

|   |  |                      |
|---|--|----------------------|
|  | <b>ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN Y PLAN ESPECIAL PARA LEGALIZACIÓN DE OBRAS Y USOS (CAFETERÍA-RESTAURANTE) Y REORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN DE ESTACIÓN DE SERVICIO Y ESPACIOS PÚBLICOS ADYACENTES EN LA CARRERA</b><br>- TEXTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -- | <b>NORMATIVA</b>     |
|   |  | Ref: 3831 / 022 / 18 |
|   |  | Fecha: AGO. / 2018   |
|   |  | Página 81 de 93      |

### **III.- NORMATIVA.**

#### **1.- TÍTULO I: Condiciones generales**

Artículo 1. Relación con otros instrumentos del planeamiento.

De conformidad con lo al efecto prevenido en el artículo 200.3 del RTROTUA, cuando sea preciso el establecimiento de un uso inicialmente declarado incompatible por el Plan General de Ordenación, el estudio de implantación irá acompañado de un plan especial a medio del cual se posibilite su implantación, siendo tal circunstancia la que se da en el presente caso, habida cuenta que si bien el vigente Plan General de Ordenación del Ayuntamiento de Siero posibilita la implantación de estaciones de servicio en el suelo no urbanizable de Interés, es lo cierto que el establecimiento de las actividades de relación únicamente se prevé sobre edificaciones preexistentes. Habida cuenta de que conformidad con lo al efecto prevenido en el artículo 201.1 del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, tendrán la consideración de equipamientos o dotaciones de interés público las estaciones de suministro de carburantes y de prestación de otros servicios de la red viaria (servicios complementarios entre los cuales se entiende ha de incluirse, necesariamente, la actividad de restauración de conformidad con lo al efecto prevenido en el artículo 26.2 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras), en aras de posibilitar que en las edificaciones de la estación de servicio al que el presente documento se contrae, se satisfagan, de manera efectiva, las anteriores necesidades públicas, se estima preciso posibilitar el desarrollo de cualesquiera de las actividades señaladas en el precitado artículo 26.2 de la Ley de carreteras del Estado y, singularmente, la de restauración, en las edificaciones de nuevo cuño erigidas en el ámbito fijado en el presente documento y ello siempre en aras de la mejor satisfacción de los usuarios de las vías de comunicación que rodean el emplazamiento.

Artículo 2. Marco legal.

El presente plan especial se formula de conformidad con lo al efecto prevenido en el artículo 200.3 del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, sin que el uso se encuentre previsto en el planeamiento, habiendo de sujetarse, asimismo, a la

|   |  |                             |
|---|--|-----------------------------|
|  | <b>ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN Y PLAN ESPECIAL PARA LEGALIZACIÓN DE OBRAS Y USOS (CAFETERÍA-RESTAURANTE) Y REORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN DE ESTACIÓN DE SERVICIO Y ESPACIOS PÚBLICOS ADYACENTES EN LA CARRERA</b><br>- TEXTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -- | <b>NORMATIVA</b>            |
|   |  | <b>Ref: 3831 / 022 / 18</b> |
|   |  | <b>Fecha: AGO. / 2018</b>   |
|   |  | <b>Página 82 de 93</b>      |

previsiones del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo y demás normativa de preceptiva aplicación.

### Artículo 3. Ámbito del plan especial.

A los efectos de aplicación de las presentes normas, el Plan Especial se limitará al ámbito territorial definido en el plano O-04.

### Artículo 4. Obligatoriedad.

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de todas las determinaciones contenidas en este documento, referidas al ámbito delimitado.

### Artículo 5. Vigencia y entrada en vigor.

Su vigencia será indefinida en tanto no sea revisado como consecuencia de las determinaciones del nuevo Plan General o de un Plan Director territorial de Coordinación que así lo exigiera.

El Plan Especial entrará en vigor a partir de la publicación oficial de su aprobación definitiva y demás requisitos establecidos en la legislación vigente.

### Artículo 6. Revisión.

Se entiende por revisión del Plan la adopción de nuevos criterios, como consecuencia de disposiciones generales que alteren sustancialmente los objetivos básicos de la ordenación adoptada, se produzcan circunstancias no previstas en el momento de su redacción que incidan de forma significativa sobre la ordenación, o se perciba la imposibilidad de desarrollar sus determinaciones por falta de adaptabilidad a la política municipal.

En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan Especial se considerará como modificación del mismo.

### Artículo 7. Relación con el Plan General de Ordenación.

|   |  |                             |
|---|--|-----------------------------|
|  | <b>ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN Y PLAN ESPECIAL PARA LEGALIZACIÓN DE OBRAS Y USOS (CAFETERÍA-RESTAURANTE) Y REORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN DE ESTACIÓN DE SERVICIO Y ESPACIOS PÚBLICOS ADYACENTES EN LA CARRERA</b><br>- TEXTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -- | <b>NORMATIVA</b>            |
|   |  | <b>Ref: 3831 / 022 / 18</b> |
|   |  | <b>Fecha: AGO. / 2018</b>   |
|   |  | <b>Página 83 de 93</b>      |

En términos generales, se estará a lo preceptuado en el PGO del concejo de Siero, de aprobación definitiva de 1 de junio de 2006 (BOPA 16-9-2006) para cuantas cuestiones no estén expresamente previstas en estas Normas.

#### Artículo 8. Alcance normativo de los documentos.

El alcance normativo del Plan Especial deriva del contenido de la totalidad de los documentos que integran el mismo.

#### Artículo 9. Normas y criterios de interpretación del Plan Especial.

Estas Normas son el documento específicamente normativo, integrando un conjunto con los Planos, que expresan gráficamente las determinaciones del planeamiento. Si hubiera alguna discrepancia entre ambos, se concederá preferencia al texto sobre el dibujo, salvo que del análisis global del plan se determine la prevalencia de este último. Si se presentara discrepancia entre los diversos planos, prevalecerán las determinaciones de los de escala más detallada. Para lo no regulado expresamente en este artículo se estará a lo previsto en el art. 1.01.5 del Plan General.

#### Artículo 10. Competencias.

La tramitación y aprobación del Plan Especial corresponderá al Ayuntamiento sin perjuicio de la intervención de otras administraciones en el ámbito de sus respectivas competencias y de la participación de los particulares garantizada por la normativa urbanística del Principado de Asturias y en las presentes Normas.

La ulterior ejecución del mismo corresponderá al sector privado, habida cuenta que ninguna obra habrá de materializarse por las Administraciones Públicas.

#### Artículo 11. Desarrollo.

Para el desarrollo de las previsiones del presente plan especial, por los particulares habrá de interesarse la expedición de las oportunas licencias tendentes tanto a la ejecución de las obras, o legalización de aquéllas que ya se hubieren ejecutado al momento de aprobación del presente, así como la obtención de las licencias de actividad precisas para el desarrollo de los giros y/o usos permitidos.

|   |  |                             |
|---|--|-----------------------------|
|  | <b>ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN Y PLAN ESPECIAL PARA LEGALIZACIÓN DE OBRAS Y USOS (CAFETERÍA-RESTAURANTE) Y REORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN DE ESTACIÓN DE SERVICIO Y ESPACIOS PÚBLICOS ADYACENTES EN LA CARRERA</b><br>- TEXTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -- | <b>NORMATIVA</b>            |
|   |  | <b>Ref: 3831 / 022 / 18</b> |
|   |  | <b>Fecha: AGO. / 2018</b>   |
|   |  | <b>Página 84 de 93</b>      |

Artículo 12. Especificación de usos permitidos en el suelo no urbanizable de Interés comprendido dentro de los terrenos objeto del presente Plan Especial.

Los usos a implantar en el ámbito son:

Actividades y construcciones destinadas al servicio de las infraestructuras y de las obras públicas, en especial estaciones de servicio y usos complementarios de las mismas, como cafeterías, restaurantes, centros de lavado y mecánica del automóvil, así como aparcamiento.

## 2.- TÍTULO II: Zonificación

Artículo 13. Zonas de ordenanza.

El suelo comprendido en el ámbito de este Estudio de Implantación y Plan Especial se subdivide, a los efectos de la aplicación de estas Normas, conforme se especifica en el plano de zonificación (Plano O.05) en las siguientes zonas:

- 1) Viario Sistema Local.
- 2) Espacios libres públicos.
- 3) Espacios libres privados.
- 4) Área de intervención, a su vez dividida en:
  - área de movimiento de la edificación (con aprovechamiento lucrativo)
  - Área libre de edificación
  - Área libre de edificación e instalaciones.

## 3.- TÍTULO III: Condiciones Particulares

Artículo 14. Condiciones de uso del viario de sistema local y de los espacios libres públicos.

|   |  |                             |
|---|--|-----------------------------|
|  | <b>ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN Y PLAN ESPECIAL PARA LEGALIZACIÓN DE OBRAS Y USOS (CAFETERÍA-RESTAURANTE) Y REORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN DE ESTACIÓN DE SERVICIO Y ESPACIOS PÚBLICOS ADYACENTES EN LA CARRERA</b><br>- TEXTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -- | <b>NORMATIVA</b>            |
|   |  | <b>Ref: 3831 / 022 / 18</b> |
|   |  | <b>Fecha: AGO. / 2018</b>   |
|   |  | <b>Página 85 de 93</b>      |

La ejecución de nueva urbanización en los espacios públicos se llevará a cabo conforme a las ordenanzas específicas de urbanización recogidas en el PGO de Siero.

Para el caso de las redes de servicios, en todo lo no recogido en aquéllas, se estará a la normativa sectorial de aplicación para cada tipología. En particular, habrán de respetarse las distancias y servidumbres legales impuestas por la Ley 37/2015, de Carreteras, y sus Reglamentos de desarrollo, en cuanto a paralelismos y cruces de las carreteras estatales con canalizaciones de servicios y otras instalaciones.

#### Artículo 15. Condiciones de uso de los espacios libres privados.

A los efectos del presente Estudio de Implantación y Plan Especial, los espacios libres privados tendrán consideración de suelo libre de toda intervención, y destinado a mantener un estado lo más similar posible a la primitiva naturalidad de los mismos. Las intervenciones a realizar sobre ellos sólo se justifican de forma auxiliar y temporal para la ejecución de las obras contempladas por la actuación, y deberán contemplarse las medidas precisas para su posterior restitución.

#### Artículo 16. Movimientos de tierras.

Los movimientos de tierras que sean precisos al objeto de regularizar los terrenos existentes y de mejorar funcionalmente su compatibilidad con la futura edificación, se harán cumpliendo el Art. 4.89 del Plan General de Ordenación de Siero.

Los movimientos de tierras dentro de una parcela, respetarán, en todo caso, los niveles de terrenos en linderos con otras parcelas, excepto que se actúe de común acuerdo. Los taludes de transición entre el nivel de terreno en otras parcelas y la propia no podrán hacerse con inclinación mayor de 30°. Y en todo caso, se resolverá en terreno propio la circulación de aguas superficiales procedentes de la lluvia, si el movimiento de tierras altera el régimen de circulación de esas aguas existente con anterioridad.

Se respetarán, además, las siguientes condiciones:

- en ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 metros.
- todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 metros.

|   |  |                      |
|---|--|----------------------|
|  | <p style="text-align: center;">ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN Y PLAN ESPECIAL PARA LEGALIZACIÓN DE OBRAS Y USOS (CAFETERÍA-RESTAURANTE) Y REORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN DE ESTACIÓN DE SERVICIO Y ESPACIOS PÚBLICOS ADYACENTES EN LA CARRERA</p> <p style="text-align: center;">- TEXTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA --</p> | <b>NORMATIVA</b>     |
|   |  | Ref: 3831 / 022 / 18 |
|   |  | Fecha: AGO. / 2018   |
|   |  | Página 86 de 93      |

- el diseño de las pendientes, alturas y retranqueos a linderos se determinarán en los proyectos constructivos en los que se definirá y garantizará su estabilidad.

#### Artículo 17. Cierres de parcela.

Los cierres de parcela se resolverán cumpliendo el Art. 4.90 del PGO de Siero.

#### Artículo 18. Condiciones de uso de la edificación.

Usos permitidos, incompatibles y prohibidos: según las determinaciones del PGO de Siero para suelo de Interés (art. 4.106).

Usos autorizables: Actividades y construcciones destinadas al servicio de las infraestructuras y de las obras públicas.

#### Artículo 19. Superficie máxima construida.

La superficie máxima construida será de 500 m<sup>2</sup>.

En cuanto a los elementos cubiertos pero abiertos que precisen obras de cimentación y de estructura e instalaciones permanentes, como la marquesina de repostaje, estos computarán al 50%.

Para el resto de elementos de escasa entidad, como boxes de lavado y otros, tendrán la consideración de muebles o instalaciones provisionales desmontables y no consumirán edificabilidad.

#### Artículo 20. Ocupación

El área de movimiento de la edificación máximo permitido por la normativa específica del PGO de Siero correspondiente al 10% sobre una parcela de 9.783,47 m<sup>2</sup> es de 978 m<sup>2</sup>.

En nuestro caso, el área de movimiento de la edificación de la parcela definida en planos es de 954,29 m<sup>2</sup>, valor inferior al máximo permitido.

#### Artículo 21. Altura de la edificación

|   |  |                             |
|---|--|-----------------------------|
|  | <b>ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN Y PLAN ESPECIAL PARA LEGALIZACIÓN DE OBRAS Y USOS (CAFETERÍA-RESTAURANTE) Y REORDENACIÓN Y URBANIZACIÓN DE ESTACIÓN DE SERVICIO Y ESPACIOS PÚBLICOS ADYACENTES EN LA CARRERA</b><br>- TEXTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA -- | <b>NORMATIVA</b>            |
|   |  | <b>Ref: 3831 / 022 / 18</b> |
|   |  | <b>Fecha: AGO. / 2018</b>   |
|   |  | <b>Página 87 de 93</b>      |

EL PGO de Siero establece:

*4.85.—Alturas totales. [...] 3. En la tipología de nave, la altura máxima en todo punto del desarrollo de la línea de alero será de 4,5 metros, salvo determinación específica, con independencia de que se divida interiormente en varias plantas o no, salvo las industrias de transformación del artículo 4.47 cuando por sus características precisen de una altura superior, que se justificará en cada caso.*

Las edificaciones principal y auxiliares tendrán una altura máxima de 4, 5 m al alero o la cara superior del último forjado, mientras que la marquesina que cubre las zonas de suministro no superarán una altura de 7 m de altura al alero.

#### Artículo 22. Condiciones estéticas

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán seguir las condiciones generales de estética establecidas en este Plan General de Ordenación de Siero, y además tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- las edificaciones, así como las intervenciones de señalización o acceso deberán quedar integradas en el entorno natural, no alterando de forma notoria el paisaje.
- las edificaciones e instalaciones propuestas se situarán fuera del límite de edificación del ramal de la A-64. Los depósitos subterráneos, surtidores de aprovisionamiento y marquesinas de la estación de servicio quedarán igualmente situados más allá de la línea límite de edificación.
- los muros de contención precisos para la construcción de cualquier edificación o acceso se ejecutarán a base de escollera o mampostería de piedra del lugar, con tratamiento vegetal posterior, y en ningún caso serán de hormigón armado.