

## 4. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 4.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

Las razones que explican el crecimiento de la instalación que se solicita son de carácter histórico y las que lo justifican de proyección económica.

#### 4.1.1.- RAZONES HISTÓRICAS.

JUAN MARTINEZ, S.L. es una empresa familiar, de cuarta generación, cuya historia se desarrolla en dos fases, con los siguientes hitos en cada una:

- Artesanal. Primera generación. Iniciada en 1915 por Casimira Huerta. Queso azul, comercializado en mercados de la zona central de Asturias.
- Industrial. Segunda generación. Sociedad Limitada. Desde 1959, quesos de pasta prensada, tipo Edam holandés.
  - a) 1962. Planta en Valladolid, fabricación de quesos de oveja y mezcla; ámbito de mercado nacional.
  - b) 1990. Tercera generación. Fabricación de que quesos fundidos.
  - c) 2003. Fabricación de preparados lácteos industriales.
  - d) 2005. Comercialización de quesos europeos.
  - e) 2007. Sección de lonchado y envasado de quesos.
  - f) 2011. Cuarta generación. Fabricación de cremas de queso.
  - g) 2014. Sección de rallado de quesos
  - h) 2018. Fabricación de análogos de queso para veganos.

Estos hitos plasman el crecimiento que de forma mantenida y constante ha ido conquistando la empresa en dos direcciones: Volumen de producción y diversidad de productos.



En este momento JUAN MARTINEZ, S.L. es:

- La empresa asturiana con mayor volumen de fabricación de preparados lácteos queseros para aplicaciones industriales.
- La empresa asturiana con mayor gama de Cremas de Quesos para aplicaciones industriales.
- La empresa asturiana con mayor actividad de envasado de quesos fundidos, loncheados y rallados.
- La cuarta empresa del sector lácteo de Asturias, por producción propia y facturación.

#### 4.1.2- PROYECCIÓN A FUTURO. NECESIDAD DE CRECIMIENTO.

La planta se localizó en la ubicación actual en la fase preindustrial. Ello da una idea clara de la antigüedad de las edificaciones originales. También explica las limitaciones a la continuidad del crecimiento que impone la normativa urbanística de la zona.

El crecimiento de actividad expuesto ha conllevado un aumento de las instalaciones, en inmuebles y bienes de equipo, plasmado en la ejecución de varios proyectos que han llegado al límite, surgiendo la necesidad de llevar adelante este Plan Especial.

Los planes de futuro son los siguientes:

1. Nuevas salas de envasado de piezas y rallado.

Se trata de un proyecto ya presentado en la Consejería de Medio Rural y Cohesión Territorial y en el Ayuntamiento de Siero, para ejecución inmediata.

Tiene los siguientes objetivos:

- Ampliar la sala de loncheado en un 53 % de superficie, para dar cabida a tres líneas con capacidad estimada de 1.500 kg/h cada una en formatos HORECA.



- Ampliar la sala de rallado en un 94 % de superficie, para dar cabida a tres líneas con capacidad estimada 1.500 kg/h cada una en formatos HORECA.
- Ampliar la sala de envasado de piezas en un 103 % de superficie, para dar cabida a una línea cortado de bloques y dos de envasado, con capacidad estimada 2.000 kg/h cada una en formatos HORECA
- Ampliar las cámaras de Productos Terminados en un 46,3% de superficie para almacenar 600 palets.
- Homologar las salas de envasado con calificación ISO7.

Todo ello, permitirá además la obtención de Certificación de toda la planta bajo la norma de calidad FSSC22000

2. Finalizada le ejecución de este proyecto, se deberá construir un nuevo almacén para materias auxiliares de envasado y embalaje.

Tendrá como objetivo:

- Ampliar la capacidad de almacenamiento en un 150 % para llegar a los 300 palets.

3. La dirección de la empresa estima que, en un plazo inferior a cinco años, las instalaciones/edificaciones actuales llegarán a un punto límite en el espacio disponible. Por tanto, la instalación de nuevas líneas de producción exigirá la construcción de nuevas edificaciones que posibiliten las siguientes estimaciones y objetivos:

- 3.1. Desdoblar las líneas de producción

3.1.1 Adaptar las instalaciones actuales, para dedicarlas en exclusiva a las siguientes actividades:

3.1.1.1. Fabricación de cremas de queso

- Objetivo a 10 años: 2.000 Tm/año
- Producción actual: 450 Tm/año
- Incremento estimado: 344%

3.1.1.2. Fabricación de análogos de queso veganos.

- Objetivo a 10 años: 200 Tm/año



- Producción actual: 20 Tm/año
- Incremento estimado: 900 %

3.1.1.3. Las secciones de loncheado y rallado permanecen en las instalaciones actuales y están estimadas para cubrir la producción del total de la planta, conforme a las cantidades señaladas en el punto 1.

3.1.2. Construir nuevas edificaciones dedicadas a la fabricación de quesos y preparados lácteos industriales en bloques para lochear y rallar.

- Objetivo a 10 años: 6.000 Tm/año
- Producción actual: 2.200 Tm/año
- Incremento estimado: 173 %

3.2. Construir las edificaciones auxiliares que requiere la nueva zona de producción

3.2.1. Almacenamiento frigorífico de materias primas con los siguientes requerimientos.

- Capacidad en congelación: 60 Tm
- Capacidad en refrigeración: 120 Tm

3.2.2. Almacenamiento en seco de materias primas con los siguientes requerimientos.

- Capacidad: 120 Tm

3.2.3. Almacenamiento frigorífico de Productos Terminados con los siguientes requerimientos.

- Capacidad: 1.000 palets

3.2.4. Otras edificaciones auxiliares:

3.2.4.1. Salas de servicios (calderas, compresores de aire y gas alimentario, compresores frigoríficos, taller, tratamiento de agua y efluentes, etc.), dotados de las capacidades adecuadas para alcanzar la producción indicada

3.2.4.2. Edificio de personal (comedor, sala de descanso/formación, vestuarios y servicios), para una plantilla estimada en torno a 80 personas, el doble de la actual.



Las necesidades expuestas se formalizan en el siguiente programa de superficies sobre rasante:

Nivel sobre terreno	Descripción General de la Intervención	SUPERFICIE (m2)
Planta Baja	Sala Envasado Barras y bloques	120,00
Planta Baja	Sala de envasado/encajado Rallados	120,00
Planta 1	Sala Rallado de Quesos	242,00
Planta Baja	Edificio Servicios	125,00
Planta Baja	Edificio Mantenimiento	125,00
Planta Baja	Salas Máquinas	215,00
Planta Baja	Almacén Temperatura ambiente	195,00
Planta Baja	Almacén Frigorífico	215,00
Planta Baja	Almacén Frigorífico	215,00
Exteriores	Silos Almacén	215,00
Planta Baja	Sala de fabricación	1.400,00
Planta Baja	Almacén Frigorífico	1.145,00

TOTAL:

4.332,00

En cuanto a la conveniencia de este PE + EI, las ampliaciones de la actividad que se pretende ordenar constituyen una oportunidad de desarrollo de un sector económico que ayudará a fijar población en las zonas rurales, en uno de los pocos concejos asturianos con crecimiento demográfico.

La producción de alimentos locales ampliará la introducción en el mercado local de productos de kilómetro cero.

Se crean puestos de trabajo y se generan ingresos para el Ayuntamiento durante la vida útil de la planta.

La actividad tendrá un retorno económico derivado del incremento laboral. Esto producirá, con toda probabilidad, un impacto modesto pero positivo en la economía local. Y lo hará desde criterios de sostenibilidad ambiental, ya que la actividad propone importantes medidas de mejora energética.

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



La conveniencia del PE se justifica, desde el punto de vista de la ordenación urbanística y estética arquitectónica, en cuanto a que dentro de sus objetivos y determinaciones están el control y la mejora de la INDUSTRIA LÁCTEA EXISTENTE.

La oportunidad viene marcada por la apuesta firme de JUAN MARTÍNEZ S.L. para potenciar la actividad económica cumpliendo los más altos estándares de calidad y requisitos derivados de la legislación sectorial alimentaria.

Todo ello justifica el desarrollo de una actividad que se caracteriza por aprovechar, mejorar y dar continuidad a los recursos e instalaciones existentes.

#### 4.1.3. CONVENIENCIA DEL EMPLAZAMIENTO.

Las obras y actuaciones que se pretenden ordenar, se desarrollarán en una parcela ubicada en Marcenado, en el concejo de Siero y en un emplazamiento muy bien comunicado por carretera tanto con el resto del concejo como con la red general de carreteras.

La parcela presenta una orografía con ligera pendiente en dirección Sur, en una zona llana lejos de los relieves dominantes, que impliquen afecciones paisajísticas.

La colindancia con la carretera nacional 634 (San Sebastián - Santiago) y su enlace con la autovía A64 (Oviedo- Villaviciosa), a unos 800 metros de la zona de actuación, constituye un emplazamiento ideal para el transporte del producto y el acceso de las materias primas. La ubicación más allá de la glorieta de acceso a Pola de Siero, facilita no entorpecer los tránsitos urbanos.

La ubicación en entornos limpios sin contaminación de industrias cercanas resulta obligatoria en este tipo de industria alimentaria.

La preexistencia de las actuales instalaciones que se han ido desarrollando y adaptando a lo largo de las décadas, suponiendo un importante patrimonio material, laboral y social en el entorno.



#### 4.1.4. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO O SOCIAL.

Además de todas las circunstancias, antecedentes, y argumentos esgrimidos en los párrafos anteriores, existe la incompatibilidad para su ubicación en áreas carentes de entorno con la suficiente limpieza que este tipo de actividad necesita, obligándose así a implantarse en entornos rurales, sin contaminación, respondiendo al supuesto previsto en el artículo 201 punto 4 del ROTU, “**Interés público o social de las actuaciones**”:

Por todas estas razones se considera que las actuaciones recogidas en el PE + EI para la ampliación de la INDUSTRIA LÁCTEA existente en Marcenado, concejo de Siero, son oportunas en los momentos actuales, y convenientes a la vista de los objetivos pretendidos con la actuación y de las facilidades que presenta, en atención a la ubicación que se propone para esa implantación.

#### 4.2.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

Siguiendo las determinaciones del PGO y el análisis de la situación específica del ámbito delimitado a efectos de la presente PE + EI, se fijan como criterios generales de ordenación los siguientes:



- 1.- En el suelo dentro del ámbito del PE + EI no se llevarán a cabo recalificaciones de suelo.
- 2.- En función del programa de necesidades y las afecciones existentes, se ha analizado la racionalización de la distribución de espacios en función de sus usos y características. Se ha considerado como esquema general una única zona de crecimiento de la edificación actual, encaminada a habilitar el espacio necesario para el desarrollo de la actividad.
- 3.- Se intenta reducir el impacto visual de la actuación fraccionando los futuros volúmenes de la actuación, limitando una excesiva alineación continua, generando realmente una adición de volúmenes que simulen un crecimiento más orgánico más propio de las edificaciones sitas en la categoría de suelo en el que se ubica la

actividad, minimizando así el posible impacto que la actividad pudiese generar en el medio físico en que se implanta.

#### 4.3.- ZONIFICACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN.

El suelo definido en el ámbito del PE +EI aparece clasificado en el PGO del concejo de Siero como Suelo No Urbanizable de Interés (SNU I). Se mantienen las calificaciones del suelo que establece el PGO, estableciéndose, en atención al uso previsto en el ámbito del presente PE + EI, las siguientes zonas:

- Zonas de ubicación de las edificaciones existentes
- Zonas de ubicación de las futuras edificaciones, como áreas de movimiento máximo de las alineaciones de las futuras construcciones y sus futuros tránsitos.
- Zonas verdes libres de edificación.
- Zonas pavimentadas en la actualidad, externas al área de movimiento.
- Zonas nuevas a pavimentar para plazas de aparcamiento.
- Cesión municipal.



#### 4.4.- PROPUESTA DE ACTUACIÓN, ÁMBITO Y ORDENACIÓN DE CONJUNTO.

La actual edificación ocupa una superficie construida de 2.667,66 m<sup>2</sup>, de los que 2.329,50 m<sup>2</sup> se desarrollan en planta baja y 333,16 m<sup>2</sup> en planta primera.

La futura volumetría se ubicará en un área de movimiento de la edificación con una superficie de 8.272,76 m<sup>2</sup>, situándose al noroeste de la parcela y de la actual edificación. Su ubicación respeta distancias superiores de 100 m lineales a las viviendas existentes, pese a no ser obligatorio como se ha expuesto (art. 4.74.3 PG), con la única excepción del contacto con las naves existentes que aún situándose a más de 85 m de la vivienda sita al Sur del ámbito (colindante con la carretera N-634), siempre se sitúan en la espalda de las edificaciones actuales.

Su ubicación respeta distancias superiores de 6 m a linderos, con la excepción de la parte noreste de la edificación existente, que linda con parcela de la misma propiedad (catastral 11107) y con la parcela catastral 106, con la que existe pacto de adosamiento (se adjunta en el Anexo de escrituras).

Las trazas de la alineación se crean de manera ortogonal a la volumetría actual más próxima.

El Área de Movimiento de las futuras edificaciones alcanza una superficie de 8.272,76 m<sup>2</sup>. La totalidad de la parcela nº 103 del polígono nº 3 de Siero tiene una cabida total bruta de **34.888 m<sup>2</sup>**, que se transforman en **34.854,05 m<sup>2</sup>** de parcela neta (tras restar la superficie de cesión municipal).

La ocupación máxima del 20% de la cabida de la parcela equivale, por tanto, a **6.970,81 m<sup>2</sup>**. La ocupación en planta baja actual de las edificaciones existentes es 2.329,50 m<sup>2</sup>. La ocupación que resta para agotar la posible en la parcela sería **4.641,31 m<sup>2</sup>**. No obstante, la ocupación máxima y los parámetros urbanísticos serán el resultado de aplicar a la parcela real los estándares de ocupación recogidos en este documento.

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



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.

El acceso a la propiedad, queda definido por las coordenadas siguientes:

*COORDENADAS U.T.M. Huso 29. ETRS 89*

	COORDENADA X	COORDENADA Y
43:	X=286729.4500	Y=4807697.5400
44:	X=286721.1900	Y=4807695.7600

## LA IMPLANTACIÓN MÁS INMEDIATA

El Estudio de implantación pretende la localización de la actividad industrial incluidas en el planeamiento general como autorizables gracias al PE que lo acompaña. También se incorpora al documento la inmediata ampliación de las instalaciones mediante la construcción de una nueva nave, la sustitución de una cubierta, el recrecimiento del forjado de la primera planta y la construcción de nuevas salas blancas con el fin de ampliar la producción atendiendo siempre a la legislación vigente en esta materia.

Se proyectarán por tanto dos espacios que amplíen la situación actual en 400,18 m<sup>2</sup> de superficie construida y todo con las siguientes características:

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





Según se muestra en el croquis anterior, tenemos dos actuaciones diferenciadas:

1.- En color **AZUL**, sombreamos la NUEVA nave que se construirá como “Almacén de Materias Auxiliares y Sala Blanca 1” y que en resumen consta de:

CAPÍTULO	UNIDAD
<b>Superficie Ocupada Suelo</b>	226,87 m <sup>2</sup>
<b>Superficie Construida en Planta Baja</b>	226,87 m <sup>2</sup>
<b>Superficie Construida en Planta Primera</b>	113,435 m <sup>2</sup>
<b>Altura</b>	7 m
<b>Superficie Panel Frigorífico Alimentario</b>	849,92 m <sup>2</sup>

2.- En color **VERDE**, sombreamos la nave que se modificará para su uso como “Sala de Encajado y Sala Blanca 3”. Para esta actuación se procederá a la demolición de la estructura existente y su sustitución por una nueva y que en resumen consta de:

**APROBACION DEFINITIVA**

ACUERDO PLENO MUNICIPAL  
de fecha 27 de abril de 2023  
DILIGENCIADO SECRETARIO GENERAL



CAPÍTULO	UNIDAD
Superficie Ocupada Suelo	292,37 m <sup>2</sup>
Superficie Construida en Planta Baja	292,37 m <sup>2</sup>
Superficie Construida en Planta Primera	59,87 m <sup>2</sup>
Altura	7 m
Superficie Panel Frigorífico Alimentario	1.229,61 m <sup>2</sup>

### DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS.

Las obras correspondientes al Proyecto de Ampliación de Capacidad de Almacenamiento Frigorífico y Adaptación Salas de Envasado (Norma ISO “Salas Blancas”), en Marcenado, en el concejo de Siero, visado por el ingeniero D. Alejandro Álvarez Rato, consisten en las siguientes actuaciones:

#### CERRAMIENTOS, DIVISIONES Y CARPINTERÍA

Para el cerramiento vertical exterior y las divisiones internas, se presenta panel tipo sándwich de 40, 60 y 80 mm de espesor, lacado por ambas caras con núcleo de poliuretano de 40kg/m<sup>3</sup>, con chapas de acero prelacadas 0,5ex/0,4in. Incluso p.p de accesorios ACH, mano de obra y medios auxiliares. Totalmente instalado y terminado.

#### CUBIERTA

La cubrición se realizará a partir de panel tipo sándwich de 40 mm de espesor, lacado por ambas caras con núcleo de poliuretano de 40kg/m<sup>3</sup>, con chapas de acero prelacadas 0,5ex/0,4in. Incluso p.p de accesorios ACH, mano de obra y medios auxiliares. Totalmente instalado y terminado en color rojo a doble vertiente, colocándose sujeto al sistema de correas de IPE 100 por medio de sus correspondientes ganchos, tuercas y sombrerete.

La pendiente de la vertiente es del 30 %.

Las bajantes serán de PVC, de 90 mm. de diámetro, con sistema de unión por junta elástica, colocada con abrazaderas metálicas, instalada, incluso con p.p. de piezas especiales de PVC.

Los canalones serán también de PVC, de 12,5 cm. de diámetro, fijado mediante gafas de sujeción al alero, totalmente equipado, incluso con p.p. de piezas especiales y remates finales de PVC.



## INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Se diseñará una instalación completa desde la caja de automáticos con una línea de iluminación y otra de fuerza (ver anejo adjunto nº 7), para la nave 1.

## CARPINTERÍA

Puerta rápida enrollable automática, fabricada en acero inoxidable AISI 304, cuadro eléctrico, con entrada trifásica 400 V, fotocélula de seguridad, amisor repector de botón, sistema mute con autoresetado, lona PVC ignífuga, motor electrofreno, finales de carrera, banda de seguridad inferior antiplastamiento completa con sistema tipo radio-band para no utilizar cable rizado, con señal amarilla y negra rallada como zona móvil de seguridad. Perfiles verticales de 120 mm\*120 mm, con cepillos de estanqueidad. Botonera exterior con pulsador, instalada, incluso con p.p. de medios auxiliares. S/NTE.



#### 4.5.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

En todo momento se seguirá lo establecido al respecto en el PGO del concejo de Siero, y más concretamente a la NORMA TERCERA “CONDICIONES GENERALES DE COMPOSICIÓN E HIGIENE DE LAS EDIFICACIONES.”

### **Capítulo I. DISPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES**

- 4.78. Condiciones generales.
- 4.79 Medida de la construcción.
- 4.80. Diseño y habitabilidad.
- 4.81. Retranqueos y luces rectas; locales habitables.
- 4.82. Situación de las piezas habitables dentro de la edificación.
- 4.83. Alturas y distribución interior de la edificación.
- 4.84. Cubiertas.
- 4.85. Alturas totales.
- 4.86. Tipologías de la edificación.
- 4.87. Relación entre las edificaciones.
- 4.88. Edificación tradicional.

### **Capítulo II. TRATAMIENTO DE LA PARCELA**

- 4.89. Movimientos de tierras.
- 4.90. Cierres de fincas.
- 4.91. Edificaciones auxiliares.

### **Capítulo III. CONDICIONES ESTÉTICAS**

- 4.92. Composición arquitectónica.
- 4.93. Fachadas.
- 4.94. Cubiertas.
- 4.95. Ampliación de edificios existentes.
- 4.96. Construcciones prefabricadas.
- 4.97. Publicidad.
- 4.98. Emplazamientos de las edificaciones
- 4.99. Generalidad de las Condiciones Estéticas



#### 4.6.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las edificaciones habrán de cumplir lo establecido en relación a las condiciones estéticas que dispone el PGO del concejo de Siero, en parte ya mencionadas en los artículos citados anteriormente.

#### 4.7.- SOLUCIÓN DE VERTIDOS.

##### Residuos sólidos urbanos:

Los residuos que puedan ser valorizados o reciclados, se recogerán selectivamente en recogedor o recinto exclusivo, para su posterior entrega a gestor autorizado.

##### Evacuación de las aguas de escorrentía pluvial

Las aguas de escorrentía pluvial, de las zonas cubiertas, no se incorporan a la red de aguas residuales.

Las procedentes de las zonas descubiertas y pavimentadas, se filtrarán al terreno.

Conforme con el Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, la clasificación por actividad es:

- Clase 2
- Grupo 12
- CNAE 15.51

Para la evacuación de las aguas residuales existe entronque a la red municipal de saneamiento, intermediando fosa decantadora y arqueta separadora de grasas, disponiendo a la salida de una arqueta para la toma de muestras.

