

El Pleno Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día uno de septiembre de dos mil seis, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Urbanismo

Planeamiento, gestión y disciplina urbanística

12º.—Expte. 242O1007.— Proescor Industrial, S.L. plan parcial de desarrollo de la UH 17/ID/UZ del suelo urbanizable en Granda.

"Visto el expediente tramitado para la aprobación del plan parcial de desarrollo de la UH 17/ID/UZ de suelo urbanizable de Viella-Colloto-Granda, en Siero, promovido por Proescor Industrial, S.L. y suscrito por el arquitecto don Nicolás Arganza Alvaro.

Teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

Primera: La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Siero, en sesión celebrada el día 16 de julio de 2004, acordó aprobar inicialmente el plan parcial anteriormente referenciado y someterlo a información pública en la forma legalmente establecida.

Segunda: La aprobación inicial se condicionaba a:

"1. El cumplimiento de las condiciones fijadas en el informe técnico del arquitecto y aparejador municipal, de fecha 2 de abril de 2004, y del informe jurídico del Jefe del Servicio de Gestión Urbanística.

2 Deberá realizarse una ficha urbanística individualizada de cada una de las parcelas resultantes de la ordenación que recoja los parámetros expresados en el informe técnico.

3. Deberá aportarse en las condiciones que resulten del expediente incoado individualmente la superficie proporcional de terrenos incluidos como sistema general dentro del ámbito uno (2.084 m2)."

Tercera: En cumplimiento de lo acordado el expediente se sometió a información pública durante el plazo de un mes, mediante anuncios publicados en el BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias, de fecha 22 de septiembre de 2004 y en el diario La Nueva España de fecha 6 de agosto de 2004.

Cuarta: Durante el período de información pública se presentó una única alegación por parte de D. José Fernández García, con fecha 9 de septiembre de 2004, quien posteriormente con fecha 29 de abril de 2005, solicita no sean tenidas en cuenta sus alegaciones, al haberse adquirido la nave de su propiedad, por el nuevo propietario que también suscribe esta petición.

Quinta: Remitido el expediente a la Demarcación de Carreteras del Estado en Asturias, en cuanto la zona de actuación se encuentra dentro del área de influencia de la Autovía del Cantábrico, se ha

recibido con fecha 17 de Marzo de 2005, en el que, tras haberse efectuado modificaciones respecto al proyecto presentado inicialmente, se informa favorablemente la actuación pretendida.

Sexta: Según los informes de la Arquitecta Municipal de fechas 3 y 26 de mayo de 2005, han sido subsanados las deficiencias señaladas en el acuerdo de aprobación inicial. Del mismo modo, según informe de la Técnico de Administración General de Urbanismo de 26 de mayo de 2005, se propone remitir el expediente a la cuota para la emisión por este organismo del informe preceptivo y no vinculante previsto en el artículo 89 del Decreto legislativo 1/2004, de 22 de abril, dejándose no obstante constancia en ese informe que:

"Cabe señalar por último que, tal y como se señalaba en el informe jurídico de fecha 13 de julio de 2004 las normas de desarrollo contempladas en las Ordenanzas específicas para la zona de actuación se ajustan a lo previsto en el Plan General de Ordenación, excepto en lo relativo a las viviendas de guardas, vigilantes y demás previstas en el artículo 20.3

Se ha aportado un escrito en el que se asume la eliminación del texto de las Ordenanzas toda referencia a este extremo, al igual que se señala que las referencias efectuadas a la Ley del Suelo de 1976, habrán de entenderse sustituidas por la normativa en vigor (extremo este exigido igualmente en el informe jurídico antes referido).

No resulta suficiente, a juicio de quien suscribe, la presentación de este escrito para entender cumplimentada esta exigencia. Deberá aportarse, antes de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, una nueva Memoria que sustituya la referencia a la normativa anterior por la que se encuentra actualmente vigente y se elimine expresamente el apdo anteriormente señalado. Entiendo no obstante, que ello no impide continuar la tramitación del presente expediente.

Por último, y en cuanto a la exigencia recogida en el acuerdo de aprobación inicial respecto a la aportación de la superficie proporcional de terrenos incluidos como sistema general dentro del ámbito uno (2.084 m²) que se encuentran actualmente en trámite los correspondientes convenios urbanísticos que permiten dar cumplimiento a dicha exigencia."

Séptima: La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Siero, en sesión celebrada el día 3 de junio de 2005, adoptó el siguiente acuerdo:

"Primero.—Remitir a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, de conformidad con lo establecido en el artículo 89 del Texto Refundido de las Disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004 de 22 de Abril, el expediente de Plan Parcial de Desarrollo de la Unidad Homogénea 17/ID/UZ, de Suelo Urbanizable en Granda (Siero), promovido por Proescor Industrial, S.L. y suscrito por el arquitecto don Nicolás Arganza Alvaro, a los efectos, de que por este Organismo, se emita un informe no vinculante, con carácter previo a la aprobación definitiva del mismo.

Segundo.—En caso de que la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, no proceda a notificar su informe al Ayuntamiento de Siero, en el plazo de dos meses,

se continuará con la tramitación del procedimiento de aprobación del Plan Parcial, anteriormente referenciado".

Octava: Con fecha de registro de entrada en el Ayuntamiento 3 de agosto de 2005, se recibe en el Ayuntamiento escrito del jefe del Servicio de Secretaría de la CUOTA de fecha 25 de julio de 2005, escrito del siguiente tenor literal:

"A fin de que la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA) pueda entrar a conocer el asunto de referencia se requiere que sean subsanadas las deficiencias que se señalan, con indicación expresa de que, en tanto no se lleve a cabo esta subsanación, queda en suspenso el cómputo del plazo que establece 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, BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias 27/4/2004) para la emisión de informe previo:

No se ha apreciado la notificación a los propietarios Transportes Frigoríficos Sandoval S.L, Santos Bravo Fernández y Ministerio Fiscal, o la asunción por tales propietarios del documento presentado por el promotor."

Novena: Con fecha registro de entrada en el Ayuntamiento de Siero, 11 de octubre de 2005, se recibe escrito de fecha 3 de septiembre de 2005, firmado por don José Sandoval Fernández, actuando en nombre y representación de Frigoríficos Sandoval SL, D. Santos Bravo Fernández y don José M^a Martínez Cosío, por el que afirman que están desarrollando con Proescor Industrial, S.L el Plan Parcial de Desarrollo de la Unidad Homogénea 17/ID/UZ y que han sido informados de los cambios realizados en el proyecto de desarrollo del Plan Parcial, asumiendo el contenido de los documentos que se presentan por Proescor Industrial, SL y los cambios realizados en el proyecto por D. Nicolás Arganza Alvaro.

Décima: Por parte del Ayuntamiento, con fecha 24 de noviembre de 2005, se remite a la Viceconsejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el escrito referenciado en el considerando anterior, así como copia del anuncio publicado en el BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias, de fecha 26 de octubre de 2005, y en los Tablones de Edictos de la Casa Consistorial de Pola de Siero y en la Tenencia de Alcaldía de Lugones, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, por el que se somete a información pública la existencia de una parcela de propietario desconocido en el ámbito del Plan Parcial, remitiéndose igualmente certificación de la Secretaría General del Ayuntamiento de Siero, de no existir reclamación alguna en relación con este anuncio, quedando igualmente enterada y notificada la Fiscalía del Tribunal Superior de Justicia de Asturias sobre este particular, como se acredita en escrito remitido por el Fiscal de fecha 29 de noviembre de 2005, obrante en el expediente.

Undécima: La Permanente de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias, en sesión de fecha 9 de mayo del 2006, adoptó el siguiente acuerdo, remitido al Ayuntamiento de Siero, con fecha registro de entrada 29 de mayo de 2006:

"Expt. CUOTA. 437/2005 Siero. Ayuntamiento. Plan Parcial Unidad de Homogénea 17/ID/UZ en Granda.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (cuota), en Permanente, en sesión de fecha 9 de mayo de 2006, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

Emitir informe previo al instrumento de ordenación urbanística referenciado a los efectos previstos en el artículo 89 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo -TROTU- (Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias 27 de abril de 2004), en los términos siguientes:

Las modificaciones introducidas a lo largo del expediente suponen la necesidad de que se modifique el documento completo, Memoria y planos correspondientes a las redes de abastecimiento, saneamiento, alumbrado, energía eléctrica, telefonía y telecomunicaciones, cuando lo deseable hubiera sido contar con un documento correcto y corregido con anterioridad a la emisión del presente Informe (inexistencia de viviendas para guardas, manifiestan que la propiedad es 100% de los promotores cuando existe propietario de titularidad desconocida etc.). Además y particularmente, en el artículo 22 de las ordenanzas del plan parcial debe corregirse la superficie de zonas verdes, haciéndola coincidir con la reflejada en la memoria y en los planos de ordenación.

Respecto a los viarios:

- El módulo de cesión para viales prevista en el sistema de gestión del Plan General de Ordenación de Siero —PGO— está fijado en el 15% de la superficie bruta de los sectores. Este módulo, junto con el establecido para equipamientos (14% del aprovechamiento en suelos industriales) serían los empleados para determinar el módulo de aprovechamiento señalado en el Estudio de Gestión. Por ello, en este Plan Parcial la superficie calificada como viario en el plano de ordenación corregido (obrante en el expediente administrativo) es de 2.997,52 m², lo que es inferior a la resultante de aplicar el módulo que ascendería a 3.282 m². No obstante, se valora y tiene en cuenta la presencia de un vial preexistente con una superficie de 435,01 m² que sumada a los nuevos viales permiten considerar cumplimentado el módulo de reserva.
- El plan parcial reduce la sección transversal de viario hasta 11,50 metros, inferior a la exigida en el artículo 1.17, que es de 15 metros; posibilidad de reducción ésta que no se contempla en el PGO. Cuestión distinta resulta que, estando afectado el ámbito por las limitaciones derivadas de la afección de la autovía y la necesidad de disponer de una parcela neta suficiente, se plantee un viario con una sección transversal inferior a la fijada en el PGO justificada a partir de las necesidades propias del ámbito y de la carga de tráfico prevista, justificación que, en todo caso, deberá realizarse previamente a la aprobación definitiva. Ello sin perjuicio de que siendo aquello un parámetro fijado en el PGO su inobservancia debería traducirse en una modificación de dicho instrumento.

- En cuanto a la titularidad de los viales, la aplicación del módulo especificado en apartado anterior implica que los suelos correspondientes al viario se conceptúen como de cesión obligatoria y gratuita, y por tanto de titularidad pública, al menos en la cuantía resultante de la aplicación de dicho módulo.

Los aprovechamientos asignados en el PGO tienen el carácter de brutos (artículo 3.04) por lo que se obtienen aplicando el módulo sobre la superficie bruta, sin deducciones, y asignarse proporcionalmente a los suelos netos. Por ello, el aprovechamiento a repartir sería de 19.266,46 m² en este ámbito. El vial existente en la parte sur del ámbito figura en el expediente como de titularidad privada, por lo que debe incorporarse a los efectos del reparto de aprovechamientos, independientemente de que se mantenga como tal viario.

No se plantea la garantía del exacto cumplimiento con los compromisos asumidos (artículo 83 del TROTU).

Todo ello de conformidad con el Decreto 169/1999, de 9 de diciembre, por el que se regula composición, competencias y funcionamiento de la cuota, primera modificación por Decreto 118/2002, de 19 de septiembre y segunda por Decreto 202/2003, de 18 de septiembre (BOLETINES OFICIALES de la Provincia de Asturias 14.12.1999; 1.10.2002 y 16.10.2003 respectivamente).

Duodécima: Con fecha 28 de agosto de 2006, la Arquitecto Municipal, doña Ana María Fernández Dopazo, emite el siguiente informe en relación con el documento corregido del Plan Parcial de desarrollo de la UH 17/ID/UZ en Granda-Siero, presentado por Proescor Industrial, S.L. y suscrito por el Arquitecto D. Nicolás Arganza Alvaro, lo siguiente:

"Se presenta tras el informe de cuota, un documento rectificado completo que consta de:

- Memoria
- Ordenanzas
- Plan de etapas
- Estudio económico financiero
- Planos
- Fichas

Se recogen las observaciones finales remitidas en el informe de CUOTA, en lo que se refiere a los siguientes puntos:

- En el artículo 22 se recogen los 2.247,18 m² de superficie de zona verde, coincidiendo con la reflejada en los planos y en el apartado 1.6.2 de la memoria.
- Se resuelve la sección transversal del viario en 15 m tal y como se fija en el Plan General para los nuevos trazados de la red viaria. Se considera por lo tanto este un viario de titularidad y uso público.
- Se computa el vial existente en la parte sur del ámbito incorporándolo a afectos de reparto de aprovechamientos, pasando a ser el suelo computable, de 20.287 m² a 20.722,01 m² al tener en cuenta el vial de 465,01 m². Se ajustan por lo tanto a este suelo computable los cálculos de

aprovechamientos y cesiones (de Equipamiento, viario, 10% de aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento). Recogiéndose los nuevos datos tanto en planos como en Memoria y Ordenanzas.

Se rectifican también finalmente las fichas conforme al resultado obtenido conforme a los cambios realizados, de tal manera que resultan las siguientes parcelas:

Parcela	Superficie de parcela	Ocupación en planta	Edificabilidad máxima	Plazas de aparcamiento
A*	7.697,78 m ²	5.079,09 m ²	8.210,09 m ²	47
B	4.734,14 m ²	3.110,55 m ²	5.347,06 m ²	29
C+D	637,87 m ²	342,06 m ²	914,23 m ²	4
CESION	1.604,85 m ²	781,22 m ²	1.577,16 m ²	-
TOTAL			16.048,54 m ²	

*En la parcela A en el caso de que se produzca secuencias de edificación de frentes continuos superiores a 150 m se producirán separaciones cortafuegos conforme al artículo 2.150 del PG., o cualquier otra normativa sectorial de aplicación."

Décimotercera: A su vez, la Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Siero, con fecha 28 de agosto de 2006, emite informe favorable a la aprobación definitiva del Plan Parcial, indicando en cuanto a la exigencia del acuerdo de la CUOTA de que no se plantea la garantía del exacto cumplimiento de los compromisos asumidos lo siguiente:

"Por último, y en cuanto "a la exacta garantía del cumplimiento de los compromisos asumidos" que también se menciona, cabe señalar que se recoge un estudio económico financiero que contiene el cálculo de los costes de urbanización así como el coste de reposición por m² de parcela resultante y el reparto proporcional de dichos gastos en función de la aportación del suelo que justifica que se trata de una cantidad asumible en este tipo de suelo, por lo que puede darse por cumplido lo referido a este punto.

Los promotores son en este caso, los propietarios del suelo y cabe señalar que ya consta presentado e incluso aprobado inicialmente el Proyecto de Urbanización de la Manzana 17/ID/UZ de Granda el cual, caso de encontrarnos en el supuesto previsto en el artículo 119.4 habrá de ser avalado en su totalidad."

Vistos los informes obrantes en el expediente.

Visto el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente, de fecha 31 de agosto de 2006.

El Pleno Municipal acuerda por unanimidad:

Primero: Aprobar definitivamente el plan parcial de desarrollo de la UH 17/ID/UZ de suelo urbanizable en Granda-Siero. Documento corregido. Promovido por Proescor Industrial, S.L. y suscrito por el Arquitecto don Nicolás Arganza Alvaro.

Segundo: Remitir dos ejemplares del plan parcial, a la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras, debidamente diligenciados con los planos correspondientes.

Tercero: Publicar el presente acuerdo de aprobación definitiva en el BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias, así como en su caso, las ordenanzas o normas urbanísticas en él contenidas, en los Tablones de Anuncios de la Casa Consistorial de Pola de Siero y de la Tenencia de Alcaldía de Lugones, y comunicarlo a la CUOTA.

Cuarto: Notificar personalmente el acuerdo a los interesados, a cuyos efectos deberá requerirse de la promotora los datos de los propietarios afectados."

Lo que le notifico para su conocimiento y efectos oportunos, significándole que contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa podrá interponer potestativamente, recurso de reposición, ante el mismo órgano que dictó el acto, que cabrá fundar en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en los arts. 62 y 63 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/99, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de recibo de esta notificación; o interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias, con sede en Oviedo, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de recibo de esta notificación.

Si presentado recurso de reposición no fuera resuelto y notificado en el plazo de un mes, deberá entenderse desestimado, pudiendo en este caso interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de seis meses, a contar desde el día siguiente a aquel en que se produzca el acto presunto. Y ello, sin perjuicio de cualquier otro que considere oportuno.

En Pola de Siero, a 19 de marzo de 2007.—La Concejala Delegada de Urbanismo y Medio Ambiente.—5.800.

Anexo

Plan parcial de desarrollo de la unidad homogénea 17/ID/UZ de suelo urbanizable en Granda (Siero)

Ordenanzas

1. Disposiciones generales

Art 1. Fundamento y Ambito

De conformidad con lo dispuesto en el arts. 66 y 83 del Real Decreto Legislativo 1/2004 del Principado de Asturias se redactan estas ordenanzas que regulan los usos de los terrenos comprendidos en el Plan Parcial que se incluye en el área de suelo Urbanizable Industrial 17/ID/UZ en Granda (Siero). La delimitación figura en los planos correspondientes en cuanto a destino del suelo, condiciones de uso tanto industrial como de usos complementarios, volúmenes, condiciones higiénicas y estéticas de edificación.

Art 2. Obligatoriedad de su cumplimiento

Tanto las ordenanzas, como el resto de los documentos que constituyen el Plan Parcial, obligan por igual en el desarrollo del suelo que regulan, En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, prevalece el texto sobre el dibujo, salvo que del análisis global del plan se determina la prevalencia del último.

Art 3. Conocimiento obligado de estas Ordenanzas.

Todo ejecutor de edificio industrial, titular de suelo o terrenos, será responsable de las mismas por el solo hecho de firmar una solicitud de obras en el área objeto de este Plan Parcial, pues declara conocer las condiciones que se exigen en las ordenanzas, aceptando las responsabilidades que se deriven de su correcta aplicación.

Art 4. Normativa de rango superior.

Para todos aquellos aspectos no regulados o citados específicamente por estas ordenanzas será de aplicación lo dispuesto en la Normativa General Urbanística y las determinaciones generales del Plan General Municipal de Ordenación de Siero, de conformidad con el acuerdo de Aprobación Definitiva de 15 de abril de 2003.

Art 5. Disposiciones Generales

Serán de aplicación las determinaciones generales que vayan entrando en vigor para este tipo de actuaciones, tanto del Decreto legislativo 1/2004 del Principado de Asturias, como disposiciones concordante y complementarias y que no necesitan de la propia adaptación del Plan General Municipal de Ordenación de Siero.

2. Régimen urbanístico del suelo y desarrollo del plan parcial

Art 6. Régimen Urbanístico del Suelo.

Será el establecido para su aprobación particularizada en las superficies que se desarrollan en esta normativa , dentro de las determinaciones propias del suelo clasificado de urbanizable con la naturaleza propia del Plan Parcial, a los efectos de los arts. 66 y 83 del Real Decreto Legislativo 1/2004 y 80 del mismo cuerpo legal.

Art 7.—Sistema de actuación

El sistema de actuación será el de compensación, por aplicación de lo dispuesto en el art 172 del Decreto Legislativo 1/2004.

Art 8.—Ejecución y desarrollo del Plan Parcial

Para la ejecución del presente Plan Parcial, se requiere, de conformidad con los arts. 67 y 70 del R. de Plan. la tramitación y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, a efectuar de conformidad con el art 141 del R de Plan. Igualmente será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación en los casos de división de parcelas determinadas en el Plan Parcial.

Art 9.—Contenido y documentación

El contenido y documentación se adecuará a las prescripciones propias de los arts. 66 y 83 del Decreto Legislativo 1/2004 y 57 R. Plan. y en consecuencia, la documentación del plan parcial está formada por:

- 1. Memoria y estudios complementarios
- 2. Plan de Etapas
- 3. Fijación del sistema de actuación
- 4. Implantación de servicios. De conformidad con los arts. 66 y 83 del Decreto Legislativo 1/2004 que se refiere a las características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua y alcantarillado, energía eléctrica y aquellos servicios que prevé el plan, de conformidad con el citado artículo.
- 5. Estudio económico financiero. Que incluye la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- 6. Ordenanzas reguladoras.
- 7. Planos de Información. Incluye plano catastral.
- 8. Planos de Proyecto.

* Todos los documentos constituyen parte indisoluble para la interpretación del Plan Parcial con las particularidades señaladas en el artículo 2 de estas ordenanzas reguladoras.

3.—Zonas de ordenanza, condiciones de edificación, usos y tipologías edificatorias

Art 10.—Zonas de ordenanza.

El plan parcial regula, a través de la definición de las zonas de ordenanza las condiciones de edificación, usos, parámetros y tipologías de la ordenación que se atribuyen a una de ellas La división en zonas se establece a partir de la clara diferencia de los espacios con destino a la edificación de los espacios dotacionales.

En su virtud dentro de la superficie correspondiente al plan parcial, se incluyen las siguientes zonas:

- A) Industrial
- B) Zonas Verdes
- C) Viales

Art 11.—Industrial. Condiciones de ordenación y volumen.

Condiciones de edificación, usos y tipologías edificatorias.

- 1.El uso predominante a que se destina este sector es el industrial, y dentro de las tipologías que se admiten en el suelo industrial, se distinguen las siguientes:
 - Industria mediana y pequeña
 - Comercio.
- 2.La industria mediana y pequeña se caracteriza por la convivencia de diversas empresas o instalaciones con su propio funcionamiento independiente y alojadas en sus respectivas parcelas, con varios exteriores de acceso y circulación; siendo lo habitual que cada industria conste de una sola nave o instalación o en todo caso, pocas distribuidas dentro de un esquema sencillo de relaciones.
- 3. Se considera como mediana industria la que se desarrolla en parcelas de 2.000 o más metros cuadrados, y como pequeña industria la que se sitúa sobre parcelas entre 200 y 2.000 metros cuadrados.
- 4. Se admite la presencia simultánea de ambos tipos de industria(y parcelación), en las condiciones que más adelante se exponen.
- 5. Dentro de las zonas industriales previstas, caben los usos y actividades industriales, los comerciales, y los de almacenes en modalidades limpias, es decir, no calificadas como actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, o que dentro de esa calificación, admitan la adopción de medidas correctoras sencillas y seguras. El alcance de las medidas correctoras para que una industria potencialmente no limpia llegue a ser considerada como tal y las precisas en las relaciones entre unas y otras instalaciones y en las de las industrias con otras actividades, según sus grados de compatibilidad o de interferencias mutuas, debe tomarse de la legislación de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de sus matizaciones de la Ordenanza III de Plan General de Ordenación Urbana de Siero. Puede admitirse en estas zonas usos comerciales (y aún de hostelería y recreativos), dándose por supuesto que su instalación supone la aceptación de las condiciones de relación entre las distintas actividades características de las zonas industriales y de la específica de que se trate. No se admite en cambio, las viviendas.
- 6. Las actividades que se acogen en la tipología comercial se refieren fundamentalmente a actividades productivas urbanas que producen conflicto con los edificios residenciales, tales como la artesanía la pequeña industria urbana compatible y el almacenaje comercial, en este caso para distribución o venta al por mayor, y también los usos hoteleros, hosteleros y recreativos.
- 7. Expresamente se prohíbe como uso comercial la tipología de centro comercial o la gran superficie destinada a una línea de productos concreta.
- 8. No tendrán, a estos efectos la consideración de tipología de Centro Comercial o Gran Superficie las actividades empresariales productivas existentes que, estando instaladas en suelo urbano, compatibilicen proceso productivo con la exposición y venta de sus productos, y que por su incidencia e incompatibilidad de usos con el suelo urbano residencial deban ser trasladadas a otras áreas de suelo urbano no consolidado aptas para su implantación

- 9. Los centros comerciales de barrio de superficie inferior a 2.000 metros cuadrados son admisibles dentro de las tipologías cerradas y dentro de la tipología de Ordenación de Volúmenes en edificio propio.
- 10. La superficie total comprendida en la zona de Ordenanza "industrial" supone 14.674,64 metros cuadrados de suelo, distribuidos según las zonas delimitadas en:

Zona A- 7.697,78 m2
 Zona B- 4.734,14 m2
 Zona C+D 637,87 m2
 Ces. Ayunt. 1.604,85 m2

 Total Sup. 14.674,64 m2

Art 12.—Aprovechamiento.

El aprovechamiento neto industrial de las parcelas (una vez deducidos los terrenos de cesión previstos por el Plan Parcial para espacios libres de uso y dominio público, viales y aparcamientos públicos) será de 15.771,64 metros cuadrados repartidos según cuadro adjunto:

Superficie m2 Aprovechamiento m2
 Zona A- 7.697,78 m2 8.210,09 m2
 Zona B- 4.734,14 m2 5.347,06 m2
 Zona C+D 637,87 m2 914,23 m2
 Ces. Ayunt. 1.604,85 m2 1.577,16 m2

 Totales 14.674,64 m2 16.048,54 m2

El aprovechamiento será el resultante de multiplicar los metros cuadrados de parcela bruta por el módulo promedio de 0,774457.

Art 13.—Cesión de equipamientos. Viales

La cesión de equipamientos y viales se realiza según el cuadro siguiente:

* Equipamientos
 E1-.....390,19 m2
 E2-.....1.131,061 m2
 E3-..... 200,25 m2
 E4-.....222,73 m2
 E5-..... 302,95 m2

 Total2.247,18 m2
 * Viales 3.400,49 m2

Art 14.—Disposición de las edificaciones

- 1. La disposición de las edificaciones es del tipo denominado como emplazamiento variable en la ordenanza nº IV del Plan General de Ordenación de Siero, regulándose, en consecuencia tal como en aquella se describe. Con las siguientes peculiaridades:

No se establecen retranqueos a linderos aunque sí la obligación de decorar como fachadas los muros que resulten cubiertos por otros de las parcelas adyacentes; y las luces rectas a linderos deberán ser de una dimensión base igual a la altura propia, salvo acuerdo en documento público de distanciamiento mutuo entre los colindantes, que garantice el cumplimiento de luces rectas a través de lindero.

La alineación exterior actúa en el modo normal como lindero con retranqueo y luces rectas. No tiene ese efecto, en cambio, los trazados de calles particulares.

Los límites de las parcelas útiles con terrenos de otra clasificación (suelo no urbanizable, o suelo urbanizable) deberán ser también objeto de retranqueos y luces rectas como lindero con esos efectos haciéndose el cierre de la parcela en este caso obligatoriamente con seto vivo (protegido o no con alambrada o reja), y no con obra de fábrica.

En los casos en que se produzcan secuencias de la edificación de diferentes parcelas adosadas entre sí, las nuevas construcciones deberán producir separaciones cortafuegos, de 4,5 metros de ancho, cada 150 metros.

- 2. Los locales habitables, se diferenciarán para su tratamiento en dos paquetes diferentes:
 - Locales con disposición y altura de techos del tipo de piso o espacio entre forjados horizontales, se regulará según la ordenanza IV antes citada.
 - Locales con disposición de nave, o del tipo de piso entre forjados pero con gran altura de techos (alrededor de 4 metros o más) son los propiamente característicos de los usos industriales.
- 3. Los locales del segundo tipo descrito, es decir, los de disposición típicamente industrial, deberán obtener iluminación y ventilación en términos proporcionados con lo requerido por la legislación de "higiene y seguridad en el trabajo", y con la naturaleza y requerimientos del proceso concreto que en el local se realice. Cada tipo de producción precisa unos niveles de iluminación y unos ritmos de renovación del aire diferentes, y es en función de ellos como debe justificarse lo que se proyecta en cada caso.
- 4. En los locales habitables del tipo de nave industrial, la iluminación se justificará expresamente para la actividad que aya a desarrollarse. Si se utiliza iluminación natural, la superficie de huecos con vidrio transparente no podrá bajar de la producción de 1/8 de la de la planta del local, si los huecos se sitúan en posición vertical. Si lo huecos se sitúan inclinados mirando más abiertamente hacia el firmamento, la superficie del hueco tomará el valor previsto para ese caso en la ordenanza IV antes mencionada. Si sólo se utilizara iluminación artificial (convenientemente justificada) o los huecos de iluminación se sitúan en cubierta y no interfieren sus luces rectas con otras edificaciones u obstáculos, las construcciones pasarían a distanciarse entre sí sólo por el criterio de retranqueos y no por el de luces rectas.
- 5. En los locales habitables para trabajo de tipo nave, la ventilación deberá justificarse expresamente, sea natural o artificial, según el tipo de actividad que se realice y las condiciones de los puntos de toma y expulsión de aire, en su circulación a través del local. En

todo caso se cumplirán al menos las condiciones indicadas en el art 145.6 de las Plan General de Ordenación de Siero, la renovación total del aire del local no menos de 3 veces por hora. La capacidad de cualquier local de tipo nave para acoger puestos de trabajo permanentes, será tal que para cada plaza correspondan al menos 2 m² de superficie y 10 m³ de volumen de aire.

- 6. La altura máxima de las edificaciones será de 12 metros en cumbre, con excepción de los elementos no habitables del proceso productivo que, razonablemente, precisen una altura superior (sobre la cual, naturalmente, guardarán los correspondientes retranqueos y luces rectas de otras construcciones). No se fija altura mínima.
- 7. No se fija ocupación máxima del terreno.
- 8. El tratamiento de los desniveles entre las diferentes edificaciones adosadas en los arts. 2.82, 2.93 y 2.109.
- 9. La distribución interior en diferentes plantas o niveles responderá a las necesidades de cada uso, y de sus instalaciones complementarias, siendo libre dentro del cumplimiento de su programa y de sus propias regulaciones de actividad.

Art 15.—Parcelación

- 1. La parcela mínima a efectos de parcelación se fija en 2.000 m². pero se admite la división de fincas de más de 2.000 m² en partes de hasta 200 m² siempre que el conjunto de ellas se mantenga vinculado como agrupación en la forma expresada a continuación.
- 2. La parcela mínima a efectos de edificación se fija en 200 m², en los que además deberá poderse inscribir un círculo de diámetro de 9 m² y las dimensiones máximas o mínimas no guardarán una proporción mayor de 5 a 1. Por debajo de la medida indicada, deberá procederse a la agregación obligatoria de parcelas para dar cumplimiento a los fines de edificación.
- 3. Se procurará agrupar las parcelas inferiores a 2.000 m² en lotes iguales o superiores a esa medida organizando las parcelas menores como subdivisiones de éstas, con sistemas de acceso propio e independiente del viario general público. Este último tiene sólo por objeto el acceso a las parcelas de tamaño mediano o a las agrupaciones de las pequeñas, pues, de otro modo resultaría una red viaria general desproporcionada en extensión. El viario complementario para dar acceso a las parcelas menores dentro de las agrupaciones, tendrá carácter privado y será propiedad mancomunada de todas las parcelas que por el tomen acceso. La proporción de superficie que a cada una de las parcelas corresponda dentro de ese viario privado tendrá la consideración de parcela neta a efectos de cómputo de aprovechamiento.
- 4. Los accesos al viario público se darán preferentemente a través de los viarios privados debiendo distanciarse entre sí o con las salidas de los viarios privados no menos de 15 metros; o, alternativamente adosarse.
- 5. Los viarios privados de acceso tendrán una anchura no inferior a 6 metros si su longitud no rebasa de 60 metros y del 10% de su longitud si es superior.

- 6. Los proyectos de parcelación y reparcelación, dentro de las zonas de pequeña industria, deberán señalar con precisión las agrupaciones que se producen y sus accesos privados; y en las escrituras de cada una de las fincas componentes deberá hacerse constar la condición de mutua vinculación que entre sí guardan las parcelas agrupadas. En cambio, a los efectos edificatorios, no es preciso recurrir a documentos colectivos, tales como ordenaciones de volúmenes o Estudios de Detalle. Cada parcela puede situar sus volúmenes individualmente, manteniendo con claridad, en todo caso, la diferencia en relación con las vías públicas o privadas, de las que las segundas no obligan a retranqueos.
- 7. Sólo se admiten edificios exclusivos dentro de cada parcela.

Art 16.—Ordenación de las parcelas.

- 1. Las vías públicas de los polígonos se utilizarán únicamente para circulación y estacionamiento ocasional, pero no para carga o descarga y almacenamiento aún cuando sólo fuera temporal. Al interior de las parcelas privadas deberá resolverse el aparcamiento, en las proporciones fijadas en la ordenanza III del P.G.M.O de Siero y además, el estacionamiento de sus vehículos propios y el desarrollo de la carga y descarga. Estos últimos aspectos deberán razonarse y justificarse caso por caso, y las condiciones aprobadas en la licencia de obras en relación con ellos quedarán como referencia obligatoria en el funcionamiento posterior de la instalación que podrá suspenderse o clausurarse si esas condiciones se dejan de cumplir.
- 2. Los cierres periféricos de las parcelas podrán alcanzar una altura máxima de 2 metros sobre rasante, si son de obra de fábrica, y hasta 3 metros si son de alambrada o seto, o suplementan en estos materiales la altura de los anteriores.

Art 17.—Caracterización.

Los usos permitidos en esta tipología son los descritos en el art 11 de estas Ordenanzas.

Art 18.—Condiciones diversas.

- 1. Las condiciones de disposición de las edificaciones, parcela mínima, ordenación de parcela, estacionamiento y cierres, son iguales para mediana y pequeña industria, mientras que en cuanto aprovechamiento será el asignado en el presente Plan Parcial.
- 2. Cada uno de los usos permitidos en esta tipología cuenta con sus propias regulaciones sectoriales como actividad a las que debe atenderse.

Art 19.—Ocupación máxima de la parcela.

Deberá cumplir las siguientes condiciones y retranqueos mínimos:

- A linderos H/2, con un mínimo de 3 metros salvo pacto de adosamiento o acercamiento.
- A frente de calle 5 metros.
- A los viales interiores las distancias señaladas en el planeamiento, o sea 5 metros desde la línea de delimitación del Plan, de acuerdo con el Ayuntamiento de Siero tal y como hizo con el resto de Polígonos Industriales que se encuentran en esta misma situación, al tener en cuenta que el suelo que se desarrolla por medio de este Plan Parcial se convertirá en Urbano una vez que se desarrollen todos los Instrumentos de Planeamiento.

- A la A-64, cumpliendo el art 25 de la Ley de Carreteras y los artículos 84 a 87 del Reglamento General de Carreteras, en cumplimiento de lo especificado por la Dirección General de Carreteras en escrito remitido al Ayuntamiento de Siero de fecha 29 de Noviembre de 2004, especificado en el plano nº 5 de zonificación y ordenación.
- A cauces fluviales, en concreto al río el Charco del Oro a su paso por el Polígono: 5 metros de servidumbre. Toda edificación en la Zona de Policía (100 metros), deberá contar con informe previo vinculante de la Confederación Hidrográfica del Norte de España.

Art 20.—Normas de protección ambiental.

- 1. Contaminación atmosférica: Los titulares de focos emisores de contaminantes a la atmósfera, especialmente industriales, generadores de calor y vehículo de motor están obligados, de acuerdo con la Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, a no sobrepasar los niveles de emisión legalmente vigentes.
- 2. Aguas residuales: Las actividades clasificadas como insalubres o nocivas, deberán someter a la consideración del Ayuntamiento un estudio justificando el grado de inocuidad de las aguas residuales a fin de que pueda ser autorizado su vertido directo a la red general de evacuación. En el caso de que las aguas del efluente no reunieran las condiciones exigidas para su vertido a la red será obligación del usuario de la industria correspondiente la depuración previa mediante sistemas adecuados.

En los vertidos industriales, el efluente que llegue a la estación depuradora municipal no podrá superar los siguientes parámetros:

-Temperatura.....	55°
-Cobre	1 mg/l
-Cianuro.....	1-2 mg/l
-Cromo.....	3 mg/l
-Níquel	3 mg/l
-Cinc	5 mg/l
-Metales no férricos	10 mg/l
-PH5,5-9,5	
-SST	500 mg/l
-DBO5.....	1.000 mg/l
-N. total	200 mg/l
-Cloruros	5.000 mg/l

Queda prohibido el vertido a la red pública de saneamiento de aceites y grasas, mezclas explosivas, elementos que puedan provocar atascos, desechos radioactivos, sustancias tóxicas y materiales corrosivos.

- 3. Ruidos y vibraciones.
 - a) Ruidos: El nivel de ruido transmitido a medio ambiente exterior no rebasará el valor de:

Entre las 8 y las 22 horas	78 dBA
Entre las 22 y las 8 horas	45 dBA

Sobre dicha cifra de tolerancia se efectuarán las siguientes correcciones:

Actividad verificándose durante el día ..+9 dBA

Ruido de carácter periódico.....-3 dBA

Las medidas correctoras contra la emisión sonora en las industrias, garantizarán los niveles de inmisión en el límite final del polígono industrial. En todo caso, se cumplirá lo especificado en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

b) Vibraciones: A los efectos de control de niveles máximos de vibraciones regirán las siguientes disposiciones:

No se permite el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier órgano móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier tipo de actividad.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos, en el exterior del local en que se producen.

Para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración así como dispositivos antivibratorios.

Art 21.—Condiciones Higiénicas.

En cada caso se Justificará el cumplimiento de la correspondiente reglamentación laboral-sanitaria en lo que se refiere a servicios higiénicos, vestuarios, botiquín etc en relación con el personal empleado.

Art 22.—Zonas verdes.

Comprende espacios destinados a la plantación de arbolado y jardinería. Estarán dotados de acondicionamiento adecuado para tales fines, a cuyos efectos se procederá a la plantación de las especies más idóneas.

La superficie total comprendida en la Zona de Ordenanza (Zonas Verdes) supone 2.247,18 m².

- 1. Condiciones de Uso.

El uso principal será el de zona verde. Se consideran usos compatibles las infraestructuras urbanas (Centros de Transformación, depuradoras, casetas de bombeo, etc) necesarias para el funcionamiento del polígono.

- 2. Condiciones de ocupación.

La edificabilidad máxima para este conjunto será de 0,05 m²/m².

En ningún caso la edificación perjudicará ni limitará el disfrute del parque, ni la calidad de jardinería ni las vistas.

La ocupación por la edificación no podrá superar en ningún caso, el 5% de la superficie de ordenanza.

La altura máxima será de 3 metros a cornisa en una planta.

El retranqueo a linderos y viales será de 3 metros.

Art 23.—Sistemas Generales.

Se encuadran como Sistema General los elementos que se consideran fundamentales para la estructura general urbanística del territorio:

- 1—Las carreteras de rango Nacional y Regional que atraviesan el Concejo más las de carácter local que se señalan en el Plan Parcial constituyen el Sistema General de red Viaria:

Mientras que el resto de vías públicas no precisan ser consideradas a estos efectos, siendo suficiente su consideración como tales. Las vías de Sistema General que atraviesan las poblaciones, urbanas y rurales tienen el carácter de travesías siempre y cuando se cumplan las condiciones fijadas al respecto en la Ley y Reglamento de Carreteras, con las consecuencias que de tal consideración se deduzcan. El resto de redes viarias urbanas, peatonales o de vehículos no pertenecen a este Sistema, y no precisan de especiales determinaciones como tipología de suelo aparte de las ya establecidas en el P.G.O.U. de Siero, dentro de la temática general de Urbanización. Todos los tipos de vías citados cuentan con su propio marco jurídico sectorial; y su inclusión en Sistema General es pasiva si ya existen y están en funcionamiento. Si se encuentran todavía en proyecto su declaración como Sistema puede contribuir a encuadrar la gestión de obtención de los terrenos necesarios.

- 2-Las restantes infraestructuras físicas, de abastecimientos o servicios técnicos, cuentan con partes de Sistema General en sus elementos colectores dentro del territorio, mientras que sus redes y centros locales de distribución simplemente forman parte de la urbanización.

Art 24 .—Aparcamientos.

La dotación de aparcamientos viene determinada por el art 7 del Anexo del Reglamento de Planeamiento. De la regulación de dicho artículo se determina que la superficie mínima de plazas de garaje será de 4,50 x 2,20 metros, con una vinculación por plaza de 20 m² y una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación. Igualmente se establece que del total de plazas previstas se reservarán un 2% a minusválidos con una superficie mínima de 3,30 x 4,50 a razón de lo expuesto el número de aparcamientos necesarios será el resultado del siguiente cálculo:

$$16.048,54/100 = 160,9161 \text{ plazas (de 4,50 x 2,20 metros)}$$

$$16.048,54/100 \times 2\% = 3,214 \text{ plazas (de 3,30 x 4,50 metros)}$$

Solo se admitirán en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50% del número total de plazas de aparcamiento, es decir la cantidad de 81 plazas que se distribuirán de la siguiente manera: 77 plazas de 4,50x2,20 metros y 4 plazas de 3,30x4,50 metros)

El resto de las plazas, necesaria para completar las necesarias, es decir 81, se distribuirán dentro de las parcelas a razón de plazas de 2,00 x 4,50 metros.

Las plazas de aparcamiento, es decir 80, se distribuirán dentro de las parcelas de la siguiente manera:

Parcela A	47 plazas
Parcela B	29 plazas
Parcela C+D	4 plazas
Total	80 plazas

