



**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE AVILES
REFERENTE AL AMBITO APR. E-2
MARZO DE 2007**

**AUTOR DEL PROYECTO :
JESÚS FERNÁNDEZ FREIRE
INGENIERO DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS
COLEGIADO Nº 10.020**



1.- MEMORIA

1.1 PRELIMINARES

La empresa PARQUE EMPRESARIAL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.L., propietaria de la totalidad de los terrenos que conforman el Área de Planeamiento Remitido E-2 (APR.E-2) plantea esta modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Avilés ante la urgente necesidad de implantación de determinadas empresas en dicha área, dada la incompatibilidad de la tipología de uso "Gran Industria" del citado APR.E-2 con los usos, tipologías y tamaños de parcelas que las citadas empresas necesitan.

Por esta razón se propone, dentro de un nuevo ámbito formado por el APR.E-2 más una zona de antiguos depósitos vinculados a las instalaciones que existían en dicho ámbito APR.E-2, un ámbito de modificación de 76.412 m² en el que manteniendo la edificabilidad (1m²/m²) fijada en el citado APR.E-2, se definen unas parcelas finalistas adecuadas en tipología de uso, tamaño y edificabilidad, a las necesidades de las mencionadas empresas, que representan, en conjunto una creación de puestos de trabajo superior a los mil empleos.

1.2 OBJETO

El objeto de la presente Modificación Puntual del PLAN GENERAL de Avilés se basa en definir, en el nuevo ámbito mencionado anteriormente y manteniendo la edificabilidad bruta anterior de 1m²/m², seis parcelas en las que la tipología de uso "Gran Industria" se sustituye por las tipologías de uso del AD-3.

1.3 ANTECEDENTES

El 4 de Julio de 2000 se aprobó definitivamente una Modificación Puntual del Plan General vigente entonces, en la que, en el suelo urbano ocupado por las instalaciones de ENSIDESA (actual ARCELOR), se determinaban seis Áreas de Desarrollo, una de las cuales, AD-6, incorporaba la mayor parte de los terrenos objeto de esta modificación, con excepción de la parcela P-11, perteneciente al AD-3, cuyo Plan Especial y Proyecto de Compensación ya está aprobado.

En 2006 el nuevo Plan General de Ordenación de Avilés define el ámbito de APR.E-2 incorporando parte del ámbito del AD-6 y la parcela P-11 del AD-3.

La definición de este nuevo ámbito obedeció a las necesidades de una empresa que necesitaba específicamente estos terrenos con la tipología de Gran Industria.

Una vez aprobado el Plan General, y descartada la instalación de la empresa citada, los terrenos han quedado afectos a una calificación de tipología (Gran Industria) incompatible con las actuales necesidades de implantación de empresas industriales en esa zona.

1.4 JUSTIFICACIÓN

La existencia de nuevas empresas con una creación potencial en torno a 1.000 empleos directos, hace que se necesite una nueva ordenación acorde con sus necesidades de una forma urgente para la inminente implantación de las mismas. Esta es la razón fundamental por la que, mediante esta modificación, se crean seis parcelas finalistas con un uso industrial de tipología de Industria Mediana y Pequeña.

Por otro lado, la configuración del nuevo ámbito con la carretera AV-1 de Avilés a Retumés al Norte, la carretera AS-238 de Avilés a Luanco al Oeste y el vial Norte (pertenece al AD-3) al Sur, nos da la posibilidad de establecer seis parcelas sin necesidad de recurrir a un viario interior de distribución. Los accesos a las parcelas P-2, P-3, P-4 y P-5 se prevén desde la vía de servicio del vial Norte. El acceso a las parcelas P-1 y P-6 se produce desde la carretera AV-1 colindante con dichas parcelas.

En la Modificación propuesta, optamos, ya que este ámbito es colindante con el AD-3 por establecer los parámetros urbanísticos del dicho AD-3 (retranqueos, usos y altura máxima de la edificación), salvo la edificabilidad sobre la totalidad del ámbito que mantenemos $1m^2/m^2$, tal y como se establece en el APR.E-2 que se modifica.

La tramitación y aprobación definitiva de esta Modificación de Plan General posibilitará la obtención de la licencia para construir las edificaciones industriales que las mencionadas empresas necesitan con urgencia.

1.5 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La modificación que se presenta en este documento define seis parcelas edificables de Uso Industrial dentro del ámbito, según se refleja en los planos adjuntos.

Respecto a los parámetros urbanísticos a aplicar, hacemos las siguientes consideraciones:

1. Usos.- Utilizando los usos definidos en el AD-3 colindante, establecemos como uso característico el de Pequeña y Mediana Empresa (PYME) que incluirá tanto PYME (Talleres, Industria y Almacén) como PYME (Área Tecnológica), artículos 26 y 27 de las Ordenanzas del Plan Especial del AD-3:

Art. 26.- PYME (Talleres, Industria y Almacén)

- Usos Característicos:
Industrial y almacenaje de pequeña y mediana empresa.
- Usos Autorizados:
Todos los demás.
- Usos Prohibidos:
Estaciones de servicio.

Art. 27.- PYME (Área Tecnológica)

- Usos Característicos:

Empresas de tecnología avanzada.

- Usos Autorizados:

Todos los demás.

- Usos Prohibidos:

Estaciones de servicio.

2. Edificabilidad de las parcelas.- En cuanto a la edificabilidad de las parcelas establecidas, aplicamos $1,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$ para la P-1, que coincide con la P-11 (Industria escaparate) del AD-3, (Artículo 58 de las Ordenanzas del Plan Especial del AD-3). En el resto de parcelas (P-2, P-3, P-4 y P-5) planteamos un $0,973 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de coeficiente de edificabilidad.

En función de las anteriores consideraciones las parcelas quedan definidas de la siguiente forma:

- **Nº 50**

- P-1

| | |
|--|---|
| Superficie bruta | 5.042 m ² |
| Uso | Industrial (PYME). Según usos y compatibilidades del AD-3 |
| Edificabilidad | 6.554,6 m ² |
| Coeficiente de edificabilidad | $1,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (similar a la edificabilidad de la antigua parcela P-11 del AD-3) |
| Separación a vialidad principal | 10 metros |
| Separación a vialidad secundaria | 5 metros |
| Retranqueos respecto a linderos con otras parcelas | 5 metros |
| Altura máxima | 15 m.(3 plantas) en el frente representativo 25m. en zona de proceso, más de 25m. en instalaciones que el proceso industrial lo requiera. |

- **Nº 51**

- P-2

| | |
|---------------------------------|---|
| Superficie bruta | 11.653 m ² |
| Uso | Industrial (PYME). Según usos y compatibilidades del AD-3 |
| Edificabilidad | 11.396,63 m ² |
| Coeficiente de edificabilidad | $0,978 \text{ m}^2/\text{m}^2$ |
| Separación a vialidad principal | 10 metros |

| | |
|--|---|
| Separación a vialidad secundaria | 5 metros |
| Retranqueos respecto a linderos con otras parcelas | 5 metros |
| Altura máxima | 15 m.(3 plantas) en el frente representativo 25m. en zona de proceso, más de 25m. en instalaciones que el proceso industrial lo requiera. |

- P-3

| | |
|--|---|
| Superficie bruta | 12.254 m ² |
| Uso | Industrial (PYME). Según usos y compatibilidades del AD-3 |
| Edificabilidad | 11.984,41 m ² |
| Coefficiente de edificabilidad | 0,978 m ² /m ² |
| Separación a vialidad principal | 10 metros |
| Separación a vialidad secundaria | 5 metros |
| Retranqueos respecto a linderos con otras parcelas | 5 metros |
| Altura máxima | 15 m.(3 plantas) en el frente representativo 25m. en zona de proceso, más de 25m. en instalaciones que el proceso industrial lo requiera. |

- P-4

| | |
|--|---|
| Superficie bruta | 16.688 m ² |
| Uso | Industrial (PYME). Según usos y compatibilidades del AD-3 |
| Edificabilidad | 16.320,86 m ² |
| Coefficiente de edificabilidad | 0,978 m ² /m ² |
| Separación a vialidad principal | 10 metros |
| Separación a vialidad secundaria | 5 metros |
| Retranqueos respecto a linderos con otras parcelas | 5 metros |
| Altura máxima | 15 m.(3 plantas) en el frente representativo 25m. en zona de proceso, más de 25m. en instalaciones que el proceso industrial lo requiera. |

PARQUE EMPRESARIAL PRINCIPADO DE ASTURIAS AVILÉS
 MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

| | | |
|-------|--|---|
| • P-5 | | |
| | Superficie bruta | 16.635 m ² |
| | Uso | Industrial (PYME). Según usos y compatibilidades del AD-3 |
| | Edificabilidad | 16.269,03 m ² |
| | Coefficiente de edificabilidad | 0,978 m ² /m ² |
| | Separación a vialidad principal | 10 metros |
| | Separación a vialidad secundaria | 5 metros |
| | Retranqueos respecto a linderos con otras parcelas | 5 metros |
| | Altura máxima | 15 m.(3 plantas) en el frente representativo 25m. en zona de proceso, más de 25m. en instalaciones que el proceso industrial lo requiera. |
| • P-6 | | |
| | Superficie bruta | 14.140 m ² |
| | Uso | Industrial (PYME). Según usos y compatibilidades del AD-3 |
| | Edificabilidad | 13.828,92 m ² |
| | Coefficiente de edificabilidad | 0,978 m ² /m ² |
| | Separación a vialidad principal | 10 metros |
| | Separación a vialidad secundaria | 5 metros |
| | Retranqueos respecto a linderos con otras parcelas | 5 metros |
| | Altura máxima | 15 m.(3 plantas) en el frente representativo 25m. en zona de proceso, más de 25m. en instalaciones que el proceso industrial lo requiera. |
| | TOTAL SUPERFICIE BRUTA | 76.412 m² |

1.6 RESUMEN DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES

La superficie del ámbito es, según reciente levantamiento topográfico, de 76.412 m² y se distribuye de la siguiente forma:

ÁMBITO _____ 76.412,00 m²

| | Uso | Superficie(m ²) | Coef. Edificabilidad(m ² /m ²) | Edificabilidad(m ²) |
|----------------|-------------------|-----------------------------|---|---------------------------------|
| Nº 50 | | | | |
| Parcela P-1 | Industrial (PYME) | 5.042,00 | 1,3 | 6.554,60 |
| Nº 51 | | | | |
| Parcela P-2 | Industrial (PYME) | 11.653,00 | 0,978 | 11.396,63 |
| Parcela P-3 | Industrial (PYME) | 12.254,00 | 0,978 | 11.984,41 |
| Parcela P-4 | Industrial (PYME) | 16.688,00 | 0,978 | 16.320,86 |
| Parcela P-5 | Industrial (PYME) | 16.635,00 | 0,978 | 16.269,03 |
| Parcela P-6 | Industrial (PYME) | 14.140,00 | 0,978 | 13.828,92 |
| TOTALES | | 76.412,00 | | 76.355,45 |

La edificabilidad total propuesta de 76.355,45 m² edificables de uso industrial es inferior a la teórica edificabilidad (1m²/m²) aplicado a la totalidad del ámbito (76.412,00 m²).

2.- PLANOS

- 2.1. Plano nº 1 "Emplazamiento y situación urbanística actual".
- 2.2. Plano nº 2 "Ámbito Objeto de la modificación. Estado Actual".
- 2.3. Plano nº 3 "Ámbito Objeto de la modificación. Estado Reformado".

Avilés, Marzo de 2007


El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Fdo. Jesús Fernández Freire