

## DOCUMENTO 3.1

### MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE AVILÉS REFERENTE AL ÁMBITO A.P.R. E-3 Y MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE AVILÉS REFERENTE AL ÁMBITO A.P.R. E-2



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

AUIOA DEL I'RDYECTÚ  
J SÚS FEANÁ-IOEZ FRIRG  
If GENIERO Df CAMINOS CANAL..FS Y PUERTOS  
COLEGIADO N° 10.070



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

## 1.- MEMORIA

### 1.1 PRELIMINARES

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

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

### 1.2 OBJETO

El objeto de la presente Modificación Puntual del PLAN GENERAL de Avilés se basa en definir, en el nuevo ámbito mencionado anteriormente y manteniendo la edificabilidad bruta anterior de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, seis parcelas en las que la tipología de uso "Gran Industria" se sustituye por las tipologías de uso del AD-3.

### 1.3 ANTECEDENTES

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

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

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

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

#### 1.4 JUSTIFICACIÓN

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

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

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

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

#### 1.5 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

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

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

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

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

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

Art. 27.- PYME (Área Tecnológica)

6

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

Empresas de tecnología avanzada.

• Usos Autorizados:

Todos los demás.

• Usos Prohibidos:

Estaciones de servicio.

2. Edificabilidad de las parcelas - En cuanto a la edificabilidad de las parcelas establecidas, aplicamos  $1,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$  para la P-1, que coincide con la P-11 (Industria escaparaté) del AD-3, (Artículo 58 de las Ordenanzas del Plan Especial del AD-3). En el resto de parcelas (P-2, P-3, P-4 y P-6) planteamos un  $0,973 \text{ m}^2/\text{m}^2$  de coeficiente de edificabilidad.

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

• Nº 80

• P-1

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

• Nº 51

• P-2

|                                 |                                                           |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Superficie bruta                | 11.653 $\text{m}^2$                                       |
| Uso                             | Industrial (PYME). Según usos y compatibilidades del AD-3 |
| Edificabilidad                  | 11.086,63 $\text{m}^2$                                    |
| Coefficiente de edificabilidad  | $0,973 \text{ m}^2/\text{m}^2$                            |
| Separación a vialidad principal | 10 metros                                                 |

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

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

**P-3**

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

**P-4**

|                                                    |                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Superficie bruta                                   | 16.098 m <sup>2</sup>                                                                                                                     |
| Uso                                                | Industrial (PYME). Según usos y compatibilidades del AD-3                                                                                 |
| Edificabilidad                                     | 16.320,86 m <sup>2</sup>                                                                                                                  |
| Coefficiente de edificabilidad                     | 0,078 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                                                                                                      |
| Separación a viabilidad principal                  | 10 metros                                                                                                                                 |
| Separación a viabilidad secundaria                 | 5 metros                                                                                                                                  |
| Retranqueos respecto a linderos con otras parcelas | 5 metros                                                                                                                                  |
| Altura máxima                                      | 15 m.(3 plantas) en el frente representativo 25m. en zona de proceso, más de 25m. en instalaciones que el proceso industrial lo requiera. |

8

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

• P-5

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

• P-6

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

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| <b>TOTAL SUPERFICIE BRUTA</b> | <b>78.412 m<sup>2</sup></b> |
|-------------------------------|-----------------------------|

9

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

**1.6 RESUMEN DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES**

La superficie del ámbito es, según reciente levantamiento topográfico, de 76.412 m<sup>2</sup> y se distribuye de la siguiente forma:

ÁMBITO \_\_\_\_\_ 76.412,00 m<sup>2</sup>

|                | <u>Uso</u>        | <u>Superficie(m<sup>2</sup>)</u> | <u>Coef. Edificabilidad(m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)</u> | <u>Edificabilidad(m<sup>2</sup>)</u> |
|----------------|-------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Nº 50</b>   |                   |                                  |                                                          |                                      |
| Parcela P-1    | Industrial (PYME) | 6.042,00                         | 1,3                                                      | 6.554,00                             |
| <b>Nº 51</b>   |                   |                                  |                                                          |                                      |
| Parcela P-2    | Industrial (PYME) | 11.653,00                        | 0,978                                                    | 11.396,63                            |
| Parcela P-3    | Industrial (PYME) | 12.254,00                        | 0,978                                                    | 11.984,41                            |
| Parcela P-4    | Industrial (PYME) | 16.688,00                        | 0,978                                                    | 16.320,86                            |
| Parcela P-5    | Industrial (PYME) | 18.636,00                        | 0,978                                                    | 18.269,03                            |
| Parcela P-6    | Industrial (PYME) | 14.140,00                        | 0,978                                                    | 13.826,92                            |
| <b>TOTALES</b> |                   | <b>76.412,00</b>                 |                                                          | <b>76.355,45</b>                     |

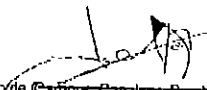
La edificabilidad total propuesta de 76.355,45 m<sup>2</sup> edificables de uso Industrial es inferior a la teórica edificabilidad (1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) aplicado a la totalidad del ámbito (76.412,00 m<sup>2</sup>).

ARQUE EMPRESARIAL PRINCIPADO DE ASTURIAS AVILÉS  
MODIFICACIÓN PLURIANUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

• PLANOS

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

Avilés, Marzo de 2007

  
El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos  
Edo. Jesús Fernández Freije



AYUNTAMIENTO DE AVILÉS  
S.L.

PARQUE EMPRESARIAL PRINCIPADO DE ASTURIAS,

TEXTO REFUNDIDO PLAN ESPECIAL APRES.

## MEMORIA

# ÍNDICE

|      |                                                                                                           |    |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.   | MEMORIA DE INFORMACIÓN.....                                                                               | 3  |
| 1.1. | ANTECEDENTES.....                                                                                         | 3  |
| 1.2. | CONDICIONES URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN.....                                                               | 3  |
|      | 1.2.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AVILÉS.....                                                   | J  |
|      | 1.2.2. TEXTO REFUNDIDO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS (TROTUAS)..... | 8  |
|      | 1.2.3. CONVENIO URBANÍSTICO DEL PARQUE EMPRESARIAL DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS.....                        | 9  |
|      | 1.2.4. CUADROS RESUMEN.....                                                                               | 9  |
| 1.3. | CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.....                                                                              | 10 |
|      | 1.3.1. LOCALIZACIÓN Y ENCUADRE TERRITORIAL.....                                                           | 10 |
|      | 1.3.2. MEDIO FÍSICO.....                                                                                  | 10 |
|      | 1.3.3. ESTRUCTURA URBANA, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.....                                            | 11 |
|      | 1.3.4. RED VIARIA.....                                                                                    | 12 |
|      | 1.3.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....                                                          | 13 |
| 2.   | DIAGNÓSTICO.....                                                                                          | 13 |
| 2.1. | ESTRUCTURA URBANA.....                                                                                    | 13 |
| 2.2. | DIAGNÓSTICO PROPOSITIVO.....                                                                              | 14 |
| 3.   | MEMORIA DE ORDENACIÓN.....                                                                                | 14 |
| 3.1. | OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DE ESTE PLAN ESPECIAL.....                                                  | 14 |
| 3.2. | OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.....                                                                  | 15 |
| 3.3. | INFORMACIÓN DIGITAL.....                                                                                  | 15 |
| 3.4. | DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.....                                                          | 15 |
|      | 3.4.1. ESTRUCTURA URBANA Y ZONIFICACIÓN.....                                                              | 15 |
|      | 3.4.2. USOS Y APROVECHAMIENTOS.....                                                                       | 16 |
|      | 3.4.3. CUADROS RESUMEN DE LA ORDENACIÓN.....                                                              | 17 |
|      | 3.4.4. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS.....                                                                    | 18 |
| 3.5. | INFRAESTRUCTURAS.....                                                                                     | 20 |
|      | 3.5.1. COMUNICACIONES POR CARRETERA.....                                                                  | 20 |
|      | 3.5.2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.....                                                                 | 21 |
|      | 3.5.3. RED DE SANEAMIENTO.....                                                                            | 21 |
|      | 3.5.4. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....                                                      | 23 |
|      | 3.5.5. RED DE TELECOMUNICACIONES.....                                                                     | 25 |
|      | 3.5.6. RED DE SUMINISTRO DE GAS.....                                                                      | 25 |
| 4.   | MEMORIA DE GESTIÓN.....                                                                                   | 25 |
| 4.1. | DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....                                                             | 25 |
| 4.2. | PLAN DE ETAPAS.....                                                                                       | 25 |
| 5.   | NATURALEZA JURÍDICA Y TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....                                                  | 29 |
| 5.1. | NATURALEZA JURÍDICA.....                                                                                  | 29 |

|        |                                                                            |    |
|--------|----------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.2.   | JUSTIFICACIÓN DE LAS PRECISIONES PROPIAS DEL PLAN ESPECIAL.....            | 31 |
| 5.3.   | TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....                                         | 37 |
| 5.4.   | TRAMITACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN ESPECIAL.....                               | 37 |
| 5.5.   | ADecuACIÓN DEL PLAN ESPECIAL A LA LEY 8/2007, DE 28 DE MAYO, DE SUELO..... | 38 |
| 6.     | RESULTADO DE LA TRAMITACIÓN.....                                           | 39 |
| 7.     | AUTORIA TÉCNICA.....                                                       | 41 |
| 8.     | PLANOS.....                                                                | 43 |
| 8.1.   | PLANOS DE INFORMACIÓN.....                                                 | 43 |
| 8.1.1. | 1.1 PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.....                                | 43 |
| 8.1.2. | 1.2 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.....                                         | 43 |
| 8.1.3. | 1.3 PLANO TOPOGRÁFICO.....                                                 | 43 |
| 8.1.4. | 1.4 ESTRUCTURA PARCELARIA.....                                             | 43 |
| 8.2.   | PLANOS DE ORDENACIÓN.....                                                  | 43 |
| 8.2.1. | 0.1 ZONIFICACIÓN Y AFECCIONES.....                                         | 43 |
| 8.2.2. | 0.2 COTAS Y PASANTES.....                                                  | 43 |
| 8.2.3. | 0.3 PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....                                           | 43 |
| 8.2.4. | 0.4 PERFILES LONGITUDINALES.....                                           | 43 |
| 8.2.5. | 0.5 SECCIONES TIPO.....                                                    | 43 |
| 8.2.6. | 0.6 INFRAESTRUCTURAS.....                                                  | 43 |
| 9.     | ANEXOS.....                                                                | 44 |
| 9.1.   | DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA.....                                             | 44 |
| 9.2.   | ESTUDIO DE TRÁFICO.....                                                    | 44 |
| 9.3.   | CONVENIO URBANÍSTICO.....                                                  | 44 |
| 9.4.   | ANEXO TOPOGRAFÍA.....                                                      | 44 |
| 9.5.   | EVALUACIÓN ECONÓMICA.....                                                  | 44 |

## 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

### 1.1. ANTECEDENTES

El presente Plan Especial se redacta por encargo de "Parque Empresarial del Principado de Asturias" fruto de un concurso público para la contratación de los trabajos de consultoría y asistencia técnica para la urbanización del APR E-3.

Desde el punto de vista urbanístico, el Plan General de Ordenación de Avilés caracteriza el ámbito como un Área De Planeamiento Remitido APR E-3. Áreas en las que el Plan General detecta la necesidad de una intervención urbanística, cuya ordenación de detalle no ha sido posible incluir, bien por la complejidad de la problemática detectada, bien porque resulta conveniente una previa negociación con los agentes intervinientes.

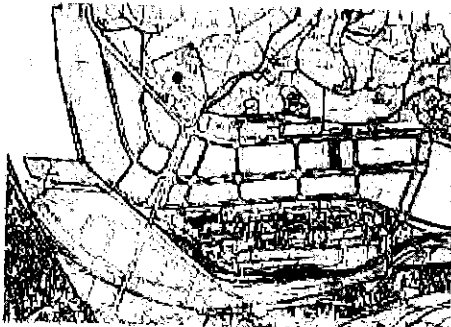
### 1.2. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN

#### 1.2.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AVILÉS

El Planeamiento en vigor en el concejo de Avilés es el PGO con acuerdo de aprobación definitiva publicado en el BOJA nº 163 con fecha de 15 de Julio de 2006.

#### CLASIFICACIÓN DEL SUELO

De acuerdo con el plano 0.2 de clasificación del suelo de la documentación gráfica del Plan General, el suelo objeto de este Plan especial está clasificado como suelo urbano.



Plano 0.2 (PGO Avilés)

En el plano 0.3 de Calificación del suelo, el ámbito aparece grafado como APRE-3, Área de Planeamiento remitido en suelo urbano.

El citado ámbito, denominado anteriormente AD-2 "Antiguos almacenes", proviene de la Modificación Puntual del Plan General en el ámbito del Parque Empresarial Principado de Asturias, P.E.P.A. y en la Revisión del Plan pasa a denominarse APR E-3.

Por lo tanto es necesario recurrir al volumen III, "Ámbitos de gestión y planeamiento en suelo urbano" y a sus fichas correspondientes.

Los "ámbitos de gestión" se definen como ámbitos de suelo urbano no consolidado que incluyen Unidades de Actuación, Áreas de Planeamiento Específico y Áreas remitidas a desarrollar mediante Planes Especiales.

Las Áreas de Planeamiento Remitido presentan la obligatoriedad de redactar un planeamiento de desarrollo del Plan General, previamente a cualquier otra actuación.

*Quiere esto decir, que se trata de áreas en las que el Plan General ha evidenciado la necesidad de una intervención urbanística, pero cuya ordenación de detalle no ha sido posible incluir en su documentación, bien por la complejidad de la problemática detectada, bien porque resulte conveniente una previa negociación con los agentes intervinientes.*

Las APR cuentan con unas fichas específicas en las que se definen sus condiciones de desarrollo.

En este caso se trata del APR nº 24 con la clave APR-E-3 denominada "Antiguos Almacenes".

Se adjunta a continuación la correspondiente ficha del Plan General.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AVILÉS  
ÁMBITOS DE NUEVA ORDENACIÓN EN SUELO URBANO

|                 |                               |           |
|-----------------|-------------------------------|-----------|
| CLAVE:          | APR-E-3                       | Número 24 |
| TIPO DE ÁMBITO: | Área de Planeamiento Remitido |           |
| NOMBRE:         | Antiguos Almacenes            |           |

CRITERIOS Y OBJETIVOS

La permanencia de las instalaciones de Baterías de CO<sub>2</sub> en pleno funcionamiento, al menos hasta el año 2017, aconsejan como uso más adecuado del entorno el uso industrial.

Ordenar y regular mediante Plan Especial la urbanización de esta pieza de suelo de uso industrial para la adecuada implantación de pequeña y mediana industria.

CONDICIONES PARTICULARES

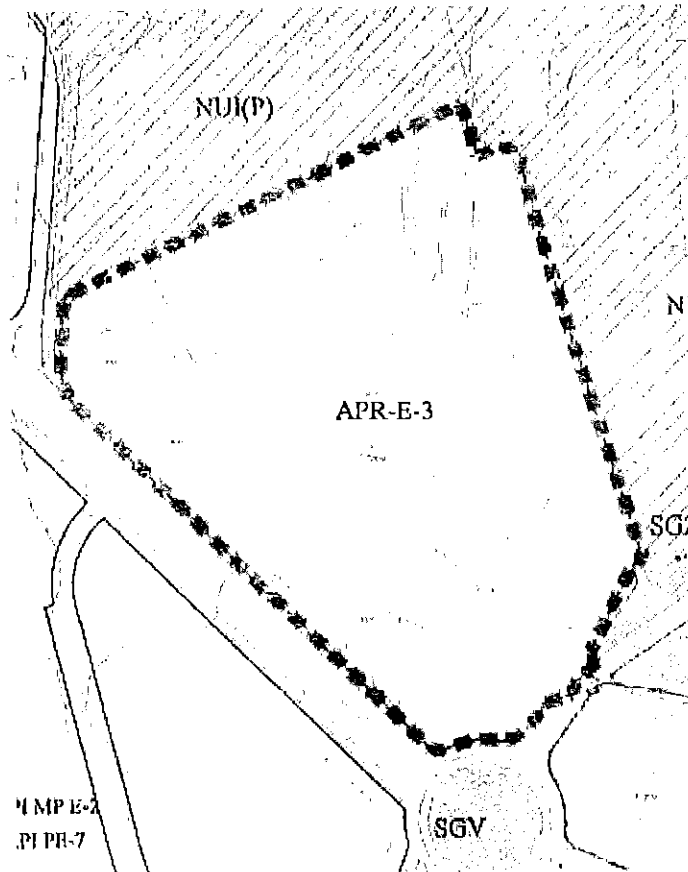
El Plan Especial garantizará la previsión de los adecuados accesos preferentemente desde la Avda. de la Siderurgia.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AVILÉS  
ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO  
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

CLAVE  
TIPO DE ÁMBITO  
NOMBRE

APR. E-3  
ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO  
ANTIGUOS ALMACENES

NÚMERO 24  
ESCALA: 1:7000



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AVILÉS  
ÁMBITOS DE NUEVA ORDENACIÓN EN SUELO URBANO  
CONDICIONES GENERALES Y PARÁMETROS**

|                        |                                      |                     |
|------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| <b>CLAVE:</b>          | <b>APR.E-3</b>                       | <b>Número 24</b>    |
| <b>TIPO DE ÁMBITO:</b> | <b>Área de Planeamiento Remitido</b> | <b>Hojas: 03-15</b> |
| <b>NOMBRE:</b>         | <b>Antiguos Almacenes</b>            |                     |

**Clasificación del suelo:** Área de Planeamiento Remitido

**Aprovechamiento urbanístico:**

- Superficie del ámbito: 68.656 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad bruta: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Uso característico: Industrial

**Gestión:**

- Iniciativa del planeamiento: Particular
- Sistema de actuación: Compensación
- Planeamiento de desarrollo: Plan Especial de Mejora del Medio Urbano Industrial

**Plazos:**

Primer cuatrimestre del Plan General.

**Ordenación por memorizada:**

- Calificación de los suelos públicos  
Según PERI

- Calificación de suelos privados

| Código | Calificación | m <sup>2</sup> suelo | m <sup>2</sup> construyibles | %    |
|--------|--------------|----------------------|------------------------------|------|
|        | Según PERI   | c                    | 68.565                       | 0,60 |

**Aprovechamiento medio:**

$$A_m = \frac{68565 \text{ m}^2 \times 0,60}{68656 \text{ m}^2} = 0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

En el texto del apartado C del Volumen III, se aclara que en relación con la ficha de las condiciones numéricas, la medición de la superficie del ámbito tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar y ajustar posteriormente como justificación a una adaptación a la realidad del terreno más precisa.

La edificabilidad no dotacional se calcula por aplicación del índice de edificabilidad bruta sobre la superficie del ámbito. En consecuencia la edificabilidad total no dotacional únicamente podrá variarse en función de una medición más precisa de la superficie del ámbito.

## ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL

De acuerdo con el Art. 2.04 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Avilés, se redactarán Planes Especiales en los siguientes supuestos:

- a) *En los ámbitos de suelo urbano remitidos por el Plan General a planeamiento especial, que se atenderán a lo dispuesto en el TROTUAS para Planes Especiales de Reforma Interior.*

b) (...)

*Los planes especiales deberán contener los documentos necesarios para justificar, desarrollar y precisar todos los extremos a que se refieren y, como mínimo:*

- a) *Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad de su realización.*
- b) *Planos de intersección y ordenación a escala adecuada.*
- c) *Plano topográfico, con definición adecuada de la zona, tanto del ámbito a desarrollar como de las zonas colindantes a él, que se aportará igualmente en soporte digital, en las condiciones técnicas que se señalen por parte de los Servicios Municipales.*
- d) *Delimitación de polígonos o unidades de actuación.*
- e) *Plazos en que han de darse cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y, en su caso, solicitud de licencia.*
- f) *En el caso de Planes Especiales de Reforma Interior incluidos en el fichero de planes especiales de estas Normas Urbanísticas, deberán contener ordenanzas propias o remitir a las ordenanzas de zona del Plan General.*

## EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO SEGÚN EL PGOU DE AVILÉS

En el Art. 2.07 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Avilés se definen los conceptos de edificabilidad y aprovechamiento:

1. *A los efectos de aplicación del presente Plan General, se entiende por "edificabilidad de un terreno" la cantidad de metros cuadrados de construcción de carácter lucrativo que el Plan permite para el mismo, y por "Aprovechamiento" la cantidad resultante de aplicar a la edificabilidad un coeficiente homogeneizador en función de la tipología edificatoria a realizar en dicho terreno.*
2. *La edificabilidad determina la capacidad edificatoria real de un terreno, mientras que el aprovechamiento se emplea para llevar a cabo su valoración y posibilitar la comparación entre terrenos destinados a distintas tipologías o los efectos de poder efectuar equidistribuciones de beneficios y cargas.*
3. *En el presente Plan se hace referencia a la edificabilidad y al aprovechamiento tanto en términos totales como unitarios en relación a la superficie del ámbito al que se refieren.*



4. El "Aprovechamiento medio" se define como el uso que el planeamiento establece para todos los terrenos situados en un mismo ámbito territorial dotado para la gestión urbanística, a fin de que a los propietarios les corresponda un aprovechamiento urbanístico igual o similar, con independencia de las edificaciones edificadas que permita, en concreto el Plan.

#### ZONIFICACIÓN DE USOS

De acuerdo con la ficha específica del ámbito APR. E-3, entre los criterios y objetivos se establece la implantación de pequeña y mediana industria.

Las Normas Urbanísticas establecen dos posibles categorizaciones: Gran Industria y PYME / Logística, a los efectos de establecer sub-zonas.

En el Art. 522 se regula la sub-zona PYME / Logística como la destinada a recibir como usos característicos los industriales y de almacenaje de pequeña y mediana empresa, resultando autorizables todos los demás excepto los correspondientes a Gran Industria, Vivienda y Locales abiertos al Público.

Como excepción a estos últimos, han de señalarse los establecimientos comerciales asociados directamente a la actividad principal de industria, los hosteleros y hoteleros, dándose por supuesto que su instalación supone la aceptación de las condiciones de relación entre las distintas actividades características de la zona y la específica de que se trate.

Las tipologías edificatorias características de esta sub-zona son las denominadas Mediana y Pequeña Industria (limpia), Actividades Urbanas Productivas y Tolerancia Industrial.

Las gasolineras podrán localizarse en cualquiera de las sub-zonas de la Zona Industrial, salvo en la de Gran Industria.

En la Sección sexta de las Normas subsecciones C, D y E, se establecen las normas particulares para las tipologías "Industria mediana y pequeña", "Actividades Urbanas Productivas" y "Tolerancia Industrial", que recogen los diferentes usos industriales del Plan General.

Sin embargo la ficha de aplicación correspondiente al APR.E-3 únicamente especifica que el uso característico es Industrial proponiendo pequeña y mediana industria pero sin establecer claramente una sub-zona ni una ordenanza de aplicación.

#### 1.2.2. TEXTO REFUNDIDO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS (TROTUAS).

En el Art. 64, el TROTUAS establece las determinaciones relativas al uso industrial

En el apartado 2 añade que a las previsiones generales de contenido y documentación de los Planes Parciales o Especiales que, en su caso, se elaboren para la ordenación de polígonos industriales y zonas o áreas industriales previstos en las reservas de suelo para estos usos, se añadirán las que aquí se resumen:

- Espacios libres, jardines y zonas peatonales: mínimo 5% de la superficie total ordenada.

La suma de ambas dotaciones no podrá ser inferior al 15%

- Aparcamientos públicos y privados para vehículos ligeros y pesados: En cuantía y dimensión adecuadas
- Estudio de tráfico en el polígono y zonas de influencia
- Estudio de las infraestructuras que incorpore, además de los servicios clásicos, redes alternativas de energía y telecomunicaciones.
- Estudio de viabilidad económica del mantenimiento y prestación de servicios en el que se plantee la forma de organización del polígono o zona industrial y los medios de financiación.

Este mismo artículo matiza que en áreas industriales de pequeñas dimensiones, en los términos que se determinen reglamentariamente, las dotaciones señaladas podrán no ajustarse a los porcentajes fijados siempre que se cubran las necesidades del área.

### 1.2.3. CONVENIO URBANÍSTICO DEL PARQUE EMPRESARIAL DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS.

En junio de 2000, se formaliza Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Avilés y la empresa INFOINVEST, S.A para el desarrollo del Parque Empresarial del Principado de Asturias, donde se incluye el ámbito de actuación del presente Plan Especial.

Se adjunta como anexo 3 al presente documento por los efectos jurídicos que pudiera tener.

### 1.2.4. CUADROS RESUMEN

Los datos genéricos de aplicación en el ámbito son los que a continuación se detallan:

| TABLA DE DATOS                    | (m <sup>2</sup> ) | %   |
|-----------------------------------|-------------------|-----|
| SUPERFICIE                        | 69.916            | 100 |
| EDIFICABILIDAD BRUTA              | 69.916            | 1   |
| USO CARACTERÍSTICO                | INDUSTRIAL        |     |
| SUPERFICIE MINIMA ESPACIOS LIBRES | 3.496             | 5   |
| CENTROS DE SERVICIOS COMUNES      | 3.496             | 5   |
| TOTAL CESIONES                    | 10.487            | 15  |

\*En áreas industriales de pequeñas dimensiones, en los términos que se determinen reglamentariamente, las dotaciones podrán no ajustarse a los porcentajes fijados siempre que se cubran las necesidades del área

| GESTIÓN                                                 |     |
|---------------------------------------------------------|-----|
| COEF. HOMOGENEIZACIÓN USO INDUSTRIAL                    | 0,6 |
| APROVECHAMIENTO MEDIO (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | 0,6 |

### 1.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

#### 1.3.1. LOCALIZACIÓN Y ENCUADRE TERRITORIAL

El ámbito objeto de estudio se encuentra situado en el municipio de Avilés en la margen este de la ría, concretamente al noroeste del Parque empresarial del Principado de Asturias.

Los terrenos a urbanizar próximos a la ría de Avilés y situados en la zona conocida como Los Carbayedos lindan al suroeste con la AS-328 denominada a su paso por el parque empresarial como Avenida de la Siderurgia y al sureste con la AS-238 red de comunicaciones entre Luanco y Avilés.

La finca que configura el ámbito de actuación consta de una superficie de 69.616 m<sup>2</sup> y presenta una topografía accidentada, con pendiente pronunciada con caída hacia el Sur, originada por haber sido empleada a lo largo del tiempo como vertedero de escorias.

En su extremo norte linda con un grupo de edificaciones y tanto su lateral noreste como el noroeste lindan con suelo clasificado como no urbanizable de interés paisajístico.



#### 1.3.2. MEDIO FÍSICO

##### GEOLOGÍA Y GEOTECNIA

El área afectada por el ámbito objeto de este Plan Especial ocupa un sustrato geológico donde los terrenos más antiguos que afloran corresponden al Precámbrico sobre los que existe una potente y casi completa sucesión Paleozoica.

El terreno natural se encuentra cubierto por rellenos en casi toda la parcela salvo en el área Noroeste donde aflora y se compone fundamentalmente de margas, calizas, dolomías y en menor medida arcillas rojas.

En cuanto a los rellenos antrópicos, están formados por escorias procedentes fundamentalmente de altos hornos y arcillas de características muy heterogéneas y de espesor es muy variable moviéndose entre 1,2 y 9,5m según las zonas.

#### TOPOGRAFÍA E HIDROGEOLOGÍA

La parcela tiene una superficie aproximada de 7 Ha, y topográficamente está formada por cuatro plataformas horizontales, a distintas cotas, y otras dos de baja pendiente que las conectan entre sí.

La diferencia total de cota de un extremo a otro de la parcela en sentido norte-sur supera los 30m en una longitud de 358 m

Los materiales detectados en la profundidad prospectada según el estudio geotécnico son básicamente margas con bancos calizos y dolomíticos y en menor medida, arcillas. Desde el punto de vista hidrogeológico, debido a la baja permeabilidad de esos materiales, parece probable que sólo exista agua formando bolsas colgadas en las zonas donde los rellenos antrópicos son granulares.

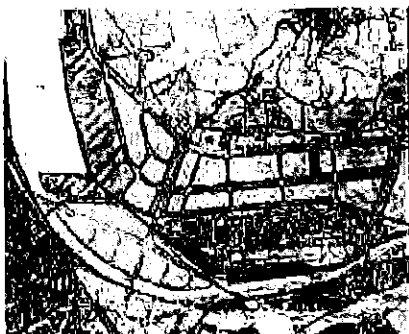
#### CLIMATOLOGÍA

El clima que afecta a este ámbito se encuadra dentro del dominio atlántico y oceánico. Los índices de carácter térmico son suaves, fuertemente influidos por la presencia reguladora del mar, el cual refresca el estío y suaviza los rigores térmicos invernales, presentando una escasa amplitud térmica. La pluviosidad es relativamente alta, alcanzándose unos 960 mm. de media anual, repartidos principalmente en el período comprendido entre finales del Otoño y principios de la estación invernal, alcanzado precipitaciones mensuales de unos 120 mm.; el mínimo se alcanza en los meses estivales, estando la media anual de cada mes en torno a los 40 mm.

#### 1.3.3. ESTRUCTURA URBANA: USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

La parcela objeto de estudio se sitúa en el remate final del eje principal de conexión del Parque Empresarial del Principado de Asturias con el centro urbano de Avilés, el bultar oeste, constituyendo uno de los cuatro frentes de la citada glorieta con cierto carácter representativo.

El principal elemento diferenciador lo constituye el hecho de que esta área se encuentra a una cota sensiblemente superior por lo que tanto la visión desde la propia parcela como la visión del ámbito desde la otra margen de la ría adquieren gran importancia.



Actualmente el punto de acceso a la parcela se produce en la carretera AS-238, puesto que es el único punto que se encuentra a la cola de la primera plataforma. Desde ésta arranca un vial en dirección Noroeste con un 8% de pendiente aproximada que se quiebra hacia el este en la parte superior. En torno a este eje viario se van generando plataformas horizontales a diferentes cotas.



En la actualidad no existe ninguna edificación, aunque sí se detectan restos de cimentaciones. En la fotografía aérea se puede observar todavía la presencia de algunas naves.

El uso anterior de la parcela respondía a la ubicación de naves para almacenaje.

#### 1.3.4. RED VIARIA

En cuanto a la red viaria, el APR.E-3, se encuentra en una posición estratégica, justo en el punto de intersección del vial Norte del Parque empresarial con el bulvar transversal oeste continuando este último a partir de la glorieta con la carretera AS 238 a Luanco.

El frente principal del ámbito se sitúa en la margen norte de la actual Avda. de la Siderurgia, futuro corredor industrial y actual carretera comarcal AS 338.

El trazado de este último discurre en paralelo al límite norte del ámbito del Parque empresarial. Por su carácter de eje viario canalizador de los tráficos industriales y portuarios, está prevista su integración en el denominado corredor industrial en caso de llegar a comunicar (como se propone en el Plan Estratégico) con la margen izquierda del Puerto de Avilés.

Este vial conecta en su recorrido con los viales este y oeste del parque mediante rotondas. En su trazado en la zona más al oeste conecta con la actual AS-328 de acceso a los Faros de Peñas, San Juan de Nleva, así como al muelle de Inespal y las canteras de la margen derecha del puerto.

Su sección prevé dos carriles de 3,5 metros de anchura por sentido de circulación separados por una pequeña mediana de 3 metros, con arcenes de 1,5 metros en sus lados exteriores y de 0,5 metros en los interiores.

Con respecto al bulevar oeste, decir, que desde el puente Azud conecta con el centro de la ciudad, por lo que desde el Plan que desarrolla el Parque Empresarial se ha pretendido dotarlo de carácter de eje representativo actuando junto con las empresas "escaparates" como gran fachada del Parque.

### 1.3.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

De acuerdo con los datos catastrales existentes, en la actualidad, el ámbito objeto de este Plan Especial constituye una única parcela nº 50759

## 2. DIAGNÓSTICO

### 2.1. ESTRUCTURA URBANA

Tras el análisis de la documentación se detectan los siguientes aspectos problemáticos que influirán de manera directa en la metodología a seguir y en las decisiones proyectuales correspondientes:

- **ACCESOS:** El acceso lógico tal y como se establece en los criterios a seguir en la correspondiente ficha debería ser por la Avda. de la Siderurgia.

Sin embargo, el planteamiento futuro de esta vía como "corredor de la industria", estando ya en fase de licitación su desdoblamiento singularizan el problema. En el tramo Este del vial existe planteado un vial de servicio, sin embargo no hay nada previsto en el caso que nos ocupa.

La gran glorieta existente facilita los tráficos de llegada al área del APR. E-3, sin embargo, los flujos de salida de este nuevo polígono presentan ciertas dificultades de giro en dirección de vuelta al área del Parque empresarial.

El acceso actual a través de la comarcal AS 238, obliga a un giro a la izquierda que generaría grandes dificultades de tráfico en un punto muy cercano a la actual glorieta.

- **TOPOGRAFÍA:** En la actualidad, el terreno se encuentra aterrazado en bancales en 4 niveles diferentes con una diferencia de cota total que alcanza los 30 m que va desde el extremo más bajo en conexión con la glorieta hasta la cota más alta en el vértice opuesto en dirección Norte-Sur.

Esta situación afecta en dos aspectos diferentes:

- Por un lado, en cuanto a la organización interna del polígono, puesto que los trazados viarios internos deberán adaptarse a la altimetría existente con adecuadas pendientes y sin modificaciones excesivas de las rasantes atenuando así el posible impacto paisajístico. De este modo es necesario renunciar a una organización interior en anillo, optando necesariamente por un trazado viario de ida y vuelta.
- Por otro lado, el impacto paisajístico de la intervención puesto que se trata del ámbito de mayor altura de todo el entorno del parque empresarial que por norma general no supera los 10m de altura sobre el nivel del mar. Es necesario, por tanto, un especial cuidado en la integración tanto de la urbanización como de las edificaciones en el territorio.

## 2.2. DIAGNÓSTICO PROPOSITIVO

Como respuesta a la problemática analizada se concluye lo siguiente:

- **ACCESOS:** Una vez descartado el acceso actual a través de la AS 238, restan dos alternativas posibles:
  - Acceso directo a través de la glorieta: Aunque en principio esta solución podría resolver en un solo punto la entrada y salida del polígono, se detecta como inconveniente la ruptura del trazado urbano de la actual rotonda con cuatro entradas y cuatro edificios representativos. Una nueva entrada rompería la simetría y anularía la parcela de esquina debido a la topografía actual.
  - Acceso a través de la Avda de la Siderurgia y salida a través de la AS 238: Esta solución, siempre y cuando sea posible una adecuada separación desde la glorieta hasta el nuevo ramal de acceso, parece viable en el sentido de entrada. A pesar del carácter de corredor que se le pretende dar a la actual Avenida, bien es cierto, que en el tramo que nos ocupa ya existen diversas conexiones. Con respecto a la salida, parece razonable salir por la AS 238 mediante la generación de un nuevo carril de incorporación directa a la glorieta con el fin de no entorpecer los flujos de tráfico existentes.
- **ORGANIZACIÓN INTERNA**

En cuanto a la organización interna, se pretende evitar un continuo edificado en el frente a la Avda de la Siderurgia para disminuir el impacto visual desde la obra margen de la ría y tender a soluciones de bancadas en sentido transversal.

## 3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

### 3.1. OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DE ESTE PLAN ESPECIAL

El presente Plan Especial de mejora del medio urbano industrial se constituye como un instrumento de desarrollo estricto del Plan General de Ordenación Urbana de Avilés y de iniciativa particular.

Así pues, desarrolla las determinaciones básicas establecidas en la correspondiente ficha del Plan General. Se establecen unos accesos adecuados y una zonificación de usos diferenciados sobre un

trazado viario que permita comunicar internamente el polígono y dividir en las correspondientes manzanas.

### 3.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Se han establecido los siguientes objetivos y criterios para el desarrollo del presente polígono, que de forma resumida son:

1. Infraestructuras de comunicación: Adecuado acceso y conexión con los viales perimetrales.
2. Estructura urbana: Estructura viaria interna de dimensiones adecuadas y organización del tejido propuesto de forma que se minimice el impacto paisajístico.
3. Zonificación: Organización adecuada de los diferentes usos, de forma que los espacios libres ocupen una posición central y flexibilización y tolerancia del uso industrial para adaptar el desarrollo del polígono a las condiciones de mercado.
4. Dotación de aparcamientos: Puesto que se trata de un ámbito aislado en sí mismo, requerirá dotación suficiente de aparcamientos anexos al viario además de los correspondientes en parcela privada.
5. Infraestructuras básicas: Conexiones y nuevos trazados adecuados para el correcto funcionamiento del polígono.

### 3.3. INFORMACIÓN DIGITAL

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.03.3.d), el presente Plan Especial aporta documentación digital acorde con los requisitos que a continuación se exponen e incluyendo un anejo (nº 4) referente a la topografía.

Requisitos:

- Sistema de referencia ETRS-89
- Sistema geodésico- Red topográfica local de Avilés
- Sistema de Nivelación- Red Topográfica Local de Avilés obtenida a partir del nivel del mar en Alicante (IGN)
- Sistema de representación- Universal Transversa de Mercator (UTM).
- Factor de anamorfosis lineal para cada estación

### 3.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

#### 3.4.1. ESTRUCTURA URBANA Y ZONIFICACIÓN

En el plano O.1 quedan definidos con las correspondientes tramas los diferentes usos que integran el sector.

El vial principal de acceso con una pendiente ascendente del 8%, se distribuye a través de dos ramales, uno de salida del polígono prácticamente horizontal y otro superior con un 5% de pendiente de doble sentido de circulación que remata en un gran fondo de saco.



En torno a estos dos ramales se organiza el tejido en dos grandes plataformas separadas por un área verde central accesible desde el vial principal y que ayuda a absorber el fuerte desnivel.

De acuerdo con la Normativa prevista en el presente Plan Especial, se distinguen las siguientes zonas de ordenanza:

Pequeña Industria. Grado I. (PI.1)

Pequeña Industria. Grado II. (PI.2)

Terciario. (T)

Espacio Libre (EL)

### 3.4.2. USOS Y APROVECHAMIENTOS

Como se ha descrito con anterioridad, el uso característico del ámbito será el uso industrial y la edificabilidad bruta total correspondiente a este uso será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Sin embargo el uso industrial se compatibiliza con otros usos admisibles, por lo que será precisa la homogeneización de los mismos para poder obtener la edificabilidad pormenorizada de acuerdo al uso y superficie asignada.

Para tal fin el Plan General establece en su Art. 5.11 los coeficientes de homogeneización siguientes:

Industria: 0,60

Terciario y Comercial: 1,55

Y a su vez, la ficha del ámbito que nos ocupa, establece un aprovechamiento medio de 0,60.

El art. 60.j del TROTUAS establece entre las determinaciones del Plan General en suelo urbano:

*j) Determinación del aprovechamiento medio aplicable al suelo urbano no consolidado, en función de las intensidades y usos globales señalados a los terrenos no destinados a vías, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general, homogeneizados según sus valores relativos y corregidos mediante la aplicación de los coeficientes previstos en la normativa censal, en los términos que se determinen reglamentariamente. A estos efectos, el Plan General de ordenación podrá fijar un aprovechamiento medio para cada polígono o unidad de actuación, o establecer un aprovechamiento medio unificado para áreas superiores, (...).*

Por lo tanto, una vez homogeneizados los usos y calculadas las correspondientes edificabilidades, el aprovechamiento medio del ámbito deberá seguir siendo 0,60.

## 3.4.3. CUADROS RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

## CUADRO RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS

| USOS           | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) | DETERMINADO (m <sup>2</sup> ) | DETERMINADO (m <sup>2</sup> ) | COEF. CONVENCION | TOTAL (m <sup>2</sup> ) |
|----------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------|-------------------------|
| INDUSTRIAL P.1 | 25.996,70                    | 0,00                          | 11.054,58                     | 0,00             | 11.054,58               |
| INDUSTRIAL P.2 | 4.024,41                     | 1,00                          | 3.781,59                      | 0,00             | 3.781,59                |
| RESERVA        | 11.581,00                    | 1,00                          | 11.581,00                     | 1,00             | 11.581,00               |
| TOTAL          | 41.602,11                    |                               |                               |                  | 26.417,17               |

|                                 |   |            |
|---------------------------------|---|------------|
| SUPERFICIE TOTAL ÁMBITO         | 5 | 69.916,000 |
| APROVECHAMIENTO MEDIO (a x b)/5 |   | 0,600      |

## CUADRO RESUMEN ZONIFICACIÓN

| USOS                        | DETERMINADO | DETERMINADO | DETERMINADO | DETERMINADO |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| ALZAR                       | 8.737,47    |             |             |             |
| ACERAS                      | 3.108,24    |             |             |             |
| ESTACIONAMIENTOS            | 3.118,10    |             |             |             |
| TOTAL                       |             |             |             |             |
| ESPACIOS LIBRES COMPUTABLES |             |             |             |             |
| TOTAL PAREJAS NETAS         |             |             |             |             |
| PAREJAS NETAS               |             |             |             |             |
| INDUSTRIA PEQUEÑA           | 11          | 1.133,37    |             |             |
|                             | 12          | 1.125,15    |             |             |
|                             | 13          | 1.125,14    |             |             |
|                             | 14          | 1.101,54    |             |             |
|                             | 15          | 1.158,79    |             |             |
|                             | 16          | 1.160,15    |             |             |
|                             | 17          | 1.160,17    |             |             |
|                             | 18          | 2.187,40    |             |             |
|                             | 19          | 1.511,19    |             |             |
|                             | 20          | 1.121,89    |             |             |
|                             | 21          | 1.165,10    |             |             |
|                             | 22          | 1.311,15    |             |             |
|                             | 23          | 1.594,10    |             |             |
|                             | 24          | 1.164,10    |             |             |
|                             | 25          | 1.174,10    |             |             |
|                             | 26          | 1.511,19    |             |             |
|                             | 27          | 1.123,30    |             |             |
|                             | 28          | 1.166,15    |             |             |
| TOTAL P.1                   |             | 21.101,18   |             |             |
| INDUSTRIA PEQUEÑA           | 29          | 6.130,44    |             |             |
| TOTAL P.2                   |             | 6.130,44    |             |             |
| TOTAL USO INDUSTRIAL        |             | 27.231,62   |             |             |
| USO DE GUARDIA              | 30          | 2.734,10    |             |             |
|                             | 31          | 3.101,70    |             |             |
|                             | 32          | 3.101,71    |             |             |
| TOTAL                       |             | 11.581,51   |             |             |
| TOTAL PAREJAS NETAS         |             | 41.313,13   | 16          |             |
| ÁMBITO TOTAL                |             | 26.417,17   | 100         |             |

## CUADRO DE APROVECHAMIENTO POR PARCELAS

| PARCELAS/REDS    |    | Superficie (m <sup>2</sup> ) | Emplazamiento (m <sup>2</sup> ) | Edificación (m <sup>2</sup> ) | Plazas Aparcamiento |
|------------------|----|------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| Urb. Industrial  | 11 | 1.625,02                     | 1,00                            | 228.411                       | 8                   |
|                  | 12 | 1.625,46                     | 1,00                            | 118.750                       | 5                   |
|                  | 13 | 1.625,74                     | 1,00                            | 228.712                       | 5                   |
|                  | 14 | 1.601,84                     | 1,00                            | 173.103                       | 8                   |
|                  | 15 | 1.625,75                     | 1,00                            | 173.104                       | 8                   |
|                  | 16 | 1.625,06                     | 1,00                            | 173.105                       | 8                   |
|                  | 17 | 1.601,17                     | 1,00                            | 173.106                       | 5                   |
|                  | 18 | 2.101,11                     | 1,00                            | 173.107                       | 15                  |
|                  | 19 | 1.611,11                     | 1,00                            | 173.108                       | 1                   |
|                  | 20 | 1.625,63                     | 1,00                            | 173.109                       | 5                   |
|                  | 21 | 1.625,04                     | 1,00                            | 173.110                       | 5                   |
|                  | 22 | 1.611,15                     | 1,00                            | 173.111                       | 7                   |
|                  | 23 | 1.625,11                     | 1,00                            | 173.112                       | 8                   |
|                  | 24 | 1.625,62                     | 1,00                            | 173.113                       | 5                   |
|                  | 25 | 1.625,12                     | 1,00                            | 173.114                       | 8                   |
|                  | 26 | 1.625,13                     | 1,00                            | 173.115                       | 1                   |
|                  | 27 | 1.625,14                     | 1,00                            | 173.116                       | 8                   |
|                  | 28 | 1.625,15                     | 1,00                            | 173.117                       | 8                   |
|                  | 29 | 4.420,42                     | 1,37                            | 773.658                       | 51                  |
| TOTAL            |    | 30.811,34                    |                                 | 25.401,14                     | 171                 |
| Urb. Residencial | 11 | 2.734,88                     | 1,00                            | 173.118                       | 16                  |
|                  | 12 | 2.941,11                     | 1,00                            | 173.119                       | 17                  |
|                  | 13 | 1.611,11                     | 1,00                            | 173.120                       | 17                  |
| TOTAL            |    | 7.287,10                     |                                 | 519.947                       | 50                  |
| TOTAL            |    | 38.098,44                    |                                 | 25.921,08                     | 221                 |

## 3.4.4. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

En cuanto a la red viaria planteada, de acuerdo con el capítulo II del Título IX del PGO referido a urbanización, se estará a lo dispuesto para la categoría de "vías particulares".

Las vías particulares se definen en el PGO del modo que sigue:

1.- Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle.

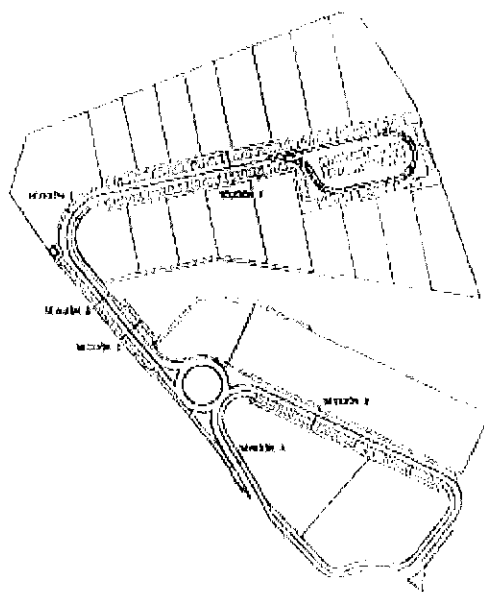
2.- Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características mínimas establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas de carácter secundario, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además de los de jardinería y redes de riego.

3.- La conservación de dichos viarios será de cuenta de los propietarios, los cuales deberán constituir una entidad de conservación, cuando así se determine en el planeamiento y, en los restantes supuestos, se estará a lo dispuesto en el régimen de los complejos inmobiliarios privados de la legislación sobre propiedad horizontal.

4.- Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de 75m y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas; en su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos peatonales que permitan enlaces cómodos y se prevendrá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura.

A su vez las vías de carácter secundario dispondrán de un ancho mínimo entre alineaciones de 10 m y el ancho mínimo de calzada será de 3.5 m disponiendo de aceras peatonales a ambos lados de un mínimo de 2 m de ancho.

Los radios mínimos en el eje de la calzada serán, en ángulos superiores a los 100 grados centesimales, de 8 m y en ángulos inferiores a los 100 ° serán de 15 m.



En el gráfico adjunto se pueden observar las diferentes secciones de viario planteadas:

**SECCIÓN TIPO A:** Vial de acceso de una única dirección de 10 m de ancho entre alineaciones, destinando 4.5 m para la calzada y aceras de 3 y 2.5m respectivamente.

**SECCIÓN TIPO B:** Distancia entre alineaciones de 16 m con calzada de doble carril de 7 m de ancho. En la margen que da frente al área industrial se dispone únicamente acera de 2m y en la margen contraria se disponen aparcamientos en batería de 5m de fondo y acera de 2 m.

**SECCIÓN TIPO C:** Distancia entre alineaciones de 18.50 m con calzada de doble carril de 7m de ancho. En la margen del talud se disponen aparcamientos en línea de 2.5 m de ancho y acera de 2 m y en la margen contraria los aparcamientos se disponen en batería con 5 m de fondo y acera de 2 m a continuación.

**SECCIÓN TIPO D:** Distancia entre alineaciones de 13.50 m con calzada de doble carril de 7m de ancho. En la margen del talud se disponen aparcamientos en línea de 2.5 m de ancho y acera de 2 m y en la margen contraria únicamente acera de 2 m.

SECCIÓN TIPO E: Vial de doble dirección de 11 m entre alineaciones, destinando 7 m para la calzada y aceras de 2 m de ancho.

SECCIÓN TIPO F: Distancia entre alineaciones de 21 m con calzada de doble carril de 7m de ancho, aparcamientos a ambos lados en batería con 5 m de fondo y aceras de 2m a ambos lados.

La glorieta central de distribución dispone de un diámetro total de 34 m y se resuelve únicamente pintada para facilitar los giros y maniobras de los camiones.

El área superior de giro se proyecta como una superficie rectangular de dimensiones aproximadas 47,5 x 87 m que permite los accesos a las naves, genera un área de aparcamiento y permite el giro con un radio en el eje del carril de 15 m.

La topografía de la parcela impide una distribución en anillo o soluciones similares que conecten directamente con la malla urbana, por lo que es inevitable un recorrido de ida y vuelta. Es por este motivo, que no puede interpretarse el viario planteado como un mero tramo en fondo de saco al que alude la normativa del Plan General limitando su longitud a 75m. Es la propia estructura viaria, que para garantizar unas pendientes asumibles, respetar en la medida de lo posible la topografía existente y dar servicio a un área industrial debe proyectarse de forma ascendente adaptándose a los distintos niveles y generando un área de giro en la parte superior.

#### APARCAMIENTOS

Con respecto a los aparcamientos, además de las previsiones del Plan General para los diferentes usos, contempladas en el texto de Normativa se pretende dar una importante oferta de aparcamientos anejos a la red viaria.

Esta decisión viene motivada por los aspectos anteriormente señalados referentes a la estructura aislada del polígono. Puesto que no existe una conexión directa de su tejido con la malla urbana, es importante que pueda resolver en sí mismo las previsibles demandas de aparcamiento, generadas tanto por el uso industrial como por los usos terciarios.

Se proyectan de este modo un total de 250 plazas anejas a la red viaria.

Esta previsión cumpliría en todo caso con el apartado d) del artículo 7 del anexo al Reglamento de Planeamiento, donde se admite en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50% del número total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan.

### 3.5. INFRAESTRUCTURAS

#### 3.5.1. COMUNICACIONES POR CARRETERA.

Los terrenos lindan al sureste con la AS-328 denominada a su paso por el parque empresarial como Avenida de la Siderurgia y al suroeste con la AS-238 red de comunicaciones entre Luanco y Avilés.

Se propone dar acceso al nuevo polígono a través de un empate con la AS-328, dirección Xagó, mientras que la salida se llevaría a cabo mediante un nuevo carril a incorporar en la AS-238 poco antes de la rotonda en la que se cruzan ambos viales.

## 3.5.2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Discurre al Este del ámbito de actuación una tubería de la red general de agua municipal en fundición dúctil de diámetro 400 mm para conducción de agua potable a la que se conectará la red de abastecimiento proyectada.

Las necesidades de abastecimiento de agua potable del área de estudio son las expresadas en la tabla adjunta a continuación:

La nueva red se conformará mediante tuberías de FD en diámetros comprendidos entre 200 y 100 mm.

| AREA INDUSTRIAL                |                    |       |            |                                |           |
|--------------------------------|--------------------|-------|------------|--------------------------------|-----------|
| ORDENACION                     | S(m <sup>2</sup> ) | S(Ha) | DOTACIONES |                                | Q(lt/seg) |
| Superficie Industrial          | 30.211,24          | 3,02  | 1,00       | lt/seg x Ha neta               | 3,02      |
| Terciarios                     | 10.588,10          | 1,08  | 40,00      | m <sup>3</sup> x Ha neta y día | 0,49      |
| Espacios libres y Zonas verdes | 15.294,85          | 1,53  | 10,00      | m <sup>3</sup> x Ha neta y día | 0,18      |
|                                |                    |       |            | Qm                             | 3,69      |
|                                |                    |       |            | Qp = Qm x 3,00                 | 11,07     |

Se dispondrán bocas de riego de forma que entre ellas no haya más de 50 metros. Tendrán enlace a manguera de diámetro 40 mm, equipadas con arqueta y tapa metálica con cierre antivandálico.

Se colocarán 4 hidrantes de diámetro 100 mm con tres salidas, una de 70 mm y dos de 40 mm.

Las válvulas serán de compuerta de cierre elástico.

## 3.5.3. RED DE SANEAMIENTO.

La solución de saneamiento planteada, pasa por la ejecución de una red unitaria, que recoja las aguas residuales y pluviales de escomenta, llevando las mismas a dos colectores que tras discuir por el Parque Empresarial confluyen en una conducción vertiendo al aliviadero situado al Sureste de la actuación.

## CÁLCULO DE LA AGUAS PLUVIALES

Para el cálculo de las aguas pluviales se emplea la siguiente fórmula:

$$Q_p = S \cdot I_p \cdot C_u$$

$Q_p$  = Caudal de aguas pluviales (lt/s)

$S$  = Superficie del área drenada (Ha).

$I_p$  = Intensidad media de precipitación para el periodo de retorno de proyecto y duración del aguacero igual al tiempo de concentración del área drenada (lt/s. Ha)

$C_m$  = Coeficiente medio de escorrentía.

Para el cálculo de la Intensidad Media de precipitación es preciso calcular la Precipitación diaria máxima a través de dos posibles procedimientos:

La aplicación informática Maxpluvwin de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

A partir de los datos pluviométricos de la zona en estudio, E.P. N° 1210 I: Avilés – Dómina Pastora.

Obteniéndose los siguientes resultados:

| MÉTODO DE CÁLCULO                 | Precipitación diaria máxima |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| Método de Gumbell                 | 87,30 mm/día                |
| Aplicación informática MAXPLUVWIN | 79,00 mm/día                |

Una vez obtenida la precipitación diaria máxima se calcula la Intensidad Media de precipitación mediante los métodos de Nadal y de la DGT obteniéndose los siguientes resultados:

| MÉTODO | RESULTADOS (mm/h) | RESULTADOS (mm/s/Ha) |
|--------|-------------------|----------------------|
| NADAL  | 65,18             | 181,04               |
| D.G.T. | 55,66             | 154,62               |

En cuanto a los coeficientes de escorrentía se adoptan los siguientes:

| ZONIFICACION           | COEF. C |
|------------------------|---------|
| EDIFICACIÓN INDUSTRIAL | 0,65    |
| COMERCIAL              | 0,65    |
| PARQUES Y ZONAS VERDES | 0,10    |
| VIARIO                 | 1,00    |

De acuerdo con las determinaciones anteriores, se obtienen los siguientes caudales de aguas pluviales en función de los distintos tipos de suelos:

| TIPO DE SUELO                  | Q (l/s Ha) |
|--------------------------------|------------|
| PARCELAS INDUSTRIALES          | 356,62     |
| PARCELAS COMERCIALES           | 121,65     |
| ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES | 28,53      |
| SUPERFICIE DESTINADA A VIARIOS | 242,56     |
| TOTAL                          | 749,36     |

#### CAUDALES DE AGUAS RESIDUALES

Se considera que los caudales de aguas residuales son iguales a los previstos para la red de suministro de agua. No se tienen en cuenta aquellas zonas cuya tipología corresponde a espacios libres, zonas verdes y viario general que, si bien precisan suministro de agua, no generan aguas residuales.

|                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| <b>Caudal medio (l/s)</b> | <b>Caudal punta (l/s)</b> |
| 4,21                      | 12,68                     |

### CÁLCULO DE SECCIONES

Para el régimen de circulación de caudales en conducciones se ha aplicado la fórmula de Manning. Repartiendo los caudales entre las dos cuencas de vertido que se han considerado se obtienen los siguientes resultados:

### CALCULO RED DE COLECTORES

|        |                   |                     |        |                       |           |         |           |           |                           |           |                                                   |           |           |           |           |  |
|--------|-------------------|---------------------|--------|-----------------------|-----------|---------|-----------|-----------|---------------------------|-----------|---------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|--|
| CUECHA |                   | PREMIA<br>(1972-73) |        | SECCIÓN<br>ADJUDICADA |           |         | PENDIENTE |           | CÁDULO A<br>SECCIÓN LLEVA |           | CENTRALIZA SECCIÓN<br>CORRELACION SECCIONES LLEVA |           |           |           |           |  |
| CUECHA | Cuentas<br>(1972) |                     | Manera | 1<br>1972             | 2<br>1973 | 3       | 1<br>1971 | 2<br>1972 | 3<br>1973                 | 4<br>1971 | 5<br>1972                                         | 6<br>1973 | 7<br>1971 | 8<br>1972 | 9<br>1973 |  |
|        |                   |                     |        |                       |           |         |           |           |                           |           |                                                   |           |           |           |           |  |
| C-1    | 257.10            | 426                 | M.A.   | 432                   | 6.021.0   | 2.526.0 | 1.58      | 434.17    | 0.0118                    | 0.0118    | 1.083                                             | 483.0     | 1.81      |           |           |  |
| C-2    | 355.10            | 439                 | M.A.   | 504                   | 6.011.0   | 0.050   | 2.58      | 176.44    | 0.2327                    | 0.2321    | 1.063                                             | 176.0     | 3.83      |           |           |  |

### SOLUCION ADOPTADA

Por la Avenida de la Siderurgia, al Sur de la actuación, discurre un colector de hormigón de Ø 500 mm con pendiente mínima de 3,6% empleado únicamente para la recogida de aguas pluviales de dicha avenida por la que discurre y que al llegar a la altura de la rotunda pasa a ser de Ø 600 mm con pendiente de 1,6%. Este colector continúa paralelo a la carretera AS-238, aumentando su diámetro y recogiendo las aguas del parque, hasta el aliviadero existente al Sur de la PEPA, próximo al cruce de las calles Avenida del Zinc y Calle Conservas.

La solución adoptada para evacuar las aguas residuales de la presente actuación, pasa por la ejecución de una red unitaria que entronque con la red existente antes mencionada, a la altura de la gróvela.

Dado que el colector actual, de hormigón armado de Ø600 mm, está al límite de su capacidad, se sustituirá el tramo de colector existente de hormigón armado de Ø600 mm, desde el punto de entronque con la red proyectada hasta el pozo existente en la intersección de las calles Marineros y Calafates, de unos 135 m de longitud y paralelo a la carretera autonómica AS-238, por otro de nueva factura de hormigón armado de Ø700 mm, discurriendo por el mismo trazado con similares pendientes y profundidades, entroncando en su punto final con el actual colector de hormigón armado de Ø800 mm.

#### 3.5.4. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

## SITUACIÓN ACTUAL.

Atraviesa por el Suroeste del ámbito de actuación una línea de alta tensión, propiedad de HidroCantabrico, que se encuentra en proceso de soleramiento.

Por Resolución de 8 de febrero de 2006 de la Consejería de Industria, se autoriza y aprueba el proyecto de alta tensión de expediente AT-7519 consistente en la Variante y Soterramiento de líneas aéreas de alta tensión (20-50Kv) en el Parque Empresarial del Principado de Asturias (P.E.P.A.) y su entorno (BOPA 15-03-06).



Por lo tanto, a los efectos de redacción de este Plan Especial es un proyecto que ha superado todos los trámites reglamentarios.

La Resolución referida ha sido publicada en el BOPA de 15 de marzo de 2006, quedando sometida a una serie de condiciones, entre las que destaca aquella que establece el plazo de puesta en servicio de la nueva instalación en un año a contar desde la publicación de la misma.

A la vista de lo expuesto, y de la realidad física en la que se encuentran los terrenos en los que se ubica el ámbito objeto de desarrollo, resulta evidente el hecho de que la condición requerida en el Informe asumido por la Alcaldía, ya ha sido objeto de total cumplimiento.

Las instalaciones anejas disponen de red soterrada de abastecimiento de energía eléctrica.

#### PREVISIÓN DE CARGAS: POTENCIA DEMANDADAS.

Para estimar la potencia eléctrica que previsiblemente será demandada de las parcelas del área industrial, se han considerado las siguientes dotaciones relativas a superficie total de parcela destinada a uso industrial:

| SUPERFICIE DE PARCELA (m <sup>2</sup> ) | POTENCIA PREVISTA MÍNIMA (KW) |
|-----------------------------------------|-------------------------------|
| S < 300 m <sup>2</sup>                  | 15 KW                         |
| 300 < S < 1000                          | 15+0,05 (S-300)               |
| 1000 > S                                | 0,05 S                        |

Siendo la potencia prevista para parcelas de más de 1.000 m<sup>2</sup> equivalente a 60 W/ m<sup>2</sup>.

Considerando la zonificación realizada del ámbito estudiado, la superficie neta industrial asciende a:

$$\text{- Potencia demandada: } 30.260,00 \times 60 = 1.815,60 \text{ KW}$$

En primera aproximación, la demanda total máxima de potencia asociada al desarrollo completo de la urbanización, puede estimarse en 1,90 MVA.

#### INFRAESTRUCTURAS DE EXTENSIÓN DE RED PROPUESTAS.

Para dar acometida eléctrica a las instalaciones, se procederá a ampliar la red eléctrica de Centros de Transformación existente en la zona, con la consiguiente instalación de cuatro nuevos centros de transformación.

### 3.5.5. RED DE TELECOMUNICACIONES.

Existe una red solerada para dar servicio a las instalaciones existentes a la que se conectará la nueva red propuesta y así dar servicio a la ampliación del polígono.

### 3.5.6. RED DE SUMINISTRO DE GAS.

Existe una red de distribución de gas para dar servicio al polígono. Por la Avenida de la Siderurgia discurre una tubería de Ø 100 mm a la que se conectará la nueva red propuesta.

## 4. MEMORIA DE GESTIÓN

### 4.1. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

El artículo 6 del TROTUAS, partiendo de la naturaleza de función pública de la actividad urbanística, dispone que su gestión se desarrolla en las formas previstas en esa norma de rango legal y para lo no contemplado en él, en cualquiera de las autorizadas por la legislación reguladora de la Administración urbanística actuante.

De este modo, el artículo 147 de esta norma establece una definición del contenido y titularidad de la gestión urbanística, para en su apartado primero, atribuirle las actividades de ejecución del planeamiento que lleven a la urbanización o a la conversión en solares de los terrenos clasificados como suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado, a la edificación de los solares y a la rehabilitación de los edificios sometidos a algún régimen de protección.

Precisamente, el objeto del presente Plan Especial es el desarrollo de unos determinados suelos urbanos a fin de procurar la mejora de ese medio, resultado del desmantelamiento de instalaciones vinculadas con la industria siderúrgica.

Esa naturaleza de función pública impone que la dirección y responsabilidad de la gestión urbanística corresponda en todo caso a la Administración, a la que incumbe asegurar el cumplimiento de los objetivos señalados por la normativa y el planeamiento urbanístico, así como de los deberes y obligaciones que recaen sobre los particulares; pudiendo también asumir, por sí o a través de sociedades urbanísticas, la gestión en ámbitos determinados.

Ahora bien, no puede descuidarse que las tareas propias de esta gestión, quedan condicionadas y sometidas al contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que terminan por actuar como presupuestos jurídicos de las actuaciones de urbanización y edificación.

Así las cosas, el artículo 149 del TROTUAS, en su apartado primero, establece que en suelo urbano será suficiente la aprobación del Plan General de Ordenación, si éste contuviera su ordenación detallada. En su defecto se precisará la aprobación del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle. Justamente, en atención al contenido del ámbito de nueva ordenación en suelo urbano del Plan General de Avilés, el señalado para el así denominado APRE-3, no comprende el detalle suficiente para acometer directamente la fase de gestión urbanística, debiendo acudir, previamente, a la elaboración del presente Plan Especial, a fin de introducir la ordenación necesaria e imprescindible para su desarrollo.

Por este motivo, la propia ficha del ámbito prevé para su gestión la elección del sistema de actuación, estableciendo para ello el de compensación, cual permite el artículo 154 del TROTUAS pueda hacer el planeamiento general, que resulte ser uno de los sistemas tradicionales, previsto igualmente en el artículo 153, cuyo apartado segundo, no en vano, proclama:

"2. En el suelo urbanizable no prioritario o en el suelo urbano no consolidado, los polígonos o unidades de actuación se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración urbanística elija en cada caso."

En punto a proceder al desarrollo del ámbito delimitado, el Título V del TROTUAS, regulador de la Gestión Urbanística, establece la necesidad de delimitación de polígonos, y en su defecto de unidades de actuación, siempre y cuando no fuere posible la delimitación de los primeros, como paso previo a la tramitación del correspondiente sistema de gestión, que en este caso será el de compensación, pero con las peculiaridades que describiremos a continuación.

En el presente caso el ámbito de gestión a desarrollar, ha sido delimitado a través de la tipología de polígono, al reunir todos los requisitos establecidos en el artículo 150 del TROTUAS.

El TROTUAS, establece en su articulado una serie de objetivos a cumplir por la figura del Plan General de Ordenación, para cada una de las tipologías de suelo previstas en dicho cuerpo legal. De este modo, conforme al artículo 58 I, en el suelo urbano, los Planes Generales deberán tener por objeto poder completar la ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de la edificación; señalar la renovación o reforma interior que resultase procedente; definir los elementos de la estructura general del Plan correspondiente a esta clase de suelo y proponer, en su caso, los programas y medidas concretas de actuación para su ejecución.

Para ello los artículos 59 y 60 fijan una serie de determinaciones de carácter general el primero, y de carácter específico el segundo, dentro de las cuales se establece de forma expresa textual que:

*"Cuando el Plan General de Ordenación establezca unidades que precisen reforma interior, contendrá respecto de las mismas las siguientes determinaciones: delimitación de su perímetro; plano para la aprobación del planeamiento de reforma; condiciones, plazos y prioridades para la urbanización; asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales en las diferentes zonas que se establezcan; aprovechamiento medio de la unidad y el sistema de actuación; las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales."*

Como se ha puesto de manifiesto en la Memoria de Información, el ámbito de gestión objeto de desarrollo tiene la clasificación urbanística de Suelo Urbano No Consolidado, definido en la el artículo 114 del TROTUAS, en contraposición con el denominado Suelo Urbano Consolidado. De este modo constituyen suelo urbano consolidado aquellos terrenos que reúnan la condición de solar, y aquellos que careciendo de alguno de los requisitos necesarios para poseer dicha categoría o precisando completar la urbanización, puedan ser objeto de licencia. A sensu contrario quedarían englobados dentro de la categoría de no consolidado aquellos terrenos no incardinables dentro del suelo urbano consolidado, citando de forma expresa dentro de estos últimos aquellos que deban ser objeto de actuaciones de reforma interior.

Los terrenos incluidos dentro de este Plan Especial, quedarían sujetos, en consecuencia al régimen de derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbano no consolidado previstos en el artículo 119 del TROTUAS.

En este punto debe hacerse mención a lo dispuesto en el artículo 64.2 del TROTUAS, con relación a la previsión, en los supuestos de desarrollo de polígonos industriales, de dotaciones públicas al servicio del polígono o zona industrial, en proporción no inferior al cinco por ciento de la superficie total ordenada, y

centros de servicios comunes adecuados para el funcionamiento del polígono o zona industrial, ubicados en reservas fijadas en proporción no inferior al cinco por ciento de dicha superficie total ordenada, si bien con la determinación de que la suma de ambas dotaciones nunca podría ser inferior al quince por ciento.

En el ámbito de gestión objeto de desarrollo a través de este Plan Especial, está prevista una zona verde que abarca, en términos porcentuales, una superficie superior al quince por ciento total señalado en ese artículo 64 del TROTUAS, pero sin la previsión mínima del cinco por ciento específicamente destinado a centros de servicios comunes. Dicha circunstancia, se debe a las peculiares características topográficas del ámbito, que unidas a sus dimensiones y a la situación del área dentro del Parque Empresarial del Principado de Asturias, hacen que pueda ser de aplicación el último inciso del reiterado precepto legal, de modo que quedará incardinado en el supuesto de áreas industriales de pequeñas dimensiones, dentro de las cuales se podrán ajustar los consabidos porcentajes mínimos, siempre y cuando se cubran las necesidades propias del área.

Conforme a lo expuesto, dadas las citadas circunstancias, y cubiertas las necesidades de servicios del área, se ha entendido como solución más adecuada, la de destinar esa superficie porcentual total del quince por ciento, al uso de espacio libre, sin detrimento del funcionamiento del polígono y de los servicios existentes a favor de sus usuarios.

El mantenimiento de la zona verde descrita, así como de los viales y demás ámbitos de uso común, dada la titularidad privada de la urbanización, quedará atribuido a la Entidad de Conservación creada al efecto, en los términos previstos por la legislación vigente en la materia.

En el sistema de compensación, de conformidad con la definición contenida en el artículo del TROTUAS, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Plan y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular o se siga el procedimiento conjunto previsto en el artículo 174 de ese Texto Refundido.

Por consiguiente, el sistema de compensación exige que asuman la condición de urbanizador, bien los propietarios integrados en una entidad urbanística colaboradora, denominada Junta de Compensación, bien el propietario único o fórmulas asimiladas (condominio o por acuerdo unánime de los propietarios [cfr., respectivamente, el artículo 152 y el citado artículo 174 del TROTUAS]).

No obstante lo cual, lo que no pueda desconocerse es que el sistema de actuación por compensación, encierra una reparcelación que consiste en la agrupación de fincas comprendidas en el polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos (cfr. a efectos ilustrativos los artículos 190 y concordantes del TROTUAS), amén de disponer la atribución, en su caso, a la Administración Urbanística actuante de las parcelas que, a título de cesión, le correspondan en ejecución de dicho planeamiento.

Supone un mecanismo complejo, integrado por una previa agrupación, entendida no en el sentido jurídico registral del término (reunión de dos o más fincas inscritas para formar una sola, por mucho que también pueda acudirse, en puridad, a este mecanismo), y una posterior división en nuevas suertes para su adjudicación proporcional a los propietarios.

Sirve, por ello, al principio de subrogación real (artículos 17 y 18 de la Ley 8/2007, del suelo), en la medida en que las parcelas resultantes que se adjudiquen a los propietarios sustituyen a las primitivas, sin solución de continuidad en las respectivas titularidades, por mucho que pudiera también resultar necesario el establecimiento de indemnizaciones o compensaciones precisas para que quede plenamente satisfecho, dentro de la unidad reparcelable, el principio de la justa distribución entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

Tan es así, que la adjudicación de las fincas resultantes opera no sólo para los propietarios incluidos en el ámbito de actuación, sino que puede hacerlo también a favor de la Administración Pública o de propietarios ajenos a la unidad, en aquellos casos en que exista un exceso del aprovechamiento real sobre el patrimonializable, supuesto en que las fincas en que se concrete dicho exceso serán objeto de adjudicación a favor de los mismos.

Como se ha señalado previamente, el sistema de actuación de aplicación en el ámbito del Plan Especial de referencia será el de Compensación, regulado en los artículos 171 a 178 del TROTUAS, según el cual las cuotas correspondientes a cada uno de los propietarios intervinientes serán proporcionales al aprovechamiento o valor de sus respectivos terrenos.

A pesar de que el citado artículo 171 TROTUAS establece en principio la obligación de los propietarios de constituirse en Junta de Compensación, el artículo 174 del mismo cuerpo normativo regula el denominado Procedimiento Conjunto, al amparo del cual, se faculta a aquellos propietarios incluidos en el polígono o unidad de actuación para prescindir de la constitución de la Junta de Compensación y de la tramitación del Proyecto de Actuación y del Proyecto de Compensación, siempre y cuando se llegue a un acuerdo unánime para efectuar la reparcelación, y se presten garantías suficientes a juicio de la Administración acerca de la ejecución de las obras de urbanización.

## 4.2. PLAN DE ETAPAS

La naturaleza jurídica de este instrumento, en cuanto se configura como Plan de Reforma Interior, tiene como consecuencia cierta libertad en cuanto a los documentos a partir de los cuales se desarrollarán las determinaciones del mismo, de modo que en determinados aspectos se podrán incluir elementos más propios de otro instrumento urbanístico de desarrollo, como es el Plan Parcial.

Esta facultad viene recogida en el Reglamento de Planeamiento, que en su artículo 85.1 se dice expresamente que los Planes Especiales de Reforma Interior, contendrán aquellas determinaciones y documentos de los Planes Parciales que sean adecuados a los fines que persigan, a las características de las operaciones previstas y a los usos que se asignen al suelo y, como mínimo, los previstos en el artículo 45 ese Reglamento, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma también expresarán el resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan.

Conforme a la legislación vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, el Plan de Etapas constituye un documento diferenciado del instrumento en cuestión, normalmente un Plan Parcial, que debe recoger las determinaciones sustantivas relativas a los aspectos temporales, o lo que es lo mismo los plazos para cumplimentar los deberes de los propietarios en los polígonos o unidades de actuación de un determinado sector, entre ellos los de urbanización y en su caso de edificación, pasando por dos aspectos recogidos en el artículo 62 del Reglamento de Planeamiento, como son la descripción detallada del plan de etapas fijado en el plano de la documentación gráfica o la determinación, en el caso de que el Plan contenga la delimitación de polígonos, del orden de prioridades para su ejecución y el señalamiento del correspondiente sistema de ejecución en cada uno de ellos.

Sobre la naturaleza de este documento y la posibilidad de alteración de lo en él previsto, cabe acudir la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de junio de 2001, en la que se dice:

"La fijación de un plan de etapas en los instrumentos urbanísticos, con una duración determinada, ya sea de una o varias etapas, no debe ser considerada como una determinación de índole estrictamente normativa de un plan parcial u otro instrumento urbanístico, sino que constituye una simple indicación o manifestación de propósito, de que las obras proyectadas de urbanización no han de exceder del periodo temporal fijado, lo que sin duda constituye un plazo máximo que no puede ser sobrepasado, por causas

imputables a la Administración, o a los promotores, salvo causa de fuerza mayor, y ello precisamente en interés o garantía de todos los interesados y afectados en la culminación de esas obras de urbanizadoras, pero ello no obsta, naturalmente, para que tales obras, siempre dentro de los periodos marcados, puedan ser concluidas en plazo más breve del señalado como máximo en el planeamiento.

En cuanto al contenido material, el citado artículo 45 del Reglamento de Planeamiento establece que en cada etapa habrá de preverse:

- 1.- Su duración, con referencia a la fecha de comienzo de los plazos que se establezcan.
- 2.- Las obras de urbanización correspondientes.
- 3.- La puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos que deban establecerse a medida que se urbanice.
- 4.- La determinación de los niveles correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, evacuación y suministro de energía eléctrica para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente.

Dentro del caso concreto del presente Plan Especial, debe mencionarse que se establece una etapa única.

## 5. NATURALEZA JURÍDICA Y TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

### 5.1. NATURALEZA JURÍDICA

El artículo 67 del TROTUAS establece que el objeto de los Planes Especiales es "desarrollar, completar e, incluso, de forma excepcional, sustituir las determinaciones del planeamiento general". De este modo, se obtiene como conclusión que, en la relación jerárquica que se establece entre los diferentes instrumentos urbanísticos, la que mantienen los Planes Especiales respecto de los Planes Generales de Ordenación no puede equipararse a la que, por su parte, poseen los Planes Parciales.

Esta diferencia debe fundarse, en los términos propios del Derecho Administrativo, en los principios de competencia y especialidad, a través del que se modula la merida jerarquía normativa. De hecho, si bien el Plan Especial debe partir del respeto a los principios rectores de la ordenación territorial y de las líneas principales del propio Plan General, en su condición de instrumento de ordenación integral del territorio municipal, una vez cumplido esto y dada su especialidad, goza de amplia libertad para alcanzar el cumplimiento de sus respectivos y concretos fines.

A los Planes Especiales se les permite un amplio margen de apreciación de sus objetivos singulares, pudiendo modificar la ordenación en los puntos concretos que sea necesario para cumplir con su finalidad, a diferencia de los Planes Parciales que son un simple desarrollo de las previsiones del planeamiento general (por todas, Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de octubre de 1986 [R.J. Aranzadi 7660]).

Así las cosas, el artículo 67.1 del TROTUAS ha venido a esclarecer cuando un Plan Especial puede completar las previsiones de un Plan General de Ordenación, debiendo atenderse para ello a los fines previstos para estos instrumentos urbanísticos, entre los que, de conformidad con la naturaleza de aquél

que nos ocupa, se identifican tales como la protección de ámbitos singulares, la coordinación de dotaciones urbanísticas o la conservación de determinadas áreas del medio rural.

Descendiendo al supuesto concreto, las finalidades de este Plan Especial se ajustan a los perfiles que el ordenamiento jurídico atribuye a estos instrumentos, al pretender una ordenación acorde con los propósitos y normativa del PGO de Avilés vigente, tanto respecto de su modo - empleo de un Plan Especial (cfr. ficha urbanística), como con relación a su contenido.

El propio Plan General, en su Art. 2.04, especifica que se redactarán Planes Especiales en el supuesto de ámbitos de suelo urbano remitidos por el Plan General a planeamiento especial y se atenderán a lo dispuesto en el TROTUAS para Planes Especiales de Reforma Interior, figura esta que conforme a lo dispuesto en el citado precepto, en su apartado 2.º), podrá incluir sus propias ordenanzas, al establecer que:

*"En el caso de Planes Especiales de Reforma Interior incluidos en el fichero de Planes especiales de estas Normas Urbanísticas, deberán contener ordenanzas propias o remitir a las ordenanzas de zona del Plan General".*

Es decir, que el presente Plan Especial, tendrá la naturaleza de Plan Especial de Reforma Interior, y que teniendo esta naturaleza jurídica, y si a tenor del artículo 2.04 apartado 2.º del PGO de Avilés -en el que se dice expresamente que los Planes Especiales de Reforma Interior deberán tener ordenanzas propias o remitir a las ordenanzas del Plan General- exige la redacción 'ad hoc' de ese cuerpo normativo o cuando menos una remisión expresa al PGO, se ha adoptado la opción principal contemplada en el PGO.

En cuanto a su contenido, contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad y, además, cuando no estuviera establecida una ordenación detallada, como es el presente supuesto, podrán incluir las determinaciones de carácter específico señaladas para el suelo urbano, que es lo que se pretende con este documento.

Tales características abundan en la independencia que el ordenamiento les reconoce frente al planeamiento general, en los términos que han sido objeto de la argumentación anterior.

A este respecto, ante la ausencia del oportuno desarrollo reglamentario del TROTUAS, se estima conveniente acudir a lo establecido en el Real Decreto 2158/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en lo sucesivo RP), cuya reviviscencia ha venido afirmando la doctrina más calificada.

Por este motivo, es lícito invocar el artículo 76.2 de RP, que ya asignaba entre las finalidades de este instrumento de desarrollo actuaciones de reforma interior en suelo urbano y la mejora de este medio, limitando su alcance de forma que no puedan clasificar suelo (cfr. apartado sexto del referido precepto).

Por su parte, el artículo 77.2 del RP incluye entre sus determinaciones, a la letra d), unas Ordenanzas cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior o de ordenación de recintos y conjuntos históricos y artísticos. Asimismo, el apartado tercero de esa disposición articulada proclama que el contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, y aquella será igual a la de los Planes Parciales cuando sean de reforma interior, salvo que alguno de los documentos de éste sea innecesario por no guardar relación con la reforma.

La previsión de adecuación "a sus fines" otorga un alto grado de autonomía en la elaboración de este tipo de instrumentos urbanísticos, sin perjuicio de que se incorpore al presente Plan Especial documentación

propia de un Plan Parcial, sobre la base de lo señalado anteriormente, a fin de dotarle de la mayor información y congruencia posible.

Por esta razón, hemos de invocar igualmente el artículo 34 del RP, apartado primero, que establece como estos Planes Especiales se elaborarán con el grado de precisión correspondientes a los Planes parciales en lo que se refiere a las actividades y determinaciones que constituyen sus fines e incorporarán las previsiones de obras a realizar.

La normativa glosada ha de servir para justificar, en primer lugar, la introducción de una ordenanza adaptada a las necesidades y objetivos del Plan Especial y, de otro, que se agregue al propio instrumento un buen número de apartados propios de los Planes Parciales, pero que, por su contenido y alcance, resulten adecuados a este instrumento.

De la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la relación y articulación entre los Planes Generales y los Planes Especiales de Reforma Interior es especialmente reveladora la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 6 de julio de 2004, dictada en el recurso de casación número 2211 de 2002, por cuanto el Plan Especial de Reforma Interior no incurrir en exceso alguno al ordenar urbanísticamente una zona, siempre que se mueva dentro del margen de innovación normativa que le viene reconocido por el ordenamiento, siendo el margen innovativo de los Planes de Reforma Interior tan amplio que lo único que no pueden hacer es alterar la estructura fundamental del Plan General, por lo que no puede sostenerse que tengan que respetar cualquier determinación contenida en el Plan General de Ordenación Urbana.

Porque, tras lo expuesto, la decisión sólo puede descansar en el análisis comparativo de las determinaciones que el Plan General estableció como propias del Área para cuya ordenación final remitía al Plan Especial, y las determinaciones de éste; a fin de responder, en definitiva, a la pregunta de si éstas se ajustan, o no, a aquéllas. Y ese análisis comparativo entre la 'Ficha de Área de Planeamiento Remitido', con ordenación poamenorizada según Plan Especial y con uso característico industrial, debe conducir, tanto al reconocimiento de la libertad del Plan Especial para introducir una determinada normativa, como para determinar su compatibilidad con las concretas previsiones que para este uso recoge el Plan General de Ordenación de Avilés.

## 5.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS PRECISIONES PROPIAS DEL PLAN ESPECIAL.

A la hora de proceder a la redacción de las Ordenanzas propias de este Plan Especial, se ha adoptado el criterio de regular aquellos ámbitos que respondan a especificaciones propias de este documento, siendo de aplicación, en aquellas no expresamente previstas las Normas Particulares del Plan General de Avilés. Dichas precisiones responderán a las necesidades y características propias de esta Área de Planeamiento Remitido, sin que en ningún caso se vulnere la estructura fundamental del Plan General de Avilés, y respetándose, en todo caso la clasificación del suelo y el aprovechamiento urbanístico atribuido.

a.- Regimen de Usos: Los Usos definidos en el presente documento son los de Industria-Almacenes, Locales Abiertos al Público y Garaje Aparcamiento, definidos todos ellos en los términos previstos en el Plan General de Avilés.

Se establece una clasificación de Usos Prohibidos específica para el uso característico industrial en el ámbito de este Plan Especial, coincidente en gran parte con la regulación específica del AD-3, en base a su situación geográfica adyacente, buscando una integración en su entorno más próximo, configurado por el área del AD-3 (PEPA). Se prohíben además el uso de vivienda, determinado por el PGO, y el de Gran Industria, en base a la configuración y características físicas del presente ámbito.

En lo referente al Uso Industria- Almacenes, se asume la definición y usos establecidos en el PGO, con la peculiaridad, ya mencionada, de la prohibición de instalación de gran industria. Algo parecido sucede en



el uso de Locales abiertos al público, en donde dentro de su categoría Recreativos-Culturales, sólo se permite la tipología de hostelería.

**b.- Condiciones Generales de la Edificación:** Se fijan en el Capítulo 2 de las Ordenanzas de este Plan Especial una serie de condiciones de edificación suplementarias a las establecidas en el Plan General, basadas en las características propias del ámbito, y cuyos aspectos a destacar serán analizados en el presente apartado.

En el cómputo de la superficie edificable total, se asumen íntegramente las determinaciones del PGO de Avilés, si bien a la hora de enumerar las exclusiones de cómputo se introducen aspectos y matizaciones no contemplados en el citado instrumento, en aras a realizar una regulación más específica y ajustada a la realidad física en un ámbito de uso característico industrial. Es en este marco en el que se incluyen las precisiones relativas a la exclusión del cómputo de los equipos de proceso exteriores a los edificios o los almacenes controlados a la intemperie entre otros.

También se procede a la definición de tipologías edificatorias (aislada y adosada), así como los requisitos a cumplir en el caso de edificación adosada, ya que según la zona de ordenanza en la que se ubique una parcela determinada se podrá o no optar por una u otra tipología.

En relación a las rasantes, se ha considerado necesario, a la vista de la configuración topográfica del ámbito de actuación, establecer una normativa más ajustada a dicha realidad que la prevista en el PGO, de un carácter más general. La propia Normativa remite, sin embargo, al Proyecto de Urbanización como instrumento específico que establecerá con precisión las rasantes de cada una de las parcelas.

El PGO en el artículo 5.66.2 dice que la rasante, tanto en linderos como en alineación exterior, se medirá por el lado exterior de la parcela, es decir, en el terreno colindante para los linderos y en el eje del pavimento terminado de calle existente o proyectada para la alineación exterior.

Este concepto se ha variado porque en el caso que nos ocupa las parcelas colindantes también son objeto de este Plan Especial, por lo que resulta más sencillo fijar una rasante clara en función de una pendiente establecida que genere un sólido capaz.

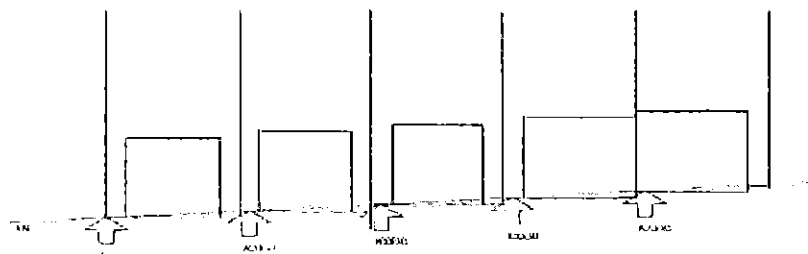
Para las parcelas T2 y T3, la rasante de origen se fija de un modo particular, a través de un valor absoluto. Esta decisión viene motivada por la disposición en esquina de las parcelas y por un desnivel importante en todas las direcciones. Si se midiese en relación a la rasante de cada una de las vías a las que dan frente, obligaría a establecer profundidades máximas y banquetes difíciles de cuantificar. Es por ello, que con el fin de simplificar las condiciones de la edificación, se ha establecido una rasante media en cada una de las parcelas a partir de la cual se medirá la altura máxima generando el correspondiente sólido capaz.



Una situación similar a la de las rasantes, sucede con los movimientos de tierra en el interior de las parcelas, ya que dada la geografía del terreno y el tamaño de las parcelas, se ha debido establecer una regulación distinta a la establecida en el PGO, ya que de no haberse previsto esta regulación 'ad hoc', no sería posible respetar las determinaciones de dicho instrumento relativas a terrapienes y muros de contención.

El art. 5.67 del PGO establece que "ningún movimiento de tierras podrá alcanzar niveles que rebasen de la superficie formada por todas las rectas posibles que se apoyen en puntos del contorno de la manzana de que se trate", de lo que se deduce con cierta confusión que sólo se admiten movimientos de tierra cóncavos, es decir, vaciados.

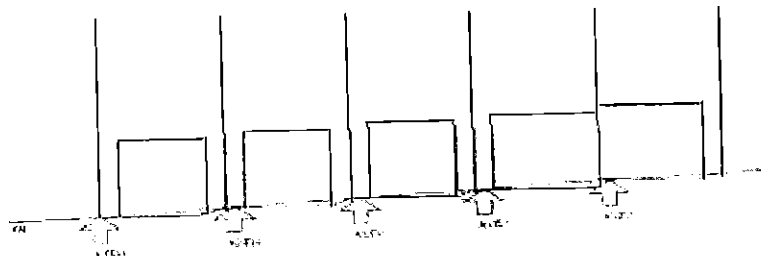
Según este apartado, para nivelar las parcelas únicamente se podría hacer de acuerdo con el esquema adjunto y por lo tanto situando el punto de acceso en el extremo de cada parcela.



El art. 5.67.4 del PGO añade a lo anterior lo siguiente:

*"Los movimientos de tierras dentro de una parcela respetarán, en todo caso, los niveles de terreno en linderos con otras parcelas, excepto que se actúe de común acuerdo. A falta de éste, los taludes de transición entre el nivel de terreno en otras parcelas y la propia no podrán hacerse con inclinación mayor de 30º, en una franja de terreno de anchura en planta no inferior a 3m, ..."*

Este apartado, sin embargo lleva a confusión, porque si es necesario respetar los niveles de terreno en los linderos con otras parcelas tampoco se podría llevar a cabo el esquema anterior salvo común acuerdo. Pero a continuación añade que a falta de común acuerdo sí se podría hacer por medio de taludes de transición, es decir si se puede a través del esquema adjunto.



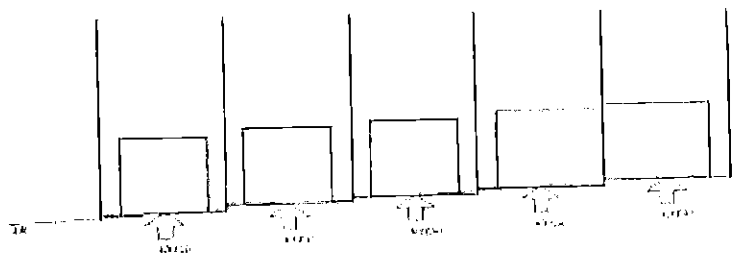
En el punto 5 del referido artículo, se añade lo que sigue:

*Al interior de las parcelas, y para el tipo de movimientos de tierras motivado por construcciones o instalaciones, se respetarán, además, las siguientes condiciones:*

- *En caso de existencia de acuerdo con los colindantes (...), los movimientos de tierra podrán resolverse por medio de muros de contención o elementos similares al interior de las parcelas, ejecutados al interior de la parcela propia, tanto para vaciados como para terraplenes. En ausencia de dicho acuerdo, únicamente se admitirán muros de contención de vaciados, los cuales deberán situarse completamente bajo la rasante de los linderos.*

- *En ningún caso un desnivel o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 2m. l.m.*

En la propuesta de ordenación del Plan Especial, los accesos a las parcelas se fijan en la parte central del frente de la misma, puesto que de este modo se le puede dar mejor acomodo a las plazas de aparcamiento en el exterior y así la nivelación de las parcelas quedaría más equilibrada, según un esquema como el que sigue:



Pero para llevar a cabo este esquema, se deduce que o bien se tiene que hacer mediante común acuerdo, o bien mediante taludes de transición.

La solución de taludes en parcelas de este tamaño no parece la más apropiada porque obliga a liberar mucho suelo, de ahí que a través de la normativa específica del Plan Especial se permite con claridad llevar a cabo esta solución sin necesidad de común acuerdo, y sobre todo en una solución tan particular como esta en la que la rasante de origen es totalmente artificial.

Como límite a esta determinación se establece que en ningún caso se permitirán entre colindantes, desmontes, terraplenes o muros de contención de altura superior a 1.5 m para respetar así los accesos previos y evitar los problemas constructivos que pudiesen surgir entre colindantes por no ejecutar las obras a la vez.

En cuanto a las alturas máximas permitidas, este Plan Especial se ha ceñido a lo dispuesto al respecto en el PGO (12 m) para el uso característico industrial, si bien en la zona de ordenanza Terciario (T), se ha ampliado dicha altura a 15 m, con el fin de poder llevar a cabo la edificación de B+III. Esta altura sería factible con 12 m, pero se han establecido 15 m para poder edificar esas alturas de forma holgada y ajustándose a las disposiciones del Código Técnico de la Edificación.

No debe tampoco dejarse pasar la regulación de los cerramientos de parcela realizada por el Plan Especial, redactada en base a las peculiaridades físicas y topográficas del ámbito en cuestión anteriormente expuestas, con respecto a la cual se podría plantear, en relación al apartado segundo del citado artículo el hecho de que teniendo en cuenta que es posible la existencia de diferencia de cotas a ambos lados del lindero común entre las dos parcelas, se debería definir el origen de la medida del cierre.

A los efectos de clarificar esta situación se establece de forma expresa que:

*"Se utilizará como origen de medida la rasante de los viales a que da frente la parcela. En el caso de linderos se utilizará como origen de medida la rasante del suelo terminado y en el caso de diferencia de cota, la del nivel superior".*

Finalmente, y en lo referente a este Capítulo 2 de las Ordenanzas, quedaría por justificar la posibilidad de optar por instalar o no cierre de parcela en la zona de ordenanza T, mientras que en otras zonas de ordenanza resulta obligatoria. En este sentido se considera que, dado el carácter industrial de las zonas PI, la obligatoriedad del cerramiento ha de responder a razones de seguridad. Sin embargo en zona T, en parcelas de forma singular, en la que se obliga a la edificación aislada, y en base a los propios usos de los edificios, no se estima precisa la obligatoriedad del cierre, todo ello, sin perjuicio de las particularidades arquitectónicas que se pudiesen adoptar en esta zona de ordenanza.

c.- Zonas de Ordenanza: Para terminar, sólo habría que mencionar que en el Capítulo 3 de las Ordenanzas del Plan, en base a la ausencia de adscripción a alguna de las zonificaciones de carácter industrial de las zonas de planeamiento remitido operante en el PGO, se ha considerado pertinente el establecimiento de una serie de zonas de ordenanza, en las que partiendo de un uso característico se ha modulado un régimen de usos específico.

La ficha del PGO correspondiente al APR.E-3 establece como uso característico el industrial y en el apartado relativo a criterios y objetivos específica: *"Ordenar y regular mediante Plan Especial la urbanización de esta pieza de suelo de uso industrial para la adecuada implantación de pequeña y mediana industria".*

Por lo tanto, como punto de partida se recurre al art. 5.22 de la Normativa del Plan General: "Zona Industrial"

*1.- La zona denominada industrial se caracteriza por el predominio absoluto del uso industrial y de almacenaje en sus distintas tipologías e intensidades (uso característico).*

*También y según sub-zonas y tipologías edificatorias, puede albergar otros usos colectivos o de servicios como catastrales o autorizables.*

*2.- En esta zona se prohíbe, con carácter general, y salvo las excepciones que se efectúen en las regulaciones de las sub-zonas, el uso vivienda, en cualquiera de sus variantes.*

*3.- (...)*

*4.- Con el fin de promover la especialización de actividades y usos, las Zonas industriales podrán estar categorizadas, dando lugar a sub-zonas, según los siguientes tipos:*

*a) GRAN INDUSTRIA*

*b) PYME / logística*

*5.- Con independencia de que, en ámbitos industriales concretos (por ejemplo el PEPA), pueda existir normativa reguladora de usos más restrictiva, se establece la siguiente regulación de usos por sub-zonas:*

*- La sub-zona Gran Industria (...)*

*- La sub-zona PYME / Logística, es la destinada a recibir como usos característicos los industriales y de alojamiento de pequeña y mediana empresa, resultando autorizables todos los demás excepto los correspondientes a Gran Industria, Vivienda y Locales abiertos al Público. Como excepción a estos últimos, han de señalarse los establecimientos comerciales asociados directamente a la actividad principal de industria, los hosteleros y viajeros, dando se por supuesto que su instalación supone la aceptación de las condiciones de relación entre las distintas actividades características de la zona y la específica de que se trate.*

*(...)*

En definitiva, la ficha del APR-E-3 únicamente especifica que el uso característico es industrial y propone pequeña y mediana industria sin llevar a cabo inclusión alguna en una de las dos sub-zonas preestablecidas en el PGO. En consecuencia, el APR-E-3 no se encuentra incoordinado ni en sub-zona Gran Industria, ni en PYME/Logística.

De esto se puede deducir que la sub-zona que más se asimilaría es la de PYME-Logística, de ahí que en la memoria del Plan Especial se analicen los usos compatibles en esta sub-zona, pero también es cierto que en el punto 5 del PGO, aclara "con independencia de que, en ámbitos industriales concretos (por ejemplo el PEPA) pueda existir normativa reguladora más restrictiva."

Es decir, se da por hecho que puede existir una normativa específica para ámbitos industriales concretos e incluso pone como ejemplo el PEPA. Por tratarse el APR-E-3, de un ámbito incluido dentro del PEPA y estar impulsado por la misma iniciativa, se consideró adecuado seguir con la normativa específica, en cuanto a usos se refiere, que partiendo del contenido del PGO, pudiera ser afín al contenido del PEPA, dada la especificación que al respecto hace el propio PGO.

Puesto que en el PEPA se permite la compatibilidad de los usos citados habiendo previstos edificios exclusivos de oficinas, no parece lógico aplicar esta restricción en este caso. De este modo, mientras el PGO establece para su zona propia de pequeña y mediana industria, un régimen de compatibilidad de usos en el que sólo se excluyen el de gran industria, vivienda y el de salas de reunión y oficinas dentro de la tipología de Locales Abiertos al Público, además de la obligatoriedad de vinculación entre los usos

comerciales y la actividad principal desarrollada; en el Plan Especial se contempla la posibilidad de establecimiento de uso de edificios exclusivos de oficinas y de locales comerciales. Estas matizaciones responden a la necesidad subyacente en el municipio de facilitar a las empresas la posibilidad de encontrar acomodo, dadas las dificultades existentes para encontrar superficies en las que poder desarrollar actividades propias de estas categorías de uso y la carestía de suelo destinado a oficinas inherente al municipio de Avilés.

Lo mismo sucede en la zona de ordenanza T, en la que respondiendo a los argumentos expresados se habilita una zona de uso característico de locales abiertos al público, con las limitaciones en cuanto a este tipo de uso ya referidas anteriormente.

Con relación a los Espacios Libres Privados, a la hora de proceder a la redacción del Plan Especial, se ha pretendido dejar claro el criterio inspirador del documento en este ámbito concreto, dejando claras las condiciones de uso de este tipo de espacio, y restringiendo las posibilidades interpretativas de los interesados estableciendo de forma concreta y concisa las condiciones de uso de los mismos, siguiendo así los criterios establecidos en la Normativa del Plan Especial del contiguo Parque Empresarial del Principado de Asturias.

Finalmente, debe hacerse mención al hecho de que, en relación a las zonas EL, en los planos se hace distinción, dentro de esta zona de ordenanza y no como ordenanza específica, de los espacios libres no computables con el fin de justificar que no computan dentro del porcentaje del 15% señalado por la Ley, sino que exceden esta cuantía por no disponer de las dimensiones adecuadas y tratarse de bordes residuales.

### 5.3. TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

El apartado primero del artículo 89 del TROTUAS establece que la tramitación de los Planes Especiales que desarrollen un Plan General de Ordenación se ajustará al procedimiento establecido para los Planes Generales de Ordenación, con las modificaciones que se señalan en ese artículo.

En síntesis, no puede partirse sino del hecho que el presente Plan Especial desarrolla y complementa aquél con el alcance ideado, justamente, por el propio instrumento general del concejo de Avilés, si bien dada la circunstancia de la redacción de ordenanzas propias, sería susceptible de ser aplicable, en aras a una mayor seguridad jurídica el artículo 90 del citado cuerpo normativo.

### 5.4. TRAMITACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN ESPECIAL

La Ley 9/2006, de 28 de abril, ha nacido de la insuficiente regulación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de Evaluación de Impacto Ambiental, en lo relativo a la prevención o corrección de los efectos ambientales en el caso de las tomas de decisión de las fases anteriores a la de los proyectos, constituyéndose, en consecuencia como una herramienta que permite la actuación estratégica en estas fases a través de la introducción de un proceso de evaluación ambiental estratégica de planes y programas que elaboren y aprueben las distintas Administraciones Públicas, dentro de las cuales quedan incluidos los instrumentos urbanísticos.

Esta Ley, por tanto, introduce en la legislación española la conocida como evaluación ambiental estratégica, en cuanto instrumento de prevención que permita integrar los aspectos ambientales en la toma de decisiones de los planes y programas, basándose en la larga experiencia en la evaluación de impacto ambiental de proyectos, e incorpora al derecho interno la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

La entrada en vigor de la Ley supone la realización de un proceso de evaluación ambiental estratégica de los planes y programas que elaboren y/o aprueben las distintas Administraciones públicas.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias, la Instrucción de 7 de noviembre de 2006, de la Viceconsejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, sobre aplicación de la legislación sobre evaluación ambiental de planes y programas y de impacto ambiental a los procedimientos urbanísticos y de ordenación territorial pretende dar una respuesta integrada a la tramitación del procedimiento ambiental y urbanístico de la forma más ágil posible a través de la simultaneidad de trámites y sin menoscabo del interés público, prolongándose su eficacia hasta la entrada en vigor de la normativa urbanística y medioambiental que regule la materia.

Su artículo 1.1 regula el ámbito de aplicación de esta disposición, de forma que no se prevé, en ningún caso, la realización de esta tramitación ambiental para la elaboración de un Plan Especial en suelo urbano con uso industrial.

El instrumento de desarrollo planteado no puede entenderse incluido en dicha regulación, por lo que no tendrá que ser objeto de dicho trámite ambiental.

### 5.5. ADECUACIÓN DEL PLAN ESPECIAL A LA LEY 8/2007, DE 28 DE MAYO, DE SUELO.

En el presente apartado se procederá a analizar las principales novedades del nuevo texto normativo estatal, que entrará en vigor el día 1 de julio de 2007 y, que por lo tanto, afectará al contenido de este Plan Especial.

Varios son los aspectos de la nueva legislación que podrían suscitar dudas con respecto a su aplicación a este Plan Especial si bien, tal y como se justificará a continuación, los razonamientos efectuados hasta este punto en la presente memoria parece se acomodarían a ese texto normativo.

Debe, en primer lugar, hacerse mención a lo dispuesto en el artículo 15 de este cuerpo normativo, en el que se establece la necesidad de que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística se sometan a evaluación ambiental en los términos previstos en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, así como a la evaluación de impacto ambiental, en los casos en que sea preceptiva para los correspondientes proyectos de ejecución.

Esta redacción remite, en lo que al Principado de Asturias se refiere, a las ya analizadas Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, e Instrucción de la Viceconsejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, sobre aplicación de la legislación sobre evaluación ambiental de planes y programas y de impacto ambiental a los procedimientos urbanísticos y de ordenación territorial, cuyo ámbito de aplicación queda regulado en sus respectivos artículos 1 y 3, en los términos referidos en el apartado 5.4 de esta memoria.

Con respecto al tema de las correspondientes cesiones, una vez expuestos los argumentos oportunos en la Memoria de Gestión de este instrumento urbanístico, se ha de concluir que la presente actuación se situaría dentro de los parámetros establecidos en el artículo 16 de la Ley 8/2007, bien que atendiendo a la correspondiente explicación acerca de las cesiones previstas en el artículo 64.2 del TROTUAS.

También se ha valorado a la hora de la redacción de este instrumento, lo dispuesto en el Artículo 11.2 de la nueva Ley del Suelo del Estado, que dice que en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público, deberá incluir un resumen ejecutivo en el que se exprese, de una parte la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación

proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y manifestando el alcance de dicha alteración. Y de otra, y en su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística, así como la duración de dicha suspensión.

En el presente caso no han sido objeto de inclusión entre la documentación del Plan Especial, aquellos extremos reseñados, ya que a los efectos del mismo aparecen vacíos de contenido legal. Así, en lo que a la delimitación del ámbito se refiere, debe decirse que en este instrumento se reproduce la contenida en el Plan General de Ordenación del concejo de Avilés, ya sometida, por lo tanto, al preceptivo trámite de información pública en los términos legalmente establecidos. En cuanto al segundo de los contenidos anteriormente indicados, no se cumple el presupuesto de hecho previsto en ese apartado segundo por lo que tampoco será precisa la inclusión de documentación alguna al efecto.

Finalmente, y en relación a las consultas previstas en el artículo 6 del nuevo texto estatal, tan sólo decir que dicho artículo es una mera remisión a lo dispuesto en los artículos 16 y 76 del TROTUAS, relativo el primero a la coordinación interadministrativa, mientras que en el segundo se abre la posibilidad de cooperación de las distintas entidades administrativas con los equipos redactores, a la hora de facilitar información necesaria para la elaboración del planesamiento sin establecer un límite concreto o necesario a través del cual articular dicha posibilidad. En concreto, el artículo 16, relativo a la coordinación interadministrativa prevé el trámite de consulta como preceptivo y además estima que deberá practicarse como mínimo por el mismo tiempo y a ser posible, de forma simultánea con los demás trámites que prevean alguna intervención o información pública de la Administración. Como de acuerdo con la tramitación propia del Plan especial, el documento deberá ser sometido a información pública previa a la aprobación inicial, se procederá de forma simultánea a las preceptivas consultas de acuerdo con la legislación sectorial correspondiente.

Dichos artículos, por lo tanto, han sido aplicados a la hora de la redacción de este Plan Especial, por lo que se cumplen los extremos indicados en la nueva legislación.

Si a todo lo expuesto se añade el hecho de que el presente Plan Especial responde a los principios fundamentales que inspiran la legislación estatal, expresados en los artículos 1 a 3 del nuevo texto, en conjunción con el interés público subyacente en el desarrollo del ámbito de actuación objeto de estudio, en cuanto plasmación del principio de función social de la propiedad presente en toda la Ley, resulta evidente la consonancia existente entre el desarrollo urbanístico a realizar y la nueva legislación de aplicación a todo el territorio nacional.

## 6. RESULTADO DE LA TRAMITACIÓN

Una vez aprobado el Plan Especial, por Decreto de Alcaldía 6478/2007, de 21 de noviembre de 2007, se sometió el expediente a información pública por plazo de un mes, mediante edictos publicados en el Diario 'El Comercio' de 28 de noviembre de 2007, en el BOPA de de 13 de diciembre de 2007 y en el Tablón de Anuncios de la Casa Consistorial.

### a.- Información Pública:

No se ha presentado, en el periodo de información pública, ninguna alegación por parte de terceros ajenos al procedimiento.



**b.- Coordinación Interadministrativa:**

Se han emitido sendos informes por parte de las Consejerías de Industria y Empleo y de Infraestructuras, Política Territorial y Vivienda, en los que se plantean una serie de modificaciones que se incorporan al documento.

El Informe emitido por la Dirección General del Comercio, Autónomos y Economía Social de la Consejería de Industria y Empleo del Principado de Asturias, propone una serie de modificaciones en la normativa del Plan Especial, con el fin de dar cumplimiento a las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial del Principado de Asturias, que tienen un carácter vinculante para la ordenación urbanística, conforme a lo dispuesto en el artículo 27 del TROTUAS. En consecuencia, y en caso de contradicción entre las determinaciones previstas en el presente Plan Especial y el citado cuerpo normativo, prevalecerán en todo caso las disposiciones de este último.

Las modificaciones planteadas, y en cualquier caso asumidas, se refieren a los artículos 11.3; 35.1, y 36, cuya redacción final se ha realizado en los términos taxativos previstos en el Informe.

El Informe emitido por la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Infraestructuras, Política Territorial y Vivienda informaba sobre las siguientes observaciones:

*1ª El ramal de acceso al polígono desde la AS-328 se inicia en esta de una forma bruzca y desde un punto excesivamente próximo a la salida de la glorieta, lo que puede originar maniobras de frenado peligrosas. Para mejorar la seguridad de la circulación, además de disponer de una señalización clara tanto horizontal como vertical, deberá suprimirse la contención de partir desde la glorieta con un tercer carril específico para el acceso al polígono, separado de los otros dos mediante marca vial continua y la señalización complementaria que se suele emplear.*

*2ª En cuanto al ramal de salida del polígono a la AS-238 en sentido hacia Avilés se valorarán desde el punto de vista de la seguridad vial las dos posibles situaciones siguientes:*

- a) Establecer un carril independiente del procedente Luanco y separado del mismo mediante marca vial continua o separación física, lo que no evite la hienzo de la glorieta.*
- b) Incorporar directamente la salida del polígono al carril de bajada de la AS-238 precedido de una señal de desviación obligatoria (STO11).*

*3ª Se deberán dejar libres de ocupación las zonas de dominio público inherentes a las carreteras AS-238 y AS-328, con excepción de la superficie ocupada por los ramales de entrada y salida y ninguna conducción subterránea para servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, gas, electricidad, etc deberá ubicarse debajo de la plataforma de dichas carreteras.*

Asumidas las prescripciones reflejadas en el Informe reproducido como contenido cierto del presente Plan Especial, las mismas se materializarán a través del preceptivo Proyecto de Urbanización.

**c.- Determinaciones derivadas de la aprobación provisional condicionada:**

De forma complementaria a los informes sectoriales anteriormente señalados, los servicios técnicos municipales condicionan la aprobación provisional, al cumplimiento de una serie de modificaciones en la Normativa del Plan Especial, así como a la modificación de la ordenación planteada en la aprobación inicial, modificando la ubicación de los centros de transformación de energía eléctrica.

Ambos planteamientos han sido incorporados al Plan Especial, de modo que en el presente documento se han introducido las modificaciones normativas requeridas, así como la modificación del Plano 3 de Ordenación, en los términos previstos, todo ello sin perjuicio de la alteración del resto de planos y tablas de cálculos, que éste implica, cuya corrección final, una vez emitido el Informe final de CUOTA, se introducirá por medio del correspondiente Texto Refundido que conformará un documento único y definitivo de este instrumento de desarrollo.

#### d.- Aprobación definitiva:

El día 28 de marzo de 2003, el Pleno del Ayuntamiento de Avilés resuelve aprobar definitivamente el Plan Especial de desarrollo del Área de Planeamiento Remitido APR. E-3, conforme al proyecto presentado ante el Ayuntamiento el día 14 de Marzo de 2003, si bien condicionándolo al cumplimiento de una serie de requisitos, entre los que se precisaba la necesidad de presentar, en el plazo de quince días hábiles a contar desde el día siguiente al de la notificación de este acuerdo, un Texto Refundido del Plan Especial, visado por el colegio oficial correspondiente, en el que se incluyan las siguientes determinaciones:

- a) Actualización de los cuadros contenidos en la Memoria, para su adaptación a la documentación gráfica del Plan
- b) Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica
- c) Actualización de la información contenida en soporte digital.

El presente documento, denominado Texto Refundido, se ha redactado en cumplimiento de los parámetros establecidos por el acuerdo de aprobación definitiva del Ayuntamiento, introduciendo, en consecuencia, las adaptaciones demandadas, e incluyendo un nuevo documento anejo, en el que se analiza la sostenibilidad económica de la actuación objeto de tramitación.

## 7. AUTORÍA TÉCNICA

La responsabilidad técnica en la dirección, coordinación, redacción y producción del Plan Especial APR. E-3 corresponde a:

### DIRECCIÓN

Gerardo Quiros, Ingeniero de Caminos, canales y puertos. (TECNIA Ingenieros SA)

### COORDINACIÓN

Daniel J. Suárez, Abogado (TECNIA Ingenieros, S.A.)

### TÉCNICOS

Patricia Tabares, Arquitecto. (TECNIA Ingenieros SA)

Aranzazu Sánchez, Arquitecta. (TECNIA Ingenieros SA)

Julian Bravo, Abogado (TECNIA Ingenieros, S.A.)

Luis Guisasola, Ingeniero técnico industrial. (TECNIA Ingenieros SA)

Esteban Conde, Ingeniero Industrial. (TECNIA Ingenieros SA)

Jesús Hernández, Ingeniero Industrial. (TECNIA Ingenieros SA)

Hugo Menéndez, Ingeniero de Caminos, canales y puertos. (TECNIA Ingenieros SA)

Montserrat Sayago. Ingeniero técnico-Topógrafo (TECNIA Ingenieros, S.A.)

**PRODUCCIÓN Y EDICIÓN**

TECNIA Ingenieros S.A.

Llanera, Abril de 2008

TECNIA INGENIEROS, S.A.

Ingeniero de Caminos

Arquitecto



Gerardo Quirós Muñiz

Patricia Tabarés Obenza

