



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE AVILÉS

MODIFICACIÓN DE LA UH 05-222-01 Y DEL SGE C/IGNACIO TRABANCO

1. MEMORIA



INDICE

MEMORIA

1.	ANTECEDENTES	3
2.	PLANEAMIENTO VIGENTE.	3
2.1	<i>SUELO URBANO COMÚN</i>	3
2.2	<i>SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO</i>	4
3.	OBJETO, JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL	4
4.	DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.	5
4.1	<i>DETERMINACIONES RESULTANTES DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN</i>	6
5.	COORDINACIÓN INTERADMINISTRATIVA.	6
6.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	7

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
I.3	PLANEAMIENTO VIGENTE	ESCALA: 1/1.000
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 1/1.000



1. ANTECEDENTES

En el marco de la cooperación interadministrativa, el Ayuntamiento de Avilés tiene previsto ceder al Principado de Asturias una parcela de su propiedad para la implantación de una “Escuela de Emprendedoras”, con el objetivo de mejorar y orientar el acceso de las mujeres a iniciativas empresariales así como la consolidación de sus empresas.

La proximidad de la parcela seleccionada al Centro de Empresas de la Curtidora y su colindancia con el Centro de Empleo Europa, la hacen adecuada para la creación del uso previsto, facilitando la futura coordinación de actividades y utilización de los distintos equipamientos.

2. PLANEAMIENTO VIGENTE.

El Plan General de Ordenación, aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de 9 de junio de 2006, (BOPA de 15 de julio de 2006), distingue en este ámbito, por una parte, una porción de suelo urbano consolidado, en modalidad de suelo urbano común, y, por otra, una porción de Sistema General de Equipamiento. Sus respectivas condiciones urbanísticas son las siguientes:

2.1 SUELO URBANO COMÚN

Clasificación del suelo:	SUELO URBANO	
Categoría:	CONSOLIDADO (Ejecutada la urbanización mediante la imposición de contribuciones especiales)	
Modalidad:	Suelo Urbano Común: Se regula por las condiciones de tipología y edificabilidad establecidas para cada Unidad Homogénea en el Plan General de 1986.	
Polígono:	5, VERSALLES	
Unidad homogénea:	2201 y 2202	2203
Zonificación:	AUP-Actividades Urbanas Productivas Variable de la Mediana y Pequeña Industria	V, Viario
Aprovechamiento:	1,2 m ² /m ² Los usos admitidos pueden ser organizados dentro de la edificación con división horizontal por plantas. En este caso la edificabilidad medida en módulo se establece en 2m ² /m ² , permaneciendo de todos modos su equivalencia volumétrica en 7.2m ³ /m ²	---
Emplazamiento	Variable	---
Altura máxima:	12 m	---
Zonificación de usos:	3, ZONA URBANA INTERMEDIA (Art. 5.20) La Zona denominada Urbana Intermedia se caracteriza por la predominancia del uso residencial (uso característico), pero en convivencia con los usos de tipo colectivo, de servicios y comerciales, (usos autorizables), distribuidos de forma difusa, sin crear polaridades especiales ni alcanzar un nivel intenso de actividad, y los usos se regulan de idéntica manera a la descrita para el Centro Comercial de Barrio.	



2.2 SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO

Clasificación del suelo:	SUELO URBANO
Zonificación:	SGE-Sistema General de Equipamiento
Condiciones de edificación:	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. – En el caso concreto de los equipamientos que se presentan englobados dentro de áreas de suelo no urbanizable, la edificabilidad referida a la parcela total señalada como dotación, no deberá rebasar de 0,5 m²/m², referidos a obras de nueva planta o ampliaciones. En este caso, la altura máxima no rebasará de la de tres plantas de altura normal por encima de la rasante del terreno. Emplazamiento: 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.
Aprovechamiento:	No se asigna aprovechamiento en este tipo de uso
Zonificación de usos:	3, ZONA URBANA INTERMEDIA (Art. 5.20) La Zona denominada Urbana Intermedia se caracteriza por la predominancia del uso residencial (uso característico), pero en convivencia con los usos de tipo colectivo, de servicios y comerciales, (usos autorizables), distribuidos de forma difusa, sin crear polaridades especiales ni alcanzar un nivel intenso de actividad, y los usos se regulan de idéntica manera a la descrita para el Centro Comercial de Barrio.

Los terrenos, sobre los que se pretende desarrollar el nuevo uso dotacional, forman parte de una parcela, de mayor cabida, de titularidad municipal, incluida en el Inventario, que, previamente a su cesión al Principado de Asturias, será objeto de segregación.

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

El objeto fundamental 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 de Sistema General de Equipamiento, SGE.

En segundo lugar, se modifica la calificación urbanística de la parcela municipal para adecuarla a los usos ya ejecutados:

- *Centro de Empleo Europa:* Se reconfigura la superficie calificada como Sistema General de Equipamiento, SGE, aumentando su área actual, incluyendo la totalidad de suelo ocupado con las edificaciones e instalaciones del Centro.
- *Ecoparque o Punto Limpio de la Calle Ignacio Trabanco:* De conformidad con la definición contenida en el artículo 8.18 de las Normas Urbanísticas, se califica como Sistema General de Servicios, SGS.



Por último, se subsanan los errores de alineación detectados en el planeamiento vigente. Las alineaciones definidas en la Avenida de Oviedo revelan su discordancia con el viario realmente ejecutado, en fechas relativamente reciente, sin que haya intención alguna de alterar la sección tipo de dicho viario.

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.

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, si bien en la Modificación de Plan se produce una “*recalificación de suelo industrial*”, entendemos que la actividad propuesta estimulará la creación de nuevos usos industriales y empresariales y, por tanto, no se puede afirmar que sea una actividad no productiva. Y, en lo relativo a la descontaminación de suelos y construcciones, conviene aclarar que sobre el suelo calificado como industrial, objeto de recalificación, nunca se ha implantado ni llevado a cabo actividad industrial alguna que pudiera contaminarlo.

4. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La alteración principal contenida en el presente documento consiste en el cambio de la calificación urbanística de unos terrenos zonificados en el Plan General vigente de Actividades Urbanas Productivas (AUP), adecuándolos a su verdadero destino actual y futuro de Sistema General de Equipamiento Público (SGE) y actual de Sistema General de Servicios (SGS).

Se ajustan las alineaciones al Proyecto de Urbanización de la Avenida de Oviedo tramitado en el expediente 39.543/1992 y ejecutado de acuerdo al planeamiento vigente en ese momento.



Por otro lado, el ámbito definido se adapta a la nueva cartografía disponible, que recoge la realidad física de los terrenos actualizada y con más exactitud que la base utilizada en el desarrollo del planeamiento vigente, lo que permite un mejor ajuste de las alineaciones y de las diferentes calificaciones urbanísticas.

4.1 DETERMINACIONES RESULTANTES DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN

Las determinaciones resultantes sobre la parcela objeto de la Modificación, serán, por tanto, las siguientes:

4.1.1 SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO (SGE)

Clasificación del suelo:	SUELO URBANO
Categoría:	CONSOLIDADO
Calificación del suelo:	SGE, Sistema General de Equipamiento
Edificabilidad:	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.
Emplazamiento:	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.

4.1.2 SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS (SGS)

Clasificación del suelo:	SUELO URBANO
Categoría:	CONSOLIDADO
Calificación del suelo:	SGS, Sistema General de Servicios
Regulación:	La regulación específica de cada uno de los sistemas referidos tiene lugar por medio de la aplicación de sus normas sectoriales propias, con las particularidades 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 o de los edificios, y sus condiciones de emplazamiento volumen y estética se adecuarán al entorno en que se ubiquen.

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.

- Según establece el artículo 25.4 del Texto Refundido de Aguas (aprobada por RDL 1/2001 y modificado por la Ley 11/2005, de la Confederación Hidrográfica

sobre los actos y planes que las Comunidades Autónomas hayan de aprobar en el ejercicio de sus competencias, entre otras, en materia de medio ambiente, ordenación del territorio y urbanismo, espacios naturales, pesca, montes, regadíos y obras públicas de interés regional, siempre que tales actos y planes afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidráulica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Gobierno.

Cuando los actos o planes de las Comunidades Autónomas o de las entidades locales comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Confederación Hidrográfica se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.

- Según establece el artículo 7.2 de la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario, así como el artículo 17 del Reglamento del Sector Ferroviario, aprobado por RD 2387/2004, del Ministerio de Fomento

Sobre las observaciones que en su caso estime convenientes en lo relativo a las materias de su competencia.

- Según establece el artículo 10.2 de la Ley 25/1998 de Carreteras, del Ministerio de Fomento, en relación con el acceso al puerto de titularidad estatal.

Informe comprensivo de las sugerencias que estime conveniente.

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 debería 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.



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 no precisamente de usos dotacionales de las propias Administraciones Públicas.

De todas formas, de lo que conocemos de esta actuación, deberá colocarse en su “*debe*” económico, la inversión que suponga la adecuación de la parcela, en su caso, la edificación necesaria para el desarrollo de la actividad prevista y su futuro mantenimiento. En su “*haber*”, y no sólo económico, la implantación de un nuevo servicio público, que busca el fomento y la creación de empleo.

Avilés, julio de 2009

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

Fdo: Juan Ramón Escalona Platero
Arquitecto

Fdo: Raquel García Rodríguez
Arquitecto