

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
189.-YOLANDA FUEGO VELASCO

211TI010



05-02-09 09:57

Asunto

Certificación acuerdo Pleno de 27/1/2009

Interesado

Hermenegildo Felipe Fanjul Viña, Secretario General del Ayuntamiento de Siero

C E R T I F I C O: Que el Pleno Municipal, en sesión **extraordinaria** celebrada el día **veintisiete** de **enero** de **dos mil nueve**, adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:

URBANISMO PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

9º.- EXPTE. 242Q1031.- SEDES, S.A. PLAN PARCIAL DEL AMBITO 3 DE LUGONES.

“Visto el expediente tramitado para la aprobación del Plan Parcial del Ámbito 3 de Lugones, ciudad Residencial “Malvarán”-Siero.

Teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

1ª.- La Junta de gobierno Local del Ayuntamiento de Siero en sesión celebrada el día 4 de abril de 2007, acordó aprobar inicialmente el Plan Parcial para el desarrollo de un ámbito de suelo urbanizable prioritario perteneciente al Ámbito 3 de Lugones, promovido por SEDES, S.A., Asturpromotora Urbana 2004, S.L., Cigoña Obra y Promociones, S.L. y Fadesa Inmobiliaria, S.A., suscrito por los Arquitectos D. Julio L. Redondo Bajo; D. Andrés Hernández Alonso; D. J. Ovidio Blanco Suárez y D. Alejandro Alcazar Palacios, y someterlo a información pública en la forma legalmente establecida.

La aprobación inicial se condicionó a que, con carácter previo a la aprobación definitiva se subsanaran las siguientes deficiencias:

- a) Las contenidas en los informes de la Ingeniera Industrial Municipal emitido con fecha 30 de Marzo de 2007, y en el de la Arquitecta Municipal de fecha 28 de Marzo de 2007.
- b) Debería aportarse, asimismo, la documentación requerida en el informe de la Jefa de Sección de Planeamiento y Gestión, emitido con fecha 2 de Abril de 2007, introduciéndose las modificaciones requeridas en ese informe, con

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
189.-YOLANDA FUEGO VELASCO

211TI01O



05-02-09 09:57

carácter previo a la aprobación definitiva del mismo, quedando pendiente de aportar:

- Nombre y apellidos o denominación social y domicilio de los propietarios afectados.
- Compromiso de aportar las garantías del exacto cumplimiento de las obligaciones de Urbanización derivadas de la actuación, en relación con el Ayuntamiento y los demás propietarios.
- Determinación de los medios económicos de toda índole con que cuenten los promotores para llevar a cabo la actuación

2ª.- En cumplimiento de lo acordado el expediente se sometió a información pública mediante anuncios publicados en el Diario La Nueva España de Oviedo de fecha 19 de abril de 2007, en el Boletín Oficial del Principado de Asturias de fecha 24 de abril de 2007 y en los Tablones de Edictos de la Casa Consistorial de Pola de Siero y de la Tenencia de Alcaldía de Lugones.

3ª.- Durante el periodo de información pública se presentaron dos reclamaciones una por parte de D. José García Álvarez y otra por parte de Dña. Ludivina Ruíz Cueva, según consta en certificación de Secretaría General del Ayuntamiento de Siero de fecha 21 de febrero de 2008 incorporada al expediente.

El contenido de las certificaciones obra en el expediente.

4ª.- La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Siero en sesión de fecha veintinueve de febrero de dos mil ocho, adoptó el siguiente acuerdo:

“Visto el expediente tramitado a instancia de SEDES, S.A., Asturpromotora Urbana 2004, SL., Cigoña Obras y Promociones SL. y Fadesa Inmobiliaria, S.A. para la aprobación del Plan Parcial para el desarrollo de un ámbito de suelo Urbanizable, perteneciente al Ambito 3 de Lugones, suscrito por los Arquitectos D. Julio L. Redondo Bajo, D. Andrés Hernández Alonso, D. J. Ovidio Blanco Suárez y D. Alejandro Alcazar Palacios.

Teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

1ª.- La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Siero, celebrada el día 4 de Abril de 2007, acordó aprobar inicialmente el Plan Parcial para el desarrollo de un ámbito de suelo Urbanizable Prioritario perteneciente al Ámbito 3 de Lugones, anteriormente referenciado y someterlo a información pública en la forma legalmente establecida.

2ª.- La aprobación inicial, se condicionó a que, durante el periodo de información pública y con carácter previo a la aprobación definitiva, se subsanasen las deficiencias y se diese cumplimiento a las prescripciones contenidas en los informes de la Ingeniera Industrial Municipal emitido con fecha 30 de Marzo de 2007, de la Arquitecta

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
189.-YOLANDA FUEGO VELASCO

211TI010



05-02-09 09:57

Municipal de fecha 28 de Marzo de 2007 y en el de la Jefa de Sección de Planeamiento y Gestión, emitido con fecha 2 de Abril de 2007.

3ª.- En cumplimiento de lo acordado el expediente se sometió a información pública mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial del Principado de Asturias de fecha 24 de Abril de 2007, en el diario "La Nueva España" de Oviedo de fecha 19 de Abril de 2007, así como en los Tablones de Edictos de la Casa Consistorial de Pola de Siero y en el de la Tenencia de Alcaldía de Lugones, a efectos de presentación de alegaciones y reclamaciones.

4ª.- Durante el periodo de información pública, se presentan dos reclamaciones por parte de D. José García Alvarez y otra por parte de D.ª Luzdivina Ruiz Cueva.

5ª.- Con fecha 21 de Febrero de 2008 por la Jefa de Sección de Planeamiento y Gestión se emite el informe que a continuación se transcribe:

"Tal y como se señalaba en el informe jurídico de fecha 3 de octubre de 2007, aprobado inicialmente el Plan parcial correspondiente al Ambito 3 de Lugones "Ciudad Residencial Malvarán" mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 4 de abril de 2007, se han presentado sendos escritos por parte de D José García Alvarez y por parte de Dña Luzdivina Ruiz Cueva.

Se han introducido cambios en la estructura de propiedad respecto a la documentación inicialmente presentada, habiéndose aportado un nuevo plano número 2 denominado "Ambito de Actuación. Parcelario Catastral." Y procediéndose a la corrección del apartado 3.3. de la Memoria relativo a la estructura de la propiedad del suelo.

Finalmente consta incorporado al expediente escrito de fecha 20 de febrero de 2008 que formula una serie de aclaraciones respecto a lo señalado en el informe ya referido de fecha 3 de octubre de 2007 y al informe emitido por el Topógrafo municipal con fecha 24 de enero de 2008.

Todas las propiedades incluidas dentro del ámbito del Plan Parcial en trámite pertenecen a las entidades promotoras: Asturpromotora Urbana 2004 S.L. y Sedes S.A. Fadesa Inmobiliaria S.A. y Cigoña Obras y Promociones S.L a excepción de dos:

-la parcela catastral 484 atribuida a Tartiere Auto, quien ha sido debidamente notificado en el expediente y

-la parcela catastral 437 atribuida a Dña Avelina Ruiz Cueva y en virtud de la documentación incorporada al expediente durante la información pública perteneciente igualmente a Dña Luzdivina Ruiz Cueva. Figuran igualmente correctamente notificadas.

Por lo que respecta a la parcela cuya propiedad reclama el Sr D José García Alvarez y cuya titularidad se atribuye igualmente en este y otros expedientes precedentes a Promotora

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
189.-YOLANDA FUEGO VELASCO

211TI01O



05-02-09 09:57

Picos Obios S.L. queda fuera de la delimitación del presente Plan Parcial al figurar íntegramente incluida en la delimitación del Plan Parcial tramitado en zona colindante por esta última entidad, tal y como se refleja tanto en el escrito presentado por la Promotora como en el informe emitido por el Topógrafo Municipal.

Constan emitidos sendos informes favorables, tanto de la Arquitecta Municipal como del Servicio Municipal de Topografía, por cuanto que la delimitación del Plan Parcial resulta correcta”.

Visto los informes obrantes en el expediente.

Visto el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Industria, Empleo y Seguridad Ciudadana de fecha 26 de Febrero de 2008.

La Junta de Gobierno Local acuerda por unanimidad:

Primero.- Estimar la alegación presentada por D.^a Luzdivina Ruiz Cueva, cuya propiedad ha quedado acreditada y a la que se le ha atribuido ya condición de interesada en el expediente.

Segundo.- Desestimar la alegación formulada por D. José García Álvarez, por cuanto que, la parcela de cuya propiedad dice ser titular, queda excluida del ámbito del Plan Parcial en trámite.

Tercero.- Remitir el expediente a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA), de la Consejería de Infraestructuras y Política Territorial y Vivienda, de conformidad con el art. 89.3 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprobado por Decreto Legislativo 1/2004 de 22 de Abril, para que, por parte de la misma, se emita informe previo y no vinculante, antes de la aprobación definitiva del mismo por parte del Ayuntamiento.

Cuarto.- Si la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras del Principado de Asturias, no notificase su informe en el plazo de dos meses, desde la entrada del expediente completo en el Registro de este Organismo, podrá continuarse la tramitación del expediente

Quinto.- Notificar personalmente el presente acuerdo a todos los interesados en el expediente”.

5ª.- Remitido el acuerdo anteriormente transcrito a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA), este Organismo en sesión de su Permanente de fecha 2 de julio de 2008 adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

“Emitir **informe favorable** del instrumento de ordenación urbanística referenciado a los efectos previstos en el artículo 89 del Texto Refundido de las

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
189.-YOLANDA FUEGO VELASCO

211TI010



05-02-09 09:57

disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, (BOPA 27 de abril del 2004), con siguientes consideraciones.

La Permanente de la CUOTA de 20 de Diciembre de 2007, acordó con relación al Expte. CUOTA 219/2007 SIERO. Ayuntamiento. Plan Parcial ámbito 3.S. Norte para trámite de coordinación administrativa.

“(...) Tomar razón del Plan Parcial del ámbito 3ª, sector Norte de Lugones, presentado por Sedes, S.A., a los efectos del trámite de coordinación interadministrativa regulado en los artículos 15 y 16 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, BOPA 27 de abril de 2004), y del informe emitido por la CUOTA en sesión plenaria de 20 de abril de 2006 en relación con la revisión del Plan General de Ordenación de Siero y Catálogo Urbanístico, aprobado definitivamente por el Pleno Municipal con fecha uno de junio de 2006 y publicado en el BOPA de 16 de septiembre de 2006, al tratarse de suelos afectados por el ámbito del Plan Territorial Especial de Área Central (...)”.

Se solicita Informe de la CUOTA, en los términos previstos en el artículo 89 del DL 1/2004, de 22 de Abril del Principado de Asturias, con relación al Plan Parcial, para el desarrollo del Suelo Urbanizable Prioritario perteneciente al Ámbito 3a de Lugones –Sector Norte, promovido por Sedes S.A, Asturpromotora Urbana 2004 S.L., Cigoña Obras y Promociones S.L., y Fadesa Inmobiliaria S.A.; redactado por los arquitectos D. Julio L. Redondo Bajo, D. Andrés Hernández Alonso, D.J. Ovidio Blanco Suárez y D. Alejandro Alcázar Palacios en Julio de 2007.

Este Documento sustituye al Plan Parcial presentado de Febrero de 2007, de los mismos redactores, que debió ser Modificado tras Acuerdo de Aprobación Inicial de 4 de Abril de 2007, que se condicionó a la subsanación de las deficiencias detectadas y a que se diese cumplimiento a las prescripciones contenidas en los informes municipales, previos a dicha Aprobación Inicial.

Con anterioridad, en Noviembre de 2006, los mismos promotores de esta iniciativa urbanística presentaron ante el Ayuntamiento de Siero un Plan Parcial referido a la totalidad del Ámbito 3a de Lugones.

No obstante la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Siero con fecha 16 de Junio de 2006 (BOPA 08.08.06), ya había aprobado inicialmente un Plan Parcial para las Unidades Homogéneas 18 y 21 del ámbito 3a de Lugones, promovido por Promotora Picos Obios S.L.. Este Plan Parcial fue tramitado ante la CUOTA, habiendo sido informado favorablemente por la Permanente de 14 de Noviembre de 2007 (Expediente CUOTA 384/2007).

En informe técnico y jurídico municipales de 26 y 29 de Diciembre de 2006 se entiende que ha de respetarse este Plan Parcial inicialmente aprobado, cuestión que obligó a la presentación de un nuevo Plan Parcial, por parte de los promotores de este expediente, que afecta a un ámbito más reducido.

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
189.-YOLANDA FUEGO VELASCO

211TI01O



05-02-09 09:57

El sector discontinuo, que ahora se propone, justifica su oportunidad en la inclusión de parcelas propiedad de los promotores en un porcentaje muy elevado, con el fin de garantizar unos plazos de desarrollo lo más reducidos posible.

Como consecuencia de lo anterior, el sector propuesto no incluye completa ninguna de las Unidades Homogéneas de las reflejadas en la Ficha de Condiciones Urbanísticas del ámbito de Suelo Urbanizable 3a de Lugones. La delimitación propuesta afecta parcialmente a las Unidades Homogéneas 19 OVP-5, 19 V Y 22 E. Este sector que se propone es colindante por el Oeste con el Plan Parcial para las Unidades Homogéneas 18 y 21 del ámbito 3a de Lugones (Expediente CUOTA 384/2007) y por el Este con el Plan Parcial Sector 20 Bda. UZ – Ámbito 4 (Expediente CUOTA 226/2008), ambos ya informados favorablemente por la Permanente de la CUOTA.

El Planeamiento vigente en el municipio de Siero tiene Revisión – Aprobación Definitiva 01.06.06, BOPA 16.09.06 –para su adaptación a la Ley 3/2002 del Principado de Asturias y al Texto Refundido aprobado por el Decreto 1/2004.

El Título III del PGMO de Siero regula el Suelo Urbanizable del Municipio. El artículo 3.02 PGMO que define las Características del Suelo Urbanizable, distingue dos tipos en función de su grado de determinación, correspondiendo el suelo de este ámbito al "(...) Típo 1, sectorizado: Suelo Urbanizable, con la ordenación de las redes viarias básicas y las tipologías de edificación (...)".

El artículo 3.03 PGMO relativo a la Determinación de Sectores para las actuaciones, enumera en su punto 2 los ámbitos de Suelo Urbanizable Tipo 1 entre los que se encuentra el ámbito 3 de Ordenación de Volúmenes, subdividido en 3a y 3b, señalándose que "(...) En todos los casos cada uno de esos ámbitos puede ser desarrollado por medio de varios sectores (...)". En los puntos 3 y 4 se señala que la delimitación de sectores dentro de cada uno de los ámbitos se deja abierta, depositando en el trámite de coordinación interadministrativa el filtro de la oportunidad y garantías en el caso de suelos afectados por el ámbito del Plan Territorial Especial de Área Central. En el punto 6 se señala que "(...) El sector mínimo para las actuaciones de el Suelo Urbanizable Tipo 1 se fija en la dimensión menor entre 2,5 Ha. O una manzana completa entre calles trazadas en los planos para la nueva ordenación (...)". Según señala el punto 7, la determinación de los Sectores para las actuaciones, en ambas modalidades, se hará previa o simultáneamente a los correspondientes Planes Parciales, mediante el procedimiento de configuración de ámbito señalado por el artículo 151 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004, de 22 de abril), para la delimitación de las unidades de ejecución. Señala el punto 8 que "(...) Dentro de este trámite previo deberá resolverse expresamente la integración de la actuación con su medio circundante, tanto en lo que se refiere al entorno natural como al tejido urbano o de asentamientos rurales con que se relacione, previéndose expresamente el modo de

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
189.-YOLANDA FUEGO VELASCO

211TI010



05-02-09 09:57

resolver el estado final del nuevo conjunto por sí mismo, para el supuesto de que no se desarrollase el resto del Suelo Urbanizable en que se sitúe. Y articulando todos los desarrollos por módulos o partes autosuficientes, de modo que, si la actuación no se llegase a completar, las zonas ya desarrolladas ofrecieran la suficiente coherencia por sí mismas. Entre las previsiones que se realicen en este sentido figurará necesariamente el afianzamiento financiero en cuantía proporcionada para permitir que cada fase se lleve a su término (...)"

Además, señala el artículo 3.04 PGMO, en su punto 1, que el sector mínimo en Suelo Urbanizable Tipo 1, incluirá la parte correspondiente del Sistema General adscrito.

El artículo 3.09 PGMO señala expresamente que "(...) se define un sector de Suelo Urbanizable Prioritario en Lugones, con las características que figuran en la ficha urbanística, que llevará aparejado un porcentaje de suelo del 50% para vivienda sujeta a algún régimen de protección (...)", sujetándose su desarrollo y gestión a las determinaciones establecidas en la Normativa Urbanística del Principado.

El ámbito completo 3a de Suelo Urbanizable Prioritario Tipo 1 en Lugones, incluye las Unidades Homogéneas 18 OVP-5a, 18 OVP-5b, 19 OVP-5, 19 V, 21 OVP-5, 22 OVP, 22 E y 22 V. Como hemos señalado con anterioridad, el presente Plan Parcial no ordena el ámbito 3ª completo, viéndose afectadas única y parcialmente las Unidades Homogéneas 19 OVP-5, 19 V y 22 E incluidas en este ámbito.

En cuanto a la posibilidad de subdivisión de las Unidades Homogéneas, el artículo 2.03 PGMO señala, en su punto 3, que "(...) las Unidades Homogéneas son los ámbitos de reparto del aprovechamiento que la Norma fija; y que la reparcelación en su interior no es necesaria en ese sentido, por ser la asignación uniforme, sino para el reajuste y materialización de las cesiones, en su caso, lo que se resuelve, en general, en la modalidad de normalización (...)"

Realizando un comparativo entre el Ámbito 3a y el Plan Parcial 3a Sector Norte, se realizan las siguientes observaciones:

- En la ficha del ámbito 3a la superficie surge de la diferencia entre la superficie de suelo y la superficie de viarios existentes. En el ámbito 3a SECTOR NORTE, no hay viarios existentes, considerándose el total de la superficie del sector como computable. La Superficie Computable (83.583,41 m²) no incluye la parte proporcional de los Sistemas Generales adscritos (21.330,14 m²).
- El ámbito 3a SECTOR NORTE delimitado, supone un 43,6599 % de la Superficie Computable del Ámbito 3a, proporción que guardan los parámetros reflejados en la tabla comparativa superior con excepción de la Superficie de Cesión de Equipamiento que debiera ser de 21.497,26 m². Este error aritmético, carece de importancia dado, que como más adelante se señala, el

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
189.-YOLANDA FUEGO VELASCO

211TI01O



05-02-09 09:57

Plan Parcial justifica el cumplimiento de las reservas para dotaciones establecidas en el RP y el PGM.

- El Módulo de Aprovechamiento, para el suelo V-SG, es de 0,185425 m2/02
Del Plan Parcial Ámbito 3ª SECTOR NORTE, cabe destacar los siguientes parámetros:

TOTAL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	104.913,54 M2
Límite Ámbito 3ª Sector Norte	88.583,41 M2
Parte PROPORCIONAL Sist. Generales Adscritos	21.330,14 M2
RESERVA PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS	36.225 M2
50% Aprovechamiento Bruto	35.829 M2
10% Aprovechamiento V-Sg	396 M2
SUPERFICIE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS (5% Superficie bruta)	4.179 M2

En lo que respecta a la justificación del cumplimiento de las reservas para dotaciones, establecidas en el Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978) y en el PGM, según se justifica en el Plan Parcial, se toma como módulo para el cálculo del número de viviendas 1Vivienda/100 m2 de aprovechamiento, lo que da lugar a una previsión de 756 viviendas, en base a la cual se fijan los módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencial exigidos por el Reglamento de Planeamiento para las Unidades Integradas.

En cuanto a la dotación de plazas de aparcamiento, en el Reglamento de Planeamiento se establece que el módulo mínimo de reserva en los planes parciales será de 1 plaza/100 m2 de superficie construida, de las que solo se admitirá al aire libre, aneja a la red viaria un máximo del 50% del total. Además en el Estudio de Gestión del PGM de Siero se establece que: "(...) En todos los ámbitos de suelo urbanizable de tipología OVP y BD deberán disponerse, además de las dotaciones producidas en la vía pública, y de las reservadas obligatoriamente dentro de las parcelas edificables, superficies específicamente destinadas al uso de aparcamiento de vehículos en proporción de un 5% de la superficie bruta, independientes de las que se produzcan dentro de las parcelas destinadas a los restantes usos (...)".

En el Plano 4.1.2 del Plan Parcial, se señalan las áreas susceptibles de ocupación bajo rasante destinadas a garaje aparcamiento. Se justifica, además, el 5% de la superficie bruta, requerido por el Estudio de Gestión del PGM de Siero.

Para el cálculo de la superficie destinada a equipamientos se parte de los estándares mínimos fijados por el Reglamento. Sin embargo el Plan General establece la obligatoriedad de destinar una superficie superior a la fijada por el Reglamento para este fin. Con relación a la interpretación de los parámetros que a continuación se exponen, debe señalarse que en Planos del Plan Parcial se refleja conjuntamente las

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
189.-YOLANDA FUEGO VELASCO

211TI01O



05-02-09 09:57

reservas para Zonas Verdes y Equipamiento Deportivo, justificándose en la Memoria que se trate de crear un parque urbano, del que no dispone Lugones, en su área central.

Con relación al conjunto de parámetros urbanísticos requeridos por el Reglamento de Planeamiento, así como en justificación de las condiciones urbanísticas establecidas por el PGMO de Siero, se incluye en el plan Parcial la siguiente justificación.

Número viviendas=75.612,70 m2 edificabilidad total x 100 m2/vivienda = 756 viviendas.

Jardines	= 15 + 6 = 21 m2/viv
Docentes	= 12 m2 /viv
Comerciales, Deportivos Y Sociales	= 12 m2/viv
TOTAL	= 45 M2/viv

Docentes	= 9.073,52 m2 SUELO
Deportivos (6M2/Viv)	= 4.536,76 m2 SUELO
Comercial (2m2/Viv)	= 1.512,25 m2
CONSTRUIDOS	
Social (M2/viv)	= 3.024,51 m2
CONSTRUIDOS	

45 M2/viv – 2 m2/viv (comercial) = 43 m2/viv

			PROYECTO
Comercial	756 viv X 2 m2/viv	= 1.512,25 m2	1.515,00 m2
Zonas Verdes	756 viv X 21 m2/viv	= 15.878,67 m2	23.599,07 m2
Equipamientos	756 viv X 22 m2/viv	= 16.634,79 m2	16.638,56 m2
TOTAL		= 32.513,46 m2	41.752,63 m2

SUP. APARCAMIENTO (5% sup bruta)	= 4.179,17 m2	4.243,76 m2
----------------------------------	---------------	-------------

EDIFICABILIDADES:

MANZANA	EDIFICABILIDAD	VIV. LIBRES	VIV. PROTEGIDAS	DOT. COMERCIAL
A	13.454,73	12.949,73		505,00
B	13.454,73	12.949,73		505,00
C	12.478,95	11.973,95		505,00
C	12.915,59		12.915,59	
E	12.920,59		12.920,59	
F	10.388,12		10.388,12	
TOTAL	75.612,70	37.873,41	36.224,49	1.515,00

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
189.-YOLANDA FUEGO VELASCO

211TI010



05-02-09 09:57

	PROYECTO	NORMATIVA
VIV. LIBRES	37.873,41	37.876,15
VIV. PROTEGIDAS	36.224,29	36.224,29
DOT. COMERCIAL	1.515,00	1.512,00
TOTAL	75.612,70	75.612,70

Con relación a la altura que alcanzan las edificaciones – hasta VIII + Ático -, debe señalarse que la tipología Ordenación de Volúmenes, se incluye en la Ordenanza V “Edificaciones con Emplazamiento Fijo”, para la que, según se interpreta del artículo 2.116 PGMO, no se establece una altura máxima.

El Plan Parcial presentado cumple, con carácter general, con lo señalado en el artículo 66 del DL 1/2004 del Principado de Asturias, si bien tratándose además de un Plan Parcial de iniciativa particular se precisa la documentación señalada por el artículo 83 del propio DL, que según se señala en la Memoria se incluye en carpeta anexa al propio Plan Parcial que no nos ha sido remitida junto con éste.

Al final de la Memoria del Plan Parcial, se incluyen unas fichas en las que se representan gráficamente las distintas manzanas y se justifica numéricamente en tablas, la Superficie Total Máxima Computable de cada una de ellas. Se advierten ligeras discrepancias entre las superficies acotadas que se representan para cada una de las plantas de las distintas manzanas. Deberán efectuarse las correcciones oportunas. En virtud de lo expuesto, procede **emitir informe favorable** del Plan Parcial, para el desarrollo del Suelo Urbanizable Prioritario perteneciente al Ámbito 3ª de Lugones – Sector Norte, debiendo corregirse las discrepancias advertidas.

Se hace constar expresamente que el presente informe no prejuzga ni permite prescindir de cualquiera otros informes y/o autorizaciones que fueran necesarias con arreglo a la normativa sectorial de aplicación (turismo, carreteras, ferrocarriles, costas, actividades clasificadas etc) y cuya oportuna obtención –cuando resulte preceptiva- deberá ser gestionada por el propio interesado.

Todo ello de conformidad con el decreto 16/2008, de 27 de febrero de 2008, por el que se regula composición, competencias y funcionamiento de la CUOTA (BOPA 12/03/2008).

Lo que informa para su conocimiento y efectos oportunos, y en especial, a los previstos en el artículo 89 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, BOPA 27 de abril de 2004).”

6ª.- Con fecha 7 de noviembre de 2008 se elabora informe conjunto por la Arquitecta Municipal y la Jefa de la Sección de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Siero, cuyo tenor literal es el siguiente:

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
189.-YOLANDA FUEGO VELASCO

211TI01O



05-02-09 09:57

“Examinado el expediente de referencia, las técnicos que suscriben informa:

*En el acuerdo de CUOTA de fecha 2 de julio de 2008 se señala expresamente como deficiencia a subsanar: “la discrepancia entre las superficies acotadas que se representan para cada una de las plantas de las edificaciones y los cálculos numéricos que se incluyen en las tablas, **siendo estos últimos los que coinciden con las edificabilidades establecidas por el Plan Parcial para las distintas manzanas”.***

*Con fecha 26 de septiembre de 2008 se aportan dos copias del plan parcial modificado, con el objeto, según se indica de **“recoger las prescripciones de la CUOTA”.***

En la documentación presentada y en las fichas referenciadas se alteran los cálculos numéricos que se incluyen en las tablas, que según la prescripción de la CUOTA eran correctos, por lo que no solo no se da cumplimiento al requerimiento formulado por esta sino que, erróneamente se alteran los cálculos numéricos favorablemente informados.

Por tanto, ha de requerirse la presentación de la documentación con las correcciones correctamente realizadas.

Lo que se informa a los efectos oportunos”.

7ª.- Con fecha de Registro de Entrada 4 de diciembre de 2008, se presenta por parte de los promotores la documentación aclaratoria requerida.

8ª.- Con fecha 12 de diciembre de 2008, la Arquitecta Municipal emite el informe que a continuación se transcribe:

“En relación con el expediente del encabezamiento y tras la última documentación presentada, se informa.

Se presenta un Texto refundido para aprobación definitiva, cuyas alteraciones respecto al remitido a CUOTA, tal y como se recoge en el escrito que acompaña el documento son:

- Ajuste de las parcelas 483 y 437 respecto al anterior documento ajustándolo perfectamente con el Plan Parcial colindante de tal modo que estas aumentan ligeramente de superficie. Deberá en todo caso constar verificación topográfica al respecto.*

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
189.-YOLANDA FUEGO VELASCO

211TI010



05-02-09 09:57

- Se reduce la superficie de la parcela 372 destinada a Equipamiento, tras la revisión de las escrituras de la propiedad pasando de 4.948,72 m² a 3.435 m².

- Al reducirse la superficie total del ámbito, se reduce también la superficie adscrita de V-SG a la necesaria únicamente para el desarrollo del mismo, tal y como se hacía en el anterior documento. Deberá constar también verificación topográfica en cuanto al correcto ajuste con otros ámbitos en tramitación.

Por lo tanto, con estas premisas, se rehacen los cálculos del documento en base a la nueva superficie computable, que se reduce de 83.583,41 m² a 82.311,22 m². Se ajusta la zonificación para la correcta correspondencia numérica (Deberá verificarse también topográficamente esta nueva zonificación resultante) y se adapta también la forma de los volúmenes de las distintas manzanas.

Respecto a este último punto en el que los volúmenes sufren un ligera modificación se entiende; por quien suscribe, a diferencia de la exposición recogida en el informe de CUOTA; que la verificación de que el aprovechamiento a materializar por cada uno de los volúmenes edificables conforme a la forma recogida en estos, sea inferior al máximo asignado es objeto de las posteriores licencias, ya que tanto los vuelos, como los patios... supondrán ajustes y alteraciones respecto al prisma puro que en las fichas se dibujan.

Finalmente y por abundar de nuevo en la pendiente de la cubierta de los volúmenes, y en continuidad del razonamiento señalado por esta técnico en los distintos informes que se incluyen en el expediente, se señala de nuevo que, resulta razonable en cuanto a su composición estética la pendiente mínima para la ubicación de paneles solares y su continuidad en donde estos no existan para la resolución volumétrica uniforme de los edificios.

Sin embargo, esto no quiere decir que esos espacios **no** ocupados por los paneles y que mantienen una pendiente mínima, **puedan ser practicables para otras labores que no sean de mantenimiento** de la cubierta; es decir, no podrán formar parte de las viviendas (a modo de terrazas). En todo caso entiendo que debería también constar manifestación jurídica al respecto".

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
189.-YOLANDA FUEGO VELASCO

211TI010



05-02-09 09:57

9ª.- Con fecha 16 de diciembre de 2008, el Jefe del Servicio de la Oficina de Gestión Urbanística emite el siguiente informe:

“La Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha 4 de Abril de 2008 acordó aprobar inicialmente el Plan Parcial para el desarrollo de un ámbito de suelo Urbanizable Prioritario, perteneciente al Ámbito 3 de Lugones, promovido por SEDES, S.A.; ASURPROMOTORA URBANA, S.L.; CIGOÑA OBRAS y PROMOCIONES S.L., y FADESA INMOBILIARIA, S.A., y suscrito por los Arquitectos D. Julio L. Redondo Bajo; D. Andrés Hernández Alonso; D. J. Ovidio Blanco Suárez y D. Alejandro Alcázar Palacios.

Sometido el expediente a tramite de información pública, mediante anuncios en el BOPA de fecha 24 de Abril de 2007; diario “LA Nueva España” de fecha 19 de Abril de 2007, y tablones de edictos de la Consistorial y de la Tenencia de Alcaldía de Lugones, se han depurado las cuestiones relativas a la estructura de la propiedad, habiendo quedado perfectamente identificados todos los propietarios del ámbito, que se corresponden con los promotores ya definidos, con TARTIERE AUTO, y con Dña. Luzdivina Ruiz Cueva, que figuran correctamente notificados.

La Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha 29 de Febrero de 2008 acordó estimar la alegación presentada por Dña. Luzdivina Ruiz Cueva, cuya propiedad ha quedado acreditada y a la que se le ha atribuido condición de interesada en el expediente; desestimar la alegación formulada por D. José García Álvarez, por cuanto que la parcela de la que dice ser titular queda excluida del ámbito del Plan Parcial; y remitir el expediente a la CUOTA para informe preceptivo, previo y no vinculante.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA) en sesión de su Permanente, de fecha 2 de Julio de 2008 acordó emitir informe favorable, con las siguientes consideraciones:

1.- *“Al final de la Memoria del Plan Parcial, se incluyen unas fichas en las que se representan gráficamente las distintas manzanas y se justifica numéricamente en tablas, la superficie total máxima computable de cada una de ellas. Se advierten ligeras discrepancias entre las superficies acotadas que se representan para cada una de las plantas de las edificaciones y los cálculos numéricos que se incluyen en las tablas, siendo estos últimos los que coinciden con las edificabilidades establecidas por el Plan parcial para las distintas manzanas. Deberán efectuarse las correcciones oportunas”.*

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
189.-YOLANDA FUEGO VELASCO

211TI010



05-02-09 09:57

Remitida copia del acuerdo a los promotores, para la subsanación de las deficiencias apreciadas, con fecha 26 de Septiembre de 2008 se aporta nuevo ejemplar del Plan Parcial modificado, que a su vez se complementa, con fecha 4 de Diciembre de 2008, con ejemplar de la Memoria modificada y escrito de aclaraciones respecto a las modificaciones.

Sometido a informe de la Arquitecta municipal, con fecha 12 de Diciembre de 2008, aclara la Técnica municipal el alcance de las modificaciones introducidas, con motivo del ajuste parcelario; de la revisión de la superficie de la parcela 372, y por consiguiente del obligado ajuste numérico que ello supone respecto al resto de parámetros del Plan Parcial, encadenados por la modificación de las superficies de partida, ajustándose, como dice, la zonificación para la correcta correspondencia numérica y adaptando la forma de los volúmenes de las distintas manzanas.

Entiende la Arquitecta municipal, y avala quién suscribe, que es en el momento de concesión de las respectivas licencias de obras, cuando ha de verificarse que el aprovechamiento a materializar por cada uno de los volúmenes edificables, conforme a la forma recogida en estos, sea inferior al máximo asignado, dado que no es sino con el proyecto arquitectónico cuando un edificio puede ser analizado con el detalle preciso, al computar los vuelos, excluir los patios, etc., dado que en la materialización gráfica de los volúmenes no es posible efectuar dicha disección.

Se comparte plenamente el criterio técnico respecto a las precisiones realizadas en relación con la pendiente de la cubierta, que será tenido en cuenta a la hora de conceder las respectivas licencias de obras, por cuanto que, con independencia de admitir la cubierta plana para la colocación de paneles solares, y para la resolución volumétrica uniforme de los edificios, sin embargo **EN NINGUN CASO** podrán ser practicables los espacios de la cubierta más que para las labores de mantenimiento; no pudiendo formar parte de las viviendas a modo de terrazas.

Y ello, en aplicación del régimen normativo previsto en el art. 2.66 de la normativa del Plan General, que sólo permite la excepción a las cubiertas inclinadas en casos debidamente justificados (como es la necesidad de instalar los paneles solares), y limita los espacios de terraza horizontal a las condiciones específicamente reseñadas, prohibiendo la disposición del espacio bajo cubierta como ático.

Resulta de particular importancia reiterar nuevamente, en el acuerdo de aprobación definitiva, la obligación señalada en el informe de la

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
189.-YOLANDA FUEGO VELASCO

211TI010



05-02-09 09:57

Ingeniera municipal de fecha 30 de Marzo de 2007, respecto a la participación de todos los propietarios del ámbito en la carga que supone eliminar la edificación situada al Este, y próxima a la A-66, y que afecta al vial de Plan general que separa las Unidades Homogéneas 18, 19 y 20 de suelo urbanizable Prioritario, de las Unidades Homogéneas 21, 22 y 20.

Asimismo, deberán cumplirse las previsiones de conexiones de las redes interiores del ámbito con las existentes, teniendo en cuenta la necesidad de ejecución del viario principal objeto de un proyecto de Urbanización conjunto con el otro Plan Parcial tramitado en la zona.

PROPUESTA:

De conformidad con lo previsto en el art. 268.2 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: *“el acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento y Proyectos de Urbanización de iniciativa privada puede imponer las determinaciones y condiciones que sean procedentes o convenientes para la ordenación y que demanden los intereses públicos, de conformidad con la normativa de aplicación”* y teniendo en cuenta lo dispuesto en los art. 250.6 y 284 del citado ROTUA, así como lo dispuesto en el art. 21.1. j) de la Ley 7/85 de 2 de Abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en relación con la Resolución de la Alcaldía de fecha 5 de Julio de 2007, de delegación de atribuciones a favor de la Junta de Gobierno Local (BOPA de fecha 30 de Julio de 2007), se propone:

1. Estimar la alegación presentada por Dña. Luzdivina Ruiz Cueva, cuya propiedad ha quedado acreditada y a la que se le ha atribuido condición de interesada en el expediente;

2. Desestimar la alegación formulada por D. José García Álvarez, por cuanto que la parcela de la que dice ser titular queda excluida del ámbito del Plan Parcial.

3. Aprobar definitivamente el Plan Parcial para el desarrollo de un ámbito de suelo Urbanizable Prioritario, perteneciente al Ámbito 3 de Lugones, promovido por SEDES, S.A.; ASURPROMOTORA URBANA, S.L.; CIGOÑA OBRAS y PROMOCIONES S.L., y FADESA INMOBILIARIA, S.A., y suscrito por los Arquitectos D. Julio L. Redondo Bajo; D. Andrés Hernández Alonso; D. J. Ovidio Blanco Suárez y D. Alejandro Alcázar Palacios, con las siguientes condiciones:

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
189.-YOLANDA FUEGO VELASCO

211TI01O



05-02-09 09:57

- **EN NINGUN CASO** podrán ser practicables los espacios de la cubierta más que para las labores de mantenimiento; no pudiendo formar parte de las viviendas a modo de terrazas.

- Será obligatoria la participación de todos los propietarios del ámbito en la carga que supone eliminar la edificación situada al Este, y próxima a la A-66, y que afecta al vial de Plan General que separa las Unidades Homogéneas 18, 19 y 20 de suelo Urbanizable, de las Unidades Homogéneas 21, 22 y 20.

- Deberán cumplirse las previsiones de conexiones de las redes interiores del ámbito con las existentes, teniendo en cuenta la necesidad de ejecución del viario principal objeto de un proyecto de Urbanización conjunto con el Plan Parcial tramitado en la zona por PROMOTORA PICOS OBIOS, S.L.

4.- Notificar el acuerdo de aprobación definitiva a todos los interesados en el expediente, con ofrecimiento del régimen de recursos.

5.- Publicar el acuerdo de aprobación definitiva, y el texto completo de las Ordenanzas de aplicación en el BOPA.

6.- Remitir a la Consejería de Medio Ambiente, Infraestructuras y Política Territorial el acuerdo de aprobación definitiva, junto con 2 ejemplares del Plan Parcial, debidamente diligenciados, con los planos correspondientes y la documentación técnica y administrativa completa; así como 3 copias en soporte digital de la documentación técnica del Plan Parcial”.

Vistos los informes obrantes en el expediente.

Visto el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Industria, Empleo y Seguridad Ciudadana, de fecha 23 de diciembre de 2008, que es leído por el Sr. Secretario General y cuyo tenor literal es el siguiente:

“Ausente la Sra. Pulgar García, por unanimidad, se propone:

1. Estimar la alegación presentada por Dña. Luzdivina Ruiz Cueva, cuya propiedad ha quedado acreditada y a la que se le ha atribuido condición de interesada en el expediente;

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
189.-YOLANDA FUEGO VELASCO

211TI010



05-02-09 09:57

2. Desestimar la alegación formulada por D. José García Álvarez, por cuanto que la parcela de la que dice ser titular queda excluida del ámbito del Plan Parcial.
3. Aprobar definitivamente el Plan Parcial para el desarrollo de un ámbito de suelo Urbanizable Prioritario, perteneciente al Ámbito 3 de Lugones, promovido por SEDES, S.A.; ASURPROMOTORA URBANA, S.L.; CIGOÑA OBRAS y PROMOCIONES S.L., y FADESA INMOBILIARIA, S.A., y suscrito por los Arquitectos D. Julio L. Redondo Bajo; D. Andrés Hernández Alonso; D. J. Ovidio Blanco Suárez y D. Alejandro Alcázar Palacios, con las siguientes condiciones:
 - **EN NINGUN CASO** podrán ser practicables los espacios de la cubierta más que para las labores de mantenimiento; no pudiendo formar parte de las viviendas a modo de terrazas.
 - Será obligatoria la participación de todos los propietarios del ámbito en la carga que supone eliminar la edificación situada al Este, y próxima a la A-66, y que afecta al vial de Plan General que separa las Unidades Homogéneas 18, 19 y 20 de suelo Urbanizable, de las Unidades Homogéneas 21, 22 y 20.
 - Deberán cumplirse las previsiones de conexiones de las redes interiores del ámbito con las existentes, teniendo en cuenta la necesidad de ejecución del viario principal objeto de un proyecto de Urbanización conjunto con el Plan Parcial tramitado en la zona por PROMOTORA PICOS OBIOS, S.L.
4. Notificar el acuerdo de aprobación definitiva a todos los interesados en el expediente, con ofrecimiento del régimen de recursos.
5. Publicar el acuerdo de aprobación definitiva, y el texto completo de las Ordenanzas de aplicación en el BOPA.
6. Remitir a la Consejería de Medio Ambiente, Infraestructuras y Política Territorial el acuerdo de aprobación definitiva, junto con 2 ejemplares del Plan Parcial, debidamente diligenciados, con los planos correspondientes y la documentación técnica y administrativa completa; así como 3 copias en soporte digital de la documentación técnica del Plan Parcial”.

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
189.-YOLANDA FUEGO VELASCO

211TI01O



05-02-09 09:57

El Pleno Municipal acuerda por unanimidad:

Primero.- Estimar la alegación presentada por Dña. Luzdivina Ruiz Cueva, cuya propiedad ha quedado acreditada y a la que se le ha atribuido condición de interesada en el expediente;

Segundo.- Desestimar la alegación formulada por D. José García Álvarez, por cuanto que la parcela de la que dice ser titular queda excluida del ámbito del Plan Parcial.

Tercero.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial para el desarrollo de un ámbito de suelo Urbanizable Prioritario, perteneciente al Ámbito 3 de Lugones, promovido por SEDES, S.A.; ASURPROMOTORA URBANA, S.L.; CIGOÑA OBRAS y PROMOCIONES S.L., y FADESA INMOBILIARIA, S.A., y suscrito por los Arquitectos D. Julio L. Redondo Bajo; D. Andrés Hernández Alonso; D. J. Ovidio Blanco Suárez y D. Alejandro Alcázar Palacios, con las siguientes condiciones:

- EN NINGUN CASO podrán ser practicables los espacios de la cubierta más que para las labores de mantenimiento; no pudiendo formar parte de las viviendas a modo de terrazas.
- Será obligatoria la participación de todos los propietarios del ámbito en la carga que supone eliminar la edificación situada al Este, y próxima a la A-66, y que afecta al vial de Plan General que separa las Unidades Homogéneas 18, 19 y 20 de suelo Urbanizable, de las Unidades Homogéneas 21, 22 y 20.
- Deberán cumplirse las previsiones de conexiones de las redes interiores del ámbito con las existentes, teniendo en cuenta la necesidad de ejecución del viario principal objeto de un proyecto de Urbanización conjunto con el Plan Parcial tramitado en la zona por PROMOTORA PICOS OBIOS, S.L.

Cuarto.- Notificar el presente acuerdo de aprobación definitiva a todos los interesados en el expediente, con ofrecimiento de los recursos pertinentes.

Cinco.- Publicar el presente acuerdo de aprobación definitiva, y el texto completo de las Ordenanzas Urbanísticas contenidas en el Plan Parcial aprobado en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

Seis.- Remitir al órgano competente de la Consejería de Medio Ambiente, Infraestructuras y Política Territorial del Principado de Asturias el acuerdo de aprobación definitiva, junto con 2 ejemplares del Plan Parcial, debidamente diligenciados, con los planos

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
189.-YOLANDA FUEGO VELASCO

211TI01O



05-02-09 09:57

correspondientes y la documentación técnica y administrativa completa; así como 3 copias en soporte digital de la documentación técnica del Plan Parcial.

Y para que así conste, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, expido y firmo la presente certificación, con la reserva del Artículo 206, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en Pola de Siero, a 5 de febrero de 2009.

Vº Bº
El Alcalde