



Negociado

PLANEAMIENTO

**Asunto: PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL
AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN
ESPECIAL AD3**

Documento

PLA12I075

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

PROYECTO de Modificación Puntual del Plan Especial AD-3 para el desarrollo del Parque Empresarial Principado de Asturias.

Modificación de las ORDENANZAS.

1. Introducción:

A instancia de la Concejalía de Urbanismo y Planificación del Ayuntamiento de Avilés, se elabora este proyecto de Modificación Puntual del Plan Especial : AD-3. del P.E.P.A., que consistirá básicamente en la modificación de algunos artículos de las Ordenanzas contenidas en dicho Plan, sin alterar la estructura general del modelo urbanístico al que sirven.

Por un lado, se trata de intervenir en determinados artículos que ya están relacionados con otros instrumentos de planeamiento de rango superior, que fueron aprobados posteriormente, para ponerlos en concordancia consecuentemente subordinada.

Por otra parte, se actualizará y revisará, pormenorizadamente, la regulación de algunas actividades concretas como las de almacenamiento y locales abiertos al público, así como las descritas en el Anexo 1 (sectores de actividad prohibidos) en función de su compatibilidad con las características actuales y futuras que se prevén llevar a cabo en relación con las áreas de crecimiento colindantes.

Asimismo, se matizan algunas determinaciones puntuales sobre algunas condiciones de particulares, como los cierres de parcela, por la mejora que supone para la implantación de algunos usos.



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA121075

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

2. Antecedentes:

En el BOPA de 28/4/2001 se publicó la aprobación definitiva del Plan Especial AD-3, para el desarrollo del "Parque Empresarial Principado de Asturias" y por tanto su entrada en vigor. Este Plan Especial desarrolla una parte del Parque Empresarial Príncipe de Asturias PEPA, como área de reconversión de los terrenos desafectados de la antigua siderurgia.

Posteriormente se han aprobado sucesivos instrumentos de planeamiento que de alguna manera inciden o alteran determinaciones puntuales de este ámbito en relación con las Normas Urbanísticas del mismo:

- Plan General de Ordenación de Avilés (junio de 2006)
- Directrices Sectoriales de Equipamiento de Comercio (Decreto 119/2010) del Principado de Asturias, en las que se regula la actividad comercial según la zonificación del usos del suelo, y se concreta determinaciones específicas para los usos y zonas industriales.
- Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
- Modificación (25) del PGO de Avilés relativa a la Zonificación de usos, Expte: 4065/2013. Se actualizan la clasificación de usos, los ámbitos y la normativa general del conjunto del Municipio que procedía del PGO de 1986.
- Modificación (26) del PGO de Avilés, relativa a la modificación de varios artículos de las normas urbanísticas. Expediente 1568/2014.

Mediante Decreto 4491/2017, de 1 de agosto se aprobó inicialmente el Proyecto de Modificación de Normas urbanísticas del Plan Especial AD3. El edicto de su aprobación se publicó en en la NUEVA España el 21 de agosto de 2017 y en el Boletín Oficial del Principado de Asturias nº 191 de fecha 18 de agosto de 2017.

Previo a la aprobación inicial con fecha 31 de julio de 2017 se solicitaron los siguientes Informes:

Consejería de Infraestructuras, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, Dirección General de Infraestructuras y Transportes. Remitió Informe favorable con fecha 28 de agosto de 2017. Ha sido necesario introducir aclaraciones en varios artículos.

Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital, Dirección General de Telecomunicaciones. Remitió Informe con fecha 1 de septiembre de 2017.



Negociado

PLANEAMIENTO

**Asunto: PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL
AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN
ESPECIAL AD3**

Documento

PLA12I075

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

Ministerio de Fomento, Dirección General de Aviación Civil. Remitió Informe favorable con fecha 4 de octubre de 2017. Ha sido necesario incorporar una aclaración en el artículo 60.

Ministerio de Fomento, Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias. Remitió Informe favorable con fecha 15 de septiembre de 2017. No ha sido necesario introducir alteraciones.

Con posterioridad a la aprobación inicial con fecha 3 de agosto de 2017 se solicitaron los siguientes Informes:

Consejería de Infraestructuras, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, Dirección General de Prevención y Control Ambiental. Informe favorable con fecha 11 de agosto de 2017, señalando que no es necesario someter la Modificación a procedimiento de evaluación ambiental estratégica. No ha sido necesario introducir alteraciones.

Consejería de Empleo Industria y Turismo, Dirección General de Comercio y Turismo. Informe favorable con fecha 6 de septiembre de 2017. Ha sido necesario introducir aclaraciones y cambios en varios artículos.

Durante el periodo de información pública no se presentó alegación alguna.

Los cambios introducidos a raíz de los informes sectoriales no suponen alteración sustancial de la Modificación de las Normas del Plan Especial AD 3 aprobada inicialmente.

Mediante Decreto 470/2018, de 23 de enero se aprobó provisionalmente el Proyecto de Modificación de Normas urbanísticas del Plan Especial AD3 para su remisión a CUOTA.

Con fecha 9 de marzo de 2018 se registra de entrada en el Ayuntamiento el Acuerdo de la Permanente de CUOTA de fecha 28 de febrero de 2018, el cual concluye que una vez examinado el documento, procede emitir el informe favorable con una serie de observaciones.

Se incorporan al presente documento las consideraciones oportunas derivadas del informe de CUOTA.

Con posterioridad a las consideraciones de CUOTA se solicitaron los siguientes Informes:

Consejería de Empleo Industria y Turismo, Dirección General de Comercio y Turismo. Informe favorable con fecha 24 de julio de 2018, con algunas puntualizaciones aclaratorias. Ha sido necesario introducir aclaraciones y cambios en varios artículos.



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA12I075

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital, Dirección General de Telecomunicaciones. Remitió Informe con fecha 10 de julio de 2018.

3. Justificación y conveniencia de la Modificación.

Como se ha expuesto anteriormente, es ineludible poner en concordancia las normativas urbanísticas contenidas en el Plan Especial AD-3 con las que resultan suplantadas o alteradas por otros instrumentos de planeamientos que le son de aplicación.

Atendiendo al notable tiempo transcurrido desde la aprobación de este Plan Especial y la experiencia adquirida en su aplicación, parece oportuno la realización de una actualización de la definición y regulación de las actividades del ámbito en base a la observancia de aspectos que son mejorables y a su incardinación en las previsiones futuras de las actividades que se prevén para los tejidos del entorno, como La Nueva Centralidad o los terrenos de oportunidad que resultarán de la supresión de Baterías.

El emplazamiento estratégico del ámbito de al AD-3 en la ciudad, situado en los antiguos terrenos siderúrgicos reconvertidos más próximos al núcleo urbano y residencial, flanqueado por el centro Niemeyer y Baterías de Cok, hace de este enclave un área de oportunidad para la implantación de actividades productivas y tecnológicas. Desde su creación, en 2001, se han construido, aproximadamente, un 75% de los solares, por ello para el suelo disponible se prevé que se incardine en sintonía con el desarrollo de la Isla de la Innovación, situado más al sur, integrando este área con el resto del tejido urbano de la ciudad en una solución de continuidad denominada: "Nueva Centralidad" que resulta especialmente importante para su orientación estratégica, tanto económica, como urbanística.

4. Análisis de la influencia del cambio respecto de la ordenación general establecida en el planeamiento general.

El presente Modificación no altera los Sistemas Generales, ni la clasificación o calificación urbanística de ningún terreno. En ningún caso se alteran protecciones catalogación de ningún elemento conjunto.

Las alteraciones propuestas son las descritas en el apartado siguiente no inciden en la Ordenación general establecida en el Plan General vigente, que se contiene en el Plano O1: *Estructura general orgánica del territorio* y en el apartado de la memoria : *Propuestas de estructura urbana*.



Negociado

PLANEAMIENTO

Asunto: PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3

Documento

PLA12I075

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

5. DESCRIPCION DE LAS NORMAS URBANSITICAS A MODIFICAR:

La modificación consiste básicamente en la sustitución de la redacción de ciertos artículos de la normativa del Plan Especial AD-3 por otra alternativa propuesta, distinguiendo tres tipos de alteración en función de la naturaleza de los mismos:

Artículos modificados por imperativo de norma de rango superior:

- **Art. 5 Estudios de Detalle (Modificación Ley Suelo)**
- **Art 52: Construcciones adosadas (Modificación nº 26 del PGO)**
- **Art. 66: Altura máxima (Revisión del PGO)**

Artículos modificados para mejorar y adaptar a nuevos usos la posibilidad de implantación de actividades:

- **Art. 15: Clasificación de usos**
- **Art. 17: Almacenaje**
- **Art. 72 : Cerramientos de parcela**

Artículos modificados atendiendo a las consideraciones contenidas en los informes sectoriales competentes durante el trámite de Aprobación Inicial de este proyecto y al informe de CUOTA y Comercio.

- **Art. 8 Proyectos para la edificación. (DG Telecomunicaciones).**
- **Art. 9 Actuaciones sujetas a licencia. (DG Telecomunicaciones).**
- **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 de usos prohibidos, modificada para revisar la posibilidad de implantación de determinadas actividades y aclarado el cumplimiento de las DSEC:



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA121075

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

• Anexo 1

Sectores de actividad prohibidos en todo el Parque empresarial Principado de Asturias (Se elimina la prohibición de recuperación y almacenamiento de metales de desecho no férreos, quedando a través de el almacenamiento temporal de residuos permitidas determinadas actividades relacionadas con los residuos.).

Sectores de actividad prohibidos en la zona de logística, almacenamiento y distribución. (Se actualizan las actividades teniendo en cuenta las preexistentes y ajustándolas a las previsiones de actividades futuras en el entorno. Se permite la implantación de determinados usos industriales antes prohibidos al tratarse de actividades productivas limpias. Se mantiene la prohibición de los almacenamientos y tratamientos de residuos anteriormente prohibidos en todo el parque. Se prohíben en las parcelas ubicadas en la zonificación de usos terciario industrial, del PGO los espectáculos públicos y actividades recreativas.)

Sectores de actividad prohibidos en la zona terciaria, oficinas y comercio. (Se mantiene la prohibición de los almacenamientos y tratamientos de residuos anteriormente prohibidos en todo el parque)

A continuación se muestra, por columnas la versión original y la modificada que permite establecer la lectura comparada de los artículos que se pretenden reformar.

PLAN ESPECIAL AD-3	MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL AD-3 PROPUESTA
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. Los Estudios de Detalle se someterán a las condiciones que establece la Ley del Suelo en sus artículos 6 y 14, el Reglamento de Planeamiento en sus artículos 65 y 66 y las establecidas en el presente Plan Especial.	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. Los Estudios de Detalle se someterán a la normativa vigente y las establecidas en el presente Plan Especial.

Se ha detectado la referencia la derogada ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, sustituidos ahora por la normativa urbanística asturiana, se elimina la referencia a la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento, dejando referencia a la normativa vigente, con el fin de evitar modificaciones posteriores del artículo.



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA121075

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

PLAN ESPECIAL AD-3	MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL AD-3 PROPUESTA
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 y en estas Ordenanzas Regulatoras 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.	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 Regulatoras 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.



Negociado

PLANEAMIENTO

Asunto: PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3

Documento

PLA121075

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

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

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:
 - e) Superficie total de la parcela en m².
 - f) Superficie ocupada en planta por el edificio y/o



Negociado

PLANEAMIENTO

Asunto: PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3

Documento

PLA121075

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

instalaciones, tanto bajo como sobre rasante en m².

c) Número de plantas de la edificación.

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

instalaciones, tanto bajo como sobre rasante en m².

g) Número de plantas de la edificación.

h) 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



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA12I075

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

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.	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.
--	--

Se ha incorporado lo solicitado por la Dirección General de Telecomunicaciones y tecnologías de la Información, en lo relativo al acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios.

PLAN ESPECIAL AD-3	MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL AD-3 PROPUESTA
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.U.A. 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.	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.

Se ha incorporado lo solicitado por la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, en lo relativo a las actuaciones sujetas a Declaración Responsable.



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA121075

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

PLAN ESPECIAL AD-3	MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL AD-3 PROPUESTA
Artículo 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. • Oficinas. • Comercial. • Equipamientos. • Garaje y Aparcamientos. • Estaciones de servicio. Además de los usos anteriores, se pueden 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:	Artículo 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. • 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



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA12I075

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

- Gran Industria.
- PYME (Talleres, Industria y Almacén).
- Logística.
- Terciario (Oficinas y Comercio).
- 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 P.G.O.U.A.

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.

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.

Se añade en el artículo la limitación del uso comercial derivada de la aplicación de las Directrices sectoriales de comercio, con el fin de evitar, erróneas interpretaciones.



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA121075

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

PLAN ESPECIAL AD-3	MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL AD-3 PROPUESTA
Artículo 17. Almacenaje. a) Alcance. Corresponde a los locales destinados a la guarda, conservación de materias primas o artículos manufacturados con destino exclusivo al suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, y en general a los almacenes sin servicio de venta al detalle. En estos locales se podrán ejecutar operaciones secundarias, como empaquetado, etiquetado, etc., necesarias para facilitar la distribución. 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.	Artículo 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.

Se ajusta el alcance del uso almacenaje al definido en el PGO y se define una clase concreta de almacenaje, el temporal de residuos, uso muy vinculado al reciclaje, con el fin de poder autorizarlo en la zona de gran industria, zona con buenas salidas a las vías de circulación y lejana a cualquier zona residencial o terciaria.

Se añade en el artículo que la venta a minoristas dentro de los almacenes cuenta con las limitaciones derivadas de la aplicación de las Directrices sectoriales de comercio, con el fin de evitar, erróneas interpretaciones.



Negociado

PLANEAMIENTO

Asunto: PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3

Documento

PLA121075

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

PLAN ESPECIAL AD-3	MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL AD-3 PROPUESTA
<i>Artículo 19.- Comercial</i> a) Alcance Corresponde a los edificios o locales destinados a actividades comerciales, con o sin exposición, venta al público, etc. Se incluyen también actividades tales como restaurantes, cafeterías, hoteles, etc. Los locales comerciales se subdividirán según P.G.O.U.A. en tres especialidades en función de su superficie y modo de organización espacial: 1) Local comercial: Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios o mixtos y mil quinientos (1.500) metros cuadrados en los no alimentarios. 2) Agrupación Comercial: Cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centro y complejos comerciales. 3) Grandes superficies comerciales: Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y mil quinientos (1.500) metros cuadrados en los no alimentarios.	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.

Se modifica el artículo 19 y artículo 19 bis a petición de la DG Comercio con el fin de ajustarlo a la normativa sectorial comercial y separando lo referido a recreativo y residencial público en un segundo artículo.



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA121075

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

PLAN ESPECIAL AD-3	MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL AD-3 PROPUESTA
<i>Artículo 39.- Clases de alineaciones.</i> 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 delimita la superficie edificable de una parcela o manzana. 2. Por el elemento de edificación que delimite: a) Alineación de cerramiento: Es la línea que marca la posición en que deben colocarse los cerramientos y 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.	<i>Artículo 39.- Clases de alineaciones.</i> 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 delimita la superficie edificable de una parcela o manzana. 2. Por el elemento de edificación que delimite: a) Alineación de cerramiento: Es la línea que marca la posición en que deben colocarse los cerramientos y 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.

Se modifica el artículo 39 a petición de la DG Carreteras, en referencia al cumplimiento de la Ley de Carreteras.



Negociado

PLANEAMIENTO

Asunto: PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3

Documento

PLA121075

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

PLAN ESPECIAL AD-3	MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL AD-3 PROPUESTA
Artículo 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.	Artículo 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 .

Se modifica el artículo 44 a petición de la DG Carreteras, en referencia al cumplimiento de la Ley de Carreteras.



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA12I075

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

PLAN ESPECIAL AD-3	MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL AD-3 PROPUESTA
Artículo 52. Construcciones adosadas Se admiten las siguientes construcciones adosadas: a) La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales o al posterior de la parcela, cuando concurren las siguientes circunstancias: 1. Que se trate de edificios pareados de Proyecto Unitario. 2. Que exista acuerdo entre los propietarios de las dos parcelas colindantes para adosarse a la medianera común y se realice la oportuna inscripción en el Registro de la Propiedad de dicho compromiso, que deberá presentarse con la solicitud de Licencia de Obra y fotocopia legalizada de la inscripción en el Registro de la Propiedad, del acuerdo entre los propietarios. b) Cuando las edificaciones se adosen en uno de los linderos de la parcela, podrán hacerlo libremente en toda la longitud de la misma, respetando los retranqueos correspondientes al resto de alineaciones y linderos. c) Cuando las construcciones no se realicen al mismo tiempo o cuando la medianería no sea coincidente en la totalidad, se dará un tratamiento a la fachada de medianería que quede vista de igual calidad al del resto de las fachadas.	Artículo 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

En la modificación de los artículos del PGO, expediente 1568/2014, aprobada por el Pleno Municipal el 15 de mayo de 2015, se añadió el punto 7 al artículo 5.72 para igualar las condiciones de emplazamiento de las construcciones ubicadas en el PEPA a las del resto del Municipio, las cuales habían sido reguladas de manera específica para dicho ámbito por el Plan Especial AD-3, ahora se modifica el artículo 52. para adaptarlo a la modificación del PGO.



Negociado

PLANEAMIENTO

Asunto: PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3

Documento

PLA12I075

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

PLAN ESPECIAL AD-3	MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL AD-3 PROPUESTA
<i>Artículo 60.- Altura total.</i> Para el cálculo de la altura total, solo se computara hasta la línea de cornisa, midiéndose en vertical a partir de la cota de referencia definida en el artículo anterior.	<i>Artículo 60.- Altura total.</i> 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 .

Se modifica el artículo 60 a petición de la DG Aviación Civil, con el fin de hacer referencia a las Servidumbres Aeronáuticas.



Negociado

PLANEAMIENTO

Asunto: PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3

Documento

PLA121075

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

PLAN ESPECIAL AD-3	MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL AD-3 PROPUESTA																												
Artículo 66. Altura máxima En base a la tipología edificatoria se establecen las siguientes alturas máximas en las diferentes categorías de suelo. <table> <tr> <td>Categoría de Suelo</td><td>Altura máxima (metros)</td></tr> <tr> <td>Edificación Aislada</td><td>3 plantas – 15 m. (*)</td></tr> <tr> <td>Edificación Escaparate</td><td>3 plantas – 15 m.</td></tr> <tr> <td>Edificación en altura</td><td>A definir en Estudio de Detalle.</td></tr> <tr> <td>Equipamientos</td><td>La que se requiera el proyecto de función del uso y programa.</td></tr> <tr> <td>Zonas Verdes</td><td>5 m.</td></tr> <tr> <td>Edificios Rehabilitados</td><td>Existente</td></tr> </table> (*) Será de 3 plantas y 15 m. en el frente representativo. 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.	Categoría de Suelo	Altura máxima (metros)	Edificación Aislada	3 plantas – 15 m. (*)	Edificación Escaparate	3 plantas – 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	Artículo 66. Altura máxima (*) En base a la tipología edificatoria se establecen las siguientes alturas máximas en las diferentes categorías de suelo. <table> <tr> <td>Categoría de Suelo</td><td>Altura máxima (metros)</td></tr> <tr> <td>Edificación Aislada</td><td>15 m. ⁽¹⁾</td></tr> <tr> <td>Edificación Escaparate</td><td>15 m.</td></tr> <tr> <td>Edificación en altura</td><td>A definir en Estudio de Detalle.</td></tr> <tr> <td>Equipamientos</td><td>La que se requiera el proyecto de función del uso y programa.</td></tr> <tr> <td>Zonas Verdes</td><td>5 m.</td></tr> <tr> <td>Edificios Rehabilitados</td><td>Existente</td></tr> </table> (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.	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
Categoría de Suelo	Altura máxima (metros)																												
Edificación Aislada	3 plantas – 15 m. (*)																												
Edificación Escaparate	3 plantas – 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																												
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																												

La Revisión del PGO, expediente 56111/2001, aprobada por el Pleno Municipal el 9 de junio de 2006, se indicaba en el punto 2 del artículo 5.50 para igualar las posibilidades edificatorias en relación con las plantas de las construcciones ubicadas en el PEPA a las del resto del Municipio, las cuales habían sido reguladas de manera específica para dicho ámbito por el Plan Especial AD-3, ahora se modifica el artículo 66. para adaptarlo a la Revisión del PGO.



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA12I075

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

PLAN ESPECIAL AD-3	MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL AD-3 PROPUESTA
Artículo 72. Cerramientos de parcelas El cerramiento de parcela será optativo para las categorías de suelo de edificación en altura, Equipamientos, Zonas Verdes y Edificios Rehabilitados, pudiendo dejar la parcela sin cerramiento y únicamente disponer algunos elementos de delimitación que no constituyan un cerramiento continuo. Para el resto de parcelas y para estas cuando opten 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.	Artículo 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. Quando 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

Los cerramientos de parcelas obligatorios en muchas de las parcelas del PEPA, no del resto del municipio, han generado a lo largo de estos años muchas dificultades de emplazamiento a determinadas actividades que por sus especiales características productivas necesitan grandes salidas a la vía pública en momentos concretos de actividad, por este motivo se asimila el artículo a la regulación del PGO también en la altura de los elementos ciegos con el fin de hacerlos más visibles a los vehículos en sus maniobras.

Así mismo se añade la referencia al cumplimiento de la Ley de Carreteras a petición de la DG Carreteras.



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA121075

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

Además de lo anterior, al inicio de la tabla se especifica a petición de la DG de Comercio que *Está tabla de usos prohibidos en todo caso se interpretará teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 15 del presente Plan Especial.*

PLAN ESPECIAL AD-3	MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL AD-3 PROPUESTA
Anexo I	Anexo I
<i>Sectores de actividad prohibidos en todo el Parque Empresarial Principado de Asturias:</i> • 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. • Recuperación y almacenamiento: - De chatarra y metales de desecho no férreos. - Planta de tratamiento de basuras.	<i>Sectores de actividad prohibidos en todo el Parque Empresarial Principado de Asturias:</i> • 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.

Se elimina la prohibición de recuperación y almacenamiento de chatarra y metales de desecho no férreos, quedando a través de el almacenamiento temporal de residuos permitidas determinadas actividades relacionadas con los residuos.



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA121075

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

PLAN ESPECIAL AD-3	MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL AD-3 PROPUESTA
Anexo I	Anexo I
Sectores de actividad prohibidos en la zona logística, almacenamiento y distribución: • 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 • Industria de productos minerales no metálicos. • Industria Química • Industrias transformadoras de los metales, mecánica de precisión. • Industrias de productos alimenticios, bebidas y tabacos. • 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 y fabricación de artículos de papel. Artes Gráficas y Edición. • Industria de transformación del caucho y materias plásticas. • Otras industrias manufactureras. • Comercio al por menor (excepto carburantes, lubricantes y combustibles). • Locales destinados a alquiler de bienes muebles. • Sanidad y servicios veterinarios. • Servicios y actividades recreativas. • Servicios personales (lavandería, tintorería y servicios similares).	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.

Se actualizan las actividades teniendo en cuenta las preexistentes y ajustándolas a las previsiones de actividades futuras en el entorno. Se permite la implantación de determinados usos industriales



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA121075

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

antes prohibidos al tratarse de actividades productivas limpias. Se mantiene la prohibición de los almacenamientos y tratamientos de residuos anteriormente prohibidos en todo el parque. Se prohíben en las parcelas ubicadas en la zonificación de usos terciario industrial, del PGO los espectáculos públicos y actividades recreativas.

PLAN ESPECIAL AD-3	MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL AD-3 PROPUESTA
Anexo I	Anexo I
<i>Sectores de actividad prohibidos en la zona terciario, oficinas y comercio:</i> • 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.	<i>Sectores de actividad prohibidos en la zona terciario, oficinas y comercio:</i> • 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.

Se mantiene la prohibición de los almacenamientos y tratamientos de residuos anteriormente prohibidos en todo el parque.



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL
AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN
ESPECIAL AD3**

Documento
PLA121075

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

7. REDACCIÓN FINAL DE LA NORMATIVA DEL PE-AD3 INTEGRADA.

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.

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



Negociado

PLANEAMIENTO

**Asunto: PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL
AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN
ESPECIAL AD3**

Documento

PLA12I075

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

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: PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3

Documento

PLA121075

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

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:
 - i) Superficie total de la parcela en m².
 - j) Superficie ocupada en planta por el edificio y/o instalaciones, tanto bajo como sobre rasante en m².
 - k) Número de plantas de la edificación.



Negociado

PLANEAMIENTO

**Asunto: PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL
AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN
ESPECIAL AD3**

Documento

PLA121075

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

l) 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: PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL
AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN
ESPECIAL AD3**

Documento

PLA12I075

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

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.
- Oficinas.



Negociado

PLANEAMIENTO

**Asunto: PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL
AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN
ESPECIAL AD3**

Documento

PLA121075

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

- 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.

SECCIÓN 1ª Definición de Usos

Art. 16.- Industrial

a) Alcance



Negociado

PLANEAMIENTO

**Asunto: PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL
AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN
ESPECIAL AD3**

Documento

PLA12I075

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

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

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:



Negociado

PLANEAMIENTO

Asunto: PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3

Documento

PLA121075

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

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, Deportivos, 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

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



Negociado

PLANEAMIENTO

Asunto: PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3

Documento

PLA121075

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

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 periodo 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 cálculo 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 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.



Negociado

PLANEAMIENTO

**Asunto: PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL
AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN
ESPECIAL AD3**

Documento

PLA121075

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

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 aquella 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.
- Anchura mínima: tres (3) metros con carácter general y cinco (5) metros para garajes con capacidad superior a cien (100) plazas y acceso único.
- Radio de giro mínimo: Cinco metros y medio (5,50) medido en el eje de la vía.
- 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.
- 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.



Negociado

PLANEAMIENTO

Asunto: PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3

Documento

PLA121075

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

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.

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



Negociado

PLANEAMIENTO

**Asunto: PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL
AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN
ESPECIAL AD3**

Documento

PLA12I075

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

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 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:
 - a. Los resultantes de los retranqueos obligatorios a linderos, que se caracterizan por no ser edificables.
 - b. 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



Negociado

PLANEAMIENTO

**Asunto: PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL
AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN
ESPECIAL AD3**

Documento

PLA121075

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

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

Art. 27.-PYME (Área Tecnológica)

- Usos Característicos:



Negociado

PLANEAMIENTO

**Asunto: PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL
AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN
ESPECIAL AD3**

Documento

PLA12I075

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

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:
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



Negociado

PLANEAMIENTO

Asunto: PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3

Documento

PLA12I075

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

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.

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.



Negociado

PLANEAMIENTO

Asunto: PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3

Documento

PLA121075

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

- 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.

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:



Negociado

PLANEAMIENTO

**Asunto: PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL
AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN
ESPECIAL AD3**

Documento

PLA12I075

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

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

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.



Negociado

PLANEAMIENTO

**Asunto: PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL
AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN
ESPECIAL AD3**

Documento

PLA12I075

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

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.

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



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA12I075

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

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:

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



Negociado

PLANEAMIENTO

Asunto: PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3

Documento

PLA121075

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

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

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



Negociado

PLANEAMIENTO

Asunto: PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3

Documento

PLA121075

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

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
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



Negociado

PLANEAMIENTO

**Asunto: PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL
AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN
ESPECIAL AD3**

Documento

PLA12I075

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

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 computará 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.

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.



Negociado

PLANEAMIENTO

Asunto: PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3

Documento

PLA12I075

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

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

- 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.



Negociado

PLANEAMIENTO

**Asunto: PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL
AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN
ESPECIAL AD3**

Documento

PLA12I075

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

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.

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



Negociado

PLANEAMIENTO

**Asunto: PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL
AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN
ESPECIAL AD3**

Documento

PLA121075

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

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.

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.



Negociado

PLANEAMIENTO

**Asunto: PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL
AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN
ESPECIAL AD3**

Documento

PLA12I075

Expediente

AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

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.



Negociado
PLANEAMIENTO
Asunto: **PROYECTO MODIFICACIÓN PUNTUAL P. ESPECIAL AD3 - MODIFICACION NORMAS URBANISTICAS PLAN ESPECIAL AD3**

Documento
PLA121075

Expediente
AYT/1643/2017

Código de Verificación:



2G4V1Q5T6V4N732C0DUY

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.

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