

## 6.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

### 6.1.- OBLIGATORIEDAD

El Estudio Económico-Financiero recoge la evaluación de los costes aproximados de las obras de ampliación de las instalaciones de la industria láctea Juan Martínez S.L., así como las obras de urbanización previstas en este Estudio de Implantación + Plan Especial.

Conforme a la legislación urbanística en vigor, el Estudio Económico Financiero, es un documento preceptivo y necesario, en principio, para la implantación de actividades, equipamientos y dotaciones de interés público y social incluidas en el planeamiento general como incompatibles en suelo no urbanizable, si bien queda condicionado al alcance de la actuación.

El artículo 67 del TROTU establece en su apartado tercero que los Planes Especiales contendrán las mismas determinaciones y con el mismo grado de detalle que los instrumentos de planeamiento que desarrollen, complementen o excepcionalmente sustituyan o modifiquen. El artículo 65 de ese mismo cuerpo legal precisa que las determinaciones de los Planes Generales de Ordenación se desarrollarán, entre otros documentos, a través de un Estudio económico-financiero de contenido proporcional a la complejidad de la ordenación y a los caracteres del concejo, que contendrá la evaluación del coste de ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de la población y de las actuaciones públicas, con indicación del carácter público o privado de la iniciativa de financiación, justificando las previsiones que hayan de realizarse con recursos propios de la Administración. Por tanto, resulta jurídicamente clara la necesidad de incluir este tipo de documento dentro del contenido de todo Plan Especial.

Como consecuencia de la base normativa referida, es necesario incluir dentro de las determinaciones de este PE + EI un documento que analice su viabilidad económica mediante la justificación del análisis de los costes de ejecución, documento que se ajustará a lo dispuesto en el artículo 193.1. apartado e) del ROTU.

En este sentido, debe tenerse en cuenta que el desarrollo y ejecución de las actuaciones aquí previstas correrán a cargo de la iniciativa privada, sin garantías

**APROBACION DEFINITIVA**  
ACUERDO PLENO MUNICIPAL  
de fecha 27 de abril de 2023  
DILIGENCIADO SECRETARIO GENERAL



absolutas de participación económica de la Administración. Así pues, la aportación privada incluirá tanto los costes de la construcción de las edificaciones propuestas, como las obras de urbanización de la parcela y el posible refuerzo de las conexiones a las redes generales actuales.

En cuanto al grado de precisión del presente documento, la ley vigente rebaja notablemente el nivel de exigencia formal en cuanto a los aspectos económicos del planeamiento parcial, limitándose a exigir la evaluación económica de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización y la confección de un Estudio Económico-Financiero.

## 6.2.- ÁMBITO Y OBJETIVOS

La implementación de este PE+EI y la consecución de los objetivos y finalidades establecidos en el documento se apoya básicamente en dos elementos propios de todo plan de ordenación urbanística:

- La aplicación de la normativa en materia de usos del suelo, de dimensiones y de otras características específicas sobre las construcciones.
- La realización de las inversiones previstas en la urbanización e infraestructuras, que los diferentes agentes y operadores privados y de la Administración Pública habrán de llevar a cabo en el periodo de tiempo previsto por su vigencia.

Los dos elementos –normativa e inversiones– están claramente interrelacionados. La adecuada localización y realización de las inversiones previstas en el EI+PE han de facilitar el cumplimiento de su normativa y, al revés, el mayor grado de concreción de la normativa y la mayor agilidad y flexibilidad en su aplicación han de facilitar el cumplimiento y la ejecución de las inversiones programadas.



### 6.3.- ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE LAS ACTUACIONES

La lógica inexistencia de los proyectos y estudios técnicos correspondientes a las distintas actuaciones, más allá de la inmediata ampliación de las instalaciones que ha quedado recogida en el Estudio de Implantación, al encontrarnos aún en fase de planeamiento no permite alcanzar mayores grados de exactitud y concreción en la estimación de los costes. Hay que resaltar que la totalidad de la inversión es de carácter privado, sin que esta suponga desembolso alguno para las arcas municipales.

### 6.4.- FASES

Se estima que las obras de urbanización y edificación derivadas de las actuaciones previstas en este PE+EI se realizarán en diferentes fases una vez que este documento cuente con Aprobación Definitiva, momento que marcará el inicio de las inversiones edificatorias. No obstante, y en aras de la flexibilidad, este documento no establece un plan de etapas, sino que permite que las distintas actuaciones se puedan ir acometiendo a lo largo del tiempo conforme a la estrategia empresarial, sin perjuicio de que pudieran realizarse de manera unitaria.

En cualquier caso, el plazo aproximado previsto para la completa realización de las obras de urbanización y edificación una vez obtenidos cada uno de los permisos y autorizaciones necesarias, se estima en 6 años.

La construcción de la obra de ampliación descrita como inmediata en este documento se estima en un año.



## 6.5.- CREACIÓN DE EMPLEO

La creación de empleo en esta actuación será progresiva, a medida que se vayan materializando las diferentes actuaciones y edificaciones.

Además de la promotora de la actuación, se estima que el número de empleados pueda llegar a 50 personas cada 5.000 m<sup>2</sup> construidos.

## 6.6.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRDU) establece que “La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el **medio urbano** sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación”.

El ámbito de aplicación de la presente Modificación se clasifica como suelo no urbanizable, de modo que el referido artículo del texto legislativo estatal **no resulta de aplicación**.

En cualquier caso, la financiación de la actuación será de índole privada, siendo así que la propiedad desea realizar las inversiones necesarias para la puesta en marcha de la ampliación de la actividad, de donde se deduce la estimación de la viabilidad económica de la misma.

**APROBACION DEFINITIVA**  
ACUERDO PLENO MUNICIPAL  
de fecha 27 de abril de 2023  
DILIGENCIADO SECRETARIO GENERAL



## 6.7.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Por su parte, el artículo 22.4 del TRLS establece la obligatoriedad de elaborar un informe de sostenibilidad económica.

Las actuaciones derivadas del presente PE+EI en ningún caso supondrán el paso de un suelo rural a suelo urbanizado, limitándose a la implantación de las ampliaciones de una industria láctea en un suelo no urbanizable (asimilable al suelo rural en la terminología de la ley estatal). Por lo tanto, no supone actuación alguna de transformación urbanística y **no será preceptiva** la realización de informe o memoria de sostenibilidad económica.

No obstante, cabe recordar que la INDUSTRIA LÁCTEA Juan Martínez S.L. es una actividad privada en la que la propiedad correrá con todos los gastos, de modo que no requiere inversión pública alguna. Además, su implantación tendrá una ligera repercusión en el mercado laboral, tanto en la fase de construcción como en la de funcionamiento, lo que redundará en un incremento de los ingresos en concepto de licencias, tasas e impuestos a la actividad.



## ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

### Inversión

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	VALOR (€)
OBRA CIVIL Y VARIOS	Urbanización	80.499 €
	Edificación	1.846.854 €
	Plan Especial y Estudio de Implantación	7.400 €
	Proyecto Técnico	48.564 €
	Dirección de Obra	34.966 €
	Licencias y Permisos	77.702 €
	Saneamiento y Abastecimiento	7.800 €
<b>TOTAL</b>	<b>2.103.785 €</b>	

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	VALOR (€)
INMOVILIZADO MATERIAL	Instalaciones	14.000 €
	Maquinaria	156.311 €
<b>TOTAL</b>	<b>170.311 €</b>	

**TOTAL**

**TOTAL DE LA INVERSIÓN**

**2.274.096 € (€)**

**APROBACION DEFINITIVA**  
 ACUERDO PLENO MUNICIPAL  
 de fecha 27 de abril de 2023  
 DILIGENCIADO SECRETARIO GENERAL



PLAN DE FINANCIACIÓN						
Concepto	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Subvenciones	102.671 €	113.760 €	106.650 €	120.870 €	117.315 €	120.962 €
Préstamos	102.671 €	113.760 €	106.650 €	120.870 €	117.315 €	120.962 €
Autofinanciación	136.895 €	151.680 €	142.200 €	161.160 €	156.420 €	161.283 €
Acumulados	342.238 €	721.438 €	1.076.938 €	1.479.838 €	1.870.888 €	2.274.096 €

PLAN DE INGRESOS						
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Facturación	<b>10.765.000</b>	<b>11.303.250</b>	<b>12.094.478</b>	<b>12.941.091</b>	<b>13.976.378</b>	<b>15.094.488</b>
Incremento estimado	<b>4%</b>	<b>5%</b>	<b>7%</b>	<b>7%</b>	<b>8%</b>	<b>8%</b>

PREVISIÓN GASTOS Y RESULTADO						
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Ventas	10.765.000	11.303.250	12.094.478	12.941.091	13.976.378	15.094.488
Subvenciones	44.845	49.024	52.942	57.383	61.693	66.138
<b>Ingresos</b>	<b>10.809.844,52</b>	<b>11.352.274,09</b>	<b>12.147.419,94</b>	<b>12.998.474,16</b>	<b>14.038.071,62</b>	<b>15.160.626,06</b>
Costes de ventas - compras	-8.210.309	-8.620.824	-9.224.282	-9.869.982	-10.659.580	-11.512.347
Costes de explotación	-1.006.374	-1.056.693	-1.130.661	-1.209.807	-1.306.592	-1.411.119
Coste de personal	-1.148.556	-1.205.984	-1.290.403	-1.380.731	-1.491.189	-1.610.484
Amortización	-188.582	-202.514	-215.575	-230.378	-244.745	-259.559
<b>Gastos</b>	<b>-10.553.820,87</b>	<b>-11.086.014,71</b>	<b>-11.860.920,90</b>	<b>-12.690.897,74</b>	<b>-13.702.106,60</b>	<b>-14.793.509,47</b>
<b>RESULTADO ANTES IMPUESTOS</b>	<b>256.024</b>	<b>266.259</b>	<b>286.499</b>	<b>307.576</b>	<b>335.965</b>	<b>367.117</b>
<b>RESULTADO DESPUÉS IMPUESTOS</b>	<b>192.018</b>	<b>199.695</b>	<b>214.874</b>	<b>230.682</b>	<b>251.974</b>	<b>275.337</b>

**APROBACION DEFINITIVA**  
 ACUERDO PLENO MUNICIPAL  
 de fecha 27 de abril de 2023  
 DILIGENCIADO SECRETARIO GENERAL



<b>AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN</b>						
	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
Resultado	192.018	199.695	214.874	230.682	251.974	275.337
Amortización	188.582	202.514	215.575	230.378	244.745	259.559
Subvención	-44.845	53.647	60.818	49.267	59.177	51.177
<b>Flujo de caja</b>	<b>335.755</b>	<b>455.856</b>	<b>491.267</b>	<b>510.327</b>	<b>555.896</b>	<b>586.074</b>

<b>CRONOGRAMA DE LAS INVERSIONES</b>						
<b>Año</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>
Importe inversión	342.238 €	379.200 €	355.500 €	402.900 €	391.050 €	403.208 €

**APROBACION DEFINITIVA**  
 ACUERDO PLENO MUNICIPAL  
 de fecha 27 de abril de 2023  
 DILIGENCIADO SECRETARIO GENERAL





## 7. NORMATIVA URBANÍSTICA.

### TITULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

#### Artículo 1. Naturaleza y objeto

1. El presente Plan Especial y Estudio de Implantación de una Industria láctea, se refunde en un solo documento. Tiene naturaleza jurídica asimilable a la de los Planes Especiales previstos en los artículos 67 y 68 y los Estudios del Implantación previsto en el artículo 71 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias (en adelante TROTU).

2. Las presentes Normas tienen por objeto establecer los criterios legales a los que deberá ajustarse el desarrollo y la gestión del citado Plan Especial.

3. Para lo no dispuesto en esta Normativa, son de aplicación las determinaciones del Plan General de Ordenación del concejo de Siero (PG).

#### Artículo 2. Ámbito de aplicación

1. Las presentes Normas son de aplicación en todo el ámbito del Plan Especial, tal y como éste aparece reflejado en los planos del mismo. Coincidiendo con lo definido por el perímetro de la parcela catastral nº 103 del polígono nº 3 de Siero, con una cabida bruta total de **34.888** m<sup>2</sup>, parcela colindante por su viento sur con la carretera N-634.

#### Artículo 3. Formulación

1. La formulación del presente Plan Especial y Estudio de Implantación se realiza por iniciativa de la Sociedad Limitada “JUAN MARTÍNEZ S.L.”, y con el fin de posibilitar las ampliaciones de la INDUSTRIA LÁCTEA existente en términos de Marcenado y tramitar la autorización previa regional a un proyecto de obras.

**APROBACION DEFINITIVA**  
ACUERDO PLENO MUNICIPAL  
de fecha 27 de abril de 2023  
DILIGENCIADO SECRETARIO GENERAL



#### **Artículo 4. Tramitación**

1. Dado que el presente Plan Especial no desarrolla el planeamiento general, su tramitación deberá de realizarse conforme a lo dispuesto en el artículo 251 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 (en adelante ROTU).

#### **Artículo 5. Vigencia del plan**

1. El Plan entrará en vigor conforme a lo previsto en el art. 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de Abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (15 días hábiles desde la recepción de la comunicación del acuerdo por las Administraciones Estatal y Autonómica) y su vigencia será indefinida mientras no sea modificado por un plan urbanístico de igual o superior rango, debiendo realizarse su modificación o revisión conforme a los mismos criterios y procedimientos seguidos para su formulación.

2. La entrada en vigor de este Plan confiere al mismo los efectos de publicidad y ejecutoriedad en los términos establecidos en los artículos 21 y 103 TROTU.

#### **Artículo 6. Modificación del plan**

1. Se podrá modificar el Plan Especial en los supuestos establecidos en el TROTU.
2. El documento de Modificación tendrá el mismo grado de precisión que el presente Plan.

#### **Artículo 7. Revisión del plan**

- 1.- La Revisión del Plan Especial será procedente cuando se apruebe un Plan de ámbito superior que afecte al sector ordenado.
- 2.- El documento de Revisión se tramitara de acuerdo con el procedimiento establecido para la aprobación del Plan Especial de Implantación.

#### **Artículo 8. Obligatoriedad**

- 1.- Tanto las administraciones y organismos públicos, como los privados, están obligados a cumplir las determinaciones y disposiciones del Plan Especial.



### **Artículo 9. Clasificación del suelo**

1. El presente instrumento de planeamiento mantiene la categoría del suelo del vigente en el planeamiento general de Siero, que clasifica la totalidad del ámbito del presente Plan como Suelo no Urbanizable de Interés.

### **Artículo 10. Interpretación**

1. En todo lo que no esté previsto, o en caso de contradicción entre los documentos que constituyen el presente Plan Especial, para su correcta interpretación se procederá atendiendo a los criterios manifestados en la Memoria y primando en todo caso los documentos de mayor definición:

- En general, prioridad de los documentos normativos escritos con respecto a los planos.
- En el caso de las delimitaciones de zona de planeamiento, prioridad de las representaciones grafiadas en los planos con respecto a las descripciones escritas.
- Prioridad de las cotas sobre las líneas, en el caso de los planos.
- Prioridad de los planos de escala más detallada con respecto a los de mayor escala.
- Entre planos de la misma escala, prioridad para cada uno de los temas de los planos específicos de dicho tema, si los hubiera.
- Si, no obstante la aplicación de estos criterios interpretativos, perdurase alguna imprecisión, deberá optarse por la interpretación más favorable al interés general de la colectividad y que represente el menor deterioro para la imagen natural y ambiental del área.



## TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE IMPLANTACIÓN

### Artículo 11. Organismo actuante

1. El desarrollo, ejecución y la gestión del Plan Especial corresponde a la iniciativa privada.

### Artículo 12. Instrumentos de desarrollo

1. Para el desarrollo del presente Plan Especial será necesaria la redacción de los correspondientes proyectos de obras y/o de edificación.

2. El presente Plan Especial recoge las condiciones mínimas a que deben atenerse los proyectos técnicos que se prevé desarrollar.

### Artículo 13. Proyecto de obras de edificación e infraestructuras

1. El Proyecto de Obras respetará las determinaciones recogidas en la Memoria, Normativa y Planos de este Plan y cumplirá las condiciones para la redacción y tramitación establecidas en el TROTU.

2. El Proyecto de Obras podrá proceder a adaptaciones de detalle que no afecten a determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación y no atenten contra los objetivos de este Plan.

### Artículo 14. Prioridad en el desarrollo

No existe orden de prelación en las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones de este Plan. La ejecución del Plan podrá acometerse globalmente en todo su ámbito o subdividir la ejecución en actuaciones sucesivas conforme a su adaptación a las necesidades industriales.

## TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE USO

### CAPÍTULO I. REGULACIÓN DE USOS DEL SUELO

#### Artículo 15. Categorías de uso

1. Los usos previstos en las Normas de este Plan son los que corresponden a los objetivos del Plan Especial y Estudio de Implantación.



2. El régimen del Suelo no Urbanizable y conforme a lo establecido en el artículo 123 TROTU, cabe agrupar el conjunto de usos atendiendo a su situación jurídica y a la modalidad de su gestión, en las siguientes tres categorías:

- USOS PERMITIDOS, aquellos sujetos a concesión de licencia municipal, sin más trámites que la previa constatación de la validez de la propuesta en relación a las normas particulares de cada categoría de Suelo no Urbanizable, según se recoge en este documento.
- USOS AUTORIZABLES, aquellos que, con anterioridad a la licencia municipal, necesitan autorización previa conforme al trámite previsto en el artículo 132 TROTU.
- USOS PROHIBIDOS, aquellos que no pueden llevarse a cabo salvo que se produzca la aparición de nuevos criterios urbanísticos y estos se materialicen mediante la revisión del planeamiento urbanístico.

3. Las limitaciones y condicionantes de los distintos usos se establecen específicamente para cada categoría o zona en que se divide el ámbito del Plan Especial.

## CAPÍTULO II. CONDICIONES DE USO

### Artículo 16. Clasificación del uso.

Atendiendo a que en el ámbito del presente PE + EI no varía el uso ni la calificación contemplada en el actual PGO del concejo de Siero, son de aplicación los artículos recogidos en tal documento que regulan este uso en Suelo No Urbanizable de Interés, que se define y se ordena en los **artículos del 4.104 al 4.107** (incluidos) del Capítulo III de la Norma IV del Título IV del PGO.

Las Industrias transformadoras se encuentran reguladas en el PGO, donde en su artículo 4.50 “**Sección 3ª. OTRAS INDUSTRIAS TRANSFORMADORAS**” se señalan las condiciones generales que deben cumplir.

Al régimen de usos general del PG se añade, entre los usos autorizables, las industrias transformadoras **para el ámbito objeto de este documento.**



#### **“4.106. Especificación: SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS**

##### *1. Usos permitidos.*

- Agrícolas.
- Forestales.
- Ganaderos.
- Movimientos de tierras por razón de utilización agraria o por razón de la realización de construcciones o instalaciones en las condiciones del artículo 4.89.
- La conservación y mejora de los caminos rurales existentes.

##### *2. Usos autorizables.*

- Actividades y construcciones destinadas al servicio de las infraestructuras y de las obras públicas, siempre que, cuando se trate de obras de otras Administraciones Públicas, vengán amparadas por planes o proyectos regulados en la normativa sectorial correspondiente o concurren las condiciones del artículo 324.2 del ROTU y no supongan un deterioro significativo para los valores objeto de protección. Se incluyen en este apartado los tendidos eléctricos que tengan por objeto la distribución de energía y los tendidos telefónicos, para dotar de servicio a la población rural.
- Industrias extractivas, canteras y actividades mineras de explotación subterránea.
- Industrias vinculadas al medio rural, almacenes e industrias de transformación de productos agrarios, talleres artesanales y talleres de maquinaria agrícola en las condiciones señaladas en su epígrafe específico.
- Otras industrias transformadoras hasta el límite de 7.000 m<sup>2</sup> de superficie máxima construida.
  - Depósitos al aire libre (almacenes de combustible y estaciones de servicio)
  - Actividades, equipamientos o dotaciones de interés público o social, ya sean de titularidad pública o privada, de hasta 300 m<sup>2</sup> de superficie construida (el Comercio deberá cumplir además con la limitación del art 4.67 y desarrollarse únicamente en edificios preexistentes), cuando sus características hagan necesario el emplazamiento en el medio rural.
  - Dotaciones de ocio.
  - Relación (hostelería), en edificaciones preexistentes sobre superficie inferior a 300 m<sup>2</sup>.
  - Hotelero (casas de aldea en edificaciones preexistentes).
  - Vivienda familiar agraria sobre parcela de 10.000 m<sup>2</sup>, o en quintana tradicional en las condiciones señaladas en el art. 4.70.2. Solo se autorizará el cambio de uso de una edificación preexistente para vivienda en las condiciones exigidas para la vivienda de



*nueva planta, es decir, será condición necesaria la previa justificación exhaustiva de la existencia de la explotación a la que se vincula la nueva vivienda. El tamaño de la explotación deberá justificar la necesidad de construir una vivienda vinculada a la misma, al requerir una atención constante que además justifique su vinculación con el medio rural.*

*- Rehabilitación, reforma y ampliación de construcciones y viviendas existentes siempre que no se trate de construcciones en situación de fuera de ordenación por haber sido construidas sin ajustarse a la legalidad urbanística.*

### *3. Usos incompatibles:*

*- Hornos crematorios de cadáveres, previa aprobación de un Estudio de Implantación y un Plan Especial, respetando una distancia mínima de 500 metros de los núcleos rurales delimitados en el planeamiento, o de las áreas urbanas residenciales.*

*- Los usos agrícolas y ganaderos por encima de los 1.200 m<sup>2</sup> de superficie construida.*

*- Los demás usos autorizables por encima de los 300 m<sup>2</sup> hasta el límite de 1.200 m<sup>2</sup>, para construcciones directamente vinculadas a la actividad preexistente.*

*- Las líneas eléctricas de transporte de energía, que habrán, además, de someterse a Evaluación Ambiental en los términos que determine el órgano ambiental competente.*

### *4. Usos prohibidos: Todos los demás.*

*5. La afección por inundabilidad que se incorpora a la cartografía del Plan opera como un condicionante superpuesto al régimen de usos derivado de la Modificación 8ª del PGMO, quedando por tanto supeditado dicho Modificación parcial 8ª de la Revisión – Adaptación del PGMO aprobada el 1.06.2006 ABRIL 2018 - Normativa 112 régimen de usos a la compatibilidad con lo dispuesto en la normativa sectorial de Aguas. En todo caso resultarán de aplicación las limitaciones de usos establecidas en la zona de policía inundable derivadas de la normativa sectorial de aguas.*

## **Artículo 17. Parámetros urbanísticos. Intensidad de uso.**

Este PE+EI al amparo del ROTU podrá desarrollar y completar las determinaciones del planeamiento general.

Las condiciones que a continuación se establecen serán aplicables sobre cualquier edificación que se sitúe dentro del ámbito delimitado a los efectos del presente EI+PE.

1. Las actividades industriales aquí definidas deberán ajustarse en su desarrollo a la normativa legal vigente que les fuera de aplicación en función de la naturaleza de su

actividad y especialmente a las determinaciones que se derivaran de la aplicación del RAMINP si la actividad estuviera calificada, tramitándose EIA o EPIA siempre que lo exija la normativa vigente o se determine por el Ayuntamiento mediante acuerdo motivado.

2. El acondicionamiento de locales y establecimientos existentes para el desarrollo de actividades definidas como industriales se considera acto sujeto a licencia urbanística, igualmente la nueva construcción de edificaciones destinadas a tal uso.

3. Las actividades que no requieran de instalaciones de más de 50 m<sup>2</sup> se consideran compatibles con cualquier uso principal de la edificación.

4. No se determina parcela mínima para edificar.

5. La ocupación máxima de la actividad en la parcela (urbanización más edificación) será del 50,00%.

6. La Ocupación máxima de la edificación será del 20,00%.

7. La superficie máxima de la edificación sobre rasante se regula por la ocupación máxima permitida y las alturas máximas, hasta un máximo de 7.000 m<sup>2</sup> de superficie edificada sobre rasante, sumando ambas plantas. La ocupación máxima y los parámetros urbanísticos será el resultado de aplicar a la parcela real los estándares de ocupación recogidos en este documento.

8. Área de movimiento. Esta superficie se grafía en este documento como un área dentro del cual deberán ubicarse las edificaciones.

El área de movimiento se grafía con una superficie de 8.272,76 m<sup>2</sup>.

9. Altura de las edificaciones. La máxima altura de las edificaciones será dos plantas y la mayor entre la existente y 12,00 m al alero.

10. Retranqueos a colindantes. La separación mínima de la edificación a linderos será de 6 m.





11. Plazas de aparcamiento. Se garantizará una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificada. Por lo tanto, para la superficie máxima edificada de 7.000 m<sup>2</sup> deben de crearse un mínimo de 70 plazas que se ejecutarán de manera proporcional al desarrollo de la edificación.

12. Los acopios de material, de existir, se separarán al menos 6 m de los linderos.

13. El cierre perimetral dispondrá de vegetación natural que minimice el impacto visual de la actividad en el paisaje.

14. Se dispondrá de medios para que las escorrentías naturales de pluviales no arrastren partículas contaminantes que puedan afectar a acuíferos naturales o al exterior de la parcela.

15. El suministro de agua de consumo humano a las edificaciones previstas ha de cumplir los criterios de calidad y cantidad, y en general, los criterios higiénico-sanitarios establecidos en el Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios-sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

16. En el caso que se instalen circuitos de refrigeración con torres de refrigeración y/o condensadores evaporativos, estos han de diseñarse, ubicarse y notificarse de acuerdo a los criterios establecidos en el Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis, y el Decreto 90/2002, de 4 de julio, sobre medidas complementarias relativas a las instalaciones de riesgo y empresas de mantenimiento en relación con la prevención de la legionelosis.

Además de todo ello, las edificaciones y la actividad deberán observar el contenido de los artículos del PG de Siero correspondientes a las secciones que a continuación se expone:



**TITULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.**

**SECCIÓN SEGUNDA.- PRÁCTICA URBANÍSTICA.**

**TITULO IV.- NORMAS URBANÍSTICAS RELATIVAS AL SUELO NO URBANIZABLE.**

**NORMA TERCERA.- CONDICIONES GENERALES DE COMPOSICIÓN E HIGIENE DE LAS EDIFICACIONES.**

**Capítulo I. DISPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES**

**Capítulo II. TRATAMIENTO DE LA PARCELA**

**Capítulo III. CONDICIONES ESTÉTICAS**

En Langreo, Enero de 2023

Los arquitectos:



CSCAE 26556.1

Fdo: Jose Ramón Álvarez Montero

COLEGIADO COAA Nº 864



CSCAE 59435.0

Fdo: Mirian Delgado Fernández

COLEGIADO COAA Nº 1.397

**APROBACION DEFINITIVA**  
ACUERDO PLENO MUNICIPAL  
de fecha 27 de abril de 2023  
DILIGENCIADO SECRETARIO GENERAL

