



- [Inicio](#)
- | [Accesibilidad](#)
- | [Contacta con nosotros](#)
- | [Direcciones y Teléfonos](#)
- | [Contenido de la web](#)
- | [Correo](#)

Estás en

[Inicio](#) [BOPA y Legislación](#) Resultados Buscador BOPA

Consulta de una disposición

[Disposición anterior](#) [Disposición siguiente](#)



[Acceder al PDF de la disposición\(320Kb\)](#)

- [Regresar al sumario del boletín](#)

Boletín Nº 202 del Martes 31 de Agosto de 2010

OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS

Rectificación de errores a la publicación en el BOPA del Acuerdo adoptado por la Permanente de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA), en su sesión de 21 de abril de 2010, relativo a la modificación puntual de las normas subsidiarias de Parres. Expte. CUOTA: 195/2010.

Advertido error de hecho en el Texto enviado al BOPA, del Acuerdo adoptado por la Permanente de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA), en fecha 21 de abril de 2010, relativo a la solicitud de Aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento promovida por el Ayuntamiento de Parres, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 105 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se procede a corregir el mismo en el sentido que se expone a continuación:

Donde dice:

"ACUERDO ADOPTADO POR LA PERMANENTE DE LA COMISIÓN DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL Principado de Asturias (CUOTA), EN SU SESIÓN DE FECHA DE 21 DE ABRIL DE 2010, RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE PARRES (EXpte. CUOTA: 195/2010).

Aprobar definitivamente por unanimidad, la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Concejo de Parres, relativa al ámbito «Arriondas Norte Residencial», y con el contenido y alcance establecidos en los acuerdos de aprobación municipal, en base a las siguientes consideraciones:

La Modificación propuesta opera sobre la primera Modificación que se llevó a cabo en el año 2005, aprobada por acuerdo de la Permanente de la CUOTA de fecha 23 de febrero de 2005 (BOPA 01.12.2006).

Esta segunda modificación puntual se resume en cinco puntos, a saber:

- 1) Nueva distribución de las tipologías de viviendas, pasando de 47% a un 93% de vivienda protegida, a costa de la edificabilidad residencial destinada a vivienda libre, y de 279,80 m² const. de uso comercial en planta baja.
- 2) Disminución de la superficie en planta baja y planta tipo de la parcela denominada «M», para respetar las servidumbres de luces y vistas de los edificios existentes, exteriores al ámbito, y con los que conforma una manzana cerrada. Es consecuencia del ajuste que se ha realizado de acuerdo con un reciente levantamiento topográfico.
- 3) Aumento de alturas en ciertas parcelas, debido a la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento.
- 4) Ampliación de los usos posibles en el lote dotacional privado, que con el planeamiento vigente está limitado únicamente al uso hotelero.
- 5) Habilitación de las franjas de acuerdo para su ocupación bajo rasante.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 88 y 101 del TROTU, en relación con el Decreto 16/2008, de 27 de febrero, por el que se regula Composición, Competencias y Funcionamiento de la CUOTA.

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 o publicación en el BOPA, 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."

Debería decir:

ACUERDO ADOPTADO POR LA PERMANENTE DE LA COMISIÓN DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL Principado de Asturias (CUOTA), EN SU SESIÓN DE FECHA DE 21 DE ABRIL DE 2010, RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE PARRES (EXpte. CUOTA: 195/2010).

Aprobar definitivamente por unanimidad, la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Concejo de Parres, relativa al ámbito "Arriendos Norte Residencial", y con el contenido y alcance establecidos en los acuerdos de aprobación municipal, en base a las siguientes consideraciones:

La Modificación propuesta opera sobre la primera Modificación que se llevó a cabo en el año 2005, aprobada por acuerdo de la Permanente de la CUOTA de fecha 23 de febrero de 2005 (BOPA 01.12.2006).

Esta segunda modificación puntual se resume en cinco puntos, a saber:

- 1) Nueva distribución de las tipologías de viviendas, pasando de 47% a un 93% de vivienda protegida, a costa de la edificabilidad residencial destinada a vivienda libre, y de 279,80 m² const. de uso comercial en planta baja.
- 2) Disminución de la superficie en planta baja y planta tipo de la parcela denominada "M", para respetar las servidumbres de luces y vistas de los edificios existentes, exteriores al ámbito, y con los que conforma una manzana cerrada. Es consecuencia del ajuste que se ha realizado de acuerdo con un reciente levantamiento topográfico.
- 3) Aumento de alturas en ciertas parcelas, debido a la cesión del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento.
- 4) Ampliación de los usos posibles en el lote dotacional privado, que con el planeamiento vigente está limitado únicamente al uso hotelero.
- 5) Habilitación de las franjas de acuerdo para su ocupación bajo rasante.

NORMATIVA

Artículo 1.—Carácter y alcance de la ordenación.

La presente modificación se adapta a los parámetros generales contenidos en las vigentes NN.SS., sin perjuicio de que el nuevo modelo de ordenación reúna un conjunto de subvariedades de tratamiento específico para el ámbito objeto de modificación amplia.

El Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanísimo del Principado de Asturias (ROTU).

Artículo 2.—Delimitación del polígono y sistema de actuación.

1. Se delimita un solo polígono a desarrollar en una sola fase, cuyo sistema de actuación será el de expropiación en la modalidad de tasación conjunta, en uno o más expedientes, por el procedimiento regulado en el artículo 187 del texto refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo Decreto Legislativo 1/2004 de 22 de abril (en adelante TROTU), sin perjuicio de parcelas o edificaciones susceptibles de ser liberadas en el expediente expropiatorio, conforme a las prescripciones del artículo 186 del TROTU y el artículo 462 del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanísimo del Principado de Asturias (en adelante ROTU). La delimitación de un polígono no será contradictoria con el desarrollo del área en fases diferenciadas, en cuyo caso, de forma justificada, se delimitarán unidades, que podrían ser funcionales.

2. La culminación del sistema de actuación, determinará la obligatoriedad, en aplicación de los artículos 366 y siguientes del ROTU, de una Entidad de Conservación, mientras el Ayuntamiento no se haga cargo del mantenimiento de los viales y espacios libres o excluya tal determinación.

Artículo 3.—Liberación de la expropiación.

En el caso de suscitarse, y por el correspondiente Expediente Expropiatorio, se podrá liberar de la expropiación a determinados bienes de propiedad privada o patrimoniales, conforme a lo dispuesto en el artículo 186 TROTU y el artículo 462 del ROTU.

Artículo 4.—Zonas de Ordenanza.

1. La Revisión Parcial, regula, a través de la definición de las zonas de ordenanza, los usos y parámetros de la ordenación y de la actuación, que corresponden al espacio originariamente incluido casi en su totalidad en las determinaciones de las unidades UA 2 y UA 3.

2. Esta división en zonas se establece a partir de la diferenciación del espacio susceptible del aprovechamiento urbanístico con destino a viviendas o usos complementarios de aquel otro que sostiene usos públicos o, en su caso, dotaciones, incluso privadas genéricamente consideradas y cuyas determinaciones son las siguientes:

Espacio edificado, básicamente residencial, que se configura como un modelo de tratamiento de desarrollo de la ordenación de volúmenes, con determinación previa de la forma y posición de las edificaciones y con la referencia definitiva a las alineaciones.

Espacio de dominio y uso público, formados por los Espacios libres públicos, en la subvariedades de zona verde pública (ZVP) y Espacio Libre Público (EL).

En este grupo se incluye también el viario estructurante y la red viaria, con la calzada para el tráfico rodado y las áreas de aparcamiento en superficie.

Espacios específicos, constituidos por los Espacios Libres privados (ELP) dentro de los cuales distinguimos la denominada franja de acuerdo que envuelve a las edificaciones, de ancho variable, y los espacios libres de uso privado.

Artículo 5.—Clasificación topológica del área predominante residencial.

Los edificios de carácter predominante residencial de la presente modificación, se subdividen en dos modalidades tipológicas dentro de la zonificación definida por estas ordenanzas e integrada genéricamente dentro de las Edificaciones con emplazamiento fijo, con las salvedades que se expondrán más adelante.

Estas tipologías son:

Edificación Cerrada Perimetral [MC]

Bloque lineal [BL]

Los lotes edificables, resultantes de la ordenación propuesta en la modificación son los numerados en los planos de ordenación.

Artículo 6.—Definiciones.

A.—Edificación Cerrada Perimetral [MC].

Se considera Edificación Cerrada Perimetral la que se ajusta a las características siguientes:

- Disponerse en edificios colectivos de varias plantas sobre rasante en el perímetro de la manzana.
- Tener como emplazamiento fijo el adosarse a la alineación exterior de la parcela.
- Adosarse a los linderos laterales con otras fincas, en la franja de edificación en altura.
- Mantener una zona desprovista de edificación en altura a continuación de la edificación y separada por ésta del espacio público, denominado patio de manzana que pueda ser el techo de las ampliaciones de las plantas bajas de usos comerciales o compatibles con el uso.

En general esta tipología se ajusta a lo recogido en las ordenanzas de las NN.SS para este modelo residencial recogido en el capítulo 10 de las mismas con las salvedades recogidas en el artículo 7 de estas normas.

B.—Bloque lineal [BL].

- La tipología bloque lineal se caracteriza por tratarse de edificios colectivos, situados aislados unos de otros.
- Dentro de ella distinguimos tres modelos que hacen referencia fundamentalmente a los fondos edificatorios característicos de cada uno de ellos. Estos serán BL 20, BL 15 y BL 10 correspondiendo respectivamente a fondos de 20, 15, y 10 m.

Artículo 7.—Parámetros urbanísticos.

a) Alineaciones.

1. Todas las alineaciones se consideran genéricamente como fijas, sin que se establezca el concepto de envolvente edificatoria o terminología equivalente. Es de especial referencia el plano que fija las alineaciones, que servirá de explicación de lo que se describe a continuación para las tipologías de edificación cerrada perimetral [MC] y bloque lineal [BL]. No obstante lo anterior, la parcela que se define en el ámbito de cesión a la Administración actuante, C-D, no tendrá ese carácter de alineación fija, sino de área de movimiento máximo, pudiendo reordenarse espacialmente y de un modo directo a través del correspondiente proyecto de arquitectura.

2. Estas alineaciones no podrán rebasarse ni en planta baja ni en las superiores, sin afectar a los posibles vuelos, que de ser permitidos podrán sobresalir respecto a aquéllas.

3. Serán asimismo consideradas como alineaciones fijas, los retiros de soportales para todos aquellos lotes en las que se señale su existencia sobre los planos.

b) Aprovechamientos.

1. La asignación básica de aprovechamiento se fija por lotes y se computará en la forma establecida en las Condiciones Comunes de Capítulo 5 de las Normas Subsidiarias.

c) Alturas y Fondos Edificables.

1. Las alturas máximas de las edificaciones se fijan por lotes en el plano de aprovechamientos, alturas, parcelas resultantes y tipologías, correspondiéndose según los casos a B+5, B+4 y B+2.

2. En cuanto a los fondos en el caso de Manzana Cerrada serán de 12 metros mientras que en la tipología de Bloque lineal, como ya se ha comentado aparecen tres fondos distintos de 10, 15 y 20 m que se señalan en planos como BL 10, BL 15 y BL 20.

Se incluye en la documentación de la presente Revisión Parcial una hoja resumen donde figura, dividido por lotes edificatorios, el número de viviendas, la tipología, alturas, superficie edificable en los diversos usos computables sobre rasante, que solamente podrán ser objeto de pequeñas precisiones motivadas por la ejecución de la edificación, variación que en ningún caso podrá afectar a la superficie edificable total y de cada uno de los lotes independientes o agrupados, ni al número de plantas.

d) Alturas plantas bajas, superiores y sótanos.

1. Las plantas bajas se regularán según lo dispuesto en el artículo 5.7 de las NN.SS, salvo para los casos en los que se permita el uso de vivienda en planta baja. En este caso la altura libre no bajará de 2,50 ni rebasará los 3 m.

2. Las alturas libres máxima y mínima de sótanos, semisótanos y superiores se regularan igualmente según el artículo 5.7 de las NNSS, así como la altura máxima de la edificación.

e) Características y circunstancias de las plantas bajas.

1. En las plantas bajas se ubicarán las zonas de portales, usos comerciales o aquellos compatibles determinados por las NNSS.

2. Solamente podrá ubicarse uso residencial en planta baja, dentro en la tipología de Bloque Lineal, en aquellos lotes en los que así se especifique y será preferentemente destinado a viviendas para personas discapacitadas.

El nivel del suelo de las piezas habitables deberá mantenerse, en el caso de uso residencial en planta baja, al menos un metro sobre la rasante del terreno. Si se tratase de viviendas destinadas a personas discapacitadas la zona de ingreso deberá mantenerse a nivel de rasante del terreno, con acceso a la vivienda mediante rampa.

3. Existirá una línea de soportales obligatoria de 3 m de ancho en los lotes así marcados sobre los planos de propuesta de esta Revisión. Los soportales estarán libres de cualquier construcción, salvo la existencia de los accesos puntuales a garajes, e incluido el propio portal, que en cualquier caso, deberán permanecer retranqueados respecto al soportal en toda su dimensión.

4. Las rasantes y materiales de este espacio de soportales serán coincidentes con la urbanización perimetral propuesta, accesos, calles, plazas y demás equivalentes a tales efectos.

5. La posición preferente, no obligatoria de los portales y del espacio comercial, vivienda o equivalente, será la indicada en el plano de tratamiento de las plantas bajas y locales comerciales.

Por lo demás será de aplicación lo recogido en el artículo 5.9 de las NN.SS.

f) Características y circunstancias de sótanos y semisótanos.

1. Se regulará por las condiciones expresadas por las NNSS, especialmente en sus artículos 5.10, 5.11 teniendo en cuenta las siguientes disposiciones:

En la tipología de Edificación Cerrada Perimetral por debajo de la rasante sólo existe la consideración de sótano, no admitiéndose la existencia de semisótanos.

En cuanto a los sótanos no rebasarán la línea de alineación exterior, pudiendo existir bajo el patio de manzana.

Para la tipología de Bloque Lineal los semisótanos son permitidos en los lotes donde se admita el uso de vivienda en planta baja y coincidirán en todos los casos con la línea de alineación, señalada en planos.

Los sótanos tampoco rebasarán en ningún caso esta alineación salvo en la tipología BL-10 en que podrá ocupar toda la parcela.

2. En todo caso cada edificación deberá garantizar, como mínimo, una plaza de garaje por vivienda más las correspondientes a otros usos en las proporciones que determina el artículo 4.27 de las NNSS.

g) Cuerpos volados.

1. En la tipología de manzana cerrada, sobre las alineaciones de las fachadas exteriores no se permitirán vuelos y si en los patios de manzana, donde no serán superiores al 5 por 100 del ancho del patio, medido normalmente al edificio, hasta los 1,20 m de dimensión máxima. Asimismo nunca darán lugar a luces rectas menores de 6,00 m, ni a reducción de luces rectas ajenas

2. En cuanto a los Bloques Libres, en los de fondo 20 [BL-20], no se permite ningún vuelo sobre la línea de alineación, mientras que las tipologías BL-10, y en la BL-15 podrán colocar vuelos aquellas fachadas donde así se señale sobre el plano de alineaciones, según los términos de los artículos 5.23 de las NNSS.

3. El máximo desarrollo de los vuelos no superará, en estas tipologías un tercio de la fachada en planta baja. Se permitirá trasladar parte de esta longitud autorizada de una fachada a otra, incluso entre unas y otras plantas.

La dimensión perpendicular a la fachada no superará en ningún caso los 1,20 m

h) Cubiertas.

1. El caso general se rige por las Condiciones Comunes de Capítulo 5 de las NNSS.

2. En la Edificación Cerrada Perimetral, se mantendrán las condiciones señaladas en el artículo 10.1.5 de las NN.SS.

Artículo 8.—Usos permitidos y compatibles.

1. Planta baja. Exclusivamente uso comercial, hostelero, dotaciones, equipamiento y compatibles, admitiéndose el uso residencial según los términos expresados en estas ordenanzas.

2. Planta piso. El uso dominante será el residencial, admitiéndose los usos compatibles que se fijan en las NN.SS si bien la vivienda mantendrá un carácter preferente, es decir los demás usos se condicionan a no interferir con la vivienda.

Las condiciones que deben reunir los restantes usos se especifican en el artículo 4.22 de las NNSS.

3. Planta bajo cubierta El espacio situado bajo cubierta y sobre la última de las plantas permitidas se podrá destinar o bien para alojar los trasteros y tendedores para servicio de los diferentes usos alojados en el edificio, o para uso residencial, únicamente en la forma de soluciones dúplex, desarrolladas conjuntamente entre esta planta y la inferior.

4. Planta sótano y, en su caso, semisótano: serán los de garaje-estacionamiento de vehículos, trasteros, instalaciones generales del edificio y uso comercial ligado a planta baja, en las condiciones señaladas por los artículos 5.10 y 5.11 de las NNSS.

Los trasteros estarán necesariamente vinculados, bien a las viviendas u otros usos del edificio, bien al propio local de garaje. Su superficie útil no excederá del 15 por 100 de la superficie, igualmente útil, de la vivienda o local al que estén adscritos específicamente.

5. Los no indicados y las situaciones no contempladas serán considerados prohibidos, sin perjuicio de aquellos que, por evidente analogía o similitud, puedan ser considerados como uso compatibles a juicio del Ayuntamiento de Parres.

Artículo 9.—Dotacional Privado.

Se posibilita la construcción de un edificio singular aislado de titularidad privada que podrá incorporar tanto usos públicos como privados, o una mezcla de ellos en una proporción o posición en la edificación sin definir. Los usos posibles se asimilan a los contemplados en el artículo 10.4.7 de las NNSS de Parres que podrán ser tanto de uso público como de uso privado.

a) Alineaciones.

La alineación se considera como fija en, al menos, planta baja, permitiéndose en las superiores libertad dentro de esta envolvente máxima, sin perjuicio de que en planta baja puedan aparecer retiros para permitir zonas porticadas.

Estas alineaciones no podrán rebasarse en planta baja ni en las superiores, afectando incluso a los posibles vuelos, que de ser permitidos no podrán sobresalir respecto a éstas.

b) Aprovechamientos.

La asignación básica de aprovechamiento se fija por lotes y se computará en la forma establecida en las Condiciones Comunes de Capítulo 5 de las Normas Subsidiarias.

c) Alturas Máximas y Mínimas.

Las altura máxima de la edificación es de B+6 tal y como se recoge en el plano de aprovechamientos y alturas.

No se fijan alturas mínimas, pudiendo elegirse composiciones de alturas variadas siempre que no rebasen la máxima.

Se incluye en la documentación de la presente Revisión Parcial una hoja resumen donde figura, la altura, superficie edificable sobre rasante, que solamente podrán ser objeto de pequeñas precisiones motivadas por la ejecución de la edificación, variación que en ningún caso podrá afectar a la superficie edificable total y de cada uno de los lotes independientes o agrupados, ni al número de plantas.

d) Altura Planta baja, superiores y sótanos.

Las plantas bajas se regularán según lo dispuesto en el artículo 5.7 de las NNSS.

Las alturas libres máxima y mínima de sótanos, semisótanos y superiores se regularán igualmente según el artículo 5.7 de las NNSS, así como la altura máxima de la edificación.

e) Características y circunstancias de las plantas bajas.

1. En las plantas bajas se ubicarán las zonas de acceso, zonas comunes, de servicio, usos comerciales o aquellos compatibles determinados por las NN.SS.

2. En las zonas porticadas o de soportales estarán libres de cualquier construcción, salvo la existencia de accesos puntuales a garajes.

3. Las rasantes y materiales de este espacio serán coincidentes con la urbanización perimetral propuesta, accesos, calles, plazas y demás equivalentes a tales efectos.

Por lo demás será de aplicación lo recogido en el artículo 5.9 de las NNSS.

f) Características y circunstancias de sótanos y semisótanos.

1. Se regulará por las condiciones expresadas por las NNSS, especialmente en su artículo 5.11 teniendo en cuenta las siguientes disposiciones:

Para este uso sólo existe la consideración de sótano, no admitiéndose la existencia de semisótanos.

En cuanto a los sótanos no rebasarán la línea de alineación exterior.

2. En todo caso cada edificación deberá garantizar, como mínimo, las plazas de garaje necesarias calculadas en las proporciones que determina el artículo 4.27 de las NNSS.

g) Cuerpos volados.

Sobre la línea de envolvente máxima no se permitirán vuelos que sobresalgan respecto a ésta.

Si se dispusiese de ellos, se hará según los términos de los artículos 5.23 de las NNSS.

El máximo desarrollo de los vuelos no superará, en esta tipología un tercio de la alineación de la fachada en planta baja. Se permitirá trasladar parte de esta longitud autorizada de una fachada a otra, incluso entre unas y otras plantas.

La dimensión perpendicular a la fachada no superara en ningún caso los 1,20 m.

h) Cubiertas.

1. Si bien con carácter general, el planeamiento establece la modalidad de cubierta inclinada, aquí, por las características especiales del modelo edificatorio y por tratarse de un edificio singular dentro de la ordenación se opta por el modelo de cubierta plana.
2. Las cubiertas serán por tanto planas y transitables y carecerán de aleros en el sentido tradicional. Las cubiertas de los casetones, elementos edificados al servicio de las instalaciones generales del edificio y de cualquier elemento derivado de la fachada sobre la citada cubierta serán también planas y estarán retranqueadas, al menos, 3 metros de cualquier alineación, lateral o principal en el caso de casetones e instalaciones (RITS), etc.
3. Igualmente serán posibles los usos de ocio vinculados al hotel, tales como, piscinas, juegos y sus correspondientes edificaciones auxiliares, sin exceder éstas de 100 m² construidos.
4. No se permiten las pérgolas, marquesinas o construcciones de cualquier tipo, serán éstas de carácter funcional o estético, que se sitúen en el plano de las alineaciones exteriores. Éstas, de existir, estarían igualmente retranqueadas 3 metros de dichas alineaciones, al igual que el resto de las construcciones y contenidas en sendos planos virtuales situados a 48º desde el extremo de la cara superior del máximo vuelo autorizado.

Artículo 10.—Áreas de espacios libres.

1. Los espacios libres se subdividen, en zona verde pública y espacio libre público, sin más diferenciación que el grado de pavimentación, mayor en el segundo sin perjuicio de que en ambas modalidades puedan existir áreas ajardinadas o arboladas. En su consecuencia, tendrán carácter de espacio libre público, tanto aquellos espacios de estructura peatonal de tipo pavimentado, como los que integren áreas ajardinadas, plantaciones de arbolado, zona de libre descanso, paseo fluvial y juego de niños.
2. El suelo será de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento de Parres, que lo ostentará con el carácter de dominio público y al que corresponderá su mantenimiento.
3. En superficie sólo se admiten pequeñas construcciones para uso complementario de las instalaciones que se autoricen (centro de transformación, sala de máquinas) a razón de un máximo de 10 m² por instalación, sin que, en ningún caso puedan ocupar en planta una proporción superior al 2 por 100 de la totalidad del espacio disponible.

Artículo 11.—Áreas de aparcamiento.

En el diseño del viario de la modificación se establecen distintas áreas de aparcamiento en superficie, dispuestas en línea a lo largo del viario principal, según la ubicación que figura en los planos específicos. Dicha ubicación es mínima en el aspecto cuantitativo pero orientativa en el aspecto cualitativo, pudiendo sufrir pequeñas variaciones a justificar en el correspondiente proyecto de urbanización.

Artículo 12.—Espacio libre privado en franjas de acuerdo.

1. Entre las alineaciones exteriores de cada uno de los edificios y la acera se determina una franja de suelo privado como propiedad comunitaria, pero que habrá de permitir su eventual uso y/o servidumbre de uso público, sobre y bajo rasante, incluyendo el suministro de servicios a los edificios. Esta zona se denomina franja de acuerdo y su dimensión y posición se grafía en los planos de ordenación. La superficie global del lote edificatorio incluye en su conjunto la superficie de dicha franja de acuerdo que será edificable bajo rasante. También será admisible su ocupación por los elementos destinados al servicio de los garajes situados bajo rasante, tales como rampas, esperas, etc.
2. Cuando se realicen cierres de parcela, que no podrán efectuarse en la línea de fachada ni en el exterior de la franja de acuerdo. Serán preferentemente de tipo vegetal, aunque podrán utilizarse verjas metálicas o de madera sobre pies rectos. En cualquier caso la altura máxima no superará los 0,90 metros.
3. Estas franjas de acuerdo no se asimilan a las zonas verdes, aunque fácticamente podrían cumplir tal función, por lo que su variación o alteración, no se someterán al régimen propio de modificación cualificada.
4. La franja de acuerdo podrá utilizarse para pequeños ajustes entre la rasante y planta baja de las edificaciones y las de referencia o calle más próxima, sin que pueda superarse la altura de la planta máxima computable en relación a la establecida por las NNSS.

Artículo 13.—Viales.

1. Las calzadas de vial de tráfico rodado son de uso preferente para vehículos con autorización de paso regulado para peatones. Se adecuarán a las determinaciones de la Sección 2.ª del Capítulo 6 de las ordenanzas de las NNSS dedicada a la red viaria.
2. Las aceras del vial y áreas peatonales son de uso preferente para peatones sin perjuicio de aquellos espacios que pueden ser utilizados por los vehículos para acceder a la edificación.
3. Se posibilita, según su ubicación y funciones, la inclusión de aquellos elementos de jardinería, mobiliario urbano, señalizaciones y servicios que así determine el proyecto de urbanización, que podría igualmente autorizar la construcción de kioscos, marquesinas y otros elementos.
4. La definición y características de las redes viarias y peatonales y los accesos a las edificaciones e instalaciones se realizará 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 especiales de orientación, aviso, rotación y equivalentes, apropiadas para este caso, de acuerdo con la legislación que se recoge en el artículo siguiente.

La dimensión perpendicular a la fachada no superara en ningún caso los 1,20 m.

h) Cubiertas.

1. Si bien con carácter general, el planeamiento establece la modalidad de cubierta inclinada, aquí, por las características especiales del modelo edificatorio y por tratarse de un edificio singular dentro de la ordenación se opta por el modelo de cubierta plana.
2. Las cubiertas serán por tanto planas y transitables y carecerán de aleros en el sentido tradicional. Las cubiertas de los casetones, elementos edificados al servicio de las instalaciones generales del edificio y de cualquier elemento derivado de la fachada sobre la citada cubierta serán también planas y estarán retranqueadas, al menos, 3 metros de cualquier alineación, lateral o principal en el caso de casetones e instalaciones (RITS), etc.
3. Igualmente serán posibles los usos de ocio vinculados al hotel, tales como, piscinas, juegos y sus correspondientes edificaciones auxiliares, sin exceder éstas de 100 m² construidos.
4. No se permiten las pérgolas, marquesinas o construcciones de cualquier tipo, serán éstas de carácter funcional o estético, que se sitúen en el plano de las alineaciones exteriores. Éstas, de existir, estarían igualmente retranqueadas 3 metros de dichas alineaciones, al igual que el resto de las construcciones y contenidas en sendos planos virtuales situados a 48º desde el extremo de la cara superior del máximo vuelo autorizado.

Artículo 10.—Áreas de espacios libres.

1. Los espacios libres se subdividen, en zona verde pública y espacio libre público, sin más diferenciación que el grado de pavimentación, mayor en el segundo sin perjuicio de que en ambas modalidades puedan existir áreas ajardinadas o arboladas.

En su consecuencia, tendrán carácter de espacio libre público, tanto aquellos espacios de estructura peatonal de tipo pavimentado, como los que integren áreas ajardinadas, plantaciones de arbolado, zona de libre descanso, paseo fluvial y juego de niños.

2. El suelo será de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento de Parres, que lo ostentará con el carácter de dominio público y al que corresponderá su mantenimiento.
3. En superficie sólo se admiten pequeñas construcciones para uso complementario de las instalaciones que se autoricen (centro de transformación, sala de máquinas) a razón de un máximo de 10 m² por instalación, sin que, en ningún caso puedan ocupar en planta una proporción superior al 2 por 100 de la totalidad del espacio disponible.

Artículo 11.—Áreas de aparcamiento.

En el diseño del viario de la modificación se establecen distintas áreas de aparcamiento en superficie, dispuestas en línea a lo largo del viario principal, según la ubicación que figura en los planos específicos. Dicha ubicación es mínima en el aspecto cuantitativo pero orientativa en el aspecto cualitativo, pudiendo sufrir pequeñas variaciones a justificar en el correspondiente proyecto de urbanización.

Artículo 12.—Espacio libre privado en franjas de acuerdo.

1. Entre las alineaciones exteriores de cada uno de los edificios y la acera se determina una franja de suelo privado como propiedad comunitaria, pero que habrá de permitir su eventual uso y/o servidumbre de uso público, sobre y bajo rasante, incluyendo el suministro de servicios a los edificios. Esta zona se denomina franja de acuerdo y su dimensión y posición se grafía en los planos de ordenación. La superficie global del lote edificatorio incluye en su conjunto la superficie de dicha franja de acuerdo que será edificable bajo rasante. También será admisible su ocupación por los elementos destinados al servicio de los garajes situados bajo rasante, tales como rampas, esperas, etc.
2. Cuando se realicen cierres de parcela, que no podrán efectuarse en la línea de fachada ni en el exterior de la franja de acuerdo. Serán preferentemente de tipo vegetal, aunque podrán utilizarse verjas metálicas o de madera sobre pies rectos. En cualquier caso la altura máxima no superará los 0,90 metros.
3. Estas franjas de acuerdo no se asimilan a las zonas verdes, aunque fácticamente podrían cumplir tal función, por lo que su variación o alteración, no se someterán al régimen propio de modificación cualificada.
4. La franja de acuerdo podrá utilizarse para pequeños ajustes entre la rasante y planta baja de las edificaciones y las de referencia o calle más próxima, sin que pueda superarse la altura de la planta máxima computable en relación a la establecida por las NNSS.

Artículo 13.—Viales.

1. Las calzadas de vial de tráfico rodado son de uso preferente para vehículos con autorización de paso regulado para peatones. Se adecuarán a las determinaciones de la Sección 2.ª del Capítulo 6 de las ordenanzas de las NNSS dedicada a la red viaria.
2. Las aceras del vial y áreas peatonales son de uso preferente para peatones sin perjuicio de aquellos espacios que pueden ser utilizados por los vehículos para acceder a la edificación.
3. Se posibilita, según su ubicación y funciones, la inclusión de aquellos elementos de jardinería, mobiliario urbano, señalizaciones y servicios que así determine el proyecto de urbanización, que podría igualmente autorizar la construcción de kioscos, marquesinas y otros elementos.
4. La definición y características de las redes viarias y peatonales y los accesos a las edificaciones e instalaciones se realizará 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 especiales de orientación, aviso, rotación y equivalentes, apropiadas para este caso, de acuerdo con la legislación que se recoge en el artículo siguiente.

5. En el estudio de la red de comunicación se ha de incluir en el proyecto de urbanización un análisis de circulación, señalándose, dado el número de viviendas y población resultante, si procede analizar la implantación, ampliación o señalamiento, en su caso, de paradas específicas del correspondiente servicio de transporte.

Artículo 14.—Coste y proyecto de urbanización.

1. Los costes de urbanización de los nuevos viarios zonas verdes públicas, etc. que resulten necesarios para el desarrollo de la presente modificación serán abonados por la promoción del mismo, en este caso Sogepsa, como Sociedad beneficiaria de la expropiación. Todo ello, en los términos firmados en el Convenio para el desarrollo del área firmando entre la citada Sociedad y el Ayuntamiento de Parres, y con la atribución específica que realice a tal efecto.

El coste definido en el Proyecto de urbanización podrá diferir del expresado en el estudio económico-financiero de la revisión dado el grado de detalle y especificación del proyecto

2. El proyecto de urbanización se adecuará a lo preceptuado en la legislación vigente y concordante y complementaria de las ordenanzas de las NNSS.

3. Al objeto de facilitar el desplazamiento y la accesibilidad de las personas discapacitadas y de movilidad reducida, se tendrán en cuenta las disposiciones vigentes o las que resulten en un futuro sobre supresión de Barreras Arquitectónicas. Así como los que fuesen de aplicación conforme al estudio específico que se contendrá obligatoriamente en el Proyecto de Urbanización, referido a "Condiciones mínimas de accesibilidad en edificios."

Los documentos 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 la materia.

Artículo 15.—Redes de servicio.

1. Las redes relativas a las infraestructuras de los distintos servicios serán obligatoriamente subterráneas prohibiéndose expresamente el trazado de redes aéreas de tendido de cable, red eléctrica y telefónica y su adosamiento a la fachada o edificación, sea ésta residencial o equipamientos, públicos y/o privados. Solamente en el caso de la existencia de elementos de iluminación que vayan adosados a fachadas se autorizan tendidos de servicio a los mismos que cumplan tal condición.

2. Se autorizan elementos de control de alumbrado público y de transformación eléctrica al exterior, en cuyo caso las casetas que las alberguen deberán ser tratadas con criterios estéticos de integración arquitectónica, como cualquier otro elemento de mobiliario urbano que esté situado aquél en espacio público o privado.

3. La disposición de las Redes de Infraestructuras es orientativa en los planos, pudiendo variarse su contenido en el específico desarrollo del Proyecto de urbanización.

4. Las Redes de Infraestructuras públicas podrán, excepcionalmente, discurrir eventualmente por las "franjas de acuerdo" establecidas en los planos de ordenación, reservadas al efecto. Es decir, por los espacios privados aunque con servidumbre de uso público, ya descritos y situados en el frente de las alineaciones exteriores, entre el borde urbanizado y la línea de edificación.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 88 y 101 del TROTU, en relación con el Decreto 16/2008, de 27 de febrero, por el que se regula la Composición, Competencias y Funcionamiento de la CUOTA.

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 o publicación en el BOPA, 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 derogue este acuerdo, 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.

En Oviedo, a 2 de agosto de 2010.—El Secretario de CUOTA.—18.977.

• [Regresar al sumario del boletín](#)

[Disposición anterior](#) [Disposición siguiente](#)