



Ayuntamiento de Avilés

Planeamiento y Gestión Urbanística

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE AVILÉS API MPE E-2, API PE-7 Y SGS

PARCELAS L-5.1 Y ANTIGUA P-7.2 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, API PE-7 Y SGS
PARCELAS L-5.1 Y ANTIGUA P-7.2 DE LA UE-1
DEL AD 3 DEL PEPA**

1. MEMORIA



INDICE

MEMORIA

1.	ANTECEDENTES.....	2
2.	OBJETO, JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL.....	4
2.1	DOCUMENTACION:	4
2.2	MODIFICACIONES DE OTRAS DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS (art 282 ROTU):	6
3.	DETERMINACIONES A MODIFICAR	6
3.1	PLANEAMIENTO VIGENTE.....	6
4.	DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	9
4.1	DETERMINACIONES RESULTANTES DE LA MODIFICACION DE PLAN.....	9
5.	INFLUENCIA DEL CAMBIO RESPECTO DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA EN EL PLANEAMIENTO GENERAL	11
6.	COORDINACIÓN INTERADMINISTRATIVA.	12
7.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	12

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
O.2	PLANO DE CALIFICACIÓN. MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	ESCALA 1/500



1. ANTECEDENTES

En el marco de la cooperación interadministrativa, el Ayuntamiento de Avilés tiene previsto ceder al Principado de Asturias una parcela para la implantación de una “Escuela Superior de Arte”. Y ello como consecuencia de que la actual, en el Palacio de Camposagrado, resulta insuficiente para atender a la gestión de este servicio de competencia autonómica.

El Ayuntamiento de Avilés ha considerado como opción más satisfactoria al interés general referido, ubicar el equipamiento en el área del Parque Empresarial Principado de Asturias, y en concreto, en la parcela L5.1, por resultar los más adecuados al fin público perseguido, tanto por la superficie de los mismos, por su proximidad al Centro Internacional Oscar Niemeyer, como por sus buenas comunicaciones por carretera.

La finca interesada por el Ayuntamiento de Avilés es la siguiente:

“URBANA.- Parcela L-5.1.- Finca sita en Avilés, perteneciente a la Unidad de Actuación del “Parque Empresarial del Principado de Asturias”; tiene una superficie de seis mil ciento treinta y un metros cuadrados; con una edificabilidad por metro cuadrado de 0,9 metros cuadrados. Situado en la Manzana L-5. Linda: al Norte, Vial L y Vial M; al Sur, parcelas L-5.3 y L-5.2; al Este, vial L y parcela L-5.2; al Oeste, vial M y parcela L-5.3. Tiene una participación en la entidad de conservación de obligada integración en dicha entidad de, cero enteros ochocientos ochenta y seis milésimas por ciento.”

Inscrita al Tomo 2330, Libro 399, Folio 169, Finca Nº 27965 del Registro de la Propiedad Nº 2 de Avilés

Sobre esta parcela Parque Empresarial Principado de Asturias S.L. tiene inscrita a su favor una condición resolutoria de la compraventa, a través de cuyo ejercicio devendría propietaria de la misma.

A su vez, el Ayuntamiento de Avilés es dueño del siguiente inmueble:

“URBANA.- Parcela P-7.2.- Finca sita en Avilés, perteneciente a la unidad de actuación del “Parque Empresarial Principado de Asturias”; tiene una superficie de siete mil quinientos metros cuadrados; con una edificabilidad por metro cuadrado de 1 metro cuadrado. Situado en la Manzana P-7. Linda: al Norte, vial A; al Sur, vial Q; al Este, parcelas P-7-3, P-7.4 Y P-7.5; al Oeste, parcela P-7.1. Tiene una participación en la entidad de conservación de obligada integración en dicha entidad de, un entero doscientas cuatro milésimas por ciento”

Inscrita al Tomo 2330, Libro 399, Folio 34, Finca Nº 27920 del Registro de la Propiedad Nº 2 de Avilés

A estos efectos en sesión plenaria de 21 de mayo de 2009 se adoptó, las siguientes disposiciones en relación con el expediente 3026/2009 “Convenio urbanístico escuela superior de Arte”:

“Primera.- Aprobar el convenio urbanístico a suscribir con la entidad mercantil Parque Empresarial Principado de Asturias, S.L., que se incorpora como Anexo a la presente propuesta.



Segunda.- Alterar la calificación jurídica de la parcela municipal P-7.2, desafectándola del dominio público quedando como bien patrimonial o de propio.

Tercera.- Iniciar el procedimiento de modificación del Plan General de Ordenación con el fin de adecuar sus determinaciones a los futuros usos de las parcelas objeto de permuta del siguiente modo:

parcela L-5.1 Sistema General de Equipamiento (SGE).

parcela P-7.2 PYME, industria, talleres y almacén.

Cuarta.- Ceder gratuitamente y libre de cargas al Principado de Asturias la parcela L- 5.1 descrita anteriormente, que se obtendrá mediante permuta para su destino a Escuela Superior de Arte. Esta cesión queda condicionada a:

- a) La previa alteración de la calificación jurídica de la parcela P-7.2.*
- b) La formalización de la escritura pública de permuta con la sociedad mercantil Parque Empresarial Principado de Asturias, S.L.*
- c) La aceptación de la cesión realizada por el órgano competente del Principado de Asturias.*
- d) El destino del inmueble objeto de cesión será el equipamiento "Escuela Superior de Arte". Si el inmueble objeto de cesión, no fuese destinado al fin previsto o dejase de serlo posteriormente se considerará resuelta la cesión y revertirá al Ayuntamiento de Avilés, el cual, tendrá derecho a percibir del Principado de Asturias, previa tasación pericial, el valor de los detrimentos experimentados por el bien cedido.*

En caso de reversión, el inmueble revertirá gratuitamente, en su caso, al patrimonio del Ayuntamiento de Avilés con todas sus pertenencias y accesiones. Todos los gastos que se originen como consecuencia de la formalización de la cesión gratuita serán de cuenta del Principado de Asturias.

Quinta.- Someter el expediente a información pública por el plazo de un mes. De no formularse reclamaciones durante el trámite de información pública, se considerará aprobada definitivamente la alteración de la calificación jurídica de la parcela P-7.2.

Sexta.- Facultar a la Alcaldía-Presidencia o quien legalmente le sustituya, de forma tan amplia y suficiente como en derecho sea necesario, para la firma de cuantos documentos y escrituras públicas fueran precisas para la efectividad de este acuerdo."

En el convenio, al que se hace referencia en la disposición primera, se establecen las medidas necesarias para instrumentalizar la permuta de las fincas descritas, así como las obligaciones asumidas por ambas partes. Entre dichas obligaciones, el Ayuntamiento asume el compromiso de iniciar la modificación del Plan General de Ordenación de su Término municipal, incluyendo, entre sus determinaciones, el cambio de calificación de la parcela objeto de permuta P-7.2, de la actual calificación de "SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO" a la de "PYME".



2. 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, de forma que los usos previstos en las parcelas resultantes de la permuta, anteriormente descritos, tenga un mejor acomodo a las condiciones de edificación contenidas en las Normas Urbanísticas para la zonificación resultante, de acuerdo con lo establecido en el acuerdo de Pleno anteriormente citado.

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 y desarrollado en los mismos términos en el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, (en lo sucesivo ROTU)

2.1 DOCUMENTACION:

El artículo 279 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su punto 4 dice:

“Las modificaciones deben contener las determinaciones adecuadas a su finalidad específica, de entre las previstas para el instrumento modificado. Asimismo, las modificaciones deben contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente las nuevas determinaciones. En todo caso, tendrán la siguiente documentación:

- *Justificación general de la conveniencia de la modificación y justificación pormenorizada de las determinaciones que se alteran.*
- *Descripción de las determinaciones y de las normas urbanísticas a modificar, con reflejo, en su caso, en planos de información.*
- *Determinaciones y normas urbanísticas que se introducen con la modificación y sustituyen a la precedente, con su reflejo en planos de ordenación.*
- *Análisis de la influencia del cambio respecto de la ordenación establecida en el planeamiento general.”*



Así mismo, en su punto cinco transcribe el segundo párrafo del art. 58.1 del TROTU, que 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, como se justifica en los antecedentes, el Ayuntamiento ha considerado que, la implantación de la Escuela de Arte en la citada ubicación, resulta beneficiosa para el interés público.

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.

2.2 MODIFICACIONES DE OTRAS DOTACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS (art 282 ROTU):

"Las modificaciones que afecten a parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el de dotación urbanística pública como de equipamiento docente, sanitario, cultural o deportivo, o como redes de servicios urbanos, se calificarán como suelo con destino a otras dotaciones urbanísticas públicas, salvo que, previo informe preceptivo del órgano competente por razón de la materia, se justifique la innecesariedad del destino del suelo a tal fin."

En este caso, una parcela calificada como SGS pasa a calificarse de uso industrial, por tanto sería necesario justificar la innecesariedad de destino a tal fin. El Plan General calificó esta parcela como SGS en base a un convenio suscrito con infoinvest, en el año 2000, según el cual esta parcela se destinaría a centro de empresas:

"terreno de 7.500m², destinado al uso de "Centro de Empresas", que se localiza en el área reservada para pequeñas y medianas industrias y en la misma manzana donde INFOINVEST SA promoverá la construcción y comercialización de las llamadas naves-nido"

Por tanto la vocación de esta parcela era asimilable al uso industrial. Además, con la presente modificación, se genera una nueva parcela de Equipamiento en una localización más idónea.

3. DETERMINACIONES A MODIFICAR

3.1 PLANEAMIENTO VIGENTE.

PARCELA L-5.1

El Plan General de Ordenación vigente, aprobado definitivamente por acuerdo de pleno de fecha 9 de junio de 2006 (BOPA 15-7-06), califica estos terrenos como suelo urbano afectado por una "Modificación de la Normativa zonal", donde prevalecen las determinaciones urbanísticas que se establecen específicamente en cada caso, quedando vigentes, no obstante, el resto de condiciones establecidas por el Plan General de 1986.

En este caso se trata de la MNZ nº 12, que afecta a la Zona Logística del Parque Empresarial Principado de Asturias (PEPA), que pasa a tener la siguiente regulación de usos:

Uso característico:	Logística, almacenamiento y distribución
Usos autorizados:	Industria en todos sus tipos



El resto de las condiciones urbanísticas de aplicación, son las que determinan la Modificación del Plan General que se tramitó en el expediente municipal 34.526/1999 para la implantación del Parque Empresarial Principado de Asturias, 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 L5.1 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-5
<i>Parcela:</i>	L-5.1
<i>Categoría:</i>	Logística, almacenamiento y distribución
<i>Edificabilidad:</i>	0,9 m ² /m ²
<i>Tipología edificatoria:</i>	Edificación aislada
<i>Altura máxima:</i>	- 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>	- 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
<i>Servidumbre:</i>	Vialidad (492 m ²), permanente

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-5.1 parcela resultante del proyecto de Compensación, se inscribió con los siguientes datos:

<i>Parcela:</i>		L-5.1
<i>Superficie de la parcela:</i>		6.131 m ²
<i>Datos registrales:</i>	<i>Tomo:</i>	2330
	<i>Libro:</i>	399
	<i>Folio:</i>	169
	<i>Finca:</i>	27965
	<i>Inscripción:</i>	1 ^a

PARCELA SGS (antigua P-7.2)

El Plan General de Ordenación, aprobado por acuerdo de pleno de 9 de junio de 2006 (BOPA de 15 de julio de 2006), determina para estos terrenos las siguientes condiciones urbanísticas:

<i>Calificación del suelo:</i>	SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS
<i>Definición:</i>	Conjunto de terrenos, instalaciones y reservas de suelo cuyo destino son las infraestructuras de los servicios técnicos, tales como grandes redes y servicios, arterias de abastecimiento, colectores de saneamientos, centros de producción, almacenaje, depósitos de abastecimiento de agua, estaciones de depuración, cementerios, centros de recogida, tratamiento y eliminación de residuos, estaciones de servicio (gasolineras), redes de alta tensión, sub-estaciones eléctricas, otras instalaciones municipales y de policía, bomberos, protección civil, etc. - El sistema general de servicios urbanos e infraestructuras, comprende: - Sistema general de servicios urbanos (SGS) - Sistema general hidráulico (SGH) - Otras infraestructuras (SGI)
<i>Emplazamiento:</i>	La regulación específica de cada uno de los sistemas tiene lugar por medio de la aplicación de sus normas sectoriales propias, con las particularices que a continuación se expresan: - La instalación de nuevas infraestructuras o la modificación de las existentes deberá compatibilizarse con el entorno urbano o rural, ejecutándose en subterráneo salvo en supuestos muy excepcionales en los que se justifique su imposibilidad. - Las distintas infraestructuras se ejecutarán según las condiciones generales establecidas en el título IX de estas Normas, referente a obras de urbanización. - Cuando para la nueva implantación o reforma de las infraestructuras se haga precisa la ejecución de construcciones, estas se efectuarán preferentemente al interior de parcelas privadas de los edificios y sus condiciones de emplazamiento volumen y estética se adecuarán al entorno en que se ubiquen.



La parcela se formó en el Proyecto de Compensación de propietario único de la UE-1 del AD-3, presentado por la Sociedad Mercantil PARQUE EMPRESARIAL PRINCIPADO DE ASTURIAS, S.L. Fue tramitado en el expediente municipal 29504/2001, 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 finca, se inscribió con los siguientes datos en el Registro de la Propiedad:

Tomo	Libro	Folio	Finca
2330	399	34	27920

Las servidumbres que gravaban la finca (conducción de agua potable, canalizaciones aéreas y telecomunicaciones) se cancelaron en escritura otorgada ante la Notario Doña Inmaculada Pablos Alonso, con fecha 2 de junio de 2008.

4. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La alteración contenida en el presente documento consiste en el cambio de la calificación urbanística de dos parcelas zonificados en el Plan General vigente para usos de logística, almacenamiento y distribución y Sistema General de Servicios, adecuándolos a su verdadero destino de Equipamiento Público y de PYME, Industria, Talleres y Almacén, como consecuencia de la permuta efectuada entre el Ayuntamiento de Avilés e Infoinvest.

Entre las condiciones asumidas por ambas partes en el convenio urbanístico citado se encuentra la siguiente:

"Las partes intervinientes se comprometen a permutarse sus parcelas libres de ocupantes, cargas y gravámenes ya que en caso contrario devendría ineficaz el presente convenio y los compromisos de permuta en el asumidos"

Por tanto, la presente modificación está planteada en el supuesto de que se haya dado cumplimiento a la citada condición y por tanto hayan desaparecido las cargas y gravámenes que pesan sobre la parcela L-5.1.

4.1 DETERMINACIONES RESULTANTES DE LA MODIFICACION DE PLAN

Las determinaciones resultantes sobre la parcelas objeto de la presente modificación, serán, por tanto, las siguientes:



Parcela L-5.1:

<i>Clasificación del suelo:</i>	SUELO URBANO
<i>Calificación del suelo:</i>	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO
<i>Edificabilidad:</i>	La edificabilidad de las dotaciones públicas no podrá rebasar de las referencias siguientes: – 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>	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.

Parcela P-7.2:

Esta parcela recupera las condiciones urbanísticas previas a la revisión del PGO de 2006, calificándose como suelo urbano en la variedad “Área de Planeamiento Incorporado” .

Las API se rigen por las determinaciones urbanísticas establecidas en las correspondientes modificaciones del Plan General de 1986 o en los instrumentos de planeamiento aprobados en desarrollo del mismo.

Las Áreas de Planeamiento incorporado aparecen identificadas en los planos de Ordenación con las siglas API, seguidas de dos siglas que indican el tipo de figura de planeamiento que modifica o desarrollo ese ámbito del Plan General de 1986.

En este caso se trata de los API MPE-2 y API PE-7, Modificación Puntual del Plan General en el ámbito de Parque Empresarial Principado de Asturias (exp. 34526/99) y Plan Especial del PEPA AD-3 (exp. 16.102/2000).

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>	P-7
<i>Parcela:</i>	P-7.2
<i>Categoría:</i>	PYME Talleres e Industria
<i>Superficie:</i>	7.500 m ²
<i>Aprovechamiento:</i>	1,0 m ² /m ²
<i>Tipología edificatoria:</i>	Edificación aislada
<i>Altura máxima:</i>	- 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>	- Vialidad principal: 10 m. - Vialidad secundaria: 5 m.
<i>Separación a linderos:</i>	5 m. en parcelas >3000m ² ; 3m en parcelas ≤3000m ²
<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>	Industrial y almacenaje de pequeña y mediana empresa
<i>Usos autorizados:</i>	Todos los demás, excepto los incluidos en la tabla de usos prohibidos

5. INFLUENCIA DEL CAMBIO RESPECTO DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA EN EL PLANEAMIENTO GENERAL

La modificación plantea exclusivamente el cambio de calificación urbanística de las dos parcelas que serán objeto de permuta, por lo que, su influencia respecto de la ordenación establecida en el planeamiento general, es de muy escasa entidad.

En cualquier caso se considera positivo aproximar el nuevo Equipamiento (Escuela Superior de Arte), a la parcela en la que se está construyendo el centro Internacional Oscar Niemeyer, y a la zona que se conoce como “Isla de la Innovación”, pendiente de desarrollar, en la cual se plantea, la instalación de actividades relacionadas con la cultura, creatividad e innovación.

En cuanto a la parcela 7.2, recupera su antigua calificación, igualándose a la de las parcelas colindantes.



6. 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:

- Del órgano competente de la Administración General del Estado en materia de Telecomunicaciones, Sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran.
- De la Autoridad Portuaria, Sobre las limitaciones y servidumbres de los terrenos colindantes con el dominio público portuario.

7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

De conformidad con lo previsto en el artículo 15.4 del RDL 8/2008 por el que se aprueba el texto refundido de la ley del 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.

Avilés, junio de 2009
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

Fdo: Juan Ramón Escalona Platero
Arquitecto

Fdo: Raquel García Rodríguez
Arquitecto