

CONSEJERIA DE INFRAESTRUCTURAS  
Y POLITICA TERRITORIAL:

*ACUERDO de 2 de mayo de 2001, adoptado por la Comisión Ejecutiva de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA), relativo a la aprobación definitiva de la revisión de las Normas Subsidiarias de Vegadeo (expediente CUOTA: 92/2001).*

El tratamiento de la revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Vegadeo, de tipo A, da comienzo con la intervención del técnico redactor del documento que alude a los criterios inspiradores de la revisión, centrados en la consolidación del suelo urbano, rellenando los huecos no edificados heredados de la falta de gestión de la normativa urbanística anterior, en la ampliación del ámbito urbano alrededor de Vegadeo y de los núcleos de Piantón y Miou, y en el incremento de edificabilidad en las zonas en que ha resultado factible. Otros objetivos de la revisión más concretos son la minimización del impacto ambiental de la entrada de Vegadeo y la solución de las exigencias urbanísticas derivadas del encauzamiento del río Suarón.

A continuación se pasan a exponer los contenidos concretos de las Normas Subsidiarias que, por clases de suelo, básicamente podrían resumirse en los siguientes términos:

• Suelo no urbanizable.

Se distinguen las siguientes categorías:

- Especial protección (de paisajes, embalses, cauces, lagunas, bosque protegido, espacio protegido, ecosistema, singularidades y yacimientos).
- Interés (agrario y forestal).
- Genérico.
- Infraestructuras.
- Costas y franjas ribereñas.
- Equipamiento y servicios.
- Núcleo rural, grafiándose en planos 73.

• Suelo urbano, en el que se delimitan 30 unidades de ejecución.

El régimen de usos posibles dentro del mismo distingue entre:

- Residencial.
- Comercial.
- Industrial.
- Equipamientos.
- Espacios libres.

Las ordenanzas de edificación previstas son:

- Vivienda unifamiliar.
- Edificación con alineación definida.
- Edificación tradicional.
- Edificación especial, "La Galea".
- Zonas libres.
- Industrial, artesanal o compatible con la vivienda.
- Equipamientos comunitarios.
- Suelo industrial.

Se firman asimismo tres convenios urbanísticos, dos de carácter residencial y el tercero orientado a un equipamiento comercial, que se integran por el Ayuntamiento en las Normas Subsidiarias.

Tras la exposición de los contenidos de las Normas y de los informes sectoriales emitidos sobre las mismas, se entra en la fase de análisis de los aspectos puntuales que suscitan mayor interés, centrándose en los siguientes temas:

• Falta de previsión de suelo urbanizable.

En su justificación, el Ayuntamiento invoca la necesidad de facilitar la gestión y la consolidación de una trama en el perímetro del suelo urbano, creando expectativas de crecimiento en otras zonas que se han ido dotando de los servicios propios de dicho suelo, tomando como base una malla urbana ya trazada. Se aduce asimismo su peculiar condición de municipio vecino de la Comunidad Autónoma de Galicia y su experiencia de pérdida de residentes en beneficio de la misma, lo que exige facilitar y agilizar la oferta de suelo. Dicha justificación, aunque se cuestiona por algún vocal en cuanto a los suelos que siendo urbanizables en la normativa urbanística anterior pasan a urbanos y su desarrollo se prevé a través de otras figuras de planeamiento, es en líneas generales, admitida por la Comisión.

• Incidencia del informe de la Dirección General de Costas.

Con fecha 26 de abril de 2001, dicho organismo emite informe señalando que no puede pronunciarse favorablemente sobre las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Vegadeo, al no haberse subsanado las deficiencias observadas, ya puestas de manifiesto en anteriores informes.

Dichas deficiencias se refieren fundamentalmente a la normativa urbanística y a la ordenación reflejada en planos.

Por lo que se refiere a la normativa urbanística, se alude a una manifiesta falta de adecuación a la vigente legislación de costas, en cuanto a la regulación de los suelos afectados por la misma, en el siguiente sentido:

- c1. La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará por lo dispuesto en el título III de la Ley de Costas.
- c2. Los usos en la zona afectada por la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar, los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, tal y como establecen los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1.112/1992, de 28 de septiembre, por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
- c3. Se deberá garantizar el respeto de la servidumbre de tránsito establecida en el artículo 27 de la Ley de Costas.
- c4. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas situadas en zona de dominio público o de servidumbre de tránsito, se regirán por lo especificado en la disposición transitoria cuarta de dicha Ley.
- c5. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

En cuanto a la ordenación reflejada en los planos, señala la Dirección General de Costas que las propuestas contenidas resultan asimismo incompatibles con las limitaciones legales derivadas del régimen establecido en la Ley 22/1988, de Costas, para el dominio público y sus zonas de servidumbre.

El representante de la Demarcación de Costas de Asturias analiza el informe emitido por la Dirección General, señalando que de conformidad con el artículo 112 de la Ley de Costas, se trata de un informe preceptivo y vinculante y que su objeto es verificar si se han aplicado correctamente y si se están cumpliendo los criterios y disposiciones de esta Ley, tanto en cuanto al dominio público como en las servidumbres legales.

A continuación del representante de Costas se interviene discrepando de la postura manifestada en el citado informe basándose en que el alcance que al mismo le reconoce la Ley en relación con el planeamiento urbanístico, se halla modulado por la doctrina del Tribunal Constitucional sentada en la Sentencia 149/1991, de 4 de julio. Dicha sentencia, al referirse a la Administración del Estado y sus competencias para dictar normas de protección del medio ambiente costero, entre las que se encuentran las que prohíben determinadas actuaciones en la zona de protección o las

limitan en la zona de influencia, reconoce que su ejecución corresponde a las Comunidades Autónomas y "Cuando entienda que los planes o normas de ordenación territorial infringen tales normas, la Administración Estatal podrá sin duda objetarlas, pero su objeción no resulta vinculante, pues no es a la Administración Estatal sino a los Tribunales de Justicia a quien corresponde el control de legalidad de las Administraciones Autónomas... Cuando por el contrario, el informe de la Administración Estatal proponga objeciones basadas en el ejercicio de facultades propias..., su voluntad vinculará sin duda a la Administración Autonómica, que habrá de modificar en concordancia los planes o normas de ordenación territorial o urbanística".

En base a esta doctrina, se considera que el informe de la Dirección General de Costas resultaría vinculante en todo lo referido al ejercicio de facultades propias, entre las que se incluirían indiscutiblemente las referidas al dominio público marítimo terrestre y a las servidumbres de tránsito o acceso al mar; y no vinculante para los aspectos referidos a la servidumbre de protección, ámbito en el que sería la Comunidad Autónoma, en el ejercicio de sus competencias exclusivas sobre ordenación del territorio y del litoral contempladas en el artículo 10.1.3 del Estatuto de Autonomía para Asturias, la competente para aplicar e interpretar el alcance de la legislación de costas.

Interviene la Alcaldesa de Vegadeo para aclarar y comentar el deslinde provisional del dominio público marítimo terrestre para el desarrollo urbanístico del concejo, especialmente grave en la zona de la Avenida de Asturias, desde los ríos Suarón y Monjardín hacia adelante, y llama la atención sobre las graves consecuencias para el desarrollo urbanístico del concejo que conllevaría una eventual prohibición de edificar sobre los terrenos en el tramo afectado por la servidumbre de protección. La Alcaldesa reivindica de la Comisión sensibilidad en el análisis de las Normas Subsidiarias, teniendo en cuenta que es un concejo alejado de las playas y que, sin embargo, le llegan los efectos adversos de la marisma, de la normativa costera, y con ellos las presiones y las dificultades para el desarrollo urbanístico. Señala asimismo que sería procedente permitir la configuración de una fachada marítima como la contemplada en las Normas cuya aprobación se insta.

Acerca de la interpretación mantenida por la Comisión Ejecutiva en cuanto a usos y obras en servidumbre de protección sobre suelo urbano, se reproduce la argumentación utilizada en otros planeamientos —tal es el caso del Plan Especial de Reforma Interior de La Cuesta (Carreño), aprobado definitivamente el 15 de febrero de 2000— que, basándose en la interpretación sistemática de las disposiciones transitorias tercera, apartado 2 de la Ley de Costas, y octava y novena de su Reglamento, en concordancia con la exposición de motivos de aquélla, concluye que la vocación protectora de la legislación costera va encaminada a la preservación del suelo no urbanizable y urbanizable, prohibiendo la urbanización futura de terrenos aún no urbanizados que degrade el dominio público marítimo terrestre y su servidumbre de protección, pero reconociendo el hecho edificatorio urbano, interpretando que el suelo así clasificado a la entrada en vigor de la Ley se mantenga como tal y pueda desarrollar los aprovechamientos reconocidos por la normativa urbanística vigente en la fecha de la entrada en vigor de la Ley de Costas, y considerando con carácter general que las Normas Subsidiarias que se tramitan constituirían instrumento urbanístico adecuado a los fines de la citada disposición transitoria novena en su apartado 2, 2ª. Se discrepa, por el contrario, que las pretensiones del Ayuntamiento de Vegadeo reconociendo nuevos aprovechamientos en la zona de servidumbre de protección, pues desvirtuaría la función tuitiva que le está legalmente asignada y conllevaría eludir el régimen jurídico que ha de caracterizar esos terrenos y, por ende, la inobservancia de la legislación de costas.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 35 y 41 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, y 132 del Reglamento de Planeamiento, se aprueba definitivamente la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del concejo de Vegadeo, en los términos de los acuerdos municipales de aprobación provisional. Se establecen, no obstante, las siguientes pres-

cripciones u observaciones que habrán de incorporarse, subsanarse o dar cumplimiento de las mismas en un Texto Refundido que el Ayuntamiento ha de elaborar y presentar en el término de 3 meses ante esta Comisión.

En cuanto al documento normativo:

- Deberá actualizarse eliminando, entre otras, las referencias a disposiciones normativas ya derogadas.

- *Artículos 3.1.1 y 7.1.1.— Clasificación de suelo.*

Deberá reconducirse la exigencia de evaluación de impacto ambiental a los casos previstos en las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio y en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, sin perjuicio de que pueden resultar exigibles en otros supuestos tanto por el Organismo Ambiental como por la CUOTA.

- *Artículo 3.4.1.— Declaración de ruina y supuestos.*

Los supuestos en los que procede declarar el estado ruinoso se definirán con mayor rigor o se efectuará una remisión a la regulación urbanística estatal (artículo 183 de la Ley del Suelo de 1976 y concordantes del Reglamento de Disciplina Urbanística).

- *Artículo 4.1.14.— Solar.*

Reconoce la condición de solar a las parcelas aptas para la edificación en las que se carezca de urbanización, siempre que constituyan compromiso de edificación y urbanización conjunta.

Deberá eliminarse esta previsión ya que posibilitaría la consideración como suelos urbanos consolidados los carentes de urbanización, obviándose así los deberes legales que han de soportar los propietarios del suelo urbano no consolidado.

En las fichas correspondientes a las unidades de actuación ha de clarificarse la previsión de cesión de espacios libres privados, así como el régimen y la naturaleza de los llamados "viales privados" previstos en alguna de las mismas, que parecen estar exentos del régimen de cesión obligatoria y gratuita de viales en suelo urbano, en abierta contradicción con el artículo 12.2.a) de la Ley sobre Régimen del Suelo y valoraciones.

- *Artículo 7.1.9.— Núcleo rural.*

Deberá precisarse la regulación de la parcela mínima: "...600 m<sup>2</sup> netos o la existente dentro de la delimitación del núcleo, pudiendo adquirir esta superficie..."

- *Artículo 8.2.2.— Clases de usos.*

La definición atendiendo a su situación jurídica y a la modalidad de gestión ha de adaptarse al artículo 3 de la Ley 6/1990, de 20 de diciembre, de Edificación y Usos en el Medio Rural.

- *Artículo 8.2.3.— Usos permitidos.*

Deben sustituirse las remisiones a las NURMRA por las correspondientes a las Normas Subsidiarias de Vegadeo.

- *Artículo 8.3.1.— Parcelación urbanística, y artículo 8.3.2.— Segregación de fincas.*

Parece distinguir entre una y otra figura según se esté fuera de núcleo rural o dentro respectivamente. Habrá de eliminarse la diferenciación entre ambas en función de ese dato ya que existe parcelación urbanística siempre que exista propósito edificatorio, con independencia de la naturaleza del suelo.

Si se decide regular las segregaciones de fincas, deberán establecerse los supuestos y requisitos de tal segregación, así como la innecesidad de licencia urbanística para su realización.

- *Artículo 9.2.4.— Horticultura.*

Las casetas de áreas de labranza con tipología prefabricada deberán adaptarse a las condiciones estéticas y de diseño

fijadas de Acuerdo de la CUOTA, de 13 de abril de 1994, a cuyos criterios ha de estarse.

- *Artículo 9.3.1.— Concepto y condiciones generales de las actividades al servicio de las obras públicas.*

Deben establecerse límites y condiciones para su realización transitoria en suelo no urbanizable, en concordancia con el artículo 4 de la Ley 6/1990, de 20 de diciembre, de edificación y usos en el medio rural.

- *Artículo 9.4.6.— Extracciones con transformación, y 9.4.13.— Industrias peligrosas.*

Deberá eliminarse la exigencia de informe favorable previo de la CUOTA para reducir la distancia de 250 metros a núcleo rural, ya que lo determinante a efectos de autorizar tal reducción habrá de ser lo dispuesto en la legislación sectorial que ha de interpretarse por los órganos encargados de su aplicación.

- *Artículo 9.4.8.— Almacenes o industrias de transformación.*

Su tamaño debería acotarse no sólo estableciendo un porcentaje de ocupación de parcela (que cifra en el 50%), sino complementariamente, otro límite absoluto de superficie.

- *Artículo 9.4.10.— Talleres de automóviles.*

Deberían reconducirse al SNU genérico y en caso de contemplarlos en núcleo rural, establecer una superficie máxima razonable para los mismos que no desvirtúe el carácter ambiental de los asentamientos.

- *Artículo 9.4.12.— Gran industria.*

La posibilidad de que la CUOTA autorice menores distancias a la vivienda más próxima deberá eliminarse o acotarse los casos y circunstancias a que sea posible tal reducción.

- *Artículo 9.5.14.— Comercio municipal y supramunicipal.*

Debe eliminarse la previsión de declaración de utilidad pública o interés social por el Consejo de Gobierno; su eventual autorización se efectuará como el de cualquier otro uso incompatible (Plan Especial) y, en su caso, estudio de impacto estructural.

- *Artículo 9.5.18.— Clasificación y condiciones (hotelero).*

El nivel 3 (turismo rural), deberá contar asimismo con previsión de aparcamientos de forma análoga a los niveles 1 y 2.

- *Artículo 9.5.19.— Campamentos de turismo.*

Deberán establecerse previsiones de parcela mínima y máxima para su implantación.

- *Artículo 11.2.2.— Régimen particular de usos en el SNU de interés.*

Deberá restringirse el uso de vivienda a la de carácter agrario.

- *Artículo 11.5.1.— SNU de costa y franjas ribereñas.*

Su régimen de usos deberá adaptarse a las Directrices Subregionales de Ordenación del Territorio para la franja costera.

- En los núcleos rurales debería establecerse un régimen específico para las parcelaciones: Accesibilidad de los lotes, procedimiento de autorización, documentación a aportar, etc. En ningún caso, los lotes resultantes de una parcelación podrán ser más de 6.

- Se sugiere al Ayuntamiento la regulación de los núcleos zoológicos definidos por el Decreto del Principado de Asturias 73/1998, de 3 de diciembre, el uso de telefonía móvil de conformidad con los criterios establecidos por la CUOTA u otros más restrictivos por los que el Ayuntamiento pudiere optar y el uso de parque eólico.

- En cuanto al ámbito del convenio urbanístico de La Abraira (unidad de ejecución número 9), a la vista de las aclaraciones efectuadas por los representantes municipales, se desa-

rollará por Estudio de Detalle y una vez ejecutado íntegramente el vial previsto, sería susceptible de desarrollo fraccionado.

- Sobre el ámbito del convenio La Entresaca, se contemplará su desarrollo a través de un Plan Especial orientado a la ordenación de los accesos e integración de la edificación comercial prevista en el entorno.

En cuanto a los planos:

- La totalidad de los planos habrá de presentarse con grafía tal que permita identificar las clasificaciones y calificaciones del suelo y los datos correspondientes a edificaciones, viales, perfiles, curvas de nivel, etc., de tal forma que la información urbanística resulte legible sin por ello ocultar la información de base.

- Se deberá adaptar la delimitación del suelo no urbanizable de costas a las Directrices Subregionales de Ordenación del Territorio para la franja costera, en concreto a la Directriz Bb1, fijando una extensión mínima de dicho suelo en 500 metros desde el límite interior de la ribera del mar.

- En los terrenos afectados por la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre en suelo urbano, las previsiones deberán reconducirse a los aprovechamientos contemplados en el planeamiento vigente a la entrada en vigor de la Ley de Costas.

Informes sectoriales:

- En cumplimiento del informe de la Comisión de Patrimonio Histórico y Cultural, se deberán completar las fichas del Catálogo con las correspondientes a la calle Palacio, nº 5, Avenida de Asturias, nº 6, 34, 47 y 57, y Avenida de Galicia, nº 8, y cualquier otro afectado por errores u omisiones propios del proceso de redacción de las Normas.

- Deberá darse cumplimiento al informe de la Dirección General de Carreteras del Principado de Asturias cuyas observaciones se extractan a continuación:

“Por lo que atañe a la carretera AS-22, Vegadeo-Boal, la Consejería de Infraestructuras y Política Territorial ha redactado en octubre de 2000, el denominado “Proyecto actualizado del acondicionamiento general de la carretera AS-22, Vegadeo-Boal. Tramo: Vegadeo-Samagán”, cuyas obras están en trámites de contratación y afecta a todo el tramo urbano de dicha carretera a partir de la C.N. 640.

Este proyecto es del conocimiento del Ayuntamiento de Vegadeo.

Como consideración general relativa a este capítulo (1 del título VI), de la norma ha de significarse que los proyectos de urbanización que incluyan actuaciones sobre los tramos urbanos de las carreteras autonómicas y/o conexiones de nuevos viales a las mismas, deberán someterse necesariamente a la aprobación de la Consejería de Infraestructuras y Política Territorial.

En el capítulo 3 —Red de evacuación de aguas residuales— se dice que “Todas las conducciones serán subterráneas siguiendo el eje de la calzada, a más de 1,5 metros de profundidad”.

Esta condición no es admisible dentro de la red de carreteras autonómicas, puesto que la Ley 13/1986, de 28 de noviembre, de ordenación y defensa de las carreteras del Principado, establece en su artículo 14.2 que “En todo caso, las redes de conducción de agua, los saneamientos y demás instalaciones o servicios no podrán discurrir bajo la superficie de la calzada, cunetas o arceles, ni anclarse en estos últimos lugares postes de soporte de tendidos eléctricos, telefónicos o telegráficos.

Todo ello salvo los imprescindibles cruces de carreteras derivados de las condiciones de los servicios anteriormente señalados, los cuales podrán autorizarse por la Consejería competente en materia de obras públicas previa fijación de las condiciones técnicas de ejecución y seguridad”.

En el título XI, capítulo 4 —Suelo no urbanizable de infraestructuras— artículo 11.4.1..., hace alusión a los accesos, pero no cita que, en todo caso la autorización para la apertura de accesos y para su reordenación o clausura, en su caso, corresponde a la Consejería de Infraestructuras y Política Territorial.

En lo que respecta a los cierres frente a vías públicas, para las carreteras autonómicas regirá lo establecido en el artículo 13 de la vigente Ley 13/1986, de ordenación y defensa de las carreteras del Principado.

Las distancias que fija la norma en su artículo 11.4.1, apartado 5, se consideran excesivas.

En el artículo 11.7.8 —Retranqueo a vías públicas— la redacción en lo que afecta a las carreteras autonómicas, es correcta en sus dos primeros apartados pero no así en el apartado 3, ya que para los núcleos rurales, en las carreteras de las redes comarcal y local, la línea de edificación se debe situar a la distancia que, con carácter general, determina la Ley 13/1986, de ordenación y defensa de las carreteras del Principado, en su artículo 12.1.

Por último, en el artículo 11.7.9 —Cerramientos de fincas— en lo relativo a linderos con las carreteras autonómicas deberá remitirse a la repetida Ley 13/1986, artículo 13.

Las distancias que fija la norma se consideran excesivas.”

- Sobre el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado, habiéndose solicitado con fecha 17 de enero de 2001 y no constando su evacuación transcurridos dos meses desde dicha solicitud, se considera el silencio positivo y por tanto informadas favorablemente las Normas Subsidiarias.
- En cuanto al informe de la Dirección General de Costas, se deberá dar estricto cumplimiento al mismo en los aspectos relativos al dominio público y servidumbres de tránsito y acceso al mar, recabando el preceptivo y vinculante informe favorable de dicho organismo en lo atinente a tales cuestiones, antes de remitir el Texto Refundido a la CUOTA a efectos de su ratificación.

#### Alegaciones presentadas ante CUOTA:

- En cuanto a los escritos presentados ante esta Comisión por don Jesús Cadavieco Hevia y por la entidad ADEVEGA, han de considerarse inadmisibles por extemporáneos, no procediendo por tanto entrar en el análisis del fondo de lo planteado. Ello sin perjuicio de su expreso reconocimiento como interesados en el procedimiento, a tenor del artículo 31.1.c de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, con las consecuencias que comporta, entre ellas la de notificación personal del presente acuerdo.

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 el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y el 26 de la Ley 2/1995, de 13 de marzo, sobre el Régimen Jurídico de la Administración del Principado de Asturias. No obstante, en el plazo de un mes podrá interponerse el recurso potestativo de reposición ante este mismo órgano, de conformidad con lo establecido en el artículo 107 y siguientes de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

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.

Quando 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 16 de mayo de 2001.—La Jefa del Servicio de la Secretaría de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA).—8.944.

— • —

*ACUERDO de 2 de mayo de 2001, adoptado por la Comisión Ejecutiva de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA), relativo al Plan Parcial del suelo apto para urbanizar IX en Gabitos-Trasona, concejo de Corvera (expediente CUOTA: 1600/2000).*

El tratamiento del presente proyecto urbanístico comienza dando cuenta de los informes obrantes en el expediente y de los trámites e informes sectoriales a que ha sido sometido.

El Plan Parcial desarrolla la modificación de las Normas Subsidiarias Municipales, aprobada definitivamente el 19 de julio de 2000, afectando a unos terrenos delimitados por la carretera perimetral al embalse de Trasona, las instalaciones de Parque Astur, el Centro de Alto Rendimiento y unas líneas de alta tensión. Tiene por objeto la creación de un conjunto residencial integrado, básicamente orientado a tercera edad y enfermos de Alzheimer, que conllevará la implantación de usos dotacionales-sanitarios (residencias para asistidos y personas con trastornos neurodegenerativos, centros de día, áreas de recuperación y recreo), dotacionales-comerciales, residenciales (viviendas con diseño y programa específicamente orientado a la población a la que se dirige y su entorno familiar), y edificación vinculada a espacio libre público.

Los parámetros básicos y tipologías del Plan Parcial son los siguientes:

#### - Tipología de la edificación:

- Residencial: Edificación abierta con bloques lineales adaptados a la topografía del terreno.
- Dotacional sanitario: Ordenación abierta o cerrada según aconsejen los especialistas.
- Dotacional comercial: Integrado en la volumetría de las tipologías antes descritas, a excepción de la zona comercial que tendrá carácter de edificación transitoria ligera.

#### - Número máximo de unidades:

- Residencial: 474 viviendas.
- Dotacional sanitario: 12.000 m<sup>2</sup> máximo de techo.
- Dotacional comercial: 2.500 m<sup>2</sup> máximo de techo.

#### - Altura máxima de la edificación:

- Residencial: 3 plantas con bajo cubierta vinculado a la planta inferior u 11 metros.
- Dotacional sanitario: 3 plantas con bajo cubierta vinculado a la planta inferior o 12 metros.
- Dotacional comercial: 1 planta o 4,5 metros, integrado o independiente.

#### - Ocupación máxima de la parcela:

- Residencial: < 25%.
- Dotacional sanitario: < 35%.
- Dotacional comercial: Incluido en la ocupación antes descrita.