



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **EDICTO APROBACIÓN DEFINITIVA - MODIFICACION
NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA12I007E

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



6U550Z6X5Q4C412601CY

EDICTO

El Pleno Municipal, en sesión celebrada el día dieciséis de agosto de dos mil dieciocho, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

111/2018-9. EXPEDIENTE AYT/1643/2017. PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS PLAN ESPECIAL AD-3. APROBACIÓN DEFINITIVA.

SE ACUERDA, por mayoría, con el voto favorable del Sr. Fernández Huerga, Sra. Alonso Fernández, Sr. Campa Menéndez, Sra. Hevia Conde, Sr. Marquínez Pascual, Sra. Ruiz López, Sres. García Balbuena, Rodríguez de la Torre Rodríguez, Sras. Bretón Fernández, Fernández Hurle, Sres. Araujo Pola, Álvarez García, Zarracina Quiñones y la Sra. Alcaldesa Presidenta (total catorce votos favorables), ningún voto contrario y la abstención de los Sres. Salcines Campollo, Abella Cachero, Sra. Fernández Alonso, Sr. Elipe Raposo, Sras. González Moreno, Conde Soladana, Sr. Muñiz Eyaralar, Sra. Pérez Soberón y el Sr. Sánchez Hernández (total nueve abstenciones), aprobar la siguiente propuesta de la Alcaldía, dictaminada por la Comisión Informativa de Urbanismo de 10 de agosto de 2018:

" Visto el expediente nº 1643/2017, relativo a "Proyecto de Modificación de Normas Urbanísticas Plan Especial AD3", del que resultan los siguientes:

I. ANTECEDENTES

1.- *Por los Servicios Técnicos Municipales se elabora, a instancia de la Concejalía de Urbanismo y Planificación, el "Proyecto de Modificación Puntual del Plan Especial AD-3 del PEPA", para su aprobación.*

2.- *El objetivo, de conformidad con la Memoria del Plan, consiste en modificar algunos artículos de las ordenanzas del Plan Especial, sin alterar la estructura general del modelo urbanístico al que sirven.*

3.- *Por Decreto de Alcaldía nº. 4491/2017, de 1 de agosto se aprobó inicialmente el Proyecto de Modificación de Normas urbanísticas del Plan Especial AD3, publicándose en el Boletín Oficial del Principado de Asturias nº 191 de fecha 18 de agosto de 2017.*

4.- *Por Decreto de Alcaldía nº 470/2018 de 23 de enero se dispuso la aprobación provisional del Plan Especial y la remisión del documento a CUOTA para informe previo a la aprobación definitiva, en su caso.*

5.- *Con fecha de 9 de marzo de 2018 se registra de entrada Informe Favorable de CUOTA con una serie de observaciones, a las que se dan respuesta en los informes técnicos emitidos el 18 de junio, 1 y 7 de agosto de 2018.*

6.- *Con fecha de 1 de agosto de 2018 se emite, por el Servicio de Planeamiento, informe/propuesta favorable a la aprobación definitiva de la modificación del Plan Especial.*



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **EDICTO APROBACIÓN DEFINITIVA - MODIFICACION
NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA12I007E

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



6U550Z6X5Q4C412601CY

7.- Con fecha de 7 de agosto de 2018 se emite informe jurídico favorable a la aprobación definitiva del documento.

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

A) COORDINACION INTERADMINISTRATIVA

Con fecha de 9 de marzo de 2018 se registra de entrada Informe Favorable de CUOTA con las siguientes observaciones:

a) No se acredita en el expediente la solicitud de informes, con anterioridad a la aprobación inicial del plan especial, a los siguientes organismos:

1. Consejería competente en materia de Carreteras (apartado 3 del artículo 14 de la Ley 8/2006 de 13 de noviembre de Carreteras).
2. Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital (artículo 35 de la Ley 9/2014 de 9 de mayo, General de Comunicaciones).
3. Ministerio de Fomento (Disposición Adicional Segunda del RD 2591/1998 de 4 de diciembre sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio y apartado 2 del artículo 7 de la Ley 38/2015 de 29 de septiembre del Sector Ferroviario).

Comprobado el expediente se observa que, efectivamente los oficios de solicitud de informes cursados constan firmados el 31 de julio de 2017 aunque se remitieron a los respectivos organismos sectoriales el 1 de agosto de 2017. Sin embargo la remisión de los oficios se realizó con anterioridad a la firma del decreto de aprobación inicial, ya que el documento AUPAC de creación del decreto, según consta en el expediente, es de las 12:13 horas, mientras que los oficios se remitieron respectivamente, de acuerdo con el registro de salida, a las 11:17 y 11:18 horas del 1 de agosto de 2017.

En todo caso, como ya apuntó la CUOTA en alguna ocasión, mencionado la jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS 25 de marzo de 1999), la petición de informes sectoriales en un momento distinto al indicado por la legislación sectorial, constituye una irregularidad no invalidante, si bien en este caso, como se ha justificado, se ha dado cumplimiento al mismo.

b) No constan informes favorables del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital ni de la Dirección General de Comercio del Principado de Asturias.

A tal efecto el informe técnico emitido con fecha de 18 de junio de 2018 señala lo siguiente:

"Respecto del informe del Ministerio, se ha detectado que verdaderamente hay que incorporar dos consideraciones a dos artículos que no eran objeto de la Modificación, si bien se ha consultado con técnicos del Ministerio y se procede a incorporar los cambios solicitados, remitiéndoselos previo a la aprobación definitiva del documento.

Respecto del informe de la DG Comercio, se ha de indicar que el informe no es desfavorable, sino que indica una serie de consideraciones que han de incorporarse, como se ha hecho, al articulado."



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **EDICTO APROBACIÓN DEFINITIVA - MODIFICACION
NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA12I007E

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



6U550Z6X5Q4C412601CY

En cumplimiento de dichos informes se realizaron las modificaciones oportunas en el proyecto de modificación del Plan Especial, solicitando nuevos informes a la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, y a la Dirección General de Comercio y Turismo, ambas con fecha de registro de salida de 18 de junio de 2018.

Con fecha de 10 de julio de 2018 se informa favorablemente el proyecto de modificación por la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnología de la Información.

Con fecha de 24 de julio de 2018 se registra de entrada informe emitido por la Dirección General de Comercio y Turismo, en el que se valoran positivamente las modificaciones introducidas con las siguientes observaciones:

1).- "Por respeto al principio de seguridad jurídica, se considera necesario, agregar al artículo 19 una referencia a la necesidad de de dar cumplimiento en el tratamiento de los usos comerciales las restricciones impuestas en al normativa sectorial comercial".

*En este sentido, el informe técnico emitido con fecha de 1 de agosto de 2018 señala que "este tema esta recogido expresamente en el artículo 15, cuando se indica:.... **Comercial (con las restricciones que se establecen en las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial de Asturias(DSEC))**".*

2) "Se recuerda además una "recomendación" que ya se realizaba en el anterior informe emitido el 6 de septiembre de 2017, y en el que se propone hacer una regulación diferenciada de las actividades reguladas en el artículo 19".

A tal efecto el informe técnico emitido atiende a dicha recomendación, disponiendo al efecto lo siguiente:

"En el mismo artículo 19 se incluyen actividades no comerciales: restaurantes, cafeterías, hoteles, y se insiste en que se haga una regulación diferenciada.

Atendiendo a esta recomendación se regulará la diferenciación de usos mediante la división del artículo en dos partes:

*por un lado, el **artículo 19** regulará exclusivamente los usos comerciales tipificados en la normativa sectorial;*

*por otro, el **artículo 19/bis**, se referirá a los usos definidos como recreativos y residenciales públicos, por analogía con la tipificación que hace el Plan General, para regular las cafeterías, restaurantes, hoteles etc."*

c) Otra de las observaciones contenidas en el informe emitido por CUOTA es que "las modificaciones proyectadas afectan a todo el ámbito del Plan Especial, sin embargo no se justifica la disconformidad entre este y la delimitación de la zona de suspensión de licencias".

A tal efecto el informe técnico emitido justifica dicho extremo en el siguiente sentido:



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **EDICTO APROBACIÓN DEFINITIVA - MODIFICACION
NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA12I007E

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



6U550Z6X5Q4C412601CY

"Respecto de esta consideración se ha de indicar que el Plan Especial es del año 2001 y con posterioridad en el año 2006 con la aprobación del PGO se modificó su ámbito, quedando grandes zonas fuera del mismo, y siendo el ámbito del PE el reflejado en el plano de suspensión de licencias."

En todo caso, y con el objeto de aclarar el ámbito de suspensión de licencias se ha incorporado al expediente informe técnico de fecha 7 de agosto de 2018, en el que se delimita el ámbito vigente en 2001 y el modificado tras la aprobación del PGO en 2006, que es coincidente con el ámbito de suspensión de licencias del documento de modificación del Plan Especial.

d) En el informe de CUOTA "No se considera suficientemente motivada la modificación del Anexo I en virtud de la cual se permite en todo el ámbito del Plan Especial el uso de almacenamiento temporal de residuos que sin embargo se prohíbe en las zonas de PYME, Logística, terciario, oficinas y comercio."

El informe técnico emitido señala que:

"Si bien se ha de indicar que no se entiende la redacción del párrafo, se ha de indicar que lo que se pretende es que en la zona de Gran Industria sí se permita el uso de almacenamiento temporal de residuos situación que dentro de la zonificación de usos industrial es de competencia municipal, no afectando a CUOTA".

e) Por último el informe de CUOTA cuestiona que "Más allá de que no implique cambios en la clasificación ni la calificación urbanística e incluso en la superficie edificable, no se incluye en la memoria un pronunciamiento expreso acerca de si la Modificación proyectada supone aumento del aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno que conllevaría previsión de las medidas compensatorias previstas para garantizar la recuperación por la comunidad de las correspondientes plusvalías, tal como exige el apartado 1 del artículo 280 del ROTU".

El informe técnico justifica este aspecto señalando que:

"No se aumenta el aprovechamiento lucrativo privado, ya que el uso sigue siendo industrial, no hay cambios de uso urbanístico, la posibilidad de implantación de nuevos usos industriales más acordes con los tiempos, conllevará beneficios o pérdidas a los empresarios en función de sus empresas pero eso no ha de tener consecuencias urbanísticas."

6.- Con fecha de 1 de agosto de 2018 se emite nuevo informe técnico en el que, tras atender a la recomendación de la Dirección General de Comercio y Turismo, en relación al artículo 19 del proyecto de modificación, se propone la aprobación definitiva del proyecto de Modificación Puntual del Plan Especial AD-3 obrante en los documentos de AUPAC: PLA12I075, PLA11I0CK, al cumplir con los requisitos técnicos y urbanísticos que establece la legislación vigente.

B) CONTENIDO.

La Modificación Puntual del Plan Especial AD-3; consta de los siguientes documentos:

- Memoria Informativa, descriptiva y justificativa, Descripción (comparativa) de las Normas Urbanísticas a modificar, Normas Urbanísticas. (DOC. AUPAC PLA12I075)



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **EDICTO APROBACIÓN DEFINITIVA - MODIFICACION
NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA12I007E

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



6U550Z6X5Q4C412601CY

- *Plano de Servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Asturias(DOC. AUPAC PLA11I0CK)*

Los artículos modificados con la aprobación provisional y ahora con posterioridad al informe de CUOTA y Comercio, y que no alteran las condiciones del documento que se sometió a información pública, son:

- *Art. 5 Estudios de detalle. (Secretaría municipal, actualización normativas de aplicación).*
- *Art. 8 Proyectos para la edificación. (DG Telecomunicaciones).*
- *Art. 9 Actuaciones sujetas a licencia. (DG Telecomunicaciones).*
- *Art. 17. Almacenaje (DSEC DG Comercio Asturias)*
- *Art. 19 Comercial (DSEC DG Comercio Asturias)*
- *Art. 19 Bis Recreativo y residencial público (DSEC DG Comercio Asturias)*
- *Art. 39. Clases de alineaciones (Ley Carreteras DG Carreteras Asturias)*
- *Art. 44 Retranqueos (Ley Carreteras DG Carreteras Asturias)*
- *Art. 60. Altura Total (Serv. Aeronáuticas DG Aviación Civil)*
- *Art. 72. Cerramientos de Parcela. (Ley Carreteras DG Carreteras Asturias)*
- *Tabla Anexo Usos Prohibidos: (DSEC DG Comercio Asturias)*

C) PROCEDIMIENTO.

En aplicación de lo preceptuado en el artículo 89 TROTU y 250 ROTU, la tramitación de los Planes Especiales, que, como éste, desarrollen el Plan General de Ordenación, se ajustará al procedimiento establecido para los Planes Generales de Ordenación, con las especialidades que expresamente se señalan para estos instrumentos.

En estado de tramitación del expediente, tras la emisión del informe previo por CUOTA y la remisión de los informes sectoriales, deberá de darse cumplimiento a los siguientes trámites:

- 1) *Aprobación definitiva, en su caso, por el Pleno Municipal.*
- 2) *Remisión a la CUOTA de dos ejemplares del instrumento de planeamiento definitivamente aprobado y publicación (arts. 284 y 285 ROTU).*
- 3) *Publicación del acuerdo de aprobación definitiva en BOPA*

D) ÓRGANO COMPETENTE.

La aprobación definitiva del Plan Especial, conforme lo dispuesto en el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL) corresponde al Pleno Corporativo, no siendo exigible el quórum de mayoría absoluta, que señala el artículo 47.2.II) LRBRL, al no tratarse de "planeamiento general".

*En atención a los expuesto, se eleva al Pleno Corporativo la siguiente **PROPUESTA**:*

PRIMERO.- *Aprobar definitivamente el Proyecto de Modificación de Normas Urbanísticas Plan Especial AD-3, obrante en los documentos AUPAC PLA12I075, PLA11I0CK.*



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **EDICTO APROBACIÓN DEFINITIVA - MODIFICACION
NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA12I007E

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



6U550Z6X5Q4C412601CY

SEGUNDO.- Publicar el presente acuerdo, así como las Normas Urbanísticas del Plan Especial definitivamente aprobado y la relación de los documentos que lo integran en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, y en la página "Web" del Ayuntamiento, en cumplimiento de la dispuesto en el art. 70.2 LBRL, en el art. 25 TRLSRU 7/15 y en el art. 97 TROTU.

TERCERO.- Comunicar el presente acuerdo a la CUOTA y remitirle dos ejemplares del instrumento de planeamiento definitivamente aprobado, así como tres copias, en soporte digital, de su documentación técnica, a los efectos previstos en el art. 23 TROTU y 284 ROTU."

Lo que se hace público en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 25.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; en el art. 97 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias, aprobado por Decreto legislativo 1/2004, de 22 de abril y en el art. 285 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, advirtiéndose que, contra el acuerdo transcrito, puede interponerse recurso contencioso administrativo, en el plazo de dos meses a contar a partir del día siguiente de la publicación de este edicto en el Boletín Oficial del principado de Asturias, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias, o cualquier otro recurso que se estime procedente o conveniente.

El contenido íntegro de la Modificación de Normas Urbanísticas del Plan Especial AD-3 puede ser consultado en la página web municipal:

http://www.aviles.es/html_IIS/planes_urban/I-I-M-PS-ES.html



Negociado

PLANEAMIENTO

**Asunto: EDICTO APROBACIÓN DEFINITIVA - MODIFICACION
NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento

PLA12I007E

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



6U550Z6X5Q4C412601CY

-ANEXO 1-

Relación de documentos del Proyecto

1. INTRODUCCIÓN.
2. ANTECEDENTES.
3. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.
4. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DEL CAMBIO RESPECTO DE LA ORDENACIÓN GENERAL ESTABLECIDA EN EL PLANEAMIENTO GENERAL.
5. DESCRIPCIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS A MODIFICAR.
7. REDACCIÓN FINAL DE LA NORMATIVA DEL PE-AD3 INTEGRA.
 - TITULO PRELIMINAR. Disposiciones generales, naturaleza, alcance y contenido.
 - CAPITULO I. Instrumentos de planeamiento.
 - CAPITULO II. Instrumentos de gestión.
 - CAPITULO III. Instrumentos de ejecución.
 - TITULO SEGUNDO. Ordenanzas de tramitación.
 - TITULO TERCERO. Régimen urbanístico del suelo.
 - TITULO CUARTO. Ordenanzas reguladoras de los usos y la edificación.
 - CAPITULO I. Condiciones generales de aplicación.
 - CAPITULO II. Condiciones de uso.
 - SECCIÓN PRIMERA. Definición de usos.
 - SECCIÓN SEGUNDA. Localización de usos en las manzanas del Plan Especial
 - CAPITULO III. Condiciones de edificación.
 - SECCIÓN PRIMERA. Alcance.
 - SECCIÓN SEGUNDA. Condiciones de volumen
 - SECCIÓN TERCERA. Condiciones higiénicas y de Calidad.
 - SECCIÓN CUARTA. Condiciones estéticas.
 - CAPITULO IV. Condiciones industriales y del medio ambiente.
 - ANEXO I. Tabla de usos prohibidos.



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **EDICTO APROBACIÓN DEFINITIVA - MODIFICACION
NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA12I007E

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



6U550Z6X5Q4C412601CY

-ANEXO 2-

Normas Urbanísticas

TITULO PRELIMINAR Disposiciones generales, naturaleza, alcance y contenido

La experiencia acumulada por la empresa "Infoinvest" en la promoción y desarrollo urbanístico de Polígonos Industriales y Parques Empresariales, ha permitido hacer un balance de las diferentes Ordenanzas Urbanísticas reguladoras de la actividad edificatoria, en las distintas áreas de gestión.

Las presentes Ordenanzas se redactan utilizando como base la experiencia de "Infoinvest" en el desarrollo de parques empresariales y las determinaciones establecidas en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Avilés en todo cuanto se considere que su aplicación pueda resultar adecuada y conveniente.

Art. 1.- Naturaleza

El presente documento tiene la naturaleza de Plan Especial, según se establece en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Avilés (en lo sucesivo P.G.O.U.A.) aprobada recientemente para este área.

En consecuencia las presentes Ordenanzas complementan y desarrollan las Normas Urbanísticas del citado Plan General.

Art. 2.- Objeto y alcance de las Ordenanzas

El objeto de estas Ordenanzas es el de regular el uso y condiciones de utilización de los terrenos y de la edificación, pública y privada, dentro del ámbito de aplicación, en coordinación y desarrollo con el P.G.O.U.A.

Art. 3.- Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de estas Ordenanzas es el definido en los planos correspondientes de este Plan Especial. Incluye la mayor parte de los terrenos ocupados por la antigua ENSIDESA. El área de urbanización totaliza una superficie aproximada de 109 Ha. En las presentes Ordenanzas, a la totalidad de dicho Plan Especial se le denominará Parque Empresarial Principado de Asturias (en lo sucesivo P.E.P.A).

Art. 4.- Documentación

La documentación del presente Plan Especial es la exigida en los artículos correspondientes de la Ley del Suelo y del Reglamento de Planeamiento.

TITULO PRIMERO Ordenanzas de procedimiento

CAPITULO I Instrumentos de planeamiento

Art. 5.- Estudios de Detalle

El Estudio de Detalle es el instrumento mediante el que es posible completar o adaptar las determinaciones relativas a alineaciones, rasantes u ordenación de volúmenes fijados en el Plan Especial.



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **EDICTO APROBACIÓN DEFINITIVA - MODIFICACION
NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA12I007E

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



6U550Z6X5Q4C412601CY

Los Estudios de Detalle se someterán a la normativa vigente y las establecidas en el presente Plan Especial.

CAPITULO II Instrumentos de gestión

Art. 6.- Parcelaciones

- a) Se entiende por parcelación, la subdivisión simultánea o sucesiva en dos o más lotes de las áreas o manzanas previstas en la ordenación del Plan Especial.
- b) Cualquier parcelación urbanística debe ir precedida de un Proyecto que como mínimo contendrá:
 - 1) Memoria justificativa de las razones de parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan Especial. En ella se deberá hacer patente que todas las nuevas parcelas resultan adecuadas para el uso que el Plan Especial les asigna y son aptas para su edificación según la normativa de aplicación.
 - 2) Planos de estado actual donde se señalan las fincas originarias registradas y representadas en el parcelario oficial, las edificaciones existentes y los usos de los terrenos.
 - 3) Planos de Parcelación oficiales en los que quede perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes, y justificación de que no deja parcelas inedificables con las condiciones señaladas por el Plan Especial.
- a) En el caso de agregación de parcelas completas de las indicadas en el proyecto de parcelación original, no será necesario realizar el proyecto indicado en el apartado b) aunque sí se debe solicitar dicha agrupación ante el Ayuntamiento.

En cualquier caso, la parcela resultante será considerada como parcela única a efectos de aplicación de las presentes Ordenanzas.

- d) Deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad las nuevas características de las parcelas resultantes.

CAPITULO III Instrumentos de ejecución

Art. 7.- Proyecto de Urbanización

Para determinar las condiciones bajo las que se han de llevar a la práctica las determinaciones del Plan Especial se redactará el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Su redacción se adaptará a las especificaciones establecidas en la Ordenanza IV del P.G.O.U.A. Estas especificaciones generales se referirán como mínimo a la siguiente relación:

- 1.- Red viaria
- 2.- Suministro de agua
- 3.- Sistema de protección contra incendios
- 4.- Saneamiento
- 5.- Alumbrado
- 6.- Energía eléctrica
- 7.- Telefonía
- 8.- Otras redes (Nuevas tecnologías)



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **EDICTO APROBACIÓN DEFINITIVA - MODIFICACION
NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA12I007E

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



6U550Z6X5Q4C412601CY

Art. 8.- Proyectos para la edificación

Los Proyectos de Obra para la Edificación, son aquellos que tienen por finalidad definir las condiciones de la ejecución de los establecimientos, determinando de modo preciso, las características generales de la obra, mediante la adopción justificada de soluciones concretas, especificando sus características físicas y los materiales con que habrán de construirse, la disposición de sus elementos comunes y de sus locales, las instalaciones interiores y exteriores, y el acondicionamiento de su entorno, dentro de los límites de la parcela en que se construya.

Los Proyectos de Obra para la Edificación, contendrán las determinaciones necesarias y con el detalle adecuado, para poder valorar el cumplimiento de las condiciones de planeamiento que le fuesen de aplicación, y las afecciones sobre las fincas o edificaciones colindantes y de su entorno tanto materiales como ambientales o estéticas. Contendrán cuanta información y detalle se señale en la Legislación, en vigor, incluso la normativa específica vigente sobre acceso los servicios de telecomunicaciones en el interior de los edificios, en lo relativo a edificios en régimen de propiedad horizontal, y en estas Ordenanzas Reguladoras que se expondrán como mínimo en los documentos siguientes:

- a) Memoria descriptiva y justificativa de las características globales de la obra en general y de las soluciones concretas adoptadas, con especial expresión del cumplimiento de las condiciones que el Plan Especial le impongan, y de cuantas determinaciones pudieran afectar a las fincas o edificaciones colindantes y de su entorno, tanto con afecciones materiales como con efectos ambientales o estéticos.

Se acompañará un cuadro resumen de los parámetros urbanísticos de la obra proyectada.

- b) Planos debidamente acotados y a escala adecuada en los que se reflejen las características del edificio y de sus locales, expresando el uso a que están destinados todos y cada uno de éstos. De manera especial, se aportará cuanta documentación gráfica permita apreciar, cabalmente, el cumplimiento de las condiciones de planeamiento que le fueran de aplicación, y de cuantas determinaciones pudieran afectar a las fincas o edificaciones colindantes, y de su entorno, tanto con afecciones materiales como con efectos ambientales o estéticos. También se indicarán claramente los accesos, tanto en obra como definitivos, con fiel compromiso de proteger las instalaciones existentes y reponer las aceras y bandas de servicio afectadas.

Los Planos deberán ser perfectamente legibles y se compondrán como mínimo, de los siguientes:

- 1.- Plano de situación a escala mínima 1/2.000 correspondiente a la Ordenación o Parcelación del Plan Especial donde figure la definición parcelaria del solar sobre el que se pretende edificar.
- 2.- Plano de emplazamiento a escala mínima 1/1.000 donde además de la parcela y de las previsiones del Plan Especial, se sitúe el edificio y/o instalaciones que se proyecta construir, con las siguientes especificaciones:
 - a) Superficie total de la parcela en m².
 - b) Superficie ocupada en planta por el edificio y/o instalaciones, tanto bajo como sobre rasante en m².
 - c) Número de plantas de la edificación.



Negociado

PLANEAMIENTO

**Asunto: EDICTO APROBACIÓN DEFINITIVA - MODIFICACION
NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento

PLA12I007E

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



6U550Z6X5Q4C412601CY

d) Superficie construida en m² tanto bajo como sobre rasante del edificio y/o instalaciones.

3.- Plano a escala mínima 1/500 de la nueva edificación y/o instalación, con referencia a la parcela, acotados sus separaciones a las calles y a los linderos, señalando el o los accesos, aparcamientos y puntos de conexión de los servicios, se especificará en este plano el número de aparcamientos y sus características.

4.- Planos de proyecto completo, a escala apropiada, y con las condiciones necesarias y superficies, para la correcta ejecución de las obras. En los planos de proyecto se incluirán necesariamente los de jardinería o tratamiento de parcela, y los de obras de urbanización anexas a la edificación y/o instalación.

Los planos deberán tener representada de forma perfectamente legible, la orientación Norte con respecto al solar donde se construye.

5.- Presupuesto global o pormenorizado según el tipo de obra, en donde, en función de las cuantificaciones de las diferentes partidas que componen la obra, se haga una estimación ajustada de su coste de ejecución.

El presupuesto contendrá como mínimo un resumen por capítulos de las partidas correspondientes a la edificación, tanto de la obra civil como de las instalaciones.

El Ayuntamiento podrá solicitar al peticionario de la Licencia Municipal, cuantas aclaraciones sean oportunas, con el fin de obtener el gasto real de los trabajos amparados por dicha licencia.

TITULO SEGUNDO Ordenanzas de tramitación

Art. 9.- Actuaciones sujetas a licencia

- a) Estarán sujetos a previa Licencia Municipal, todos los actos previstos en la Ley de Disciplina Urbanística del Principado de Asturias, así como los que de manera particular se establezcan en el P.G.O., salvo las excepciones previstas en la Leyes, incluida la Ley General de Telecomunicaciones, sujetas a Declaración responsable..
- b) Para la tramitación de cualquier licencia municipal se estará a lo previsto en las Normas de Tramitación del Ayuntamiento de Avilés.
- c) El Ayuntamiento podrá señalar por las singulares condiciones del P.E.P.A., tramitación especial abreviada para los establecimientos y obras en general que defina, por sus características e incidencias urbanísticas y/o socioeconómicas.

TITULO TERCERO Régimen urbanístico del suelo

Art. 10.- Estructura de la Ordenación

A efectos de la ordenación urbanística, el territorio afectado por el presente Plan Especial, se estructurará por medio del desarrollo de los sistemas generales previstos y la división en zonas según los usos recomendados.

Queda regulado el ámbito del presente Plan Especial como zona destinada predominantemente a usos industriales, logísticos, terciarios, comerciales y dotacionales.



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **EDICTO APROBACIÓN DEFINITIVA - MODIFICACION
NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA12I007E

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



6U550Z6X5Q4C412601CY

Art. 11.- Sistema de ordenación

Se establece como Sistema de Ordenación de manera general, el de Edificación Aislada, permitiéndose, no obstante, en los casos regulados por las presentes Ordenanzas, que la edificación en parcelas diferentes pueda adosarse, o agruparse manteniendo en todo caso, la calle como referente obligado.

TITULO CUARTO Ordenanzas reguladoras de los usos y la edificación

CAPITULO I Condiciones generales de aplicación

Art. 12.- Generalidades

Teniendo en cuenta el carácter de parque empresarial que se pretende lograr en el ámbito de aplicación de estas Ordenanzas, es preciso especificar de forma selectiva, tanto los usos y actividades, como las condiciones de nueva edificación así como las de los edificios existentes a mantener, lo que constituye todo ello objeto de estas Ordenanzas Reguladoras.

Art. 13.- Estructura de las Ordenanzas

Las normas reguladoras de usos y de la edificación se estructuran de la forma siguiente:

CAPITULO II. Condiciones de uso

CAPITULO III. Condiciones de edificación

CAPITULO IV. Condiciones industriales y del medio ambiente

Art. 14.- Vigilancia al cumplimiento de la Normativa

Corresponde al Ayuntamiento vigilar el cumplimiento de las normas reguladoras de uso y de la edificación.

CAPITULO II **Condiciones de uso**

Art. 15.- Enumeración y Clasificación

La regulación de usos del presente Plan Especial se establece mediante una doble clasificación.

En primer lugar se definen los usos susceptibles de implantarse en el P.E.P.A. así como las características urbanísticas principales de los mismos.

En segundo lugar se zonifican las distintas "manzanas" del Plan Especial de acuerdo con su capacidad para albergar estos usos, teniendo en cuenta —dentro de la mayor flexibilidad— las diferentes exigencias debidas a razones de imagen empresarial o, la voluntad de que cada actividad se encuentre en un entorno homogéneo.

En este sentido, en cada zona se determinarán sus Usos Característicos (los más adecuados), Usos Autorizables (permitidos pero no deseables) y por último, Usos Prohibidos (no permitidos).

Los usos susceptibles de implantarse dentro del P.E.P.A. son los siguientes:

- Industrial.
- Almacenaje.



Negociado

PLANEAMIENTO

**Asunto: EDICTO APROBACIÓN DEFINITIVA - MODIFICACION
NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento

PLA12I007E

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



6U550Z6X5Q4C412601CY

- Oficinas.
- Comercial (con las restricciones que se establecen en las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial de Asturias(DSEC).
- Equipamientos.
- Garaje y Aparcamientos.
- Estaciones de servicio.

Además de los usos anteriores, se pueden implantar aquellos usos educativos relacionados con la formación y divulgación profesional de las actividades características del área y destinar también parcelas para servicios e infraestructuras del Parque (subestación eléctrica, centros de transformación, estación de bombeo, etc.).

El Plan Especial se completa con el diseño de espacios destinados a Zonas Verdes, a Reservas de Transporte (Sistema General) y por último a la Estructura Viaria del mismo incluyendo sus zonas de protección.

Las manzanas situadas dentro del P.E.P.A. se clasifican en las siguientes categorías:

- Gran Industria.
- PYME (Talleres, Industria y Almacén).
- Logística.
- Terciario.
- Equipamientos.

Por último, dentro del ámbito del Plan se mantienen algunas edificaciones de la antigua ENSIDESA cuya conservación responde a dos motivos diferentes: Contener instalaciones que siguen siendo necesarias para el funcionamiento actual de Aceralia, o bien tratarse de edificios con interés arquitectónico y posibilidades de reutilización en la estrategia económica del Plan.

A los edificios e instalaciones que se mantengan en funcionamiento no se les aplicará la Normativa del P.E.P.A. y por tanto no podrán declararse por este concepto como "fuera de ordenación", viniendo reguladas las posibles obras de reforma y ampliación de las mismas por la Normativa del PGO.

Los edificios que se mantienen en funcionamiento o servicio, pero que vayan a demolerse en el futuro no tienen una clasificación específica dentro del Plan, y la categoría del suelo a efectos de normativa urbanística, —una vez que se produzca su demolición—, será la misma que la de la manzana en la que están situados.

Los edificios que se rehabiliten constituyen una categoría más de tipo de suelo a efectos normativos, afectando esta normativa específica sólo a las condiciones de edificación y no a las de uso, que serán las mismas que las de la manzana en que se encuentre.



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **EDICTO APROBACIÓN DEFINITIVA - MODIFICACION
NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA12I007E

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



6U550Z6X5Q4C412601CY

SECCIÓN 1ª Definición de Usos

Art. 16.- Industrial

a) Alcance

Corresponde a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

b) Condiciones generales

Cumplirán las disposiciones y reglamentaciones específicas vigentes, según el tipo de industria de que trate, así como lo señalado por la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Se admitirá la localización de cualquier industria calificada como insalubre, nociva o peligrosa, siempre que cuente con las instalaciones necesarias para subsanar dicho carácter.

Art. 17.- Almacenaje

a) Clasificación y alcance:

• Almacén (general)

Corresponde a los locales destinados al depósito, conservación, guarda o distribución de objetos y /o mercancías en principio sin servicio de venta directa al público, aunque sí pueda darse la venta a minoristas, con las restricciones que se establecen en las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial de Asturias(DSEC). En estos locales se podrán ejecutar operaciones secundarias, como empaquetado, etiquetado, etc., necesarias para facilitar la distribución.

• Almacén temporal de residuos

Corresponde a los locales destinados al almacenaje temporal de residuos, operación consistente en el acopio de residuos, incluida la clasificación y almacenamiento iniciales para su transporte a una instalación de tratamiento.

b) Condiciones generales.

Se autorizan anexos a industrias como uso vinculado a la actividad principal, así como su uso exclusivo. Cumplirán las disposiciones y reglamentaciones específicas vigentes, según el tipo de almacén de que se trate, así como lo señalado por la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Se exigirá su ordenación y control de manera que no constituyan un vertedero de residuos y desperdicios.

Art. 18.- Oficinas

a) Alcance



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **EDICTO APROBACIÓN DEFINITIVA - MODIFICACION
NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA12I007E

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



6U550Z6X5Q4C412601CY

Corresponde a los edificios o locales destinados a actividades administrativas, burocráticas o técnicas.

b) Condiciones generales

Se autorizan como uso exclusivo o vinculadas a otro uso principal.

Los locales de oficina dispondrán, según P.G.O.U.A., de los siguientes servicios sanitarios mínimos:

Hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

Art. 19.- Comercial

Corresponde a los edificios o locales destinados a actividades comerciales, con o sin exposición, venta al público, etc.

La actividad comercial realizada profesionalmente con ánimo de lucro por personas físicas o jurídicas, consistente en ofrecer en el mercado interior, por cuenta propia o ajena, bienes naturales o elaborados, así como aquellos servicios que de ella se deriven, independientemente de la modalidad o soporte empleado en su realización, y ya se realice en régimen de comercio mayorista o minorista, debiendo ajustarse a lo señalado en el Art. 5.42 del PGO.

Art. 19. bis.- Recreativo y Residencial Público

Corresponde a los edificios o locales destinados a actividades como restaurantes, cafeterías, hoteles, etc.

La actividad de Hostelería engloba los locales en que se consumen alimentos y bebidas, en todas sus modalidades: Restaurantes y sidrerías, cafés, bares y disco bares, etc., debiendo ajustarse a lo señalado en el Art. 5.43 y 5.45 del PGO.

Para el uso residencial de alojamientos temporales, hotelero y similares, o de residencias (colegios mayores, congregaciones religiosas, residencias de tercera edad...), regirán las condiciones mínimas exigidas por la legislación sectorial vigente.

Art. 20.- Equipamientos

a) Alcance

Incluyen los espacios, locales o edificios destinados al servicio de la población para actividades de carácter social tales como: Docentes, Culturales, Espectáculos, Reuniones, Asistenciales, Sanitarios, Religiosos, Deportivas, etc.

En este apartado se incluyen también las instalaciones centralizadas bajo control público municipal con un contenido comercial tales como Mercados o Ferias Expositivas.

b) Condiciones generales



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **EDICTO APROBACIÓN DEFINITIVA - MODIFICACION
NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA12I007E

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



6U550Z6X5Q4C412601CY

Con carácter general dispondrán de una reserva de 1 plaza de aparcamiento cada 50 m² de instalación. En caso de existir normativa específica que establezca otras condiciones, se estará en lo dispuesto en las mismas.

Art. 21.- Garajes y Aparcamientos

a) Alcance

Corresponde a los locales o zonas abiertas destinadas a la estancia de vehículos de cualquier clase

El uso de Garaje-Aparcamiento se concibe como actividad aneja a otra principal, no obstante se autoriza el uso como actividad exclusiva.

Las plazas de aparcamiento en el interior de los edificios o naves se dispondrán en locales específicos acondicionados como guardería de vehículos.

b) Dotaciones mínimas de aparcamientos o garajes, según P.G.O.U.A.

Para el cumplimiento de las previsiones de aparcamiento del P.G.O.U.A., además de las previsiones de aparcamiento en vía pública contenidas en este Plan Especial, se reservarán dentro de las parcelas privadas, las siguientes plazas de aparcamiento:

- Uso industrial y de almacenaje. Una plaza cada 250 m² construidos, a excepción de las manzanas P-12 y P-13, donde la reserva será de una plaza cada 150 m² construidos y la manzana GI-I donde la reserva será de una plaza cada 200 m² construidos.
- Uso de oficinas: Una plaza cada 50 m² construidos.
- Uso Comercial: Hasta 600 m² construidos: 1 plaza cada 100 m².
A partir de 600 m² construidos: 1 plaza cada 50 m² que excedan de 600m².
- Uso Hotelero: Una plaza cada 3 habitaciones.

En los cálculos basados en superficies construidas, se añadirá una plaza más para las fracciones que resulten por encima del número exacto de unidades de referencia.

Las plazas en la cuantía indicada deberán reservarse en los proyectos de nueva construcción, y deberán quedar permanentemente vinculadas a su finalidad a través de todas las modificaciones que pueda sufrir la edificación. Igualmente quedarán vinculadas permanentemente las plazas de garaje o aparcamiento de los edificios existentes, en la cuantía exigida por estas Ordenanzas.

En locales abiertos al público de superficie construida superior a 250 m², sus plazas correspondientes deberán estar vinculadas al local, y explotarse en la modalidad de garaje o aparcamiento público, pudiendo su utilización sujetarse a cobro por período horario de estancia, y debiendo estar en uso al menos el mismo periodo que el local al que sirve. Esta vinculación será condición indispensable tanto para la apertura del local, como para la continuidad de esta.

En el cómputo de superficie de los locales abiertos al público se computará la totalidad de su extensión, tanto en plantas normales como sótanos, semisótanos o entreplantas, y con independencia de que se destinen al uso principal o accesorios. En la construcción del edificio completo no se contabilizarán las posibles entreplantas, si no se construyen; pero sí se



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **EDICTO APROBACIÓN DEFINITIVA - MODIFICACION
NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA12I007E

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



6U550Z6X5Q4C412601CY

incluirán para obtener la dotación necesaria de los locales abiertos al público, en su propia apertura, si se encuentran en el supuesto del apartado anterior.

a) Características y dimensiones de los accesos, según P.G.O.U.A.

Todos los garajes contarán con un área de acceso y transición entre la vía pública y las vías de penetración al área de aparcamiento.

Su diseño permitirá el estacionamiento temporal y cuando las vías de penetración sean de doble sentido permitirá el cruce de vehículos sin interferir en circulaciones de carácter público, en consecuencia, su superficie estará íntegramente ubicada al interior de la parcela privada.

La anchura mínima se fijará en función del ancho de la calzada desde donde se accede. Será de tres (3) metros, para calles con calzada de ancho superior a quince (15) metros, y de cuatro (4) metros para calles con calzada de ancho inferior a quince (15) metros.

En garajes con capacidad superior a cien (100) plazas, en el caso de que dispongan de un único acceso, se fija como ancho mínimo cinco (5) metros.

El fondo mínimo del área será de cinco (5) metros sin incluir las superficies de dominio público fijándose una pendiente máxima del dos por ciento (2%).

El pavimento deberá ajustarse a la rasante de la acera sin alterar para nada su trazado. En consecuencia en las calles inclinadas se formará una superficie reglada tomando como líneas directrices la rasante de la alineación oficial y la horizontal al fondo de los cinco (5) metros, a nivel con el punto medio de la primera y como generatrices, rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda.

La altura libre mínima será de 2,50 metros. Fijándose para los elementos de cierre una altura libre mínima de 2,20 metros.

Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en algunas de las siguientes situaciones:

- A distancia menor que quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.
- En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y en las paradas fijas de transporte público.

d) Características y dimensiones de las vías de penetración, según P.G.O.U.A.

Comunican el área de acceso con la de aparcamiento pudiendo ser de rodadura o mediante mecanismos elevadores. En todo caso estarán separadas de aquélla por un elemento de cierre.

En las vías de rodadura se garantizará el dominio visual directo o instrumental por los conductores de la totalidad de la longitud de los tramos que no permitan el cruce de vehículos.

Caso de utilizar aparatos elevadores, estos serán aptos para el transporte de vehículos de hasta dos mil (2.000) kgs. de peso máximo autorizado.

Las dimensiones obligatorias de las vías serán:

- Pendiente máxima: 16% en tramos rectos y 10% en las curvas medidas al borde interno de la vía.



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **EDICTO APROBACIÓN DEFINITIVA - MODIFICACION
NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA12I007E

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



6U550Z6X5Q4C412601CY

- b) Anchura mínima: tres (3) metros con carácter general y cinco (5) metros para garajes con capacidad superior a cien (100) plazas y acceso único.
- c) Radio de giro mínimo: Cinco metros y medio (5,50) medido en el eje de la vía.
- d) Altura libre mínima: 2,30 metros con carácter general y 2,10 metros bajo elementos aislados estructurales o de instalación, sin que superen el 15% de la superficie útil de la vía; la altura se medirá en un plano perpendicular al que configure la vía.
- e) Características y dimensiones del área de aparcamiento, según P.G.O.U.A.

Se define como tal a la superficie ocupada por las vías de reparto, las plazas de aparcamiento y las zonas residuales derivadas de su distribución.

Su organización permitirá el acceso a todas las plazas cuando la ocupación sea máxima permitida.

Las plazas de aparcamiento y los sentidos de circulación obligatoria quedarán definidas en el pavimento.

No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

La superficie del área de aparcamiento contará al menos con la proporción de veinte (20) metros por plaza incluyendo en esta cifra la plaza propiamente dicha y la parte proporcional de acceso a ella, en la que se contabilizará las de las vías de penetración.

Se fija como altura libre mínima para todo el área de aparcamiento 2,30 metros admitiéndose que esa altura baje hasta los 2,10 metros bajo elementos aislados estructurales o pasos de instalaciones sin que superen el 15% de la superficie útil del área.

Las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de 5,00 x 2,20 metros, admitiéndose como anchura crítica dos metros siempre que no afecte a más del 10% de la longitud de la plaza.

Las plazas de garaje situadas en cabina cerrada, no podrán bajar de 2,50 metros de ancho libre interior, siendo admisible la construcción de cabinas siempre que dispongan de la suficiente ventilación (forzada o natural) y que su disposición no interfiera la ventilación general del resto del aparcamiento.

La anchura libre mínima para las vías de reparto se fija en tres metros cuando el ángulo formado por los ejes de la plaza y la vía sea menor o igual que 45°. En el caso de que dicho ángulo sea superior, la anchura mínima posible se establece en cinco metros, permitiéndose estrechamientos puntuales hasta 4,50 metros siempre que los mismos no afecten a más del 10% de la longitud de la vía.

- a) Características y dimensiones de los accesos peatonales, según P.G.O.U.A.

Se definen como accesos peatonales las zonas de uso exclusivo de peatones. Podrán resolverse mediante escaleras, rampas o sendas.

Cuando la escalera este comunicada con la del inmueble deberá disponer de vestíbulo de independencia con puerta blindada cuya apertura no interferirá con las vías de circulación de vehículos ni con las plazas de aparcamiento.



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **EDICTO APROBACIÓN DEFINITIVA - MODIFICACION
NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA12I007E

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



6U550Z6X5Q4C412601CY

Cuando el acceso peatonal se realice mediante rampa o senda paralela a la vía de penetración de vehículos deberá situarse doce centímetros como mínimo sobre la rasante de esta. Su anchura mínima se fija en 0,80 metros.

En todo caso estas condiciones y criterios tendrán carácter de mínimos exigibles que habrán de ser aumentados o modificados en la forma que la reglamentación de rango superior al efecto CPI o equivalente de aplicación así lo exigiese.

- b) Exigencia de las dotaciones obligatorias, según P.G.O.U.A.

La dotación de plazas de estacionamiento en las condiciones establecidas en los artículos anteriores, es condición inexcusable para la autorización del uso de que se trate; hasta el extremo de poder ser motivo de reducción de aprovechamiento hasta la cuantía para la cual se disponga de estacionamiento, en las obras de nueva planta.

No obstante lo anterior, cuando las características físicas, morfológicas o del subsuelo impidan el cumplimiento razonable de la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento, el Ayuntamiento podrá permitir la reducción o extinción de la obligatoriedad de la reserva

Art. 22.- Estaciones de Servicio

- a) Alcance

Corresponde a los establecimientos dedicados a la venta y suministro de carburantes, gas-oil, lubricantes y otros relacionados con los vehículos a motor.

- b) Condiciones generales

Estarán a lo dispuesto en el reglamento para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos, así como al resto de legislación vigente, estando al amparo de la oportuna concesión.

Art. 23.- Espacios libres

- a) Alcance

Corresponde tanto a las zonas ajardinadas, zonas de protección, así como los espacios sin edificación o instalaciones. Estos espacios libres podrán ser de dominio público o privado.

- b) Condiciones generales

Los espacios libres comprendidos en el ámbito de aplicación, deberán estar convenientemente tratados (ajardinados preferiblemente) y no podrán utilizarse como depósito de materiales o vertido de desperdicios, exceptuando, el caso de almacenes a la intemperie donde se exigirá que el almacenamiento esté ordenado y controlado.

Se establecen los siguientes tipos de espacios libres:

1. Espacios libres comunes.- Se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano, o pequeñas construcciones destinadas a usos que faciliten una mínima actividad urbana de relación social en el Parque Empresarial, tales como kioscos de periódicos, pequeñas cafeterías, etc. Se autoriza la implantación de elementos necesarios para su conservación y mantenimiento. Los espacios libres comunes, y más específicamente las Zonas Verdes, son de uso público.
2. Infraestructuras propias del Parque Industrial.- Se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano. Se



Negociado

PLANEAMIENTO

**Asunto: EDICTO APROBACIÓN DEFINITIVA - MODIFICACION
NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento

PLA12I007E

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



6U550Z6X5Q4C412601CY

autoriza la implantación de elementos necesarios para su conservación y mantenimiento o componentes de infraestructuras, tales como centros de transformación, depósitos de agua, estaciones de bombeo, etc.

3. Espacios libres interiores a parcelas.- Se distinguen dos tipos de espacios libres interiores a parcela:
- Los resultantes de los retranqueos obligatorios a linderos, que se caracterizan por no ser edificables.
 - Los resultantes de descontar de la superficie total de la parcela, la superficie de retranqueos y la superficie ocupada por la edificación y/o instalaciones

Los espacios libres interiores a parcela podrán destinarse a espacio de carga y descarga, viales y sendas peatonales y aparcamiento. En el caso de las manzanas clasificadas en el plano de Ordenación del Plan como Gran Industria, PYMES o Logística se permite además el almacenamiento siempre que este se mantenga ordenado y controlado quedando expresamente prohibido el vertido de desperdicios.

SECCIÓN 2ª Localización de Usos en las manzanas del Plan Especial

Art. 24.- Categorías urbanísticas de las manzanas

De acuerdo con el Plano de Ordenación y usos pormenorizados (O-2) del Plan Especial las manzanas se clasifican en las siguientes categorías:

- Gran Industria
- PYME (Talleres, Industria y Almacén)
- PYME (Área Tecnológica)
- Logística
- Terciario (Oficinas y Comercio)
- Equipamientos

Art. 25.- Gran Industria

La regulación de usos en las manzanas a las que se les asigna esta categoría de suelo es la siguiente:

- Usos Característicos:
Industria de gran tamaño con exigencias de parcelas de gran superficie para su ubicación.
- Usos Autorizados:
Industria, almacenaje, excepto los del anexo I
- Usos Prohibidos:
Según tabla adjunta anexo I.

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

- Usos Característicos:
Industrial y almacenaje de pequeña y mediana empresa



Negociado

PLANEAMIENTO

**Asunto: EDICTO APROBACIÓN DEFINITIVA - MODIFICACION
NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento

PLA12I007E

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



6U550Z6X5Q4C412601CY

- Usos Autorizados:
Todos los demás, excepto los del anexo I.
- Usos Prohibidos:
Según tabla adjunta anexo I.

Art. 27.-PYME (Área Tecnológica)

- Usos Característicos:
Empresas de tecnología avanzada.
- Usos Autorizados:
Todos los demás, excepto los del anexo I.
- Usos Prohibidos:
Según tabla adjunta anexo I.

Art. 28.- Logística

- Usos Característicos:
Almacenaje e industrial relacionados con actividades logísticas.
- Usos Autorizados:
Todos los demás, excepto los del anexo I.
- Usos Prohibidos:
Según tabla adjunta anexo I.

Art. 29.- Terciario (Oficinas y Comercio)

- Usos Característicos:
Comercial, oficinas y equipamientos
- Usos Autorizados:
Garaje y aparcamiento, excepto los del anexo I.
- Usos Prohibidos:
Según tabla adjunta anexo I.

Art. 30.- Equipamientos

- Usos Característicos:
Equipamiento público.
- Usos Autorizados:
Ninguno.
- Usos Prohibidos:



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **EDICTO APROBACIÓN DEFINITIVA - MODIFICACION
NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA12I007E

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



6U550Z6X5Q4C412601CY

Según tabla adjunta anexo I.

CAPITULO III Condiciones de edificación

SECCIÓN 1ª Alcance

Art. 31.- Clasificación y condiciones

Se consideran las siguientes condiciones de edificación:

1. Clasificación de las manzanas del Plan según tipologías edificatorias
2. Condiciones de volumen
3. Condiciones higiénicas y de calidad
4. Condiciones estéticas

Art. 32.- Ordenación de las manzanas del Plan Especial según su Tipología Edificatoria

A efectos edificatorios las manzanas del Plan Especial se clasifican en las siguientes categorías de suelo:

- Edificación Aislada.
- Edificación Escaparate
- Edificación en altura.
- Equipamientos
- Zonas Verdes

Los edificios existentes y que sean objeto de una rehabilitación para adaptarlos a los nuevos usos, constituyen también una categoría de suelo distinta, que denominaremos Edificios Rehabilitados.

Respecto a los edificios e instalaciones que se mantengan en funcionamiento, regirán las mismas condiciones ya expuestas en el artículo 15 de las presentes Ordenanzas.

SECCIÓN 2ª Condiciones de volumen

Art. 33.- Volumen físico de las construcciones

Son las variables que en conjunto definen físicamente el volumen de una construcción y el modo en que se relaciona con su soporte. Los parámetros físicos de regulación determinan la tipología edificatoria y su correspondencia con una morfología urbana.

Subsección 1ª. Parámetros que afectan a la parcela

Art. 34.- Parcela

Se entiende por parcela, toda porción de suelo que constituye una unidad física y delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificaciones, conferir independencia a la edificación por unidades autónomas de construcción, servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento y asegurar la unidad mínima de construcción.

Se define como parcela mínima dentro del ámbito de actuación la que tenga una superficie igual o superior a 1.500 m² y la posibilidad de inscripción de un círculo de diámetro mínimo de 25 m. A tales efectos se permite la división de parcelas hasta dicha superficie mínima y en tales condiciones, y siempre que se cumplan las expresadas en el Art. 34, quedando prohibida la segregación de parcelas que no cumplan dichas condiciones, salvo para agruparse con una parcela colindante.



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **EDICTO APROBACIÓN DEFINITIVA - MODIFICACION
NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA12I007E

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



6U550Z6X5Q4C412601CY

Asimismo, también se permite la agregación de parcelas sin límite de superficie dentro de una misma manzana.

Para el caso de naves nido se establece una superficie mínima de nave de 80 m² y la obligatoriedad de mantener la superficie total de la parcela como propiedad proindivisa.

Art. 35.- Solar

Para que la parcela adquiera la condición de solar deberá cumplir, los requisitos siguientes:

- Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, alumbrado viario y suministro de energía eléctrica.
- Que la vía a la que dé frente, tenga calzada pavimentada y encintada la acera.
- Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

No obstante, a efectos de solicitud de licencias de obra, podrán considerarse solares las parcelas comprendidas dentro del Proyecto de Urbanización y Parcelación aprobados y en ejecución, establecida la garantía del exacto cumplimiento de los compromisos por parte del urbanizador.

Art. 36.- Parcelas inedificables

Las parcelas cuyas características superficiales no se ajusten a lo establecido en estas Ordenanzas se considerarán inedificables. El carácter de inedificabilidad deberá constar en la descripción de la finca en el Registro de la Propiedad. No obstante, al poder agregarse con otras y superar la superficie mínima, pueden obtener el carácter de edificables con los mismos derechos que las parcelas de su mismo grado de actividad.

Se excluyen las parcelas de actividades ya consolidadas y/o edificaciones existentes y que pudieran no cumplir alguno de estos requisitos así como cualquier otro de los expresados en esta Ordenanza.

Art. 37.- Linderos

Se denominan linderos a las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno y separan unas heredades de otras.

A efectos de definición de la posición de la edificación, los linderos se clasifican, según su localización relativa respecto a la vía pública que sirve de acceso a la parcela en:

Lindero frontal: Aquel que delimita el frente de la parcela hacia la vía, o vías con las que limite.

Linderos laterales o posteriores: Son los lindes distintos de los frontales.

Art. 38.- Alineación

Se entiende por alineación la línea que separa:

1. Los suelos destinados a viales, de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.
2. Los suelos destinados a espacios libres de uso público, de las parcelas destinadas a otros usos.
3. Las superficies edificables de las libres, dentro de una misma parcela.



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **EDICTO APROBACIÓN DEFINITIVA - MODIFICACION
NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA12I007E

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



6U550Z6X5Q4C412601CY

Art. 39.- Clases de alineaciones

Las presentes Ordenanzas distinguen las siguientes clases de alineaciones:

1. Por su posición respecto a los espacios libres:

a) Alineación exterior:

Es la que separa las superficies de viales de las adscritas a otros usos, o la que marca el límite entre los espacios públicos y las parcelas edificables.

b) Alineación interior:

Es la que en una parcela o manzana, fija el límite entre la superficie susceptible de edificación y la superficie libre. La alineación interior delimita la superficie edificable de una parcela o manzana.

1. Por el elemento de edificación que delimite:

a) Alineación de cerramiento:

Es la línea que marca la posición en que deben colocarse los cerramientos o vallado de la propiedad.

b) Alineación de fachada:

Es la alineación que marca la posición de los planos de fachada de la construcción a excepción de los vuelos que sean admisibles.

En todo caso, las líneas de edificación, cerramiento de parcela y fachada que se encuentren englobados en tramos de afección de carreteras del Principado, cumplirán con lo establecido en esta materia por la Ley 8/2006 de 13 de noviembre de Carreteras del Principado de Asturias.

Art. 40.- Rasantes

Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

Las presentes Ordenanzas distinguen las siguientes clases de rasantes:

1. Rasantes de viales.

Rasante oficial:

Es el perfil longitudinal del viario.

2. Rasantes de terrenos:

a) Rasante natural:

Es la correspondiente al perfil del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación por medios artificiales.

b) Rasante artificial:

Es la resultante de labores de explanación, desmonte, relleno u otras obras civiles que supongan alteración de la rasante natural.

Subsección 2ª. Parámetros de posición de la edificación



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **EDICTO APROBACIÓN DEFINITIVA - MODIFICACION
NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA12I007E

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



6U550Z6X5Q4C412601CY

Art. 41.- Posición de la edificación

La edificación en general será aislada con las excepciones indicadas en el Art. 51, es decir, exenta en el interior de una parcela sin que ninguno de los planos de fachadas esté en contacto con las propiedades colindantes y con independencia de la tipología arquitectónica en que se concrete.

Art. 42.- Plano de fachada

Se denomina plano de fachada al plano vertical trazado paralelamente a la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio.

En la definición del plano de fachada no se considerarán los salientes y vuelos en la misma, a excepción de aquellos que formen habitáculos cerrados y/o abiertos susceptibles de utilización. Se establece sólo para las partes de la edificación situadas sobre la rasante.

Art. 43.- Línea de edificación

La línea de edificación es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno.

Art. 44.- Retranqueos

Se entiende por retranqueo frontal, el valor mínimo obligado medido en metros de la distancia a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación exterior. Como norma general el retranqueo frontal será de 10 metros en viales principales y 5 metros en viales secundarios, de acuerdo a lo establecido en el Plano O-2.

En el Plano O-2 se establecen dos tipos de retranqueos frontales:

1. Retranqueo sin alineación obligatoria, que establece la línea de separación mínima a viales, no siendo obligatorio ajustar la alineación de fachada a dicho retranqueo.
2. Retranqueo con alineación obligatoria, donde las edificaciones deberán ajustar su alineación de fachada al menos en un 30% de su frente edificable.

Se entiende por retranqueo lateral o posterior, el valor mínimo obligado, medido en metros, de la distancia a que debe situarse la línea de edificación, respecto de los linderos laterales o posteriores, según corresponda.

El valor del retranqueo, sea frontal, lateral o posterior, se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

En todo caso, las líneas de retranqueo que se encuentren englobados en tramos de afección de carreteras del Principado; cumplirán con lo establecido en esta materia por la Ley 8/2006 de 13 de noviembre de Carreteras del Principado de Asturias

Art. 45.- Separación entre edificaciones

La separación entre edificaciones es la distancia medida en metros entre las líneas de edificación o los planos de fachada de edificios situados:

1. En el interior de una misma parcela
2. En parcelas colindantes
3. En parcelas enfrentadas en ambos lados de una vía.



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **EDICTO APROBACIÓN DEFINITIVA - MODIFICACION
NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA12I007E

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



6U550Z6X5Q4C412601CY

El valor de la separación de un edificio dado se medirá perpendicularmente a su línea de edificación, en el punto en que dicha línea se encuentre más cercana a la línea de edificación del edificio respecto al cual se efectúa la medición.

Art. 46.- Separación a linderos

La separación a linderos es la distancia real medida entre una cualquiera de las líneas de fachada de la edificación y el lindero o linderos más próximos. Carece del carácter de obligatoriedad propio de los retranqueos, a los cuales puede superar o igualar en dimensión.

Art. 47.- Planta del edificio

Se denomina proyección o planta del edificio, la superficie resultante de la intersección de los planos de fachada con el plano del terreno.

Art. 48.- Ocupación máxima.

Se denomina Ocupación máxima a la máxima superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación .

Esta Ocupación máxima viene impuesta por los valores que se asignen a los retranqueos.

La aplicación de la Ocupación máxima determina el derecho urbanístico en cuanto a la superficie que la edificación puede ocupar en planta, y en ningún caso se podrá superar la limitación impuesta por ella.

Art. 49.- Superficie ocupada

La superficie ocupada es la comprendida dentro de los límites de las líneas de proyección o planta del edificio.

La superficie ocupada no podrá ser en ningún caso superior ala Ocupación máxima. Las plantas bajo rasante podrán superar la superficie de ocupación en planta.

Los patios interiores cerrados, cubiertos o no, computarán a efectos de superficie ocupada.

Art. 50.- Espacios libres de parcela

Son espacios libres de parcela los terrenos no ocupables por edificación en aplicación de la ocupación máxima .

Se distingue entre los espacios libres derivados de los retranqueos impuestos por las Ordenanzas, de aquellos resultantes de una menor ocupación a la que permitirían los retranqueos. Los primeros sólo podrán ser utilizados para aparcamientos o espacio libre con un tratamiento adecuado (ajardinado preferentemente).

Los almacenes controlados a intemperie y las construcciones accesorias necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos, torres de refrigeración, chimeneas, etc., podrán utilizar los espacios libres de parcela resultante de una menor ocupación del edificio principal.

Art. 51.- Cuantificación de parámetros de posición

En base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas, se establecen los siguientes parámetros de posición:



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **EDICTO APROBACIÓN DEFINITIVA - MODIFICACION
NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA12I007E

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



6U550Z6X5Q4C412601CY

Categoría de suelo	Retranqueo Frontal (metros) (Plano 0-2)	Separación a linderos (metros)	Separación Edificios (metros)	Coeficiente ocupación
Edificac. Aislada	Vialidad Ppal. 10	3 m. en parcelas ≤	-----	-----
	Vialidad Secund. 5			
Edificac. Escaparat	Vialidad Ppal. 10	3 m. en parcelas ≤	-----	-----
	Vialidad Secund. 5			
Edificac. en altura	A determinar por Estudio Detalle	A determinar por Estudio Detalle	A determinar por E. Detalle	A determinar por E. Detalle
Equipamientos	-----	-----	-----	50%
Zonas Verdes	-----	-----	-----	10%
Edif. Rehabilitados	El existente	5 m.	El existente	-----

En los Proyectos de Parcelación, las parcelas asignadas a los edificios o instalaciones en funcionamiento o a los edificios que hayan sido o vayan a ser rehabilitados deberán respetar únicamente de los parámetros anteriores las condiciones de "Otros Retranqueos" establecidos para las distintas categorías de suelo en las que pueda encontrarse la edificación.

Cuando en una parcela exista un edificio o instalación que se mantiene en funcionamiento o un edificio que haya sido o vaya a ser rehabilitado los anteriores parámetros de posición se aplicarán a la parcela resultante de descontar al total de la mismas, una parcela asociada a la edificación o instalación existente siguiendo los criterios del apartado anterior.

Art. 52.- Construcciones adosadas(*)

Los retranqueos a linderos son renunciabiles si se produce acuerdo en ese sentido entre los propietarios colindantes, que deberá formalizarse, en tal caso, en escritura pública y anotarse en el Registro de la Propiedad. Si las construcciones en la parcela ajena colindante aparecen ya adosadas a lindero, pueden adosarse a ellas las de la parcela propia, admitiéndose un desfase máximo entre los muros adosados contra el lindero del 50% de la superficie de cada uno de ellos, y siempre que se respeten, simultáneamente, las condiciones de luces rectas.

(*) Adaptado a la aplicación del artículo 5.72.7 del PGO

Subsección 3ª. Parámetros de edificabilidad

Art. 53.- Edificabilidad

Se define como edificabilidad de parcela la relación entre la superficie edificada en una parcela y la superficie de la misma, expresada en m²/m².

Art. 54.- Superficie total edificada

La superficie total edificada es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas sobre rasante que integran la edificación dentro de los límites o perímetro exterior del edificio.

Art. 55.- Superficie edificable



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **EDICTO APROBACIÓN DEFINITIVA - MODIFICACION
NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA12I007E

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



6U550Z6X5Q4C412601CY

Superficie edificable es la resultante de aplicar a la superficie de la parcela la edificabilidad que tenga asignada la misma. La superficie edificable constituye el máximo valor que puede alcanzar la superficie edificada total.

Art. 56.- Computo de la superficie edificable total

Quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada total:

- Todas las plantas transitables del edificio por encima de la rasante, con independencia del uso a que se destinen y de su posición.
- Cuerpos volados.
- Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela, siempre que de la disposición de sus cerramientos y cubiertas y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

Art. 57.- Exclusiones del computo

Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada total:

- Las plantas bajo rasante incluidos semisótanos.
- Los patios interiores aunque sean cerrados.
- Los soportales y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior que suponga rebasar la superficie edificable.
- Equipos de proceso exteriores a los edificios tales como torres de refrigeración, torres de destilación, bombas, tanques, etc.
- Los almacenes controlados a intemperie.
- Los espacios ocupados por los equipos y almacenamientos indicados anteriormente se contabilizarán dentro de la superficie máxima de ocupación de la parcela.
- Las cubiertas planas, aunque sean transitables.
- Los elementos ornamentales de remate de cubiertas, siempre que sean abiertos y carezcan de posibilidades de utilización.

Art. 58.- Cuantificación de los parámetros de edificabilidad

En base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas, se establecen los siguientes parámetros de edificabilidad:

Categoría de Suelo	Edificabilidad (m ² /m ²)
Edificación Aislada	1
Edificación Escaparate	1,3
Edificación en altura	3
Equipamientos	1,3
Zonas Verdes	0,1



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **EDICTO APROBACIÓN DEFINITIVA - MODIFICACION
NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA12I007E

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



6U550Z6X5Q4C412601CY

Edificios Rehabilitados

La posible dentro del volumen existente

De acuerdo con lo expresado en el art. 15 las obras de ampliación o reforma de los edificios o instalaciones que se mantengan en funcionamiento vendrán regulados por la Normativa del P.G.O.U.A.

Cuando un edificio vaya a rehabilitarse la edificabilidad del mismo será la máxima permitida dentro del volumen existente, debiendo respetarse los mínimos exigidos por altura entre plantas u otros parámetros que le fueran de aplicación.

Subsección 4ª. Parámetros de altura de la edificación

Art. 59.- Cota de referencia para medición de alturas

Se considera rasante en cada punto del contorno de las edificaciones y a efectos de la medición de alturas, el nivel del terreno (entendiendo como tal incluso las aceras o viarios pavimentados) determinado en Plan General o Planes Parciales, o, en defecto de esa determinación, el que presente el terreno natural original, o el adquirido por movimientos de tierras autorizados. Cuando el nivel que presente el terreno a la hora de solicitar licencia sea consecuencia de movimientos de tierras no autorizados, y la referencia tenga que ser el nivel real y no el planeamiento, se tomará como nivel de terreno original el anterior a los movimientos de tierras, si está reflejado en planos topográficos, y, si no lo estuviera, deberá específicamente fijarlo el Ayuntamiento para ese caso concreto.

La aprobación de las rasantes consideradas o en su caso su señalamiento por parte de los Servicios Municipales será condición indispensable para la obtención de la licencia de edificación.

Art. 60.- Altura total

Para el cálculo de la altura total, relacionada con el artículo 66, solo se computara hasta la línea de cornisa, midiéndose en vertical a partir de la cota de referencia definida en el artículo anterior.

En todo el Ámbito de la AD3, la altura máxima posible de todas las construcciones, incluidos todos sus elementos como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, elementos decorativos etc., así como otros elementos o instalaciones como grúas de construcción y similares, postes, palas de aerogeneradores, etc.; deberán quedar por debajo de las Servidumbres Aeronáuticas del aeropuerto de Asturias establecidas en el plano anejo. (servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Asturias) que se incorpora a esta normativa

Art. 61.- Altura en número de plantas

La altura en plantas es la altura del edificio, expresada en números de plantas, excluyendo lo edificado por debajo de la planta baja si existiese.

Art. 62.- Altura de piso

Se entiende por altura de piso, la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados y/o cubiertas de dos plantas consecutivas.

Art. 63.- Altura libre de planta

La altura libre de una planta se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado y/o cubierta de techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiere.



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **EDICTO APROBACIÓN DEFINITIVA - MODIFICACION
NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA12I007E

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



6U550Z6X5Q4C412601CY

Art. 64.- Altura en patios

La altura de la edificación en patios, se medirá desde la cota de nivelación del forjado suelo del patio.

Art. 65.- Construcciones admitidas por encima de línea de cornisa

Se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura de cornisa.

1. La cubierta.
2. Los antepechos o remates ornamentales de protección de cubiertas planas e inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de 1,20 m. sobre la cual sólo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
3. Los remates de cajas de escaleras y ascensores, no podrán sobrepasar una altura de 3,50 m. sobre la máxima permitida o la mínima tecnológicamente imprescindible.
4. Los equipos necesarios para el proceso, tales como chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, torres de proceso, tanques de almacenamiento, etc., con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento, determine el buen diseño.
5. Los paneles de captación de energía solar.

Art. 66.- Altura máxima (*)

En base a la tipología edificatoria se establecen las siguientes alturas máximas en las diferentes categorías de suelo.

Categoría de Suelo	Altura máxima (metros)
Edificación Aislada	15 m. ⁽¹⁾
Edificación Escaparate	15 m.
Edificación en altura	A definir en Estudio de Detalle.
Equipamientos	La que se requiera el proyecto de función del uso y programa.
Zonas Verdes	5 m.
Edificios Rehabilitados	Existente

⁽¹⁾ En zonas de proceso se admitirá hasta un máximo de 25 m. como altura total o de cornisa. Para zonas de instalaciones indispensables para el desarrollo de la actividad industrial, y que precisen superar la cota de 25 m., se concederá bajo demanda razonada y previa autorización municipal.

() Adaptado a la aplicación del artículo 5.50.2 del PGO*

SECCIÓN 3ª Condiciones Higiénicas y de Calidad

Art. 67.- Definiciones



Negociado

PLANEAMIENTO

**Asunto: EDICTO APROBACIÓN DEFINITIVA - MODIFICACION
NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento

PLA12I007E

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



6U550Z6X5Q4C412601CY

- a) Se entiende por planta sótano, la parte de la edificación construida bajo la rasante de la calle y en la que el intradós del forjado de cubrición del mismo no sobresale en ningún punto de cualquiera de sus fachadas más de 50 cm. sobre dicha cota.

No podrán instalarse en planta sótano ninguna pieza habitable. La altura libre no será inferior a 2,30 metros.

- b) Es planta semisótano, la parte de la edificación construida bajo la rasante de la calle y en la que el intradós del forjado de cubrición del mismo no sobresale en ningún punto de cualquiera de sus fachadas menos de 0,50 y más de 1,5 m. sobre dicha cota.

- c) Es planta baja aquella en que la cara superior del forjado de suelo no podrá superar 1,80 m. sobre la rasante, ni estar a cota inferior de dicha rasante.

Art. 68.- Altura libre de planta

En las plantas donde no se desarrollen usos industriales propiamente dichos, se establecen una altura mínima libre suelo-techo (o falso techo si lo hubiera) de 2.5 m.

Art. 69.- Patios

Si con el fin de obtener mejores condiciones de iluminación y ventilación, la edificación dispusiera de patios de luces, la dimensión de los mismos no podrá ser inferior a 1/3 de la altura con un mínimo de 3 metros. Tendrán forma regular y podrá inscribirse un círculo de 3 metros de diámetro.

SECCIÓN 4ª Condiciones Estéticas

Art. 70.- Condiciones Generales

Se tenderá en lo posible a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal sobre la base de un análisis del ámbito de su emplazamiento.

Art. 71.- Fachadas

- a) A no ser por grave impedimento del proceso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adaptarse en lo posible a las características tipológicas de la edificación ambiental del entorno, sin renuncia a las necesidades funcionales.

En general, los elementos o edificios representativos deberán situarse con fachada a vía de acceso en la parcela.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

- b) En fachadas a vía pública se admiten cuerpos volados. Estos salientes deberán respetar los retranqueos mínimos establecidos en las Ordenanzas y situados a una altura libre no inferior a 3 m.
- c) El P.E.P.A. ha definido una categoría de suelo llamada Edificación Escaparate destinada a ser ocupada por industrias, comercios o empresas en las que la exposición de sus productos o imagen adquiera su protagonismo especial.



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **EDICTO APROBACIÓN DEFINITIVA - MODIFICACION
NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA12I007E

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



6U550Z6X5Q4C412601CY

La composición de las fachadas y formas de los edificios deberían contribuir de forma decisiva a caracterizar la calidad ambiental de esta área, especialmente visible del Parque Empresarial, constituyendo una significativa fachada del mismo.

El Ayuntamiento de Avilés, podrá establecer normas concretas en cuanto criterios compositivos o materiales a utilizar para conseguir estos objetivos.

Art. 72.- Cerramientos de Parcelas

El cerramiento de parcela será obligatorio en las parcelas dedicadas a almacenamiento de residuos.

Las parcelas en las que se opte por no instalar cerramiento de parcela deberán disponer elementos de delimitación que aún no constituyendo un cerramiento continuo. delimiten las áreas de acceso a la parcela.

Cuando se opte por el cerramiento, este se realizará con elementos ciegos de 0,50 m. de altura máxima, completados mediante protecciones diáfanos, estéticamente admisibles, de malla metálica de doble torsión y galvanizada o similar, con pantalla vegetal o no, hasta una altura máxima de 2,50 m. en los linderos entre parcelas; y mallazo electrosoldado plegado o enmarcado o similar, con pantalla vegetal o no, de la citada altura máxima de 2,50 m. en linderos o fachadas a espacios públicos.

En los linderos entre parcelas se podrá suprimir el elemento ciego de 0,5 m.

Las superficies ciegas de los cerramientos serán de mampostería, ladrillo cerámico cara vista u hormigón visto, bloque estriado u otros materiales durables en consonancia formal con los del edificio.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes cortantes, o electrificados que pueden causar lesiones a personas o animales.

En aquellas parcelas que se encuentren en zonas de afección de carreteras de titularidad del Principado y acceso al PEPA, los cierres deberán cumplir con la LEY 8/2006 de 13 de noviembre de carreteras del Principado.

Art. 73.- Estética de los establecimientos

Las obras de nueva planta deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que le rodea, su relación con la vía pública y la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área.

Se procurará que los elementos representativos de los establecimientos industriales se dispongan en primer término de fachada a vía y/o espacio público. Se entiende por elementos representativos los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los que, dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.

Las construcciones accesorias, entendiendo como tal, las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos, torres de refrigeración, chimeneas, etc., responderán a un diseño adaptado al criterio del conjunto del establecimiento. Su emplazamiento, forma y volumen son libres, si bien, deberán quedar justificados en función de su adaptación al proceso productivo.



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **EDICTO APROBACIÓN DEFINITIVA - MODIFICACION
NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA12I007E

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



6U550Z6X5Q4C412601CY

Art. 74.- Edificaciones rehabilitadas

Aunque el P.E.P.A. no establezca ningún tipo de protección urbanística para los edificios o instalaciones de la antigua ENSIDESA, existe la voluntad de conservar y rehabilitar algunos de estos edificios con el fin de adaptarlos a nuevos usos, manteniendo algunas imágenes del pasado dentro del futuro Parque Empresarial.

En este sentido siempre que se decida rehabilitar un edificio o instalación los proyectos de rehabilitación deberán ser sensibles a los valores arquitectónicos e históricos de los mismos, conservando y potenciando estos valores dentro de la obligada adaptación a las nuevas funciones, o a las que prevalezcan en tal caso.

Art. 75.- Protección del Arbolado

El arbolado deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

Toda pérdida de arbolado en vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

En las franjas de retranqueo obligatorio colindantes con vías públicas, se procurará la plantación de arbolado o vegetación, independientemente del uso a que se destine la edificación.

Art. 76.- Tratamiento de los espacios libres privados

Los espacios libres se mantendrán en las debidas condiciones de salubridad pública, limpieza, decoro y ornato.

Queda prohibido usar los espacios libres privados como depósitos de materiales sin ordenación, vertido de desperdicios o en general, todo lo que pueda dañar a la estética del Parque Empresarial.

En los espacios libres dedicados a aparcamientos se podrán instalar marquesinas construidas con materiales dignos y de calidad, con tratamiento estético adecuado que armonice con el resto de la edificación, siendo en todo caso, objeto de aprobación expresa municipal.

CAPITULO IV Condiciones industriales y del medio ambiente

Art. 77.- Ordenanza y Normativa específica y genérica

Se deberá cumplir con lo establecido en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente de Avilés, así como en las diversas normativas vigentes en la materia, tanto de carácter Municipal como supra municipal que resulten de aplicación obligatoria.

ANEXO 1: TABLA DE USOS PROHIBIDOS.

Esta tabla de usos prohibidos en todo caso se interpretará teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 15 del presente Plan Especial.



Negociado

PLANEAMIENTO

**Asunto: EDICTO APROBACIÓN DEFINITIVA - MODIFICACION
NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento

PLA12I007E

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



6U550Z6X5Q4C412601CY

Sectores de actividad prohibidos en todo el Parque Empresarial Principado de Asturias:

- Producciones ganaderas.
- Explotación cinegética.
- Núcleos Zoológicos.
- Extracción, Preparación y Aglomeración de combustibles sólidos y coquerías.
- Extracción de petróleo y gas natural.
- Refino de petróleo.
- Extracción y transformación de minerales radioactivos.
- Extracción y preparación de minerales metálicos.
- Extracción de minerales no metálicos ni energéticos: Turberas.
- Fabricación de tierras cocidas para la construcción y material refractario.
- Fabricación de cementos, cales y yeso.
- Fabricación de materiales de construcción en hormigón, cemento, yeso, escayola, aglomerados asfálticos y otros.
- Aserrado y preparación industrial de la madera.
- Industria del papel, fabricación de pasta papelera, fabricación de papel y cartón.
- Vertederos.
- Chatarrerías
- Plantas de tratamiento de residuos, permitiéndose no obstante las operaciones de tratamiento vinculadas al almacenaje temporal.

Sectores de actividad prohibidos en la zona PYME y Logística:

- Todos los prohibidos en el P.E.P.A.
- Producción, transporte y distribución de Energía Eléctrica, Gas, Vapor y Agua Caliente.
- Producción de metales
- Industria Química
- Industria textil.
- Industria del cuero.
- Industria del calzado y del vestido y otras confecciones textiles.
- Industria de madera, corcho y muebles de madera.
- Industria del papel.
- Industria de transformación del caucho y materias plásticas.
- Otras industrias manufactureras.
- Comercio al por menor dentro de las regulaciones de las directivas sectoriales de comercio (excepto carburantes, lubricantes y combustibles).
- Locales destinados a alquiler de bienes muebles.
- Servicios veterinarios.
- Almacenamiento de residuos.
- Plantas de tratamiento de residuos.

En la zona coincidente con la zonificación de usos del PGO: "Terciario-Industrial"; se prohíben además los siguientes usos:

- Almacenes.
- Las actividades reguladas en la disposición transitoria tercera de la Ley de Espectáculos públicos y actividades recreativas, permitiéndose únicamente las competiciones deportivas al aire libre.

Sectores de actividad prohibidos en la zona terciario, oficinas y comercio:

- Todos los prohibidos en el P.E.P.A.
- Producción, transporte y distribución de Energía Eléctrica, Gas, Vapor y Agua Caliente.
- Producción y primera transformación de metales.
- Industrias de productos minerales no metálicos.
- Industria Química.
- Industrias transformadoras de los metales, mecánica de precisión.
- Industrias de productos alimenticios, bebidas y tabaco.
- Industria textil.
- Industria del cuero.
- Industria del calzado y del textil y otras confecciones textiles.
- Industria de madera y caucho y muebles de madera.
- Industria de papel y fabricación de artículos de papel. Artes Gráficas y Edición.
- Industria de transformación del caucho y materias plásticas.
- Otras industrias manufactureras.
- Reparaciones:
 - Talleres de reparación.
 - Talleres de pintura.
- Almacenamiento de residuos.
- Plantas de tratamiento de residuos