planos correspondientes y demás documentos del presente plan.

4. En el presente texto refundido no sería de referencia el ROTU, salvo en las variaciones introducidas en la modificación aprobada definitivamente por la CUOTA en octubre de 2009, y en todo aquello que sirva para aclarar el contenido del TROTU sin contradecir o limitar las determinaciones del presente documento.

Artículo 2.—*Obligatoriedad de su cumplimiento.*

1. Estas normas urbanísticas, que han de ser objeto de publicación en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias* y de la Provincia, de conformidad con el artículo 124 del TRLS/92 y, en su desarrollo, artículo 97 del TROTU y normativa de régimen local específica al efecto, a la que se remite la regulación general urbanística- y el resto de los documentos que constituyen el Plan Especial, obligan por igual en el desarrollo del suelo que regulan.

2. El Plan tendrá vigencia indefinida, de acuerdo con el artículo 98 del TROTU, y sus disposiciones estarán en vigor en tanto no sean modificadas o sustituidas, siguiendo los trámites que, a tal efecto, determine la normativa urbanística vigente y, en cualquier caso, hasta la aprobación definitiva y consiguiente publicación del documento que la sustituya. Ello sin perjuicio, según se señala en el artículo 6, de aquellas prescripciones legales o reglamentarias que se aplicasen directamente respecto al planeamiento vigente.

Artículo 3.—*Criterios de interpretación.*

1. Los Documentos que integran el Plan Especial deberán interpretarse de acuerdo a los fines, criterios y objetivos recogidos en la Memoria. En caso de que se necesiten criterios interpretativos que no figuren en este documento, se estará a lo dispuesto en las normativa del P.G.O. de Avilés, a salvo que esta última determine su carácter exclusivo o preferente, incluso para planeamiento en ejecución, en cuyo caso prevalecerá. Esta circunstancia se refiere al criterio interpretativo puesto que en cuanto a su carácter el Plan estaría inscrito en la naturaleza de interés supramunicipal que menciona el artículo 8.3 del TROTU y, por lo tanto, de tratamiento diferenciado.

2. Las representaciones en los planos de los viarios y las zonificaciones son vinculantes en sus propios términos y de aplicación directa, con independencia de que, en ciertos casos, deban mediar los correspondientes procesos de gestión.

3. Las dudas interpretativas habrán de resolverse del modo siguiente:

A) En casos de discrepancia aparente entre distintos documentos, salvo caso evidente de error de alguno de ellos, se estará a:



- Prioridad de los documentos normativos sobre los planos. En general, 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 de la ordenación se determine la prevalencia de este último y con las excepciones que figuran a continuación.
 - Prioridad de las representaciones grafiadas de las delimitaciones zonificatorias y de uso respecto a sus descripciones escritas o numéricas.
 - Prioridad de las cotas sobre las líneas en los planos.
 - Prioridad de los planos a menor escala con relación a los de mayor escala y del plano específico propio del tema de que se trate.
- B) En casos de duda, imprecisión o ausencia de determinaciones se estará:
- A la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de equipamientos comunitarios.
 - La de menor coste, dentro de las equivalentes.

Artículo 4.—*Conocimiento obligado de estas ordenanzas.*

Todo ejecutor de la edificación, titular de suelo o terrenos o responsable de la misma, por el solo hecho de firmar una solicitud de obras en el área del plan especial, declara conocer las condiciones que se exigen en las ordenanzas particulares, aceptando las responsabilidades que se deriven de su correcta aplicación, según el grado de participación en la misma.

Artículo 5.—*Normativa de Rango superior.*

Para aquellos aspectos no regulados o citados específicamente por estas normas urbanísticas, se aplicará la normativa general urbanística y las determinaciones generales del planeamiento general de Avilés. Norma esta última que se tiene en cuenta a efectos de remisión específica del presente documento planificador e, incluso, para la fijación de criterios en las hipotéticas contradicciones que pudieran surgir, y a salvo lo señalado en el artículo 3 de esta normativa. En igual sentido, la integración e interpretación en la normativa urbanística municipal, siempre que no exista una contradicción con los criterios interpretativos que resultan de la revisión y adaptación del P.G.O. respecto a los cuales el presente plan tendría, como se ha señalado, la naturaleza expresada en el artículo 8.3.d) del TROTU.

Artículo 6.—*Disposiciones Generales.*

1. Serán de referencia, no sólo como normativa general, sino como concreción específica de estas ordenanzas, las determinaciones generales que estén en vigor para este tipo de actuaciones del TROTU y Reglamento de desarrollo, 58/94, y, en su caso ley Regional 2/2004, de 29 de octubre, y aquellas otras que continúen vigentes de la Ley 6/1998, incluida la nueva redacción efectuada por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, TRLS/92 y LS 76 y disposiciones concordantes y complementarias. Aplicables, además, con el carácter de legislación plena, básica o supletoria resultante en cada caso. Todo ello en el carácter de texto refundido del presente documento.

2. A los efectos de la determinación de los plazos relativos a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, se estará exclusivamente a lo dispuesto en el presente planeamiento. Todo ello de conformidad con el artículo 4 y 18 de la Ley 6/1998, 62,73,140 y 205 del TROTU, y Reglamento de desarrollo 58/94, en cuanto sea compatible con las determinaciones legales.

3. El plazo máximo para solicitar la licencia de edificación, siempre y cuando la parcela ya sea solar, se establece en los términos derivados del presente plan, según el artículo 18 de la Ley 6/1998, 66 y 73 del TROTU y concordantes del Reglamento 58/94. En todo caso, será preferente el menor que resulte de las condiciones que al efecto se determinen para los adquirentes de parcelas, en el correspondiente contrato de compraventa, siempre que se incluyan cláusulas al efecto, los específicos de viviendas sujetas a régimen de protección, así como las derivadas del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto al artículo 225 del TROTU, y legislación civil.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 7.—*Régimen urbanístico del suelo.*

1. Será el establecido para el desarrollo particularizado para el suelo, vuelo y subsuelo que se contiene en esta normativa, según las determinaciones propias del suelo urbanizable delimitado, al que se equipara de acuerdo con el TROTU. La ejecución se realiza mediante plan especial, como resulta de la declaración del área como actuación concertada, de conformidad con los artículos 19, 73, 74 y 91 del TROTU y 12 y siguientes del Reglamento de Desarrollo, Decreto 58/94, en cuanto sea compatible y concordante con la normativa del texto refundido.

2. El destino de las viviendas y la proporción y determinación de los porcentajes de protección serían las que figuran en el presente planeamiento. Para la nueva tipología de vivienda protegida concertada será de referencia la Ley 2/2004, de 29 de octubre.

Artículo 8.—*Sistema de actuación.*

1. El sistema de actuación será el de expropiación, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 182 y ss. del TROTU, legislación plena y básica de la Ley 6/98 y con carácter supletorio los artículos 171 y ss. de la LS 76 y, en su desarrollo, el Reglamento de Gestión en los términos de aplicación de la Instrucción de la Consejería. Habría que tener en cuenta en determinadas áreas la liberación de la expropiación en los términos de los artículos 186 del TROTU y Decreto 458/72 de 24 de febrero. Se ejecutará en la modalidad de Tasación Conjunta, de conformidad con el procedimiento regulado, y sin perjuicio de los acuerdos que se produzcan relativos al justiprecio en la adquisición de suelo o las formas de pago que se determinen. Igualmente concurre la condición de beneficiario a favor de Sogepsa de conformidad con lo dispuesto en el artículo 214 del TRLS/92 y, en su desarrollo, 183.4 del TROTU.



2. Todo lo anterior actuaría sin perjuicio de que la ejecución de la expropiación pudiera haberse iniciado con anterioridad, por la declaración y delimitación del área como reserva regional de suelo por acuerdo del Consejo de Gobierno del Principado de Asturias. Determinación que habría surgido en aplicación de lo dispuesto en los artículos 8, 219, 223 del TROTU y 8 y siguientes del Reglamento de Desarrollo 58/94, en cuanto no se opongan a la misma. Igualmente se declara, en esta modalidad, beneficiario de la expropiación a Sogepsa, de acuerdo con los artículos 13, 223 del TROTU y 9.3 del Reglamento regional anteriormente citados.

De ello, se infiere que la determinación del sistema de actuación por expropiación por el presente plan especial podría servir, de hecho, para la fijación de un sistema público, si todo él ya fuera de titularidad de la sociedad beneficiaria o, en su caso, estuviera determinada su situación por acuerdos con los titulares de suelo, en el momento del procedimiento de ejecución o, en caso contrario, para la culminación de la actuación.

3. Esta modalidad actuaría sin perjuicio de aquellos ámbitos donde alcance la liberación de la expropiación, que si bien forman parte de la unidad o polígono de actuación, no participan después del proceso de gestión propiamente dicho, y sólo podrían ser objeto del procedimiento de normalización de fincas de los artículos 117 y siguientes del Reglamento de Gestión o modalidad equivalente. Procedimiento este último que si sería competencia igualmente de Sogepsa en colaboración con los titulares afectados, si estos expresaran tal participación en el marco global del Proyecto de Gestión del área, o de los hipotéticos polígonos o unidades específicas que se delimitasen posteriormente, de acuerdo con el artículo 151 del TROTU, pero a instancia e interés exclusivamente de los propietarios afectados.

En la liberación de la expropiación se hace uso de lo dispuesto en el artículo 186 del TROTU y, con carácter complementario, en el Decreto 458/72, de 24 de febrero. Normativa donde se admite la liberación de la expropiación, salvo que los titulares soliciten, expresamente, la inclusión en la actuación expropiatoria, sin que, en ningún caso, deban participar en los costes de urbanización y demás gastos del presente planeamiento. Todo ello, sin perjuicio de las circunstancias específicas de aprovechamiento derivadas de las condiciones de liberación según el artículo 186.2 del TROTU.

4. Para el desarrollo posterior del área podría hacerse uso de las formas de gestión reconocidas por la legislación general administrativa y que resulten más adecuados a los fines de la urbanización y edificación previstas por el planeamiento, artículo 183 del TROTU y Real Decreto 1.093/97, de 4 de julio.

Artículo 9.—*Delimitación de polígono o unidad de actuación.*

1. Se delimita el espacio objeto de ordenación por este planeamiento como una sola unidad o polígono de ejecución único, tal como posibilitan los artículos 148.2 y 150 del TROTU. Todo ello tanto a los efectos de planeamiento como de ámbito de expropiación y sin perjuicio de las circunstancias propias de las áreas objeto de liberación, básicamente remitidas a una parte de los edificios existentes y áreas dotacionales privadas.

2. En principio, dadas las circunstancias del área, no se prevé la creación de entidad de conservación, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda determinar su configuración en los términos del artículo 196 del TRLSA.

Artículo 10.—*Ejecución del planeamiento.*

1. En la ejecución del planeamiento se exigirá, de conformidad con los artículos 147, 148 y 159 del TROTU y concordantes y aplicables del Reglamento de Planeamiento, la tramitación y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, a realizar de conformidad con la normativa urbanística vigente.

2. Igualmente habría de contener e incluir, la documentación y tramitación correspondiente del sistema de actuación por expropiación, con la fijación, en su momento, de las parcelas de resultado, en la modalidad que administrativa y registralmente procediera. Todo ello, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 182 y siguientes del TROTU y a salvo la eventual suficiencia al efecto del proyecto expropiatorio derivado de la Reserva Regional de suelo.

Artículo 11.—*Contenido y documentación.*

1.—El contenido y documentación se adecuará, por remisión, a las prescripciones propias del Plan Parcial y específicas que determinan los artículos 66 y 73 del TROTU y 14,15 y 16 del Reglamento 58/94, en cuanto no se opongan a los criterios y, con carácter supletorio, 13 de la LS 76 y normas urbanísticas del Plan General de Avilés.

En su consecuencia, la documentación del Plan Especial estaría formada por:

I. MEMORIA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS, incluidos la referencia a planos de urbanización y adaptación (artículo 66 del TROTU y 16 del Reglamento 58/94) y la justificación de las modalidades de viviendas sometidas a algún régimen de protección de los artículos 74 del TROTU, Ley Regional 2/2004, de 29 de octubre, relativa a la modalidad de vivienda protegida concertada, y 10 del Reglamento 58/94, y normativa específica de vivienda, así como del PGOU de Avilés.

II. NORMAS URBANÍSTICAS.

III. PLANOS DE INFORMACIÓN, ORDENACIÓN Y DE PROYECTO.

IV. PLAN DE ETAPAS Y FIJACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN.

V. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO o evaluación de los costes de urbanización e implantación de servicios

VI. Documentos complementarios que resulten de Directrices europeas y de la legislación sectorial. En todo caso, según la Instrucción de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo será preciso un Estudio Preliminar de Impacto Ambiental.

VII. Documentación Complementaria constituida por Estudios Topográficos, Geológicos y Geotécnicos y del Patrimonio Edificatorio y Etnográfico.



2.—Todos estos documentos constituyen partes indivisibles para la interpretación de este plan, con las particularidades señaladas en el artículo 3. En todo caso, habrán de ser completados con aquellos resultantes del período de información pública, tal como se infiere de lo preceptuado en el artículo 85.1 del Reglamento de Planeamiento.

Su contenido y naturaleza jurídica es la que se señala en la memoria justificativa del presente documento.

CAPÍTULO III.—RÉGIMEN DEL SUELO Y DE LOS USOS

SECCIÓN PRIMERA.—ZONAS DE ORDENANZA, CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, USOS Y SOLUCIONES

Artículo 12.—Zonas de Ordenanza.

1. El Plan Especial regula a través de la definición de las zonas de ordenanza, los usos y los parámetros de la ordenación y de la actuación que corresponderían al ámbito derivado de la reserva de suelo y actuación concertada, con las precisiones de límites que contiene el presente planeamiento en su texto refundido.

2. Esta división en zonas se establece a partir de la diferenciación del espacio susceptible de aprovechamiento urbano con destino a uso residencial y los complementarios compatibles con el mismo de aquel otro que permita usos públicos y, en su caso, las dotaciones y las correspondientes infraestructuras.

Las determinaciones al efecto serían las siguientes:

a.—Espacio edificado, básicamente residencial.

EA → En las siguientes modalidades:

- EA → 15 VPC
- EA → 15 VPPG
- EA → 25 VPRE
- EA → 20x20 VPC
- EA → 20x20 VLba

Los lotes edificables su edificabilidad máxima comercial y residencial, número de viviendas orientativo y tipología, resultantes de la ordenación propuesta en el Plan Especial se determinan en los respectivos planos de ordenación y, en su caso, en la descripción de lotes de resultado pormenorizados que acompañen a este documento en su condición de resto refundido del documento originario y posterior modificación.

VPRG.—Vivienda protegida de Régimen general.

VPC.—Vivienda de protección concertada. Se desarrollará en tipologías de 20x20 y en bloque aislado de fondo 15.

VPRE.—Vivienda de protección de régimen especial.

VLba.—Vivienda Libre en Bloque aislado de 20x20.

b.—Espacios públicos o de interés social.

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público:

ZV.—Zona Verde y parque deportivo

EL.—Espacios Libres y zonas de juegos.

- Servicios de interés público y social:

ESO.—Equipamiento Social preferente (E1 y E2).

REG.—Reserva de Equipamiento Genérico.

- Viario estructurante y red viaria y aceras.

VA.—Viario y aceras

Incluye la calzada para el trazado viario modelo, o en su caso, peatonal, aceras, áreas de aparcamiento en superficie y reservas específicas y aparcamientos existentes.

- REE.—Reserva para equipamiento educativo preferente.

c.—Espacios especiales. Incluidas dotaciones privadas.

- FA.—Franja de acuerdo (técnicamente considerado espacio libre privado de uso y/o eventual servidumbre pública).

- ELP.—Espacio Libre Privado asociado al Lote edificatorio.

- EP-D1 y ECO 1-D2.—Equipamiento Privado. Parcelas dotacionales privadas.



- EUM.—Estructura urbana a mantener.

Artículo 13.—*Características y alcance de la ordenación. Determinaciones generales.*

1. Las presentes normas urbanísticas, aún cuando surgen de un plan especial derivado de actuación concertada, se adaptan básicamente en sus criterios de ordenación, si bien con la edificabilidad específica y zonificación propia, al Plan General de Ordenación Urbana de Avilés, con las particularidades que figuran a continuación.

2. El modelo de ordenación resultante sería, en definitiva, y desde el concepto técnico de plan especial de actuación concertada, la integración mediante el desarrollo del planeamiento especial de las tipologías de edificación abierta y baja densidad.

3. El porcentaje de viviendas destinadas a las modalidades de protección pública, vivienda protegida autonómica, se regirán en cuanto a tal finalidad por su normativa específica, siendo de referencia para la protegida concertada la Ley 2/2004, de 29 de octubre.

SECCIÓN SEGUNDA.—RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA. BLOQUE ABIERTO SUJETO A DIVERSAS MODALIDADES DE PROTECCIÓN

Artículo 14.—*Modalidades de edificación abierta. EA.*

1.—Tipología.

Edificación destinada a vivienda colectiva en régimen de protección pública, en diversas variedades, agrupada en bloques lineales de fondo 15 o 25 y/o aislados de 20x20, dispuestos sobre las parcelas según los siguientes tipos de configuración:

1 A.—Bloques lineales en edificación abierta con directriz recta o curva de 25 metros de crujía. EA-25, lote 7 destinado a vivienda de Protección en Régimen Especial VPPE.

Los bloques ocupan la mayor parte de la parcela disponible en cada caso, quedando el resto, en su caso, para la disposición de la franja de acuerdo y espacio libre privado asociado a la parcela privada con uso y características que se describen en otro apartado de este documento.

Los usos no residenciales solamente serán admisibles en planta baja y con el grado de ocupación que se determina en el Plan.

1 B.—Bloques lineales en edificación abierta con directriz recta o curva de 15 metros de crujía. EA-15, lotes 1a, 1b, 1c, 2a, 2b1, 2b2, 2c y 3a, 3b, 3c. Destinados a vivienda de Protección Concertada VPC.

Los bloques ocupan la mayor parte de la parcela disponible en cada caso, quedando el resto, en su caso, para la disposición de la franja de acuerdo y espacio libre privado asociado a la parcela privada con uso y características que se describen en otro apartado de este documento.

Disposición de los bloques formando un arco irregular que envuelve un espacio público de carácter central, con espacios libres privados asociados, que así constan expresamente en el plano de zonificación y usos de suelo. Los usos no residenciales solamente serán admisibles en planta baja y con el grado de ocupación que se determina en el Plan.

1 C.—Bloques lineales con directriz recta o curva de 15 metros de crujía, EA-15 (lotes 4, 5, 6, 8 y 9) destinados a Viviendas de Protección Concertada, VPC (lotes 8 y 9) y viviendas de Protección de Régimen General, VPRG (lotes 4, 5 y 6).

Disposición de los bloques formando un arco irregular que en algunos de ellos envuelve un espacio público de carácter central. Los bloques ocupan la mayor parte de la parcela disponible en cada caso, quedando el resto, en su caso, para la disposición de la franja de acuerdo y/o espacio libre privado asociado a la parcela privada con uso y características que se describen en otro apartado de este documento. Los usos no residenciales solamente serán admisibles en planta baja y con el grado de ocupación que se determina en el Plan.

1D.—EA → 20x20 VPC. Se crea esta nueva modalidad en la presente Modificación con bloques aislados de tipología en emplazamiento variable con área de movimiento asociada según se refleja en planos, pudiendo ocupar la edificación cualquier lugar en dicho área de movimiento a través de la definición que corresponda al Proyecto edificatorio, sin resultar necesario Estudio de Detalle para una eventual redefinición de las alineaciones y/o posición que figuren en esta Modificación. (Lotes 11 y 12)

1E.—EA → 20x20 VLba. Se crea esta nueva modalidad en la presente Modificación. Bloque cuadrados de 20 metros de lado (lotes 10a, 10b y 10c) de tipología en emplazamiento variable con área de movimiento asociada en parcela según se refleja en planos, pudiendo ocupar la edificación cualquier lugar en dicho área de movimiento, a través de la definición que corresponda al propio Proyecto edificatorio, sin resultar necesario Estudio de Detalle. Para una eventual alteración de las alineaciones y/o posición incluida la posición fuera del área de movimiento señalada en planos y/o la geometría de los fondos y formas que figuren exclusivamente en estas tipologías se efectuará Estudio de Detalle adecuando los replanteos de la edificación y otros parámetros de posición en parcela que le sean vinculantes según el PGO, cuya única limitación será la no alteración de las alturas máximas planteadas en cada caso.

El destino a las específicas modalidades de protección es, igualmente, una determinación urbanística de conformidad con lo preceptuado en los artículos 5 y 62 del TROTU. Sin embargo, es autorizable por el Ayuntamiento en cada lote respectivo la presencia de modalidades con mayor nivel de protección (De VL a VPC o VPA ó de VPC a VPA, etc.). Tal determinación podrá adoptarse en la ejecución de la propia edificación no necesitándose, al efecto, hacer uso de una modificación puntual del planeamiento.

2.—Condiciones de parcelación.



Cada una de las parcelas edificables o lotes, delimitadas por el plano de ordenación de la edificación de esta Modificación del plan especial, a las que se refiere la asignación pormenorizada de parámetros de aprovechamiento (edificabilidad y número de viviendas orientativo, etc.) constituirá una parcela independiente y no será susceptible de división en sublotes.

3.—Condiciones de posición y ocupación en planta.

Las fachadas de la edificación se atenderán a las alineaciones representadas en los planos de ordenación.

En las variantes tipológicas 1B (EA-15), todas las fachadas de las plantas bajas y alzadas (en altura) se ajustarán a las alineaciones grafiadas en los planos como vinculantes y con independencia de los vuelos y/o retranqueos admisibles por esta Normativa en cada caso, salvo en los lotes 10, 11 y 12, correspondientes a las variantes tipológicas 1D.—EA → 20x20 VPC y 1E.—EA → 20x20 VLba, en los que se dispondrán ámbitos de movimiento de la edificación y/o posibilidades de reconfiguración volumétrica dentro de los espacios señalados a tal fin.

La denominación "alineación vinculante" en esta Normativa se refiere, a las alineaciones representadas en los planos del Plan Especial Magdalena Residencial. Adoptadas como referencia gráfica básica, sobre la que, en su caso, podrán efectuarse las alteraciones de fondos y formas que resultasen autorizables y con los trámites urbanísticos a efectuar en cada situación concreta.

Aparte de la sujeción a las alineaciones en los términos expresados en la planta baja, no se establecen condiciones específicas de máxima ocupación de usos en planta.

No será de aplicación la normativa de fondo mínimo establecida por el plan general, pero cualquier aspecto de esta normativa relativo a vuelos, áticos, etc. o determinaciones asociadas al contenedor principal, deberán considerar como base de referencia, la determinación gráfica de las alineaciones señaladas, manteniendo las mismas proporciones y/o distancias de los distintos elementos, respecto de tales alineaciones, sin perjuicio de éstas puedan ser alteradas en los márgenes autorizables (retranqueos o vuelos admisibles, etc.).

En aquellos casos de carácter excepcional y/o producto de un error material en los que se demostrase técnicamente imposible alojar la edificabilidad computable a cada lote, en lo que respecta a la presente determinación normativa, será admisible su reconfiguración espacial mediante Estudio de Detalle con cargo al espacio formado por las franjas de acuerdo y/o espacio libre asociado al lote privado y con el mayor respeto posible a la geometría del Plan Especial (ver artículo 17-Franjas de acuerdo-Espacios libres privados).

4.—Definición en planta baja.

En las parcelas pertenecientes al tipo de ordenación EA-15, la planta baja se definirá independientemente en cada bloque aplicándose los criterios contenidos en el articulado del PGOU en el uso de las mismas, no existiendo en este caso posibilidad de disponer soportales entendidos como espacio alineado de uso público, pudiendo en cambio contener espacios no construidos. Para el resto de las condiciones de ocupación en planta baja, portales, zonas comerciales, etc., se estará a lo indicado por los planos de ordenación del Plan Especial.

A efectos de cómputo de edificabilidad, las plantas inferiores a la que se ha definido como baja se atenderán a lo dispuesto por el PGO.

La planta baja y la eventual construcción de entreplantas se regirán por lo dispuesto en las ordenanzas del PGO, con las particularidades que figuran en la presente normativa como sub_variedad edificatoria. En todo caso, las plantas bajas podrán ser diáfnas, con posibilidad de ubicar en ellas las zonas de portales y los usos admisibles. Además, serán posibles los usos comerciales y/o los compatibles con el comercial y el residencial según las ordenanzas del PGO, en aquellos edificios en que el plano de zonificación lo señale expresamente, siguiendo la proyección de la edificación exterior sin los vuelos. Este uso comercial privado será susceptible de adecuación a lo previsto en los artículos concordantes del PGO, y/o permutar como equivalente a un uso residencial en la misma proporción de $1\text{m}^2/\text{m}^2$ y sin exceder de lo indicado globalmente en la ficha de edificabilidad máxima de cada lote. Ficha que forma parte complementaria de esta normativa, si bien su modificación o precisión dentro de los criterios generales no se entiende, en modo alguno, como modificación de planeamiento, y si de las peculiaridades propias de su adecuación a los criterios del plan. El uso comercial con las variantes indicadas anteriormente, solamente será admisible en los lotes indicados en esta Modificación del plan (lotes 1a, 1b, 1c, 2a, 2b1, 2b2, 2c y 3a) además de los que ya la tenían asignada por el Plan original (lotes 4, 8 y 9).

No obstante, podrá permutarse el aprovechamiento vinculado al uso comercial en los lotes que el plan asigne, en que se indique tal deseo, por aprovechamiento residencial en la equivalencia y condiciones indicadas anteriormente. En general, será posible, en el previo proceso de enajenación de lotes, siempre dentro del cumplimiento del máximo edificable y proporción de estándares, la redistribución previa de uso de las plantas bajas.

En ese sentido, y a título de ejemplo, si bien se señalan las ocupaciones preferentes y/u orientativas de cada uso en los planos, siempre podrá utilizarse la planta baja para alojar aquella edificabilidad residencial que no pueda acogerse en el resto de plantas, priorizando la máxima edificabilidad residencial asignada a cada lote sobre cualquier otra determinación. En tales circunstancias, el acceso comercial deberá ser independiente del correspondiente a otros usos, no debiendo efectuarse por el interior del edificio desde el mismo portal.

Podrá ubicarse un uso residencial en planta baja, en cualquiera de los lotes afectados por la modificación incorporada a este texto refundido, en cuyo caso será admisible la elevación del forjado de planta baja hasta un máximo de 1 metro desde la cara inferior del mismo sobre la rasante de referencia con el objeto de conseguir mayor independencia de la vivienda respecto del espacio público y sin que se considere, en este caso, computable el semisótano resultante a efectos de edificabilidad.

En relación con la regulación específica de esta normativa sobre el tratamiento de planta baja, posibilitando la creación de zócalos y semisótanos con carácter homogéneo, se determina que: la cara inferior del forjado de planta baja se recomienda no sobrepase una altura de 350 cms., sobre la rasante de la acera de su alineación paralela más próxima (para el caso en el que existan dos alineaciones alternativas con un desnivel entre ambas a partir de 250 cms.). En ca-

so contrario, se admite un tratamiento diferencial de estos zócalos de la edificación en cuanto a materiales, huecos de ventilación, iluminación, etc. del espacio situado bajo rasante, semisótano, sótano, etc. debiendo escalonarse el forjado en los términos del apartado 5 y su variante de zócalo único.

De existir, tratamiento diferencial de los zócalos, éstos tendrán tratamiento de fachada principal en cuanto a materiales, composición, y otras determinaciones equivalentes para conseguir un mayor grado de regularización. Cuando los zócalos adquieran una altura media sobre la rasante de la acera correspondiente superior a 200 cms. deberán contener una superficie de huecos (ventilación e iluminación de sótanos y semisótanos, etc.) o tratamiento estético equivalente, que limite su aspecto masivo hacia los espacios de tránsito peatonal, correspondiente al 30% de la superficie de cada alineación afectada por dicho supuesto.

5.—Variante de zócalo único.

En relación a la regulación a través de Normativa específica, del tratamiento de las plantas bajas, permitiendo la creación de zócalos y semisótanos con carácter homogéneo en la totalidad de la actuación, se admite la siguiente variante denominada de zócalo único, como complemento a lo enunciado en el artículo anterior:

En el primer supuesto de banquetes en planta baja, la cara inferior del forjado de planta baja no podrá exceder de una altura de 380 cms. sobre la rasante de la acera de su alineación exterior paralela más próxima. Si la diferencia transversal entre las dos fachadas de la edificación fuera superior, podrá escalonarse el forjado de planta baja en los términos del artículo 4, para respetar esta consideración.

En este espacio podrán abrirse huecos de ventilación, iluminación, etc. del espacio situado bajo rasante, sea semisótano, sótano, etc. Estos huecos, de existir, tendrán tratamiento de fachada principal, con vocación formal integradora con el resto del ámbito, independientemente de la alineación que ocupen, en cuanto a materiales, composición, etc. Cuando los zócalos de las nuevas edificaciones afectadas por esta Modificación, adquieran una altura media sobre la rasante de la acera, en cualquiera de las alineaciones a calle de la parcela, superior a 180 cms. deberán contener, obligatoriamente, una superficie de huecos (ventilación e iluminación de sótanos y semisótanos, etc.) o tratamiento estético equivalente en sus planos verticales (falsos huecos, cambio de materiales, etc.), que limite su aspecto masivo hacia los espacios de tránsito peatonal, correspondiente, como mínimo, al 30% de la superficie de cada alineación afectada por dicho supuesto.

Alternativamente se admite el concepto de zócalo único, esto es sin escalonamientos de la planta baja entre dos alineaciones paralelas y/o perpendiculares, en cuyo caso e igualmente al caso anterior, se prescribe un tratamiento diferencial y estético de los zócalos de la edificación en cuanto a materiales, etc. para conseguir un mayor grado de regularización.

De adoptarse esta solución, tendrá una disposición en una banda comprendida entre un máximo de 100 centímetros en el punto más favorable y un máximo de 380 centímetros, en el más desfavorable en relación a la rasante del terreno en cada alineación, incluyendo el grosor de los forjados respectivos.

De superarse esta diferencia de cota entre alineaciones deberá de aportarse documentación técnica complementaria, Estudio de Detalle, etc. para obtener la autorización expresa de los Servicios Técnicos Municipales a la implantación propuesta. Procedimiento extensivo a aquellas otras situaciones que se consideren excepcionales o singulares según criterio técnico fundado y razonado.

Los Proyectos que se redacten según las rasantes de obra de urbanización acabada, aún cuando aquellas fueran diferentes a las contenidas en el documento de planeamiento, no precisarán Estudio de Detalle, salvo que se encuentren incluidas en el margen de interpretación del párrafo anterior.

Los materiales a emplear, en planta baja, tanto en la solución de zócalo único como escalonado, tendrán la consideración de elementos vistos en fachada exterior y deberán de establecer alguna diferencia cualitativa con el resto de la misma en plantas superiores, pudiendo emplearse el mismo material con diferentes acabados o diferentes materiales según los casos y con las consideraciones estéticas señaladas.

6.—Alturas.

El número de plantas será el indicado en cada caso en el plano de ordenación específica.

Los bloques tendrán la altura de cornisa máxima que determina el PGO de Avilés en función de las máximas alturas admisibles en la presente Modificación del Plan Especial.

En cada bloque perteneciente al tipo de ordenación EA-15, EA-20x20 y situaciones asimiladas, los niveles de la cornisa y de los forjados de piso de planta primera o superior serán continuos, absorbiéndose las diferencias de cota de las rasantes de las aceras en los distintos niveles de la planta baja. Esta condición prevalecerá incluso si resultase necesario alterar las alturas máximas de esta planta.

Sobre el forjado de la última planta, la fachada de la alineación exterior podrá prolongarse para formar el peto de la terraza en la formación de áticos, cuya albardilla se situará con una elevación máxima de un máximo de un metro veinte sobre el trasdós o cara superior del forjado acabado pudiendo substituirse total o parcialmente y/o completar su altura y remate con otros elementos como barandillas etc.

A los efectos de determinar la alineación de referencia sobre la que se establecerán los vuelos, retranqueos de los áticos, etc. Se usará como referencia la denominada como "vinculante" suministrada en la documentación gráfica de los lotes contenidos en este texto refundido como consecuencia de la modificación del planeamiento originario.

El espacio situado sobre el último forjado de los cuerpos volados podrá ser incorporado al espacio libre privado o terrazas de los áticos, de modo que la alineación del cuerpo construido del ático se dispondrá siempre entre uno y tres metros desde la alineación de fachada (A1-A3) y con independencia de la que conformen los cuerpos volados (ver esquema en el apartado 9 de este artículo).

7.—Superficie edificable, ocupación y número de viviendas.

La superficie edificable máxima, la ocupación en planta baja y el número indicativo de viviendas se atenderán en cada lote a lo expresado en el siguiente cuadro, con las peculiaridades señaladas anteriormente, respecto a la redistribución de usos en las plantas bajas, en la enajenación de lotes edificatorios, y siempre dentro del máximo edificable y cumplimiento de estándares:

Cuadro de datos original del Plan Especial.

	superficie lote	sup. Const en planta	Nº plantas	Uso Pl.Baja	sup. Pl.Baja comercial	sup. Pl.Baja residencial	sup. Pl.Altas residencial	Pl.atico/ Bc residencial	totales residencial	superf. Total construida	nº indicativo viviendas	Tipo Vivienda
lote1	2.853	2.093	B+4+BC	comercial	1.538		8.372	1.256	9.628	11.166	111	VPC
lote2	3.785	2.947	B+5+BC	comercial	2.181		14.735	1.806	16.541	18.722	189	VPC
lote3	3.025	2.230	B+5+BC	vivienda			11.150	1.321	12.471	12.471	143	VPC
lote4	2.150	1.393	B+4+BC	comercial	1.118		5.572		5.572	6.690	64	VPPG
lote5	1.585	1.002	B+5+BC	vivienda		922	5.090		6.012	6.012	69	VPPG
lote6	1.556	1.007	B+5+BC	vivienda		927	5.115		6.042	6.042	69	VPPG
lote7	1.872	1.320	B+5+BC	vivienda		1.280	6.640		7.920	7.920	91	VPRE
lote8	1.980	1.011	B+5+BC	comercial	776	931	5.135		6.066	6.842	69	VPC
lote9	2.136	1.185	B+5+BC	com/res	264	1.105	6.005		7.110	7.374	81	VPC
lote10	553		B+2+BC	vivienda					412	412	4	Vbd
lote11	506		B+2+BC	vivienda					412	412	4	Vbd
lote12	507		B+2+BC	vivienda					412	412	4	Vbd
lote13	434		B+2+BC	vivienda					412	412	4	Vbd
lote14	525		B+2+BC	vivienda					412	412	4	Vbd
lote15	499		B+2+BC	vivienda					412	412	4	Vbd
lote16	517		B+2+BC	vivienda					412	412	4	Vbd
lote17	624		B+2+BC	vivienda					412	412	4	Vbd
lote18	671		B+2+BC	vivienda					412	412	4	Vbd
lote19	619		B+2+BC	vivienda					412	412	4	Vbd
lote20	736		B+2+BC	vivienda					835	835	8	Vbd
lote21	477		B+2+BC	vivienda					412	412	4	Vbd
lote22	429		B+2+BC	vivienda					412	412	4	Vbd
lote23	444		B+2+BC	vivienda					412	412	4	Vbd
lote24	363		B+2+BC	vivienda					412	412	4	Vbd
lote ESO E1	906		-	dotacional								
lote ESO E2	2.208		-	dotacional								
lote EPD1	14.660		-	dot / privado						3.433,42		
lote D2-ECO 1	2.363		B+2	dot / privado						3.312		
EUM - R	10.415									2.247,58		
Totales	59.398	14.188			5.877	5.165	67.814	4.383	83.965	98.835	949	

Tipo Vivienda	superficie lote	sup. Const en planta	sup. Pl.Baja comercial	sup. Pl.Baja residencial	sup. Pl.Altas residencial	Pl.atico/ Bc residencial	totales residencial	superf. Total construida	nº indicativo viviendas
VPC	13.779	9.466	4.759	2.036	45.397	4.383	51.816	56.575	593
VPPG	5.291	3.402	1.118	1.849	15.777	0	17.626	18.744	201
VPRE	1.872	1.320	0	1.280	6.640	0	7.920	7.920	91
Vbd	7.904	-					6.603	6.603	64

Se planteó en documento de modificación que se incorporó a este texto refundido la reordenación de un determinado número de lotes, manteniendo los parámetros de edificabilidad máxima computable asociada a los mismos y a sus usos, es decir que la edificabilidad relativa a VL y la asociada a VPC (comercial y residencial) se mantienen invariables en sus lotes respectivos.

Cuadro de datos de los lotes afectados por la Modificación del Plan Especial y que se incorporan al texto refundido.

	superficie lote	sup. Const en planta	Nº plantas	Uso Pl.Baja	sup. Pl.Baja comercial	sup. Pl.Baja residencial	sup. Pl.Altas residencial	Pl.atico/ Bc residencial	totales residencial	superf. Total construida	nº indicativo viviendas	Tipo Vivienda
lote 1a	983	451	B+6+BC	comercial	351		2.706	225	3.081	3.432	34	VPC
lote 1b	887	450	B+7+BC	comercial	350		3.150	210	3.360	3.710	37	VPC
lote 1c	983	451	B+7+BC	comercial	351		3.157	210	3.367	3.718	37	VPC
lote 2a	816	375	B+7+BC	comercial	275		2.625	180	2.941	3.216	32	VPC
lote 2b1	848	416	B+7+BC	comercial	316		2.912	200	3.112	3.428	34	VPC
lote 2b2	790	399	B+7+BC	comercial	299		2.793	200	2.993	3.292	33	VPC
lote 2c	1.331	655	B+8+BC	comercial	555		5.240	320	6.024	6.579	66	VPC
lote 3a	1.053	422	B+7+BC	comercial	322		2.954	200	3.154	3.476	35	VPC
lote 3b	955	422	B+7+BC	res/uso comp			2.954	200	3.154	3.154	35	VPC
lote 3c	1.017	422	B+7+BC	res/uso comp			2.954	200	3.154	3.154	35	VPC
lote4	2.150	1.393	B+4+BC	comercial	1.118		5.572		5.572	6.690	64	VPPG
lote5	1.585	1.002	B+5+BC	res/uso comp		922	5.090		6.012	6.012	69	VPPG
lote6	1.556	1.007	B+5+BC	res/uso comp		927	5.115		6.042	6.042	69	VPPG
lote7	1.872	1.320	B+5+BC	res/uso comp		1.280	6.640		7.920	7.920	91	VPRE
lote8	1.980	1.011	B+5+BC	comercial	776	931	5.135		6.066	6.842	69	VPC
lote9	2.136	1.185	B+5+BC	com/res	264	1.105	6.005		7.110	7.374	81	VPC
lote 10a	1.512	400	B+5+BC	res/uso comp			2.000	201	2.201	2.201	24	VL
lote 10b	2.008	400	B+5+BC	res/uso comp			2.000	201	2.201	2.201	24	VL
lote 10c	2.137	400	B+5+BC	res/uso comp			2.000	201	2.201	2.201	24	VL
lote 11	2.487	400	B+6+BC	res/uso comp			2.400	200	2.600	2.600	29	VPC
lote 12	2.569	400	B+6+BC	res/uso comp			2.400	200	2.600	2.600	29	VPC
lote ESO E1	906		-	equipamiento								
lote ESO E2	2.208		-	equipamiento								
lote REG	10.585		-	equipamiento								
lote EPD1	14.660		-	equip / privado						3.433,42		
lote D2-ECO 1	2.363		B+2+BC	equip/ privado						3.312		
EUM - R	10.415									2.247,58		
Totales	27.921	13.381			4.077	5.165	75.802	3.148	84.865	98.835	949	

*El uso comercial y residencial podrían permitirse en una relación 1:1 (no al contrario)

Los portales no computan a efectos de edificabilidad residencial, se detraerán un fondo común y específico establecido en el plan de 800 m² a razón de 40 m²/unidad en VPA/VPC/VL

Módulo 91,200

Tipo Vivienda	superficie lote	sup. Const en planta	sup. Pl.Baja comercial	sup. Pl.Baja residencial	sup. Pl.Altas residencial	Pl.atico/ Bc residencial	totales residencial	superf. Total construida	nº indicativo viviendas
VPC	18.835	7.459	3.859	0	47.385	2.545	52.716	56.575	584
VPPG	5.291	3.402	1.118	1.849	15.777	0	17.626	18.744	202
VPRE	1.872	1.320	0	1.280	6.640	0	7.920	7.920	91
VL	5.657	1.200	0	0	6.000	603	6.603	6.603	72

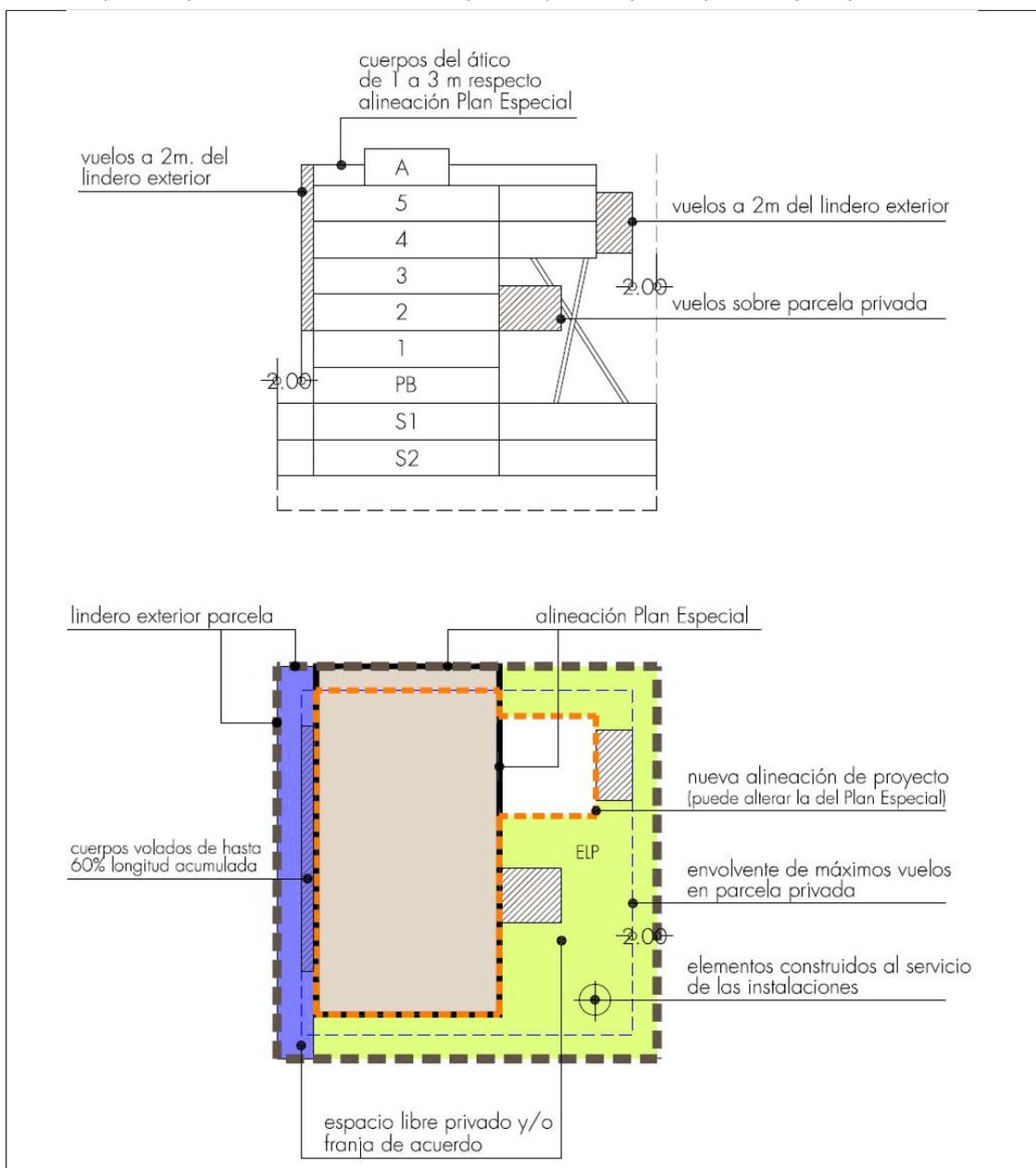
Cuando se especifiquen superficies edificables para usos residenciales y no residenciales dentro de la columna correspondiente a la superficie edificable máxima, hay que interpretar que dichos valores solamente constituyen valores máximos para el caso comercial (con el criterio de intercambiabilidad con el uso residencial ya expresado) y obviamente sin sobrepasar el parámetro de edificabilidad máxima asociada al lote en cada caso.

Es de indicar que, respecto al cómputo de superficie edificable de los portales, el plan tiene un fondo numérico global a tales efectos de 800.-m², a fin de no distorsionar el cómputo edificable residencial correspondiente a cada edificio. En el caso entendido de que cualquier exceso de la citada superficie para el uso pretendido no se podrá transferir a ningún otro destino. En este sentido, se fija un máximo por parte de este fondo de 40.-m² computables por portal, cualquier exceso sobre esta cifra sería deducible del correspondiente a cada proyecto de edificación.

Será admisible la implantación de transformadores en las plantas bajas de las edificaciones en bloque abierto resultantes del Plan, pero no con carácter vinculante, y siempre que no existan en el exterior de la parcela en el momento de generarse la necesidad del servicio a juicio de la Empresa suministradora. En caso de que sea obligatoria su reubicación en el interior de cada lote, se incorporará tal precepto en la ficha individualizada del lote respectivo.

8.—Vuelos.

Fuera de las alineaciones vinculantes señalados en la documentación gráfica o de aquellas otras que puedan establecerse al amparo de esta Normativa y en las plantas primeras y superiores, se admitirán, los siguientes cuerpos volados de la edificación que siempre serán efectuados sobre parcela privada (ver esquema adjunto):



En todas las fachadas, se podrán disponer vuelos abiertos o cerrados con paramentos parcial o totalmente acristalados, con una profundidad máxima, con respecto a la alineación de fachada, que tendrá como única limitación el área de movimiento de cada sub-parcela. Se considerará como "sub-parcela" a la parte de espacio libre privado de la parcela



(incluida la franja de acuerdo) no ocupada por la edificación y hasta su límite exterior, bien con suelo público o con otra parcela diferente y se considera el "área de movimiento" de dichos cuerpos volados a la distancia mínima entre el vuelo considerado y el lindero exterior de la misma, que será de dos metros, en cualquiera de las alineaciones.

Los vuelos sobre los espacios libres privados podrán efectuarse sin limitación alguna de número, dimensión (profundidad o distancia respecto al plano de fachada o nueva alineación de proyecto en cada caso) y de volumen, en cualquier parte del espacio libre privado adscrito al lote, con la única limitación de respetar el área de movimiento citada, que se reducirá a un metro, cuando exista un edificio medianero colindante.

Los cuerpos volados podrán acumular una longitud no superior al 60% de la de la fachada de cada alineación, pudiendo ser acumulables en una o varias de ellas, hasta obtener un porcentaje equivalente al máximo citado.

La superficie acristalada de los vuelos cerrados será siempre mayor del 50% de la superficie de cada plano.

A efectos del cómputo de edificabilidad de los vuelos considerados, operarán las condiciones generales establecidas en la normativa del PGO.

Se pueden realizar cuantos retranqueos de fachadas se deseen, sin condicionar, su longitud, ancho o forma; hasta el extremo de que sin llegar a dividir el bloque en dos edificios, los huecos transversales podría perforarlo totalmente, manteniendo fija la línea de cornisa considerando como alineaciones de referencia las delimitadas gráficamente en esta Modificación.

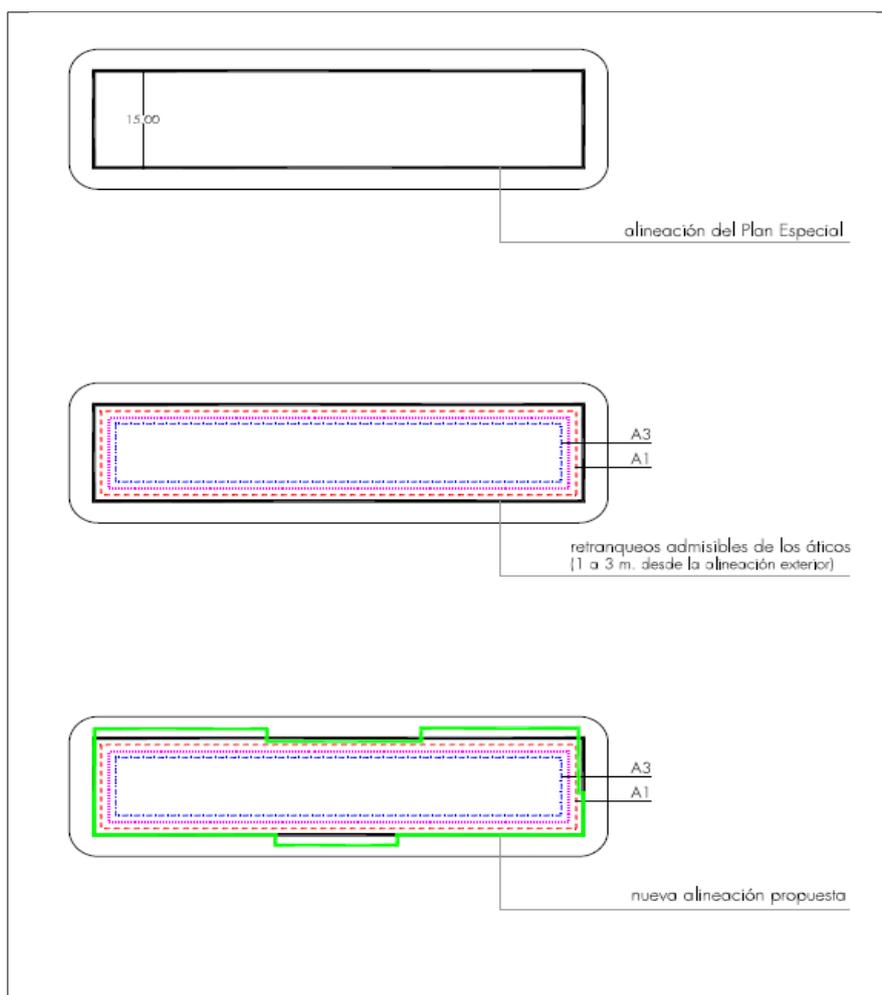
La línea de cornisa se usa aquí como un parámetro compositivo de componente pretendidamente horizontal. En ese sentido, la voluntad normativa, unida al concepto de zócalo único, etc. sería el tratar de conseguir bloques de aspecto compacto, manteniendo horizontales las rasantes, tanto del último forjado (planta ático) como en suelos y techos de la planta baja.

9.—Áticos-Bajo Cubierta.

Se permitirá la situación de usos de vivienda sobre el último forjado computable a efectos de medición de alturas en todas las modalidades y en los términos del PGO de Avilés. Igualmente sería posible, la variante de áticos, no siendo computable el espacio ocupado por las terrazas resultantes.

El ático se retirará entre uno (1) y tres (3) metros de las fachadas que conforman el perímetro exterior del edificio en el Plan, si bien el retiro mínimo de 1 metro podrá reducirse, e incluso suprimirse, si las fachadas de las plantas inferiores llegasen a retranquearse respecto de las líneas de emplazamiento fijadas en la ordenación gráfica de los lotes. No obstante, la proyección vertical de la planta ático nunca sobresaldrá del perímetro delimitado por las fachadas del resto de las plantas.

Los cuerpos volados no contarán como referencia de alineación para determinar los retiros que debe guardar la planta ático (ver esquema adjunto).



La superficie de la última planta no ocupada por áticos se destinará:

- A azotea, que no podrá acristalarse ni cubrirse.
- A cubierta, con una inclinación máxima de 45º sexagesimales, medidos desde el borde de la cara superior del forjado de la planta sobre el que se sitúe.

Las vertientes de cubierta, que no podrán sobresalir de un plano trazado a 45 grados desde la cara superior del forjado de la última planta y en la intersección con el borde del alero. En su punto más alto no sobrepasarán la altura de 4,50 metros, medidos desde la citada cara superior del forjado. Estas limitaciones en la disposición de las vertientes de cubierta se referirán en todo caso al concreto edificio a construir, no a la envolvente hipotética resultante de una aplicación abstracta de la normativa.

En las edificaciones con ordenanza de profundidad a partir de 20 m se permitirá elevar la altura de la cumbrera de la cubierta hasta 6,50 m. En la primera franja de 3 m medidos desde las alineaciones del edificio, la pendiente de la cubierta se ajustará a la máxima establecida de 45º, no pudiendo superar después los 30º de inclinación. En este último caso, los espacios bajo cubierta residuales sobre el último forjado horizontal sólo podrán ser destinados a trasteros e instalaciones.

El resto de los espacios obtenidos por aplicación de la normativa anterior podrán ser destinados a vivienda, trasteros, servicios comunes del edificio o instalaciones, computando a efectos del cálculo de la superficie edificada, únicamente en el primero de los casos.

Artículo 15.—Otras condiciones volumétricas.

1.—Accesos.

Todos los accesos a portales cuando existan soportales o espacios abiertos, deberán de estar libres de obstáculos en toda su extensión superficial.

2.—Tratamiento de la cubierta.

Las cubiertas contarán con una superficie accesible desde elementos comunes que quedará disponible para la instalación de equipos vinculados a las instalaciones generales del edificio tales como colectores y acumuladores solares térmicos, etc.



Sobre la última planta de cada bloque podrán disponerse, además del uso residencial, en aquellos supuestos donde sea posible, los espacios destinados a instalaciones generales y trasteros en los términos expresados en el articulado del PGO, para el caso de edificaciones con cubierta plana, suponiendo la existencia de unos planos inclinados virtuales de características geométricas análogas a los faldones de cubierta. Deberá cuidarse que estos volúmenes, en su caso, no arrojen sombras sobre los espacios de posible ubicación de paneles solares.

Artículo 16.—*Condiciones formales.*

1. Las cubiertas también podrán ser planas y los elementos que se sitúen sobre la última planta respetarán las limitaciones establecidas por las normas urbanísticas del PGO.

2. Las fachadas exteriores de los bloques pertenecientes a las variantes, EA-15 (lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 y 9) EA-25 (lote 7) y EA 20x20 (lotes 10a, 10b, 10c, 11 y 12) se realizarán con un máximo de tres gamas de colores predominantes, incluyendo, entre ellos, a la propia carpintería.

En todas las fachadas exteriores se prohíbe el uso de bloque de hormigón común, enfoscados sin revestir, balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón y alicatados.

El acabado de los elementos que conformen los espacios porticados (situados bajo la proyección del edificio) y/ o libres de edificación en planta baja, en caso de preverse en los proyectos de la edificación en situaciones distintas de las contempladas por el apartado que los regula, tendrá características similares a las del resto de las fachadas en que se incluyan, no admitiéndose soluciones que dejen la estructura vista, salvo que ésta hubiera sido específicamente diseñada para ello.

Las fachadas de los testeros de los bloques tendrán terminación de igual calidad estética a las fachadas longitudinales, debiendo practicarse en sus paramentos, vanos que afecten, al menos, al 10 por ciento de su superficie (10%), para evitar el impacto estético negativo asociado a una medianera.

3. En los vuelos abiertos y en las terrazas de fachada se prohíbe el uso de balaustradas prefabricadas y celosías de hormigón. Las losas vistas de hormigón de balcones exentos no tendrán cantos superiores a 20 centímetros.

4. Cuando en las plantas bajas se habiliten locales destinados a usos no residenciales, en el proyecto y en la obra de la edificación se contemplarán su cerramiento de fachada con características similares a las del resto del edificio, debiendo quedar sólo pendiente el cierre de sus vanos. Este cierre se realizará, aún a título provisional, mediante elementos correctamente terminados que, en caso de ser de fábrica, se revocarán y pintarán en un color acorde con el resto de la fachada hasta la futura adecuación definitiva del local.

Artículo 17.—*Tratamiento de las franjas de acuerdo y de los espacios libres privados asociados al lote edificatorio.*

1. Los espacios perimetrales de las manzanas de la variante tipológicas EA-15 y EA-20x20 genéricamente configurados como franjas de acuerdo y/o espacios libres asociados a cada lote edificatorio, tendrán un ancho medio de 3 metros, teniendo en cuenta el que figura en plano en cada caso, se tratarán en toda su extensión como zonas verdes o espacios libres de uso colectivo al servicio preferente de todas las viviendas del ámbito de cada bloque (lote o sublote) de viviendas en altura, cuando no sean asociados a un uso privativo en planta baja, en cuyo caso no excederá del 50% del espacio libre total disponible en cada lote.

Dichas franjas de acuerdo, tendrán acceso desde la vía pública debiéndose satisfacer en ellos las condiciones requeridas por la normativa de accesibilidad y eventualmente podrán soportar pasos de canalizaciones e infraestructuras públicas soterradas. Será admisible la interrupción puntual de las mismas para los accesos a los garajes, rampas, esperas, etc.

Las franjas de acuerdo podrán ser ocupables bajo rasante en todas las alineaciones de bloque manteniendo la eventual posibilidad de una servidumbre en la alineación a calle señaladas en los planos.

2. Los jardines privativos o espacios libres asociados a los lotes edificables podrán cerrarse con verja de cerrajería de diseño idéntico en todo el ámbito afectado, con su coronación a una altura sobre la rasante no mayor de 2,00 m; en la parte inferior, se dispondrá un zócalo de fábrica de una altura máxima de 0,45 m sobre la rasante o aquellas otras con cualquiera de las soluciones admisibles que determine el PGO para ese tipo de situaciones. Asimismo será admisible la interrupción puntual de los mismos para los accesos a los garajes, rampas, esperas de vehículos de los edificios a los que sirven, accesos peatonales, etc.

En estos espacios podrán disponerse usos lúdicos al servicio de las comunidades de vecinos, pero no podrán contener elementos construidos de carácter definitivo, tales como casetas u otras construcciones que no estén asociadas, estrictamente, al mantenimiento de determinados sistemas propios de las infraestructuras e instalaciones del edificio, tales como casetas de bombas, chimeneas de ventilación de garajes, cuartos de calderas, etc.

Por tanto, no serían autorizables volúmenes construidos aislados, tales como vestuarios, almacenes, espacios de reunión, espacios asociados funcionalmente a las plantas bajas, locales comerciales, etc., y todos aquellos usos de ubicación habitual en las distintas plantas del edificio (residencial, comercial, garajes, trasteros, etc.) salvo los ya citados relativos a las infraestructuras e instalaciones del mismo.

Cuando los cierres se sitúen sobre los zócalos pertenecientes a las variantes de zócalo único, la rasante de referencia para la medición de las alturas de referencia de dichos cierres será a partir de la cota superior de dicho zócalo (plano horizontal) en cada caso.

3. La realización de la superficie ajardinada o peatonal de los espacios libres de cada lote dispuesto en los términos señalados en el apartado anterior implica su ejecución por el/los adquirente o titular/es de cada lote edificatorio y al cual se encuentre/n adscrito/s, un vez realizado y comprobado por el Ayuntamiento que se ajusta el proyecto correspondiente. Enajenado el inmueble pasará a ser un elemento o servicio común del edificio debiendo ser mantenido por los titulares del mismo en los términos señalados por la Ley 49/1960, de 21 de julio o normativa que la sustituya, sin



perjuicio de que mediante los correspondientes acuerdos y contrapartidas económicas, si procede, pueda trasladarse al Ayuntamiento su mantenimiento.

4. Estas zonas, dado su mantenimiento y fines no se computan como espacios libres o zonas verdes a los efectos del artículo 101 del TROTU y con carácter supletorio 50 de la LS76, sin perjuicio de que cualquier variación o alteración de su alcance, salvo los admisibles en esta normativa, debe ser interpretado con carácter excepcional. Todo ello dadas las peculiaridades de aplicación de normativa correspondiente a un texto refundido del Plan original.

Artículo 18.—*Usos permitidos y prohibidos.*

1.—Plantas sótano y semisótano.

Los usos posibles serán los de garaje aparcamiento, almacén, trasteros y comercial ligado a la planta baja, así como aquellos usos citados en el PGO para calificación equivalente, y aplicando a todos ellos las mismas condiciones señaladas al efecto, a salvo de las prescripciones específicas previstas en estas normas urbanísticas.

2.—Planta baja.

Se destinará, únicamente, al uso comercial, excluidas las grandes superficies, hostelero, dotacional de equipamiento, trastero, o vivienda, sujetas en este caso a las mismas condiciones de cómputos de edificabilidad, etc. que las situadas en planta piso, según la delimitación que figuran en los planes de ordenación y con las limitaciones, y posibilidades de variación, señaladas en la presente normativa con las referencias que, en su caso, se hacen a las determinaciones generales de las normas urbanísticas del PGO.

3.—Planta piso.

Vivienda sujeta, en su caso, a los regímenes de protección oficial que se indican a continuación, o a los que en su caso, se consideren equivalente en el supuesto de variación de las categorías contempladas por la legislación específica de protección de la vivienda.

En este sentido, los bloques EA-15 VPC se destinan en su integridad a la modalidad de viviendas protegidas concertadas a vivienda Protegida de Régimen General en los bloques de EA-15-VPPG, con el correspondiente porcentaje de vivienda de promoción pública en EA-25 VPRE. Además se añade los lotes EA-20x20 VPC (lotes 11 y 12) y EA-20x20-VLba (lotes 10a, 10b, 10c). Cabe optar, en cada lote, por un mayor nivel de protección en los términos de autorización.

Artículo 19.—*Proyectos de edificación.*

1. Cada lote edificatorio resultante deberá resolverse mediante un proyecto básico y de ejecución único en cada unidad mínima atribuida por el Plan Especial, que incluirá, en su caso, todas las determinaciones precisas que sean necesarias para la ordenación de los espacios libres de uso privado sin requerir un proyecto de urbanización específico, pero incluyendo los parámetros técnicos en el proyecto de Ejecución Edificatorio.

Por "lote resultante", se entiende a cada uno de los que finalmente existan en la ejecución propia del Plan, sin perjuicio de que haya una parcelación de lotes mínima propuesta y que acompañará a la zonificación del Plan Especial, pero que, obviamente, podrían agruparse o segregarse para considerar nuevas unidades de proyecto.

2. Si el desarrollo del presente plan especial obtuviera algún apoyo económico por su inclusión en programas específicos sobre ahorro energético o protección ambiental promovidos por la administración Autonómica, Central o Europea, los proyectos de edificación deberán incorporar las condiciones relativas a equipos y materiales que dicho programa considere necesarios para su realización y para la obtención al mismo.

SECCIÓN TERCERA

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 20.—*Concepto y modalidades de integración espacial.*

1. El área así configurada en su conjunto se integra en la modalidad de zona verde pública, incluyendo además espacios libres públicos y parque deportivo regulado en la normativa del PGO, tanto en el documento originario como el que resulta del proceso de adaptación y revisión. Todo ello como consecuencia del régimen urbanístico dentro de los artículos 62, 66 y 67 del TROTU y, con carácter supletorio o complementario, 13 y concordantes de la LS/76 y del Reglamento de Planeamiento y su anexo, en aquello que sea compatible con la legislación urbanística regional. Todo ello de aplicación dada la naturaleza de texto refundido del presente documento.

2. El área se diferencia en dos modalidades denominadas:

- ZV Zona verde y parque deportivo.
- EL Espacios libres y zonas de juego.

3. La eventual modificación de estos espacios, concretamente la de ZV habría de acogerse a las determinaciones excepcionales expresadas en los artículos 101.3 del TROTU y, con carácter supletorio, 50 de la LS/76, sin perjuicio de la intercambiabilidad entre los usos y funciones anteriormente citadas y de la limitada precisión de límites que se derivan de la ejecución de la obra, de las prescripciones de los Organismos sectoriales a lo largo del procedimiento y del mejor fin de los espacios dotacionales.

4. El área engloba una superficie de sistemas de espacios libres y zonas verdes que podrían haber sido desglosadas, en principio, en sistema general y local a los efectos de los artículos 18 de la Ley 6/98 y 66 del TROTU, dado que el PGOU posibilita la inclusión o adscripción de espacios que pueden ser conceptuados de sistema general aunque aquí actúen a los efectos del aprovechamiento medio (artículo 62.d) del TROTU, como sistema local, en el correspondiente ámbito de



asentamiento. En cualquier caso, a efectos formales, se conceptúa todo el espacio como sistema local, puesto que aquí sus consecuencias son las mismas

Sin que, dadas las circunstancias, la aplicación específica, pueda considerarse, en modo alguno, una carga desproporcionada en relación a los aprovechamientos útiles lucrativos que sirven de base para fijar la valoración a efectos expropiatorios, dada la ejecución por el sistema de expropiación y a los efectos de los artículos 198 y 201 del TROTU.

La diferencia en uno y otro supuesto y de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 18 de la Ley 6/98 y 140 y 158 del TROTU, podría haber excluido o limitado los costes de urbanización de los sistemas generales, si bien aquí, dado que se trataba de una gestión a efectuar por sociedad urbanística, tal determinación se hubiera derivado de lo acordado al efecto en el correspondiente Convenio, de acuerdo con lo preceptuado en los artículos 13, 210 y ss. del TROTU.

5. El conjunto del área, como zona verde y espacio libre, de sistema local, de uso y dominio público, será de cesión gratuita y obligatoria el Ayuntamiento de Avilés en aplicación de lo preceptuado en los artículos 198 y 202.1 del TROTU. Este lo ostentaría como dominio público y le correspondería su mantenimiento.

6. En superficie solo se admitirán pequeñas construcciones para uso complementario de instalaciones o actividades que se autoricen (almacén, vestuarios, sala de máquinas, gimnasio, etc.). Ello a razón de un máximo construido de 10 m² por cada edificio, siempre que excepcionalmente, y según necesidades podría elevarse a 50 m² y una sola planta, sin que, en ningún caso, se pueda superar en planta la ocupación del 2 por 100 de la totalidad del espacio disponible.

7. El diseño se analizará atendiendo a la integración de los espacios públicos en el área y en el conjunto urbano, delimitando áreas de paso, de estancia, itinerarios singulares, arbolado, mobiliario urbano, etc., teniendo en cuenta las peculiaridades propias de cada modalidad.

El proyecto desarrollará la urbanización integral de un ámbito definiendo las características de las infraestructuras, incluida la propia red de caminos o sendas peatonales que discurren en su ámbito, con la peculiaridad propia de las áreas peatonales urbanizadas que incluye y con las eventuales precisiones que resulten del correspondiente proyecto de urbanización. En todo caso, el tratamiento de jardinería, arbolado, pavimentación, mobiliario, señalización y alumbrado, deberán adaptarse a las modalidades de conservación derivadas de su titularidad pública.

Artículo 21.—*Características y condiciones.*

1. El diseño de los elementos de urbanización de los espacios libres y zonas verdes que se contiene en el plan especial tiene carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas. En todo caso, el proyecto de urbanización satisfará las condiciones contenidas en este artículo.

2. En los suelos calificados como zonas verdes y espacios libres, el proyecto de urbanización determinará el ajardinamiento, al menos del 50% del total del sistema local de espacios libres de dominio y uso público.

3. El tapizado vegetal no se realizará con céspedes no pisables, recomendándose comunidades de plantas rastreras y praderas floridas de hoja perenne, o, en todo caso, céspedes preferentemente resistentes a la sequía.

4. En los espacios libres, zonas verdes y calles del sector se emplearán, preferentemente, árboles y arbustos pertenecientes a especies autóctonas y adaptadas.

SECCIÓN CUARTA

EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS DOTACIONALES

Artículo 22.—*Equipamientos y espacios dotacionales públicos y privados de nueva creación (ESO-E1, E2, REE y REG y D1-EP y D2-ECO1).*

1. El tratamiento de las dotaciones y equipamientos se adecuará al modelo presente en el PGO, con las previsiones y particularidades que se señalan a continuación:

A tal efecto se señalan los siguientes ámbitos indicativos:

a.—Equipamiento Social y comercial o equipamientos de relaciones humanas (ESO) (E1 y E2): Destinado a usos administrativos, culturales, sanitarios, asistenciales y religiosos y actividades terciarias, excluidas, en todo caso, las grandes superficies comerciales.

b.—Equipamiento Educativo (REE): Distintas variedades del uso escolar, académico, preferencial con posibilidad de optar por otros equipamientos.

c.—Reserva de Equipamiento de carácter Genérico sin adscripción previa (REG), de cesión gratuita al Ayuntamiento de Avilés y con destino a determinar por el mismo en su momento y dentro del alcance y variantes que el PGO le otorgue a ese uso concreto.

2. La asignación específica y la redistribución o modificación de las previsiones iniciales, habría de tener en cuenta el principio expresado en el artículo 66 del TROTU y recogido en la sistemática del PGO. Modalidad en la que la agrupación de equipamientos parte del principio de asignación en bloques, aquí de un modo genérico, y solo identificadas de un modo normativo indicativo, donde pueden producirse modificación de usos de equipamiento dentro del modelo de equipamiento escogido, pero con cierto nivel de variación. En tales circunstancias y, con las condiciones y limitaciones que se señalan en esta normativa, el uso final sería aquel que, autorizado por el Ayuntamiento, figure el correspondiente documento de gestión.



3. No obstante si sería preciso indicar que sólo se pueden autorizar cambios de uso dentro de las modalidades señaladas y del concepto de equipamientos según la legislación urbanística y en los límites determinados por el PGO, teniendo en cuenta las siguientes determinaciones:

- a. La posibilidad de equipamiento terciario o comercial no podría ocupar, incluso en confusión de otros usos, más de uno de los espacios configurados de ESO. (E1 ó E2)
- b. En principio, si bien se hace una reserva amplia para suelo escolar docente, de carácter indicativo, se entiende que la población escolar del área quedaría prácticamente distribuida en instalaciones existentes de permanencia garantizada y criterios de distribución razonables. No obstante, nada impedirá que en el documento de ejecución se introduzca o determine la inclusión real y efectiva de un uso escolar. Contrastadas tales necesidades sería preciso darle un uso preferente a los equipamiento, con las exclusiones mencionadas en el apartado anterior, sin que tal determinación se entienda, en modo alguno, variación de planeamiento.

4. Los espacios calificados de equipamientos públicos, serán objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento de Avilés en los términos previstos en el artículo 198 del TROTU, con destino a dotación de interés público y social. Ello no obstante, según el procedimiento podrán ser objeto, a su vez, de cesión o enajenación a otras entidades, sociedades o terceros que ejerciten la actividad del uso dotacional contemplado.

5. Las parcelas ESO (E1 y E2) serán básicamente, indivisibles, salvo las que resulten necesarios e imprescindibles para después realizar la gestión y actividad del uso o usos dotacionales implantados o de la compatibilización de varios usos en la misma área, según las determinaciones del plan general.

6. La edificabilidad o aprovechamiento de las dotaciones y equipamientos de estándares, que no computan, al contrario de los privados, dentro del índice de aprovechamiento del sector o espacio equivalente delimitado para la actuación concertada, no podrá rebasar las referencias siguientes:

- De los establecido por la práctica habitual para instalaciones de análoga finalidad, en función de las características de su propia utilización. De ahí que serían utilizables elementos de coronación o singulares que se consideren necesarios para el correcto funcionamiento del equipamiento a constituir.
- De las dimensiones y características fijadas para la tipología de edificación establecida como dominante para la zona más inmediata a la que se utilice.
- En cualquier caso se entiende suficiente y se aplica como modelo general un modelo que no sobrepase un máximo de 3 plantas (B+2) con una altura máxima de cornisa de 12 metros y un aprovechamiento de 1,8 m² sin perjuicio, como se ha señalado, que se puedan justificar otras situaciones.

7. No se determina límite de superficie ocupada, si bien la disposición más habitual para las edificaciones previstas de equipamiento es la de emplazamiento variable, asimilable a las tipologías de transformación y con esta disposición son admisibles en todas las actuaciones previstas, sin perjuicio de que puedan adaptarse el modelo propio del espacio circundante. No obstante, dentro de la modalidad de transformación, lo más frecuente sería la utilización de las excepciones de mayor altura libre de plantas con reducción de su número, sin superar la altura máxima libre.

- No se admite variar alturas o cornisas que sobrepasen la alineación de la parcela.
- Las cubiertas de la planta segunda o superior podrán ser planas y traslúcidas debiendo respetar las limitaciones generales establecidas por las normas urbanísticas del PGOU.
- La volumetría de las cubiertas será simple. Se prohíbe el uso en las cubiertas de fibrocemento y materiales plásticos.
- Los proyectos de los edificios contemplarán expresamente la integración arquitectónica de los elementos de captación y acumulación de energía solar que, en su caso, se vayan a disponer sobre las cubiertas.
- Se prohíbe el uso en las fachadas de bloque de hormigón común, enfoscados sin revestir, alicatados y balaustradas o celosías prefabricadas de hormigón. Queda prohibida la utilización de paramentos enrasados o retrasados con respecto a los pórticos, que deberán revestirse en todo el perímetro.
- En los edificios de usos lucrativos no residenciales, cuando concurra tal circunstancia en los dotacionales, se satisfarán las condiciones contenidas en los artículos relativos a control energético contenidas en el Plan Especial en las mismas condiciones y opciones anteriormente señaladas, salvo que resulten inadecuados en razón de los usos específicos a que se destinen y de sus necesidades energéticas. Los correspondientes proyectos de edificación habrán de justificar este extremo en función de las condiciones de explotación, el balance energético global, los aportes internos de carácter especial, etc.

8. Salvo que existan previsiones concretas de realización de los edificios y las instalaciones a que están destinadas dentro del plazo que vaya a transcurrir entre la finalización de las obras de urbanización y el término del plazo medio razonable para la obtención de licencias, las parcelas de equipamiento deberán acondicionarse como espacios libres de uso público, mediante un tratamiento vegetal de características conformes con su condición provisional.

De existir tales previsiones en los términos antes señalados la parcela no será objeto de urbanización por no formar parte de la propia del Plan Especial de acuerdo con el artículo 158 del TROTU. En todo caso, la urbanización definitiva incluidos los espacios de ajardinamiento que conlleve corresponderán al titular o adquirente de la parcela o parcelas.

Los suelos no ocupados por la edificación deben acondicionarse como equiparables a espacios libres de uso público, y su forma y funcionamiento integrados en el conjunto del área.



9. Se determinan igualmente como dotación, pero de titularidad privada inicial, dos áreas denominadas EP D1, D2 ECO. Su aprovechamiento se computaría ya como lucrativo y se detrae del general definido por el plan especial, a razón: Para EP D1 de 1.500 m^{2c} edificables computables, a los que se incorporan los ya existentes, con posibilidad de su sustitución o de ampliación, si lo existente tiene menor superficie. Para el área D2 ECO 1 una edificabilidad de 3.312 m² que, con autorización Municipal, sería susceptible de unión en parcela común con el equipamiento ESO1, sin que ésta última le aportase aprovechamiento adicional.

En cuanto a sus características edificatorias se adecuaría a las modalidades de la dotación pública antes señalada, con un modelo edificatorio que no sobrepasará la altura máxima de tres plantas (B+2) y una altura máxima de cornisa de 10 metros, salvo que las peculiaridades de la dotación la haga equiparable al modelo de equipamiento público.

El destino sería el de dotación comercial/terciario, sanitaria, social, incluidos residencias de ancianos y dotaciones equivalentes.

Artículo 23.—Dotación Privada (D1).

1. El área de dotación privada, que se configura como un área liberada de la expropiación, se regirá por las condiciones urbanísticas señaladas por la normativa del PGOU, donde consta la edificabilidad consumida y la restante asignada, con las siguientes particularidades o circunstancias:

- La superficie edificable estaría constituida por un total de 3.433,42. m^{2c} teniendo en cuenta la superficie de parcela de 14.660 m². Incluiría la correspondiente a la edificación actualmente existente, estimada en 1.933,42.—m^{2c}, configurada de estructura urbana a mantener y restarían 1.500. m^{2c} adicionales que serían computables según el Plan Especial. A esta última se sumaría la superficie correspondiente a la eventual sustitución de las edificaciones existentes. Ambas cifras serían susceptibles de ajuste, previa justificación ante los Servicios Técnicos Municipales en función de la realidad construida sin exceder del máximo considerado de 3.433,42. m². Este aprovechamiento asignado se distribuye proporcionalmente a la superficie de todos los terrenos así calificados excluyendo el suelo ocupado por los edificios actuales.
- La edificación tendrá una altura máxima de tres plantas (B+2) con una altura máxima de cornisa con posibilidad de adaptarse al modelo propio de los equipamientos públicos y teniendo en cuenta la necesidad de su vinculación y/o integración con las circunstancias derivadas del modelo edificatorio existente.
- Se admiten vuelos abiertos y cerrados en las mismas condiciones establecidas por el PGO.
- Las cubiertas así como el tratamiento que el edificio o edificios resultantes deberán respetar su eventual vinculación con los edificios preexistentes según el nivel de protección con que figuren, en su caso, en el catálogo específico.

2. No se determina, en principio, la delimitación de ninguna unidad de actuación, y si la exclusión, por la liberación de la expropiación, de la necesidad de participación en la gestión del único polígono o unidad de actuación en el ámbito del que forman parte, de acuerdo con el artículo 150.4 del TROTU. No obstante, si las necesidades de gestión y de reparto así lo aconsejen o determinen, podrán definirse nuevas unidades, de oficio o a instancia de parte a los efectos del artículo 151.2 del TROTU.

SECCIÓN QUINTA

OTRAS DETERMINACIONES

Artículo 24.—Estructura urbana a mantener (EUM).

1. El suelo configurado como Estructura urbana a mantener (EUM) está constituida por los edificios a mantener liberados de la expropiación en aplicación y desarrollo del artículo 186 del TROTU por sus características edificatorias sometidas a protección, o por su uso, o por constituir un compacto de edificaciones y terrenos vinculados. Su régimen urbanístico se asimilaría al propio de la edificación unifamiliar, según sus modalidades, o equivalente si fuera otro su destino.

2. En el plano de tratamiento de parcelas 07 01 MP 13 y fichas incluidas al final de esta normativa, aparece reflejado, según delimitación catastral, la descripción de las parcelas liberadas con el computo de la edificabilidad asignada que le corresponde, que se repartiría proporcionalmente por superficie y que, en principio haría innecesario, la configuración de unidades de actuación. Excepción hecha, respecto a los criterios de reparto, de aquellos supuestos de EUM de propietario único o donde conste fehacientemente el acuerdo unánime en este sentido de todos los titulares, en donde el criterio de reparto podría ser distinto, siempre que se adapte a las determinaciones del modelo edificatorio de la vivienda unifamiliar de los artículos 5.145 y siguientes de la normativa del Plan General de Avilés.

El modelo sería el correspondiente a la tipología unifamiliar, y así se denomina, según las determinaciones al efecto del Plan General, generalmente, el equivalente a la vivienda existente en cada grupo, normalmente unifamiliar aislada, si bien caben otras opciones de las unifamiliares, según la ficha. En cualquier caso, los adosados o agrupados existentes tendrían prácticamente el aprovechamiento agotado. Ello, sin perjuicio de que en tales casos puedan realizarse obras de rehabilitación o reforma, donde serían autorizables incluir aumentos de volumen, muy limitados, siempre, que se entiendan proporcionados y ponderados a las circunstancias de adecuación edificatoria y mejora de la construcción, dado, además, la posibilidad de existencia de un pequeño resto edificable no consumido en el conjunto de la actuación, reservado para portales.

3. Para facilitar la comprensión y desarrollo específico de la normativa concreta, se incorporan cuatro fichas para la determinación particularizada de aquellas áreas donde pudiera existir una cierta problemática relativa a su sistematización.



Son en total cinco fichas que incluyen: Las referencias a la tipología, superficie de parcela, superficie construida EC y construible EA, acumulando, igualmente, a estas últimas las sustituciones que se hagan de las primeras, las referencias catastrales, la parcela mínima y las tipologías posibles. En todo lo demás, no recogido en el presente artículo o en la ficha de referencia, se remite a las determinaciones para esta modalidad edificatoria unifamiliar, presente en el Plan General de Avilés. Es preciso indicar que en aquellas áreas donde no incida la posibilidad de nuevo aprovechamiento, o sea muy reducido con reparto proporcional a la estructura parcelaria existente, su destino es la consolidación estructural y mejora de la habitabilidad. Su cómputo, así como la determinación de criterios de habitabilidad no evaluables a tales efectos o la posibilidad de utilizar las posibilidades al efecto del cómputo global del planeamiento, se definirán bajo la supervisión y autorización municipal.

4. Como determinación concreta, cabe decir que el Plan Especial califica la parcela catastral 10/138 como estructura urbana a mantener, dada la existencia en la misma parcela originaria de una vivienda unifamiliar que ha sido objeto de liberación, junto con parte de la mencionada parcela catastral. Como determinación concreta cabe decir que el Plan Especial califica parte de la parcela catastral 10/130 como estructura urbana a mantener dada la existencia, en la misma parcela originaria de una vivienda que ha sido objeto de exclusión de la expropiación, junto con parte de la citada parcela catastral. De ahí que, por su vinculación a la misma, no exista aprovechamiento específico dentro del ámbito del Plan Especial. En cuanto al suelo ocupado por dicha vivienda, exterior a la delimitación del presente planeamiento, se remite a la normativa de la Unidad Homogénea del anterior Plan General, UH 04-142-06-U."

Igualmente, el presente instrumento de planeamiento urbanístico permite en la EUM 2 una edificabilidad de 270,62 m² construibles (EA) adicionales a los 373 m² (EC) ya consumidos con la edificación liberada, haciéndose preciso para materializar la EC, completar la urbanización mediante la creación de una acera (acera 2 eje 23 según Proyecto de Urbanización) que discorra por el margen derecho, subiendo del camino o calle del Barrial. Aquí lo será, obviamente, en el tramo que de frente al catastral 10/138 con el camino o calle del Barrial, debiéndose retranquear la parte de muro/verja y acceso a la finca, que no guarda alineación con las edificaciones unifamiliares situadas más arriba de la referida catastral. El coste de la urbanización, entendida en los términos amplios del artículo 158 del TROTU y con carácter complementario, los señalados en el artículo 122 del Reglamento de Planeamiento, corresponderá al beneficiario de la expropiación, previa obtención o cesión de los terrenos, en los términos que resulte legalmente dado su carácter de suelo urbano consolidado y sin perjuicio del acuerdo entre las partes.

Posibilidad, si así lo determina el ayuntamiento, de utilizar como acceso alternativo (o principal en caso de no contar con otro), a determinadas parcelas EUM, de acceso viario restringido y excepcional para usuarios autorizados y/o vehículos de mantenimiento Público/Municipal, uno de los viales peatonales (integrado en ZV) situado en el borde Oeste de la zona EUM, tal y como faculta el artículo 9.04 de la normativa del Plan General.

SECCIÓN SEXTA

URBANIZACIÓN

Artículo 25.—Ejecución de la urbanización.

El presente plan especial se ejecutará en una sola etapa, mediante sendos proyectos de expropiación y urbanización que comprenderán todo su ámbito, sin perjuicio de la situación de liberación y las circunstancias que ello conlleve. El proyecto de urbanización se completará con los proyectos de obras ordinarias que sean necesarios. En ningún caso, tales instrumentos podrán contener determinaciones sobre régimen del suelo y de la edificación.

Artículo 26.—Costes y Proyecto de Urbanización.

1. El concepto de costes de urbanización comprende los conceptos señalados por los artículos 158 del TROTU y, con carácter supletorio, artículo 122 del Reglamento de Planeamiento, de referencia dadas las peculiaridades del presente texto refundido, con la posibilidad de reintegro de los gastos de instalación de determinadas redes de servicios a que hacen referencia los citados artículos. Sin perjuicio de las determinaciones contenidas en el PGO de Avilés, que prevalecerán sobre esta normativa en aquellos aspectos que resultasen contradictorios.

- Los gastos de vialidad no incluirán la red semafórica y de transporte de las vías resultantes de la urbanización.
- Las obras de urbanización entendidas como gasto de urbanización a cargo de la sociedad beneficiaria de la urbanización, no comprenderá el interior de las parcelas destinadas a dotación y equipamientos, salvo los derivados de la configuración de la misma.
- Para los espacios libres y zonas verdes de sistema general integrados o adscritos al sector, se tendrá en cuenta lo señalado al efecto en los artículos 20 y 21 de la presente normativa.
- El coste del planeamiento incluiría, además de los elementos citados en el artículo 158 del TROTU, el propio Plan Especial, dado que de conformidad con el artículo 73 del TROTU se asimila el plan parcial, así como todos aquellos documentos y estudios correspondientes, que deberán incluirse o acumularse al mismo con base a la legislación sectorial y, entre ellas, la medio ambiental, de acuerdo, igualmente, con el artículo 158 del TROTU.
- Dado el mayor detalle y precisión del proyecto de urbanización el coste definitivo del mismo podrá diferir del expresado en el estudio económico-financiero del presente Plan Especial.

2. El proyecto de urbanización se adecuará a lo preceptuado en los artículos 158 y 159 del TROTU, y con carácter supletorio 25 de la LS/76 y 67 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, en aquellas cuestiones aplicables según la Instrucción de la Consejería, y concordantes y complementarios del propio Plan Especial. Ello, siempre, dadas las peculiaridades de referencia temporal del presente texto refundido.



3. Los proyectos de urbanización contendrán, en documentación separada, la regulación de las medidas tendentes a facilitar la accesibilidad al medio urbano y a la edificación, de las personas discapacitadas con referencia expresa y pormenorizada a la normativa vigente en esta materia.

Artículo 27.—*Condiciones generales de urbanización.*

A salvo de las determinaciones contenidas en el correspondiente proyecto de urbanización que serán vinculantes, se recomiendan las siguientes:

1. Con carácter general, todas las redes de servicios públicos que discurran por el ámbito del plan especial deberán canalizarse por suelo de uso y dominio público. En ese sentido los espacios denominados "franjas de acuerdo" se considerarán como espacios libres privados, adscritos al lote, pero con servidumbre de uso público destinado al paso de infraestructuras comunes de la urbanización general.

2. Las redes de saneamiento, abastecimiento de agua potable, riego, hidrantes contra incendios, suministro de electricidad, alumbrado público, gas y telefonía, deberán ser subterráneas, ya se trate de implantaciones nuevas o existentes con anterioridad, salvo que resulte técnicamente imposible o económicamente inviable.

3. Las estaciones transformadoras de la red eléctrica podrán disponerse en suelo calificados como sistema local viario, espacios libres o zonas verdes, también podrán ser subterráneas o integrarse en las edificaciones resultantes. En todo caso, las casetas que los albergasen deberán ser tratadas con carácter estético de integración arquitectónicas, como cualquier otro elemento de mobiliario urbano etc. situado en espacio público o privado.

4. Se habría de prever una red de hidrantes contra incendios, que deberán satisfacer las condiciones expresadas en el apéndice 2 de la norma básica NBE-CPE/96 y el reglamento de instalaciones contra incendios o normativa vigente y aplicable a la situación que la sustituya.

5. Cuando la iluminación de las zonas públicas no se alimente con sistemas de producción centralizada mediante cogeneración o ciclos similares, será producida por sistemas fotovoltaicos autónomos.

6. La red de saneamiento será de tipo separativo. Solamente podrá acometer a la red de aguas negras las conducciones de agua fecales de los edificios, mientras que las conducciones de pluviales procedentes de la edificación y de las calles y espacios libres públicos acometerán a los ramales de pluviales de la red de saneamiento.

Salvo casos excepcionales debidamente justificados, cada uno de los bloques lineales que constituyen la edificación sobre rasante de las parcelas, deberá disponer de una sola acometida a la red de aguas fecales y otra a la de aguas pluviales.

7. Los trazados, las condiciones de oposición y las dimensiones de las redes de urbanización que se contienen en el plan especial tienen carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización y de obras que lo desarrolle deberán establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas.

8. El proyecto de urbanización y de las obras ordinarias que lo complementan deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con las redes generales municipales, acreditando que éstas tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Artículo 28.—*Características de la red viaria.*

A salvo de las determinaciones contenidas en el correspondiente proyecto de urbanización que serán vinculantes, se recomiendan las siguientes:

1. El diseño de los elementos de urbanización de la red viaria que se contiene en el plan especial tiene carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas, en todo caso, el proyecto de urbanización cumplirá las condiciones contenidas en este artículo.

2. La red viaria comprendida en el ámbito del presente plan especial satisfará las condiciones exigidas por cuantas normas le vinculen y, en particular, la normativa vigente en materia de protección contra incendios y de barreras arquitectónicas, y la contenida en el articulado del PGO de Avilés.

3. Las calles exteriores a los lotes edificatorios representados en los planos de ordenación serán de tipo convencional, con subdivisión de bandas de circulación de viandantes, estacionamiento y calzadas, cuyo acabado podrá ser de tipo bituminoso. En ellas, el plan especial no establece medidas específicas relativas a la circulación.

4. Se posibilita según su ubicación y función, la inclusión de aquellos elementos de jardinería, mobiliario urbano, señalización y servicios que determine el proyecto de urbanización, que podría, igualmente, autorizar la construcción de quioscos, marquesinas y otros elementos.

5. Las calles de coexistencia de tráfico gozarán de la condición de "compartidas", señalizándose su entrada y salida de acuerdo con lo establecido al efecto por el artículo 159 (S-28 y S-29) del reglamento general de circulación aprobado por el Real Decreto 13/1992.

En las calles compartidas regirá el principio de prioridad del tráfico a pie sobre el rodado. Su urbanización deberá contemplar medidas de templado que garanticen la velocidad lenta de los vehículos que puedan discurrir por ellas.

Dichas medidas no deberán impedir el acceso o dificultar la progresión de los vehículos de seguridad, recogida de basuras, bomberos, reparto de mercancías y otros que en cualquier caso hayan de poder circular por las calles. Los dispositivos de reducción de la velocidad tampoco podrán constituir un peligro para los vehículos que los atraviesan a las velocidades autorizadas.



Los viandantes podrán utilizar toda la zona de circulación de las calles residenciales, admitiéndose en ella la práctica de juegos y deportes. Los vehículos solamente podrán estacionarse en los lugares expresamente designados mediante señales y marcas.

6. En las calles compartidas y en las convencionales con tráfico rodado no se admitirán aceras o bandas de tráfico exclusivamente pedestre de anchura inferior a 2,50. No obstante esta reserva, en las calles residenciales los viandantes podrán utilizar libremente toda la sección viaria, siempre y cuando no estorben innecesariamente la circulación de bicicletas y vehículos de motor.

7. La urbanización del sector procurará la circulación y correcta evacuación de las aguas pluviales por las calles públicas y espacios libres, considerando las aportaciones provenientes del suelo exterior al ámbito. Deberán diseñarse en consecuencia los perfiles longitudinales y transversales de las calles, previéndose en sus márgenes medidas adecuadas de contención de las aguas, cuando proceda. Las pendientes transversales no serán inferiores al 2 por ciento, con caída, en el caso de calles de plataforma unitaria, hacia el centro de la selección.

8. En las calzadas de las calles que admitan tráfico rodado convencional se recomienda la utilización de pavimentos de aglomerado asfáltico absorbente acústico, con menor proporción de betún y mayor porosidad.

9. Los árboles se plantarán en parterres continuos o alcorques grandes, unidos por canales de distribución de agua de lluvia y riego. En el caso de que la medida de las bandas de paso de viandantes sea demasiado exigua, los alcorques enrasarán la cota de pavimento mediante gravas o enrejados que no computen el desarrollo del proceso.

10. La definición del trazado y características de las redes viarias compartidas y en su caso, peatonales y las aceras de los edificios se realizarán suprimiendo las barreras urbanísticas y arquitectónicas que pudieran afectar a las personas incapacitadas y/o minusválidas de acuerdo con la legislación vigente. A tal fin se adoptarán las medidas específicas de orientación, acceso, rotación y equipamientos, apropiados para este caso, de acuerdo con la legislación vigente.

11. En consecuencia con la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras (Ley 5/1995 del 6 de abril del Principado de Asturias), en todos los recorridos principales de circulación peatonal, sean vías exclusivas o aceras de calle, se suprimirán todas las obstáculos que puedan impedir la circulación de sillas de inválidos y cochecitos de niños, lo que implica disponer rampas junto a todas las escaleras, y rebajar el bordillo de las aceras en todos los puntos de cruce de peatones. Pueden mantenerse itinerarios secundarios carentes de esas facilidades, en especial si por razones topográficas presentan pendientes acusadas, deberá cuidarse, sin embargo, de garantizar itinerarios alternativos no excesivamente distantes, que sí cuenten con las facilidades indicadas.

Artículo 29.—*Aparcamientos y plazas vinculadas al mismo.*

A salvo de las determinaciones contenidas en el correspondiente proyecto de urbanización que serán vinculantes, se recomiendan las siguientes:

1. En el diseño del viario se establecen distintas áreas de aparcamiento, en batería y en línea, alternativamente, según la ubicación que figura en los planos específicos.

2. En estos espacios de aparcamiento, el número de plazas computables previstas a tales efectos no supera el 50 por 100 del número máximo de plazas que se prevén para la totalidad del ámbito del Plan según los términos que, en la actualidad, regula el artículo 7 del anexo del Reglamento de Planeamiento. Todo ello teniendo en cuenta la fecha de referencia temporal del presente documento en su calidad de texto refundido.

El resto de las plazas así como aquellas otras específicas de las parcelas, deberán reservarse en el interior de los edificios o de la parcela o ante la propia parcela y las colindantes y por tanto fuera de la vía pública, en los niveles autorizables y/o exigibles en las ordenanzas del PGO, y que corresponden a la respectiva tipología y características de la parcela y/o edificio. En todo caso, deben cumplirse los requisitos mínimos exigidos para cada tipología en los términos de las ordenanzas del PGO.