

**Propuesta de:**  
MODIFICACION DEL ART. 5.22.5 DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACION URBANA DE AVILES.

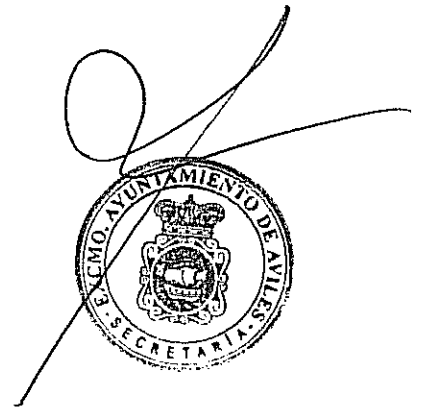
**Promotor:**  
SOMMOS S.L.

**Fecha:**  
JUNIO 2010.

**Arquitectos:**  
ANTONIO DANIEL PEREZ EGUIAGARAY.  
IGNACIO GABRIEL PEREZ EGUIAGARAY.



16



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL  
PLAN GENERAL DE AVILÉS  
ARTÍCULO 5.22.5 DE LA  
NORMATIVA URBANÍSTICA



# 1. MEMORIA

## 1.1. ANTECEDENTES

Se redacta la presente propuesta de Modificación del Plan General por encargo de la mercantil SOMMOS SL, sociedad deportiva en constitución, y después de mantener sucesivas reuniones con el concejal responsable del Área de Urbanismo, y demás concejales del resto del consistorio, en el sentido de la necesidad de modificar por ampliación la Normativa existente, al respecto, de tal forma que se puedan albergar los usos deportivos dentro de las instalaciones industriales en zonas calificadas como PYME/L, habida cuenta que ya se permiten actualmente en la zona central.

La normativa de regulación de usos del planeamiento vigente tiene por objeto ordenar los diversos usos que puedan desarrollarse dentro del Suelo Urbano, bajo un doble prisma ó vertiente, atendiendo inicialmente a una división del suelo por zonas, y en un segundo estadio estableciendo los grados de intensidad y situación en que estos usos puedan desarrollarse, atendiendo al uso característico y su propia naturaleza.

Los antecedentes más próximos de regulación de usos en nuestra normativa, los encontramos,

- En los artículos 139 a 141 del Decreto 278/2007 de 4 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias.(ROTU).

- En los artículos 58,1; 60-c), 63 y 64 del Decreto Legislativo 1/2.004, de 22 de Abril, Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Asturias. (TROTUAS)

- En el global de la Ordenanza II de las Normas Urbanísticas relativas al suelo urbano en el precedente ó anterior Plan General de Ordenación Urbana de Avilés, aprobado por Resolución de 3 de julio de 1986.

El Plan de Ordenación establece una zonificación de usos que es independiente de la tipología edificatoria, y es dentro de la zonificación, donde se regula para cada una de las distintas zonas, los usos admitidos característicos, los autorizados, así como los prohibidos, a la par que sus intensidades, en algunos casos.

En determinadas zonas de la trama existente se presentan situaciones de borde, colindancia ó proximidad de forma tal que, como en el caso que nos ocupa, frente a Jardín de Cantos, con zonificación 1 de Residencial, (con "islas" de Equipamiento y de Centro Comercial de Barrio) se sitúa, frente a ellas, una zona tipificada como Industrial, y dentro de ésta categoría en el subgrupo de la Industria Pequeña y Mediana y Logística.

## 1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Tiene por objeto la alteración, por ampliación, de la normativa de la zona industrial, en su modalidad de PYME/LOGISTICA, en concreto, del artículo 5.22.5 de las Normas Urbanísticas del Plan vigente, de tal forma que en esta zona PYME/LOGISTICA (I/PL) esté permitido desarrollar actividades ó **usos deportivos** privados dentro de la categoría de locales abiertos al público en el subgrupo de los comerciales, toda vez que la Normativa vigente los excluye al no hacerles formar parte de la excepción permitida.

## 1.3. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

La normativa del Plan vigente ya contiene alguna excepción al uso exclusivo de la industria para ésta zona cuando prohibiendo los de Gran Industria, los residenciales de vivienda y los locales abiertos al público, sin embargo exceptúa, dentro de éstos últimos, los asociados directamente a la actividad industrial, los hosteleros y los hoteleros.

Ahondando en esta vía de deseable flexibilidad de la Norma de forma que pueda, sin perder sus planteamientos originales dar cumplida respuesta y satisfacción a las legítimas pretensiones de los administrados, se propone que se amplíen las situaciones de excepcionalidad para la autorización de usos dentro de la normativa vigente para la sub.-zona industrial calificada de I/PL (Industrial / Pyme Logística que, en el caso que nos ocupa, al menos, por su proximidad a la zona urbana residencial de Jardín de Cantos es merecedora de poder albergar este nuevo uso dotacional-deportivo, que mejore las dotaciones deportivas del entorno residencial adyacente.

Esta alteración del planeamiento vigente se considera conveniente y oportuna, por los siguientes motivos:

- Desde el punto de vista del paisaje o escena urbana, en ámbitos de ciudad consolidada, se considera que, resulta más indeseable el efecto



de las naves industriales vacías, (como de hecho actualmente se están produciendo, ante el éxodo de concesionarios de coches que potenciaban ésta zona de nexo entre Salinas y Avilés, al haberse trasladado mayoritariamente al Polígono Empresarial del Principado de Asturias (PEPA)) que el hecho de que esta zona pueda albergar actividades diversas, incluso del tipo deportivo, que por su etiología y morfología pueden convivir perfectamente con una actividad de Mediana y Pequeña Empresa ó Industria. En todo caso siempre tendrán que cumplir los requisitos necesarios para la instalación de este tipo de actividades, y sin que éstas puedan exigir a las colindantes de tipo eminentemente industrial mayores correcciones que las inherentes a la zona en la que se ubican. reguladas en la Normativa vigente.

- Que aunque se trate de una gestión privada, podrá otorgarse una satisfacción a las legítimas reclamaciones de los vecinos de la zona de Jardín de Cantos que vienen pidiendo instalaciones deportivas desde tiempo atrás y denunciando igualmente su carencia.

- Que además, hoy día, resulta difícil diferenciar qué es industria y qué no, toda vez que se encuentra en el argot y ánimo actual el hablar de *industria del cine, industria de la cultura, e industria del deporte*, y qué mejor, que, de momento, se autorice y se considere al menos la *industria del deporte como uso comercial*.

### 1.4. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El Plan General vigente, con el fin de promover la especialización de actividades y usos, en las zonas industriales, categoriza, en el Art. 5.22.4, las zonas industriales, dando lugar a dos subzonas, la de Gran Industria, y la de PYME/Logística.

Si dentro de la relativa a la PYME / Logística, **Art. 5.22.5.2º**, introducimos una nueva excepción a las actividades autorizadas de forma que quede autorizado el uso deportivo, para ser albergado dentro de estos espacios donde desarrollar actividades deportivas con sus complementos necesarios, se conseguirá un estimable grado de flexibilización de la Normativa, abriendo a la iniciativa privada nuevos campos donde poder desarrollar su actividad, y que además redundarán en beneficio de una colectividad próxima e incluso más lejana.

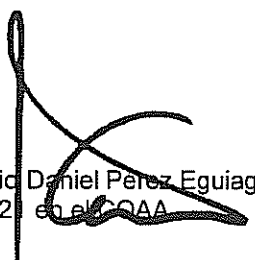
De ésta forma la modificación por ampliación de las excepciones quedaría redactada de la siguiente manera:

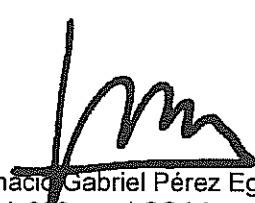


Plan General vigente	Modificación de Plan propuesta
<p>5.22.5.- Con independencia de que, en ámbitos industriales concretos (por ejemplo el PEPA), pueda existir normativa reguladora de usos, más restrictiva, se establece la siguiente regulación general de usos por subzonas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La sub.-zona de Gran Industria se corresponde con áreas destinadas a acoger industrias de gran tamaño con exigencia de parcelas de gran superficie para su ubicación. Su regulación de usos es la siguiente: Uso característico: Gran Industria. Usos prohibidos: Todos los demás. La tipología edificatoria característica de ésta subzona es la denominada Gran Industria.</li> <li>- La sub.-zona de PYME/Logística, es la destinada a recibir como usos característicos los industriales y de almacenaje de pequeña y mediana empresa, resultando autorizables todos los demás excepto los correspondientes a Gran Industria, Vivienda, y Locales abiertos al público. Como excepción a estos últimos, han de señalarse los establecimientos comerciales asociados directamente a la actividad principal de industria, los hosteleros y los hoteleros, dándose por supuesto que su instalación supone la aceptación de las condiciones de relación entre las distintas actividades características de la zona y la específica de que se trate.</li> </ul> <p>Las tipologías edificatorias características de ésta sub-zona son las denominadas Mediana y Pequeña Industria (Limpia), Actividades Urbanas Productivas y Tolerancia Industrial.</p>	<p>5.22.5.- Con independencia de que, en ámbitos industriales concretos (por ejemplo el PEPA), pueda existir normativa reguladora de usos, más restrictiva, se establece la siguiente regulación general de usos por subzonas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La sub.-zona de Gran Industria se corresponde con áreas destinadas a acoger industrias de gran tamaño con exigencia de parcelas de gran superficie para su ubicación. Su regulación de usos es la siguiente: Uso característico: Gran Industria. Usos prohibidos: Todos los demás. La tipología edificatoria característica de ésta subzona es la denominada Gran Industria.</li> <li>- La sub.-zona de PYME/Logística, es la destinada a recibir como usos característicos los industriales y de almacenaje de pequeña y mediana empresa, resultando autorizables todos los demás excepto los correspondientes a Gran Industria, Vivienda, y Locales abiertos al público. Como excepción a estos últimos, han de señalarse los establecimientos comerciales asociados directamente a la actividad principal de industria, <u>y aquellos destinados a prestar servicios a los particulares, siempre que el servicio esté relacionado con la práctica deportiva (gimnasios, pistas);</u> los hosteleros y los hoteleros, dándose por supuesto que su instalación supone la aceptación de las condiciones de relación entre las distintas actividades características de la zona y la específica de que se trate.</li> </ul> <p>Las tipologías edificatorias características de ésta sub-zona son las denominadas Mediana y Pequeña Industria (Limpia), Actividades Urbanas Productivas y Tolerancia Industrial.</p>

Avilés, Junio de 2010

Fdo: Por SOMMOS SL y en su representación, los Arquitectos:

  
 Antonio Daniel Pérez Eguiagaray  
 Col. 22 en el COAA

  
 Ignacio Gabriel Pérez Eguiagaray  
 Col. 999 en el COAA

**DILIGENCIA:**

Para acreditar, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 235 ROTU, que el presente folio nº 16 y los 6 folios numerados que le anteceden, todos los cuales firmo y sello, constituyen el Proyecto denominado "Propuesta de Modificación del Plan General de Ordenación de Avilés artículo 5.22.5 de la Normativa Urbanística", de fecha junio-2010, elaborado por los Arquitectos D. Antonio Daniel y D. Ignacio Gabriel Pérez Eguiagaray, correspondiente al expediente 3453/2010, que fue aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno número 32/2011 de fecha 17 de marzo.

Avilés a 29 de marzo de 2011  
La Directora de los Servicios Jurídicos



Fdo. Reyes Suárez Martínez.

**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL  
PLAN GENERAL DE AVILÉS  
ARTÍCULO 5.22.5  
DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA**

1. MEMORIA.....	2
1.1. ANTECEDENTES .....	2
1.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.....	3
1.3. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN .....	3
1.4. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN .....	4

**DILIGENCIA**

Para acreditar, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 235 ROTU, que el presente folio nº 16 y los 6 folios numerados que le anteceden, todos los cuales firmo y sello, constituyen el Proyecto denominado "Propuesta de Modificación del Plan General de Ordenación de Avilés Artículo 5.22.5 de la Normativa Urbanística", de fecha Junio-2010, elaborado por los Arquitectos D. Antonio Daniel y D. Ignacio Gabriel Pérez Eguiagaray, correspondiente al expediente 3453/2010, que fue aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno número 65/2010 de fecha 15 de julio.

Avilés, a 20 de julio de 2010,  
Directora de los Servicios Jurídicos,



Fdo. Reyes Suárez Martínez.