



Ayuntamiento de Avilés

Planeamiento y Gestión Urbanística

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE AVILÉS
API MPE E-2 Y API PE-7
PARCELA L-3.3 DE LA UE-1 DEL AD 3 DEL PEPA**



Ayuntamiento de Avilés

Planeamiento y Gestión Urbanística

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE AVILÉS
API MPE E-2 Y API PE-7
PARCELA L-3.3 DE LA UE-1 DEL AD 3 DEL PEPA**

1. MEMORIA

INDICE

MEMORIA

1.	ANTECEDENTES	2
2.	PLANEAMIENTO VIGENTE	2
3.	OBJETO, JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL	4
4.	DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.	5
4.1	Determinaciones resultantes de la Modificación de Plan.....	6
5.	COORDINACIÓN INTERADMINISTRATIVA.	6
6.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	6

PLANOS

I.	PLANOS DE INFORMACIÓN	
I.1	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	ESCALA: 1/25.000 y 1/5.000
I.2	PLANEAMIENTO VIGENTE	ESCALA: 1/2.000
O.	PLANOS DE ORDENACIÓN	
O.1	PLANO DE CALIFICACIÓN. MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	ESCALA 1/2.000



1. ANTECEDENTES

La Fundación para la Formación, la Cualificación y el Empleo en el Sector Metal (Fundación Metal Asturias), constituida en febrero de 2003, es una entidad sin ánimo de lucro, participada por el Principado de Asturias, la Federación del Metal, Construcción y Afines de UGT Asturias, Federación Minerometalúrgica de CC.OO. Asturias, los Ayuntamientos de Gijón y Avilés y la Federación de Empresarios del Metal y Afines del Principado de Asturias.

Su actividad responde a un doble objetivo:

- Fomentar la formación y cualificación profesional de las personas trabajadoras y desempleadas.
- La mejora del empleo en el sector metal y la industria en general.

Precisamente para el cumplimiento de estos objetivos, Fundación Metal, tiene previsto promover, con un derecho de superficie, la construcción de un nuevo Centro de Formación Profesional en una parcela de titularidad municipal, ubicada en el Parque Empresarial Principado de Asturias.

2. PLANEAMIENTO VIGENTE.

La Revisión del Plan General de Ordenación, aprobada por acuerdo de pleno de 9 de junio de 2006, y publicada en el BOPA de 15 de julio de 2006, contempla estos terrenos como API, Área de Planeamiento Incorporado, en concreto las API MP E-2, Modificación PGOU Parque Empresarial Principado de Asturias y PE-7, Plan Especial del AD-3 del Parque Empresarial. La principal característica de las API es que, en ellas, el nuevo Plan General asume con carácter general las determinaciones concretas del planeamiento inmediatamente antecedente: el nuevo Plan General no revisa el planeamiento en estas áreas, sino que lo mantiene e integra en su cuerpo normativo, en algunos casos, con ligeras adaptaciones.

Los terrenos se localizan en el ámbito de la Modificación de Plan General de Ordenación Urbana que se tramitó en el expediente municipal 34.526/1999 para la implantación del Parque Empresarial Principado de Asturias, sobre terrenos ocupados por la antigua ENSIDESA. Fue aprobada definitivamente por acuerdo del 4 de julio de 2000 y publicado el acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de 26 de julio de 2000.

En la Modificación del Plan se definían seis ámbitos de desarrollo (AD) o de planeamiento remitido. La parcela sobre la que se solicita la licencia se incluye en el ámbito denominado AD-3, que debería desarrollarse mediante un Plan Especial de Mejora del Medio Urbano Industrial, Logístico y Terciario. El Plan Especial, tramitado en el expediente municipal 16.102/2000, se



aprobó definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 13 de marzo de 2001 que se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de 28 de abril de 2001.

Para estos terrenos determina las siguientes condiciones urbanísticas:

<i>Manzana:</i>	L-3
<i>Categoría:</i>	Logística, almacenamiento y distribución
<i>Edificabilidad:</i>	0,95 m ² /m ²
<i>Tipología edificatoria:</i>	Edificación aislada
<i>Altura máxima:</i>	<ul style="list-style-type: none">- 15 m. (3 plantas) en el frente representativo.- 25 m. en zonas de proceso.- Más de 25 m. en instalaciones que el proceso industrial lo requiera.
<i>Retranqueos a alineaciones:</i>	<ul style="list-style-type: none">- Vialidad principal: 10 m.- Vialidad secundaria: 5 m.
<i>Separación a linderos:</i>	5 m.
<i>Separación entre edificios:</i>	10 m.
<i>Aparcamientos:</i>	Uso industrial y almacenaje: 1 plaza cada 250 m ² construidos Uso de oficinas: 1 plaza cada 50 m ² construidos
<i>Usos característicos:</i>	Almacenaje e industrial relacionados con actividades logísticas
<i>Usos autorizados:</i>	Todos los demás, excepto los incluidos en la tabla de usos prohibidos

El Proyecto de Modificación del Plan General no contenía delimitación de unidades de actuación o de ejecución, por lo que, de conformidad con lo establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística fue preciso iniciar un procedimiento específico para la delimitación de la unidad. El mismo se tramitó en el expediente municipal 21.217/2001, fue aprobado definitivamente por Decreto de la alcaldía de 11 de junio de 2001 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de 30 de junio de 2001.

El Proyecto de Compensación de propietario único, presentado por la Sociedad Mercantil PARQUE EMPRESARIAL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.L. fue aprobado por Decreto de la alcaldía de 29 de junio de 2001 y ratificado por otro Decreto de fecha 29 de agosto de 2002. El 6 de septiembre de 2002, el Registrador notifica la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación.

La parcela L-3.3 parcela resultante del proyecto de Compensación, se inscribió con los siguientes datos:

<i>Parcela:</i>		L-3.3
<i>Superficie de la parcela:</i>		5.322 m ²
<i>Datos registrales:</i>	<i>Tomo:</i>	2330
	<i>Libro:</i>	399
	<i>Folio:</i>	148
	<i>Finca:</i>	27.958
	<i>Inscripción:</i>	1ª



En el expediente municipal 46520/2002 se tramitó licencia de segregación de la finca L-3.3, que fue concedida por acuerdo de la Comisión de Gobierno de 11 de octubre de 2002. La parcela segregada, fue adquirida por la FICYT para agruparla a la parcela L-3.4 y sobre ambas, ejecutar el proyecto del denominado Centro Tecnológico.

El resto de la finca matriz, con una superficie de 3.522m², es sobre el que se pretende construir el Centro de Formación Profesional de la Fundación Metal Asturias en Avilés

3. OBJETO, JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL

El objeto de la Modificación de Plan no es otro que la alteración de la calificación de los terrenos por una más apta, en la que la edificación que albergue los usos previstos, anteriormente descritos, tenga un mejor acomodo a las condiciones de edificación contenidas en las Normas Urbanísticas para la zonificación resultante.

El procedimiento adecuado para llevar a cabo las alteraciones descritas es *“la Modificación”* del planeamiento general vigente, pues, en modo alguno supone *“la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la adopción de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad”* que son las únicas circunstancias que el art. 99 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (en lo sucesivo TROTU) establece para la procedencia de la revisión del planeamiento general, recogiendo el contenido íntegro del art.154.3 del Reglamento de Planeamiento de 23 de junio de 1978.

El segundo párrafo del art. 58.1 del TROTU, establece:

“En los supuestos en que se produzca una recalificación de suelo industrial hacia actividades no productivas, tal decisión deberá justificarse con motivación expresada en memoria del Plan, debiendo contener el planeamiento las normas de protección ambiental precisas, incluida, en su caso, la descontaminación de suelos y construcciones.”

En este supuesto, en la Modificación de Plan se produce una *“recalificación de suelo industrial”*, hacia actividades que, estrictamente, no son productivas, pero que, a medio y largo plazo, redundarán en una mejora de las condiciones laborales y de la productividad del tejido industrial. Por ello consideramos plenamente justificada la inserción de este uso entre suelos industriales de un Parque Empresarial que entendemos ha de tener una concepción más amplia que un mero *“Polígono Industrial”*. Un Parque Empresarial debiera aspirar a estar dotado de



infraestructuras y equipamientos innovadores y debiera estar previsto para albergar usos industriales y terciarios, para favorecer la extensión, la consolidación y expansión de un tejido industrial de alto nivel tecnológico y cualificación productiva.

En lo relativo a la descontaminación de suelos y construcciones, la SEPI, a través de Infoinvest, tras el cese de la actividad de las instalaciones de cabecera de la siderurgia, ya ha desarrollado un plan de gestión medioambiental en todo el Parque Empresarial que ha consistido, fundamentalmente, en lo siguiente:

- Detección de áreas e instalaciones con un alto grado de contaminación, principalmente por vertidos, fugas o derrames de hidrocarburos (fuelóleo, gasóleo, aceites, alquitranes) y por otros productos.
- Realización de un inventario general de residuos, estudios específicos por instalaciones y para cada una de las distintas áreas de urbanización, con los correspondientes proyectos de descontaminación.
- Descontaminación de las instalaciones afectadas, con el muestreo, análisis, desmontaje y vaciado o evacuación completa de equipos contaminados.
- Aislamiento y descontaminación de los suelos contaminados, que se extendían sobre una superficie total de unos 60.000 m²
- Almacenamiento temporal de los residuos generados en un almacén construido con ese fin y dotado de las correspondientes medidas de contención y seguridad. En total se han producido 356.000 toneladas de residuos y se han excavado y recogido unos 13.600 m³ de suelos contaminados.

En toda esta actividad de protección medioambiental, Infoinvest ha contado con la colaboración de la empresa Inima, acreditada como gestora de residuos peligrosos por la Consejería de Medio Ambiente del Principado de Asturias.

Asimismo, para la recuperación de suelos contaminados por hidrocarburos, procedentes de las operaciones de desmantelamiento, se ha trabajado con la tecnología de Desorción Térmica.

4. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La alteración contenida en el presente documento consiste en el cambio de la calificación urbanística de unos terrenos zonificados en el Plan General vigente para usos de logística, almacenamiento y distribución, adecuándolos a su verdadero destino de Equipamiento Público.



4.1 Determinaciones resultantes de la Modificación de Plan

Las determinaciones resultantes sobre el resto de la parcela L-3.3, serán, por tanto las siguientes:

<i>Clasificación del suelo:</i>	SUELO URBANO
<i>Categoría:</i>	CONSOLIDADO
<i>Calificación del suelo:</i>	SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO
<i>Edificabilidad:</i>	<p>La edificabilidad de las dotaciones públicas no podrá rebasar de las referencias siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">– De la establecida por la practica habitual para instalaciones de análoga finalidad, en función de su propia utilización.– De las dimensiones y características fijadas para la tipología de edificación establecida como dominante para la zona de que se trate.
<i>Emplazamiento:</i>	<p>La disposición más común para las edificaciones singulares de dotación es la de emplazamiento variable, asimilable a la tipología de transformación, y, con esta disposición son admisibles en todas las zonas, adoptando en otro caso la tipología dominante de la zona circundante. No obstante, dentro de la modalidad de transformación, lo más frecuente será la utilización de las excepciones de mayor altura libre de plantas (con reducción de su número), llegándose, en ciertos casos, y como evolución del modelo hasta el límite, hasta la tipología de nave.</p>

5. COORDINACIÓN INTERADMINISTRATIVA.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 15.3 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo y 15 y 16 del TROTU sobre coordinación interadministrativa y su procedimiento deberá recabarse informe de los siguientes Organismos:

- Según establece el artículo 26 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, del órgano competente de la Administración General del Estado,
sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran.

6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

De conformidad con lo previsto en el artículo 15.4 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, a la presente documentación debiera unirse

"...un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes."

En este supuesto, ha de tenerse presente que los terrenos se encuentran urbanizados, es decir, con las infraestructuras ya implantadas y para cuyo mantenimiento se ha constituido una Entidad de Conservación.



En cualquier caso, entendemos que el requerimiento legal, se refiere al impacto que produzcan sobre las Haciendas Locales implantaciones de nuevos usos a una escala mayor que la presente y, quizá, no incluya los equipamientos educativos en los que la rentabilidad que haya que medir, quizá no sea la económica o, al menos, no a corto plazo.

De lo que conocemos de esta actuación, entendemos que no va a suponer ningún coste adicional respecto a la situación del planeamiento vigente y, por el contrario que supondrá el beneficio de que, una vez concluido el periodo del derecho de superficie, la edificación que se construya pasará a ser de titularidad municipal.

Avilés, junio de 2008

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

Fdo: Juan Ramón Escalona Platero
Arquitecto