

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *ordinaria*
de fecha *18-10-2010*
El Secretario



Texto Refundido

PLAN PARCIAL EN LA LLOSA DEL RAYU

PROMOTORES: SACEJO CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES S.A.U. (SCP) EL RAYU (VEGA DE POJA) - SIERO -
NORSIERO S.L.



FECHA: MARZO 2010 ARQUITECTO: RAQUEL GARCIA RODRIGUEZ
C/ Fernando Morán, nº 31 9ºB

MEMORIA ÍNDICE

- 1.1. ANTECEDENTES
- 1.2. RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE.
- 1.3. DELIMITACIÓN DEL AREA DE ACTUACIÓN
- 1.4. PROPIEDADES DEL ÁMBITO Y REFERENCIA CATASTRAL
- 1.5. INFORMACION URBANISTICA
 - 1.5.1. El medio físico
 - 1.5.2. Estructura urbana: usos y edificaciones existentes
 - 1.5.3. Red viaria e infraestructuras básicas existentes
 - 1.5.4. Equipamientos existentes
 - 1.5.5. Estructura de la propiedad del suelo
- 1.6. OPORTUNIDAD DE LA FORMULACION DE ESTE PLAN
- 1.7. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION
- 1.8. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA
 - 1.8.1. Delimitación, estructura urbana y zonificación
 - 1.8.2. Usos, aprovechamientos y cesiones
 - 1.8.3. Red viaria
 - A) Criterio general de diseño
 - C) Alineaciones, rasantes y secciones tipo
 - 1.8.4. Sanearamiento
 - A) Sistema de red de alcantarillado adoptado
 - 1.8.5. Abastecimiento de agua
 - 1.8.6. Energía eléctrica y alumbrado público
 - A) Red de distribución de energía eléctrica
 - B) Sistema de alumbrado urbano
 - C) Red de Gas
 - D) Red de Telecomunicaciones

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *Ordinaria*
de fecha 28.10.2010

El Secretario



2. SISTEMA DE ACTUACION Y DELIMITACION DEL AREA DE REPARTO

2.1. SISTEMA DE ACTUACION

3. PLAN DE ETAPAS

3.1. DESCRIPCION DE LAS ETAPAS

ETAPA 1

ETAPA 2

ETAPA 3

4. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

4.1. GASTOS DE URBANIZACION

4.2. RESUMEN ECONOMICO

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *otines*
de fecha *28-10-2010*
El Secretario

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *Ord. Siero?*
de fecha 18.10.2010

MEMORIA

1.1. ANTECEDENTES

La Revisión-Adaptación del Plan General a la Ley 3/2002 y a su Texto Refundido se aprueba en CUOTA el 20 de Abril de 2006 y posteriormente en pleno del Ayuntamiento el 1 de Junio de 2006, entrando en vigor al día siguiente de su publicación en el BOPA.

La delimitación del ámbito de actuación fue aprobada inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Siero en fecha 18 de junio de 2.004, siendo publicada esta aprobación en el B.O.P.A. número 12.038 de 21 de agosto de 2.004.

Sometida esta propuesta al preceptivo trámite de Información Pública de veinte días, emitidos los preceptivos informes y dictámenes municipales, y resueltas las alegaciones y reclamaciones presentadas; esta propuesta fue aprobada definitivamente mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 21 de enero de 2.005, publicado en el B.O.P.A. número 3.587 de fecha 2 de marzo de 2005.

Se presenta el Plan Parcial conforme a la aprobación de dicho ámbito y la Ordenanza del PG en vigor (Revisión-Adaptación del PGMOU a la Ley 3/2002) en Junio 2006.

Con fecha de 6 de Octubre de 2006 la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Siero acuerda aprobar inicialmente la propuesta de Plan Parcial realizándose a partir de ahí los tramites pertinentes exigidos por la legislación vigente.

Con fecha de Marzo de 2009 se presenta un Texto Refundido de Plan Parcial que pretende recoger en un único documento todos aquellos requerimientos y pequeñas modificaciones solicitadas por las administraciones intervinientes, así como su adaptación al nuevo Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, en adelante ROTUA, según decreto 278/2007 de 4 de Diciembre; que si bien no sería de aplicación a dicho documento por encontrarse en tramitación, dado el tiempo transcurrido desde su aprobación inicial se considera conveniente la adaptación al mismo.

A este Texto Refundido se presenta anexo con fecha de Agosto de 2009 recogiendo la indicación de la Dirección General del Patrimonio Cultural de Asturias sobre la existencia del Camino de Santiago que discurre por la parte Norte del ámbito, así como sus retranqueos y afecciones.

El 8 de Febrero de 2.010 la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias emite informe con número de expediente CUOTA 811/2.009 en donde fija una serie de prescripciones que el presente Texto Refundido de Plan Parcial recoge.

El Secretario

El presente Texto Refundido de Plan Parcial como se ha indicado anteriormente recoge todo lo indicado anteriormente en los antecedentes.

1.2. RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

En la fecha de redacción de este Plan Parcial, la Normativa Urbanística vigente es la comprendida en La Revisión-Adaptación del Plan General a la Ley 3/2002 y a su Texto Refundido; así como su adaptación al nuevo Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, en adelante ROTUA, según decreto 278/2007 de 4 de Diciembre; que si bien no sería de aplicación al presente documento por encontrarse en tramitación, dado el tiempo transcurrido desde su aprobación inicial se considera conveniente la adaptación al mismo.

La legislación vigente determina la necesidad de justificar la procedencia de formulación de los planes parciales en relación con las determinaciones contenidas en el Plan General del Municipio. El presente documento, por tanto, desarrolla las previsiones fijadas e incluidas en el Planeamiento General respecto a uno de los ámbitos de suelo urbanizable en él regulados.

1.3. DELIMITACIÓN DEL AREA DE ACTUACIÓN

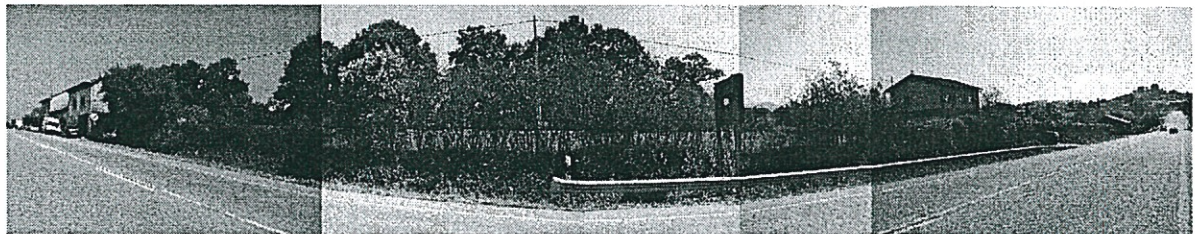
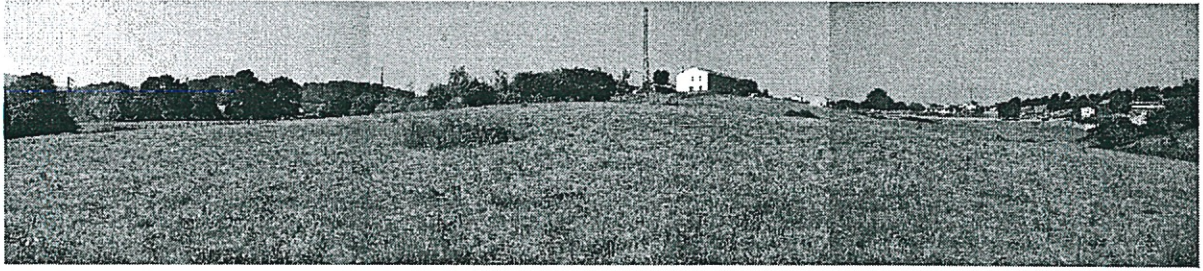
El Sector delimitado es de de 61.009 m², presenta una topografía con pendiente uniforme, con su punto mas alto en la zona próxima al camino que delimita el sector en su linde oeste y caída en el resto de direcciones.

Situado próximo al núcleo urbano, linda al Norte, con la AS-331 y la UH 23/BDa/UZ; al Este, con el río Seco; al Sur con la N-634 y al Oeste, con camino público y el resto del ámbito.

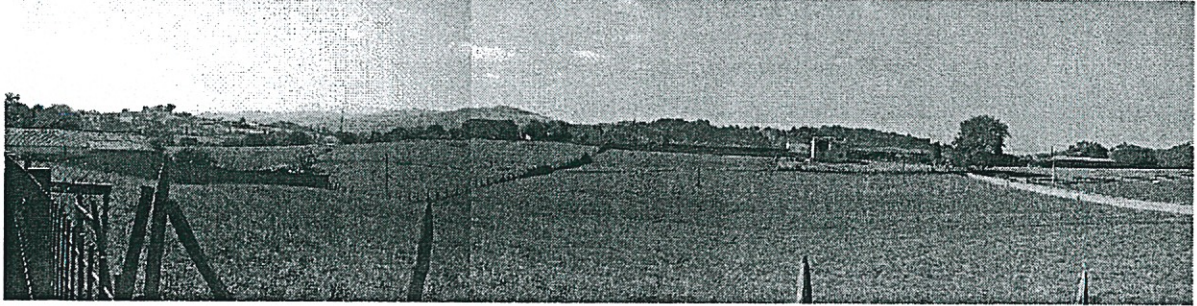
Las cotas máximas rondan en torno a 100 m – al Oeste del ámbito – y las mínimas en 80 m – en el lindero con el Río Seco –.

En el plano TOPOGRAFICO, se detallan las características orográficas del terreno, así como su relación con el entorno.

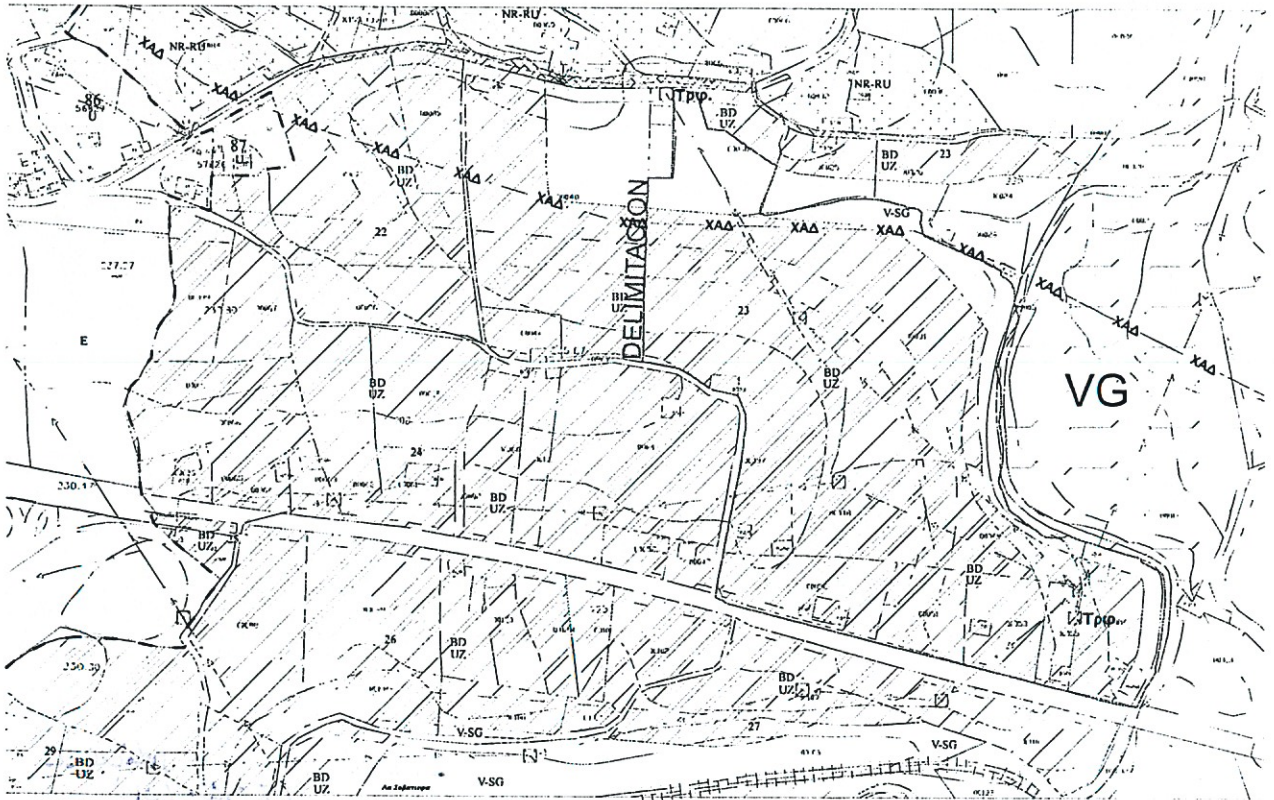
Se trata de terrenos con una capa de tierra vegetal apreciada a simple vista, a falta de estudio geológico específico del terreno dentro de los límites del sector, y con una dureza y consolidación que los hacen aptos para la cimentación de edificaciones mediante las soluciones habituales en la construcción.



Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *adinec*
de fecha *28-10-2010*
El Secretario



El área delimitada se corresponde con parte del ámbito 3 del Suelo Urbanizable de Pola de Siero de la Unidad Homogénea 23/BDb/UZ englobando también superficie de V-SG del Suelo Urbanizable adscrito a todos los suelos Urbanizables.



Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria de fecha 26-10-2010
El Secretario

1.4. PROPIEDADES DEL AMBITO Y REFERENCIA CATASTRAL

NÚMERO PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE	PROPIETARIO	DIRECCION
FINCA 1		55 m2	María Jesús Fernández Fernández	El Rayu 42, Vega de Poja C.P. 33519 (Siero)
FINCA 2	- 33066A002000480000JO - 33066A002000490000JK	10.986 m2	Comunidad Herederos de Laruelo Llamedo Representante: José Ramón Laruelo Geijo	C/ San Francisco de Asís, nº 32- 2º Gijón
FINCA 3	- 33066A002000510000JO - 33066A002000500000JM	5.840 m2	Francisco Colunga Martínez	C/ Buenavista, nº 57- 1º I C.P. 33404 (Avilés)
FINCA 4	33066A002000530000JR	2.569 m2	Maximina Fernández Fernández	Puente Recuna (El Rayu), Carretera Nacional 634, Nº 35 C.P. 33519 (Pola de Siero)
FINCA 5	33066A002000550000JX	1.346 m2	Patricia Fonseca Río	Puente Recuna (El Rayu), Carretera Nacional 634, Nº 37 C.P. 33519 (Pola de Siero)
FINCA 6	33066A002000540000JD	3.929 m2	Manolita Rodríguez Río	Puente Recuna (El Rayu), Carretera Nacional 634, Nº 39 C.P. 33519 (Pola de Siero)
FINCA 7 DEPURADORA	-	687 m2	Titularidad Pública	
FINCA 8	- W00604500TP80H001LT - 33066A002000370000JY	15.048 m2	Sacejo Construcciones y Promociones, S.A.U.75% - NORSIERO 25%	Emilio Alarcos, 8 (Oviedo)
	- 33066A002000360000JB - 33066A002000310000JZ	20.549 m2	Sacejo Construcciones y Promociones, S.A. U. 75% - NORSIERO 25%	Emilio Alarcos, 8 (Oviedo)
TOTAL SUPERFICIE =		61.009 m2		

1.5. INFORMACION URBANISTICA

1.5.1. El medio físico

La localidad de Pola de Siero se encuentra ubicada desde el punto de vista geológico dentro de la cuenca mesoterciaria de Asturias y, dentro de esta, en el surco o sinclinorio de Oviedo-Infiesto, como unidad menor dentro de aquella, conformado como una franja estrecha de materiales mesozoicos encajada estructuralmente dentro de un macizo paleozoico. Se trata de un sinclinorio en general bastante suave, de dirección aproximada oeste-este, subrayado por hallarse en una depresión localizada entre terrenos más antiguos.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *Ordiner*
de fecha *28-10-2010*

El Secretario

La serie estratigráfica tiene carácter principalmente terrígeno, con arenas, areniscas, arcillas, calizas arenosas a calcarenitas, conglomerados y margas. Se encuentra con una disposición de dirección Oeste-este, con tendencia monoclin al norte <150, asociada a un surco tectónico que ha condicionado la formación de la cuenca sedimentaria.

La evolución a través del tiempo de la actividad tectónica ha determinado una conformación fuertemente alargada de los materiales mesozoicos, a lo largo del actual valle de los ríos Nora/Piloña. Debido a su condicionante estructural y a la menor competencia frente a materiales más resistentes del entorno, se determina un relieve deprimido al que hace referencia la definición de surco.

El tipo de clima, como el de toda la Cornisa Cantábrica es Atlántico y como tal está influido por la latitud, la influencia del Anticiclón de las Azores y la Depresión de Islandia.

Las características de este clima son: suaves temperaturas a lo largo de todo el año, precipitaciones abundantes y regulares, y oscilaciones térmicas anuales poco importantes.

1.5.2. Estructura urbana: usos y edificaciones existentes

El Suelo Urbanizable del Ámbito 3 de Pola de Siero es un área próxima al tejido urbano sin desarrollar con la excepción de pequeñas viviendas unifamiliares situadas de forma paralela a la Nacional 634.



1.5.3. Red viaria e infraestructuras básicas existentes

En el área delimitada para el desarrollo de este Plan Parcial no existe ningún tipo de red viaria. Linda al Sur con la N- 634 Oviedo-Santander, al Noreste con el Río Secu y el Oeste con camino de titularidad Municipal. Con respecto a la N-634 en el Ayuntamiento constan cedidos por parte de la Demarcación de Carreteras del Estado en Asturias el tramo viario comprendido entre la Venta de la Uña y la Glorieta de Marcenado.

En lo que se refiere al saneamiento, dentro en el extremo sur- este del ámbito existe una Depuradora actualmente en desuso, debiendo por tanto resolverse en el Proyecto de Urbanización la conexión al otro lado de la N-634. Toda la red de saneamiento será de nueva ejecución.

Con respecto al abastecimiento de agua, únicamente existe el servicio a las viviendas existentes.

Por la parte Norte del ámbito discurre una tubería de conducción agua del Consorcio de Aguas de Asturias (CADASA)

En cuanto al suministro de energía eléctrica, atraviesan el ámbito dos redes de media tensión que alimenta un centro de transformación para dar servicio a las viviendas existentes. No existe alumbrado público, excepto en el camino incluido dentro del ámbito.

1.5.4. Equipamientos existentes

Dentro del ámbito del Plan Parcial existe un equipamiento privado hostelero en la parte Sureste del ámbito.

En las inmediaciones, se ubica el mercado de ganado, la piscina pública, el asilo de ancianos y a pocos metros del suelo objeto de desarrollo se ubicará el futuro Equipamiento Cultural con Auditorio, Biblioteca y Escuela de música.

1.5.5. Estructura de la propiedad del suelo

La estructura parcelaria del ámbito responde a la tipología rural dominante en Asturias, prados más bien de pequeña extensión, irregulares y ordenados arbitrariamente, junto con otros de mayores dimensiones destinados a la ganadería extensiva

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 28-10-2010

El Secretario

1.5.6. Bienes de interés cultural dentro del ámbito

Por la parte Norte de la delimitación coincidiendo con la AS-331 discurre el Camino de Santiago estando declarado este como Bien de Interés Cultural, el cual de acuerdo con la Ley 1/2001 de Patrimonio Cultural del Principado y el Decreto 63/2006 de 22 de Junio tendrá un área de afección de 30m a cada lado del eje del camino.

1.6. OPORTUNIDAD DE LA FORMULACION DE ESTE PLAN

El presente Plan Parcial se redacta a instancia de los particulares que ostentan la propiedad mayoritaria del suelo incluido en el ámbito (más del 50 %) , al objeto de completar las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación de Siero respecto al sector de suelo urbanizable configurado por parte del ámbito 3 del Suelo Urbanizable de Pola de Siero de la Unidad Homogénea 23/BDb/UZ englobando también superficie de V-SG del Suelo Urbanizable adscrito a todos los suelos Urbanizables.

La legislación vigente determina la necesidad de justificar la procedencia de formulación de los Planes Parciales en relación con las determinaciones contenidas en el Plan General del Municipio.

La conveniencia y oportunidad se basan en desarrollar las previsiones realizadas e incluidas por el Ayuntamiento en el Planeamiento General, ya que se trata de desarrollar parte de uno de los ámbitos de suelo urbanizable allí definidos.

La conveniencia y oportunidad están asimismo vinculadas a la dinámica del crecimiento urbano de Siero –ya que actualmente el ritmo de construcción y edificación es relativamente alto- y por otra parte, a la existencia de parcelas o solares edificables o renovables en la población, que es relativamente escasa.

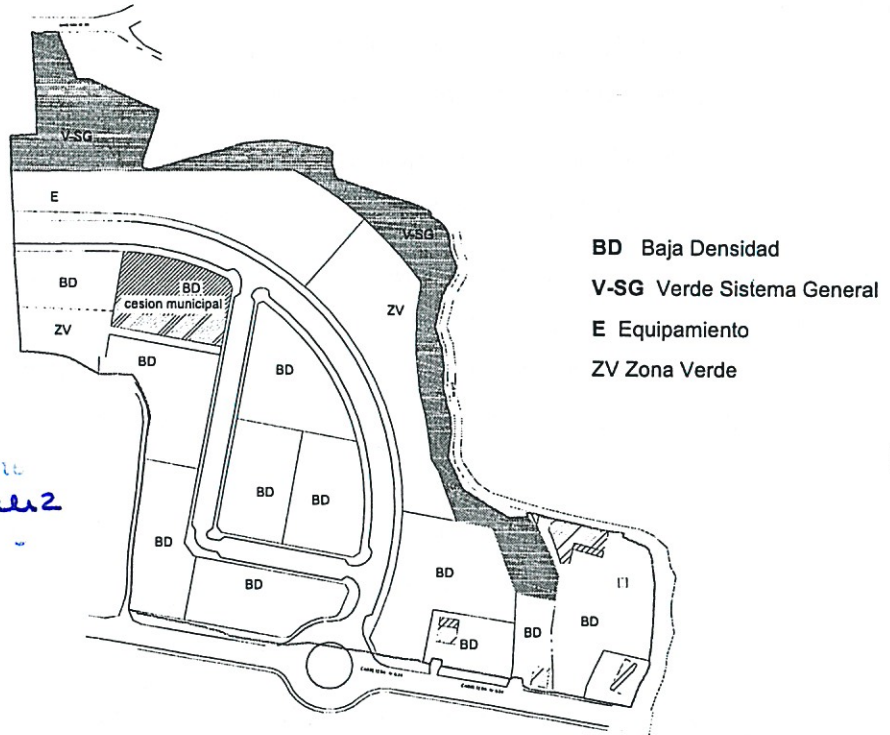
Además de esto se trata del ámbito más importante para el futuro desarrollo urbano del núcleo, junto con el resto de suelos urbanizables colindantes en proceso de desarrollo.

El sector objeto de desarrollo ya se encuentra delimitado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.03 del Plan General vigente, cada uno de los ámbitos del Suelo Urbanizable puede ser desarrollado por medio de varios sectores; y según el mismo artículo, en su apartado 7, la determinación de los Sectores para las actuaciones se hará previa o simultáneamente a los correspondientes Planes Parciales.

El presente documento, por tanto, desarrolla las previsiones fijadas e incluidas en el Planeamiento General en el ámbito que nos ocupa –parte del ámbito 3 del Suelo Urbanizable de Pola de Siero de la Unidad Homogénea 23/BDb/UZ

Handwritten notes:
 28-10-2010

Se pretende abarcar la ordenación del área con la asignación de usos pormenorizados incluyendo todas las determinaciones propias de un Plan Parcial.



Aprobado definitivamente
 en Sesión plenaria *Olivero*
 de fecha 28-10-2010
 Secretario

Handwritten signature in blue ink.

1.7. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Como ya se expuso en el epígrafe anterior los objetivos de este Plan Parcial son:

- Dotar a Pola de Siero de un área de suelo residencial que permita la expansión del casco urbano actualmente consolidado y casi agotado.
- Fomentar el desarrollo del suelo Urbanizable situado entre el tejido urbano y el presente desarrollo mediante la ejecución de parte del vial estructurante definido en el PGMOU de Siero y la rotonda de enlace con la N-634 hoy de titularidad municipal.
- Obtener un nivel de Equipamientos dotacionales y zonas verdes que haga atractiva la implantación de la primera residencia con una calidad de vida acorde con la demanda social.

Los criterios de ordenación se basan en la consecución de los objetivos anteriormente citados mediante las siguientes pautas:

aprobado en Sesión plenaria *adivien 2*
de fecha 28.10.2010

El Secretario

- La delimitación de un ámbito de suficiente entidad y homogeneidad, capaz de albergar la edificabilidad y dotaciones necesarias para garantizar el cumplimiento de las cesiones mínimas indicadas en el Planeamiento.
- Ejecución del viario estructurante así como los viarios necesarios para garantizar el correcto funcionamiento del ámbito.
- Utilización de una morfología urbana que, resultando coherente con el tejido preexistente muestre su propia identidad.

Concurren pues, la gran demanda de suelo residencial y la vinculación a las actividades a los suelos colindantes, propiciando el crecimiento urbano hacia esta zona cuya situación resulta estratégica por su accesibilidad, coincidiendo el desarrollo que nos ocupa con otros suelos próximos de similares características que permitirán un crecimiento conjunto de la zona Este de la Pola.

Cabe, para finalizar, resaltar la situación de agotamiento del suelo residencial existente en el núcleo urbano o bien su elevada ocupación.

1.8. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

El Plan Parcial se desarrolla sobre los terrenos existentes en la zona límite este del suelo urbanizable de Pola de Siero.

En general, el ámbito territorial de todo Plan Parcial debe coincidir con un sector, como unidad geográfica y urbanística, y, en todo caso, deberá tener dimensiones y características capaces para llevar a cabo las cesiones reglamentarias, de tal modo que hagan posible una distribución equitativa de cargas y beneficios y tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación, autonomía que está directamente relacionada con la previsión de dotaciones que establece el ROTUA.

Económicamente, la repercusión del coste total de la urbanización por vivienda construida se moverá en unos límites generalmente aceptados, estimándose en nuestro caso que estará en torno a 6.500 euros por vivienda.

Teniendo en cuenta todo lo anterior se adopta la solución presente, cuyas características esenciales se describen a continuación.

1.8.1. Delimitación, estructura urbana y zonificación

La delimitación del ámbito fue aprobada definitivamente mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 21 de enero de 2005 y, se corresponde con parte del ámbito 3 del Suelo Urbanizable de Pola de Siero de la Unidad Homogénea 23/BDb/UZ

La zonificación de esta zona se corresponde con baja densidad, así como una franja que bordea la delimitación en su parte noreste que esta calificada como Verde-sistema General.

El último tramo de esta franja de V-SG según PGMOU situada al Sureste y más próxima a la N-634 se encuentra ocupada por una edificación. Esta franja no presenta continuidad al otro lado de la Carretera Nacional, por lo que el presente Plan Parcial trata de solucionar dicha situación.

Amparándose en el artículo 186 en su apartado 4 del ROTUA en donde se permite a los Planes Parciales modificar o completar las ordenaciones detalladas de los Planes Generales de Ordenación para completarlas y mejorarlas sin necesidad de realizar modificaciones de Planeamiento, el Plan Parcial cambia la posición de esa franja de V-SG citada anteriormente intercambiando superficies iguales de Baja Densidad y V-SG. La nueva posición de Verde Sistema General actúa como remate de todo el VSG situado más al Norte y se le da acceso desde zona verde de cesión, y por tanto suelo público. Además se encuentra próximo a la cesión de Equipamiento, con lo que adquiriría valor la ordenación final propuesta.

En el Plano de Zonificación y usos pormenorizados quedan definidos, con las correspondientes tramas, los usos asignados a cada una de las zonas.

La disposición de la trama urbana del Plan Parcial esta claramente condicionada por el vial vinculante trazado en el PGMOU así como por las características topográficas. Se plantean dos áreas, una situada en el interior de la curva descrita por dicho vial de carácter residencial con edificación abierta y otra en la parte exterior entre el vial y la zona de V-SG en donde se colocan las cesiones obligatorias.

La proximidad al borde urbano parece aconsejar también un mayor esponjamiento de la edificación a favor de su entrega al paisaje más abierto del contorno urbano. Por estas razones, la tipología dominante en esta área es la edificación Abierta.

El Plan Parcial no establece una propuesta de ordenación concreta, sino que establece unas áreas de movimiento de la edificación, permitiendo dentro de ellas la materialización del aprovechamiento con cierta libertad siempre que se cumplan las determinaciones el Plan Parcial y del PGMOU.

1.8.2. Usos, aprovechamientos y cesiones

Conforme al Estudio de Gestión publicado en el BOPA el 21 de Junio de 2003, el módulo promedio de aprovechamiento es de 0,486179 m²/m² para el suelo de Baja Densidad y 0,143913 m²/m² para el suelo de Verde Sistema General.

Según levantamiento topográfico de los 61.009 m² del ámbito 51.773 m² están calificados por el PGMOU como suelo de Baja Densidad y 9.236 m² como Verde Sistema General.

Se obtiene por lo tanto un aprovechamiento bruto de $51.773 \text{ m}^2 \times 0,486179 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 25.170,95 \text{ m}^2$

Para la materialización de este aprovechamiento bruto deberán garantizarse las siguientes cesiones de acuerdo con el PGMOU:

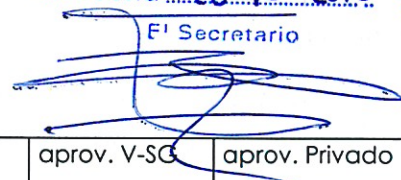
- CESIÓN DE EQUIPAMIENTO: se cuantifica en 45 m² por vivienda considerando esta para el suelo de Baja Densidad, conforme a los criterios del PG., de 125 m²: $25.170,95 \text{ m}^2 / 125 \text{ m}^2 \times 45 \text{ m}^2 = 9.061,54 \text{ m}^2$ de suelo de cesión para Equipamiento.
- CESIÓN DE VIARIO: el 15 % del suelo: $0,15 \times 51.773 \text{ m}^2 = 7.765,95 \text{ m}^2$
- CESIÓN PARA APARCAMIENTO: el 5% del suelo bruto: $0,05 \times 61.009 \text{ m}^2 = 3.050,45 \text{ m}^2$
- CESIÓN DE V-SG: conforme a la ficha del PG, si para la totalidad del ámbito 68.384 m² de aprovechamiento, necesitamos dar cabida, o realojar a 12.747 m² de aprovechamiento de verde Sistema General, para el aprovechamiento de 25.170,95 m² que nosotros materializamos necesitaremos realojar 4.691,95 m² de aprovechamiento. Como tenemos de suelo 9.236 m² de Verde Sistema General, que generan un aprovechamiento de 1.329,18 m² ($9.236 \text{ m}^2 \times 0,143913 \text{ m}^2/\text{m}^2$), nos restan para realojar: 3.362,77 m².
- El aprovechamiento total bruto que se desarrollaría con la delimitación propuesta sería por lo tanto: $25.170,95 \text{ m}^2 + 4.691,95 \text{ m}^2 = 29.862,9 \text{ m}^2$.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *Ordiz*
de fecha 28-10-2010

El Secretario

Aprobado definitivamente
 en Sesión plenaria Ordinaria
 de fecha 28.10.2010

El Secretario



Cuadro resumen de aprovechamientos y cesiones:

		sup. BD	Aprov. BD	sup. V-SG	aprov. V-SG	aprov. Privado
sup. Totales	61009,00	51773,00	25170,95	9236,00	1329,18	23850,11
				Aprovechamiento V-SG que falta	3362,77	
aprov. 10%	2650,01				aprov. TOTAL	29862,89

	Cesiones según PGMOU	Cesiones prevista en Plan Parcial
cesión equipamiento en los que se incluyen zonas verdes de cesión no VSG	9.061,54	12.081,50 m2
cesión viario	7.765,95	11.006 m2 de los cuales 2.850 m2 son para aparcamiento . Además se dejaran 210 m2 para aparcamiento en la UE3 fuera de los viales
cesión aparcamiento	3.060,45	
Total Cesión Viario + Aparcamiento	10.816,40 m2	Total 11.216 m2

Módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencial según el ROTUA. Dichos mínimos vienen establecidos en el artículo 176.

- Aparcamientos 2 plazas por cada 100 m2 edificables, por tanto la exigencia del ROTUA será de reservar $(29862,90 / 100) \times 2 = 598$ plazas siendo por tanto 5.980 m2 de las cuales un 25% deberán estar en suelo público. Los 3.060,45 m2 que establece el Plan Parcial supera la cantidad de 1500 m2 mínima exigida en suelo público. Restarían por dotar en los suelos privados 293 plazas de aparcamiento. Con un aprovechamiento total en el ámbito de 29.862,89 m2 y un módulo promedio de 100 m2 por vivienda tendríamos 298 viviendas cumpliéndose la exigencia con una plaza de garaje por vivienda.

El Secretario

- Equipamientos. Deberán cederse 20 m² por cada 100 m² edificables para equipamientos. Con lo que la exigencia del ROTUA en este Plan Parcial es de 5.980 m².
- Zonas Verdes. Deberán cederse 20 m² por cada 100 m² edificables para zonas verdes o un 10 % de la totalidad del ámbito. Por lo que deberíamos ceder 6.100 m² de zona verde.

Por tanto las previsiones de superficie de reserva exigidas por el ROTUA es de 12.080 m², el Plan Parcial prevé una reserva de 12.081,50 m² superior a esta exigencia quedando una superficie de cesión para equipamiento de 5.980,65 m² quedando libres como zonas verdes y espacios libres 6.100,85 m².

1.8.3. Red viaria

A) Criterio general de diseño

La red viaria planteada en el PGMOU prevé la creación de una ronda de circunvalación que enlaza con la N-634 y de servicio a los nuevos desarrollos ya que la N-634, como principal arteria de comunicación quedaría saturada por el crecimiento previsto. Apoyándonos en esta ronda se crea un viario secundario de carácter municipal que enlaza en dos puntos con ella evitando la creación de fondos de saco. Todos los viarios representados en la documentación gráfica que se adjunta serán de carácter público.

B) Viarios peatonales

En el margen derecho de la ronda se organizará un acceso mixto peatonal y rodado, para dar servicio a los accesos de las viviendas unifamiliares y garajes de los edificios proyectados. Dicho acceso se reflejará en el correspondiente proyecto de edificación y deberá construirse de tal forma que en la pavimentación queden claramente diferenciados ambos itinerarios. Estos viales tendrán carácter privado y podrán ser susceptibles de cesión municipal.

C) Alineaciones, rasantes y secciones tipo

En el Plano correspondiente quedan reflejadas el área de movimiento de la edificación y las rasantes con precisión suficiente para definir el planteamiento de edificaciones antes de disponer de los datos definitivos de los proyectos de urbanización.

De acuerdo con ello, el viario central tiene una dimensión total de 20 m que se distribuye en doble carril de 3,5 m, 2,5 m. de aparcamiento en línea a ambos lados de la calzada y dos aceras de 4 m. El viario secundario tiene una dimensión total de 15m tal y

como se prevé en el art. 1.17 del PGMOU. Se distribuirá en dos aceras de 2m, aparcamiento en línea a ambos lados de la calzada de 2,5m y dos carriles de 3 m cada unos. No obstante el proyecto de urbanización podrá ajustar estas dimensiones siempre que se mantenga la sección total del viario.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria Ord. 12/2010
de fecha 18-10-2010

El Secretario

1.8.4. Saneamiento

A) Sistema de red de alcantarillado adoptado

La nueva red a desarrollar en el sector se proyecta para entroncar con el desarrollo en tramitación al otro lado de la N-634.

El Proyecto de Urbanización dimensionará la red de saneamiento y se elaborará según lo dispuesto en las Normas, pliegos de condiciones e instrucciones que a tal fin se aprueben a nivel municipal y en las Normas Tecnológicas NTE e ISD.

Para el cálculo de la red de fecales, se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y máximos previstos para el abastecimiento de aguas.

Para los caudales de aguas de lluvia se ha de realizar un análisis de la pluviometría de la zona, obteniendo la intensidad media (mm/h) y la precipitación (l/s.Ha) en el área de influencia.

El sistema empleado para la recogida de aguas, será, en principio, separativo para pluviales y fecales.

1.8.5. Abastecimiento de agua

En cuanto al servicio de Abastecimiento, el Municipio de Siero dispone de un servicio propio de Abastecimiento de Agua.

El preceptivo Proyecto de Urbanización dimensionará la red de agua teniendo en cuenta la afección de las áreas urbanizadas, que puedan incidir sobre el objeto de estudio, a fin de evitar saturaciones e infradimensionamientos.

Tanto el trazado como el cálculo y construcción se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación, en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de Agua O.M. de 28 de julio de 1974 y Norma Tecnológica NTE-IFA/76.

Las canalizaciones serán subterráneas, siguiendo en lo posible el trazado de los arcenes, y se reforzarán en los cruces de calzada y en las zonas en las que se prevea el paso de vehículos.

Se proyectará una red mallada, que permita variar el sentido de circulación en la red. En los puntos más altos de la red se colocarán ventosas.

Se dispone así mismo una red para riego y contra incendios con diámetro uniforme de 70 mm., con una tubería en cada acera y bocas de riego cada 40 metros, sujeta igualmente a la comprobación definitiva del proyecto de urbanización.

Además, en las proximidades de los cruces de las calles y a una distancia máxima de 200 m, se instalarán hidrantes bajo rasante.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *odiun2*
de fecha *28.10.2010*

1.8.6. Energía eléctrica y alumbrado público

A) Red de distribución de energía eléctrica

El suministro de energía eléctrica se efectuara a partir del centro de transformación existente en el ámbito, cuya ubicación definitiva indicara la compañía suministradora.

Toda la red de distribución, tanto de media como de baja tensión, se realizará a través de canalizaciones subterráneas, en cumplimiento de lo indicado en el PGMOU, con canalizaciones y arquetas que cumplen las Normas de Hidroeléctrica del Cantábrico.

El preceptivo Proyecto de Urbanización dimensionará la red teniendo en cuenta la afección de las áreas urbanizadas.

La distribución en baja tensión propuesta en este Plan Parcial, representada en los planos, se diseñada con el criterio básico de procurar que toda alineación o conjunto de edificios se encuentra rodeado perimetralmente por líneas de suministro, instalando éstas en canalizaciones subterráneas.

B) Sistema de alumbrado urbano

Las instalaciones de alumbrado urbano que se tratan en este Plan Parcial se refieren esencialmente a la iluminación de vías de tráfico rodado y peatonal.

Las calles de todo el sector se iluminarán con lámparas sobre columnas dispuestas a lo largo de las aceras, su disposición pareada en las calles y en disposición al tresbolillo en las zonas peatonales.

Las lámparas serán de vapor de mercurio o de sodio de alta presión y su potencia luminosa se calculará, en cada caso, teniendo en cuenta la altura de la columna (en general unos 8 metros), la disposición en planta a lo largo de la calle y, el nivel de iluminación deseado, ajustándose estos parámetros hasta conseguir el grado de uniformidad adecuados, lo cual se detallará a nivel de los proyectos de urbanización mediante programa informático.

Los niveles de iluminación adoptados son:

- a) Para las vías principales de mayor tráfico, 20 lux.
- b) Para las restantes vías rodadas, 15 lux.
- c) Para las vías peatonales, 15 lux.

Con el grado de precisión adecuado a este Plan Parcial, se han ajustado los valores anteriores para situar los puntos de luz en las calles y vías peatonales, así como la línea de distribución que se dispone subterráneo, como se refleja en los planos.

C) Red de Gas

El preceptivo Proyecto de Urbanización dimensionará la red teniendo en cuenta la afección de las áreas urbanizadas.

Para el desarrollo de la urbanización del polígono, se realizará únicamente la obra civil necesaria para la instalación de la red de gas, puesto que la instalación la realizará la propia compañía suministradora.


D) Red de Telecomunicaciones

Se proyecta un servicio de canalizaciones enterradas y arquetas para servicios de telefonía y telecomunicación, el cual cumplirá además de los requisitos del artículo 1.27 de las Normas Urbanísticas, el Reglamento de Infraestructuras comunes de Telecomunicación.

Se diseñará por tanto una red soterrada según normativa de telecomunicaciones respecto a canalizaciones, arquetas, repartidores de acometidas, pedestales, etc.

Al ejecutar la urbanización, se realizará asimismo una red de canalización para fibra óptica para su empleo por las diferentes compañías, evitando posteriores roturas al pasar o implantar dichos servicios.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *D. D. D. D.*
de fecha *28.10.2010*
El Secretario



2. SISTEMA DE ACTUACION Y DELIMITACION DEL AREA DE REPARTO

2.1. SISTEMA DE ACTUACION

Se plantean 3 Unidades de Ejecución:

UE1. La de mayor superficie y la que primero pretende desarrollarse para resolver de manera inmediata la conexión con la N-634.

NUMERO DE FINCA	PROPIETARIO	SUPERFICIE UE m ²
1	M ^o Jesús Fernández Fernández	55
2	Comunidad hereditaria de Laruelo Llamedo	9.772
3	Francisco Colunga Martínez	5.840
4	Maximina Fernández Fernández	2.569
5	Patricia Fonseca Río	1.346
8	SCP S.A.U y Norsiero S.L.	26.490
		TOTAL 46.072

UE2. Unidad de Ejecución discontinua que se plantea para modificar junto con la el intercambio de superficies de V-SG y Baja Densidad.

El último tramo de esta franja de V-SG dentro de la UE 3según PGMOU situada al Sureste y más próxima a la N-634 se encuentra ocupada por una edificación. Esta franja citada no presenta continuidad al otro lado de la Carretera Nacional, por lo que el presente Plan Parcial trata con esto de solucionar dicha situación.

Amparándose en el artículo 186 en su apartado 4 del ROTUA en donde se permite a los Planes Parciales modificar o completar las ordenaciones detalladas de los Planes Generales de Ordenación para completar y mejorarlas sin necesidad de realizar modificaciones de Planeamiento, el Plan Parcial cambia la posición de esa franja de V-SG citada anteriormente intercambiando superficies iguales de Baja Densidad y V-SG. La nueva posición de Verde Sistema General actúa como remate de todo el VSG situado más

al Norte y se le da acceso desde el viario principal que es suelo público, además se encuentra próximo a la cesión de Equipamiento, con lo que adquiriría valor la ordenación.

NUMERO DE FINCA	PROPIETARIO	SUPERFICIE UE m ²
2	Comunidad hereditaria de Laruelo Llamedo	1.214
8	SCP S.A.U y Norsiero S.L.	9.107
		TOTAL 10.321

UE3. Unidad de Ejecución para una última fase de desarrollo. En esta unidad tal como se ha visto se convierte el suelo de V-SG en Baja Densidad.

Esta unidad deberá asumir en el momento de su desarrollo lo dispuesto en el Plan Parcial respecto a su cota tras estudios de inundabilidad presentados ante la Confederación Hidrográfica y objeto de informe favorable.


NUMERO DE FINCA	PROPIETARIO	SUPERFICIE UE m ²
6	Manolita Rodríguez Río	3.929
7	Propiedad Municipal	687
		TOTAL 4.616

La superficie para el cálculo de la que se parte es la bruta del conjunto del ámbito delimitado, es decir la suma de las superficies brutas reales de las parcelas que forman parte del desarrollo.

Para el correcto desarrollo de la red viaria y los servicios urbanísticos se prevé en primer lugar la ejecución de la Unidad de actuación 1 para facilitar las conexiones de las otras unidades de actuación.

El reparto de cargas de urbanización se efectuará de forma proporcional a cada unidad de actuación, de forma que se garantice la correcta distribución de beneficios y cargas en cada unidad.

Aprobado definitivamente
 en Sesión plenaria *ordinaria*
 de fecha *28.10.2010*
 El Secretario



UE	Superf.	Aprovech. Bruto	Aprovech. privado	Aprovech. cesión 10%	Cesion EQUIP.	Cesion ZV.	Cesión viario y aparc.
UE 1	46.072	25.399,35	22.898,26	2.501,09	4.853,75	4.972,80	9.912
UE2	10.321	2.918,13	2.918,13	0	1.126,95	1128,05	1.094
UE3	4.616	1.545,41	1.396,49	148,92			210
Total	61.009	29.862,89	27.212,88	2.650,01	5.980,70	6.100,85	11.216

La Unidad de Ejecución 1 asume su parte correspondiente de cesiones de Equipamiento y viario, además de las cargas inherentes a su Unidad, se materializa:

- El aprovechamiento privado total de la parcela 2
- El 10% de cesión de las UE1 y UE2 más el aprovechamiento total correspondiente a la propiedad de la parcela municipal ubicada en la UE3. En total 2.704,97 m²
- El aprovechamiento de V-SG adscrito y no incluido en la delimitación del Plan Parcial correspondiente a la UE1 y UE2.

La Unidad de Ejecución 2 asume su parte correspondiente de cesiones de Equipamiento y viario. El aprovechamiento privado correspondiente a la parte de la parcela 2 incluida en esta Unidad se materializa en la UE 1, con lo que esta Unidad pasa a ser de un solo propietario que asume la totalidad de las cargas.

La Unidad de Ejecución 3 deberá de asumir sus cesiones de 10% y de suelo que le corresponde para la materialización del verde sistema general adscrito y no incluido en el ámbito, además deberá ceder 210 m² de aparcamiento quedando eximida de las cesiones de Equipamiento y de viario dado que conforme a la ordenación prevista estas son anticipadas por la UE 1.

Con las cesiones de superficie de la UE1 y UE2 se completan los 12.081,50 m² se suelo para equipamientos y zonas verdes; 5.980,65 m² para equipamiento quedando libres como zona verde 6.100,85 m².

La modificación que se plantea para trasladar el V-SG que afecta a la unidad de ejecución 3, no modificará los aprovechamientos asignados a cada unidad de ejecución para garantizar el reparto equitativo de beneficios y cargas.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria de fecha 25/10/2010

Secretario

El Secretario

En cualquier caso, tal y como se justifica anteriormente el desarrollo conjunto del ámbito delimitado cumple sobradamente con las cesiones mínimas exigidas conforme a PG y al Reglamento de Planeamiento.

La gestión de las Unidades de Ejecución se efectuará por el Sistema de Compensación.

Tanto la recepción de las obras de urbanización como su mantenimiento y conservación se llevará a efecto de acuerdo con lo contenido en los artículos 195 y 196 del TROTUA cuyo tenor literal es el siguiente:

Artículo 195. Recepción de las obras de urbanización.

1. *La recepción de las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones corresponde a la Administración urbanística, la cual habrá de realizarla atendiendo únicamente al cumplimiento de las previsiones y especificaciones contenidas en el Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado.*

Podrán admitirse recepciones parciales de obras de urbanización, instalaciones y dotaciones siempre que las mismas pudieran ser susceptibles de destinarse al uso previsto con independencia de las demás.

Si las obras de urbanización han sido encargadas por la Administración urbanística, su recepción se regirá por la legislación de contratos de las Administraciones públicas. Si las obras han sido promovidas por otro sujeto, público o privado, su recepción por la Administración urbanística se adecuará a lo establecido en los restantes apartados de este artículo.

2. *Finalizada la ejecución material de las obras de urbanización, la Administración urbanística deberá proceder a su recepción en el plazo de dos meses, a instancia de la persona o entidad pública o privada promotora de la actuación urbanística, o de cualquier sujeto que haya adquirido parcelas en el polígono o unidad de actuación. La Administración urbanística manifestará su conformidad o disconformidad con las obras en atención al grado de cumplimiento de las especificaciones del Proyecto de Urbanización y su ejecución material. Si las obras no se hallan en estado de ser recibidas, deberán señalarse las deficiencias observadas a los efectos de su subsanación y, en su caso, el plazo concedido para subsanarlas. Si, en el plazo citado, la Administración urbanística no hubiera comunicado por escrito al promotor las deficiencias o defectos observados en las obras de urbanización, instalaciones o dotaciones, se entenderá aprobada la recepción por silencio administrativo.*

La Administración urbanística deberá pronunciarse expresamente sobre las obras ejecutadas para subsanar las deficiencias observadas. Si no se pronuncia en el plazo de un mes a contar desde la comunicación escrita de la conclusión de las citadas obras, se entenderá que han sido aprobadas.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *ordinaria*
de fecha *28-10-2010*

El Secretario

3. Una vez recibidas las obras y aprobada, en su caso, la subsanación de los defectos observados, comenzará un plazo de garantía de un año de duración. Si al término de dicho plazo la Administración emite un informe favorable, o no se pronuncia durante los quince días siguientes a su conclusión, el contratista quedará relevado de toda responsabilidad, sin perjuicio del régimen jurídico aplicable a los vicios ocultos.

Artículo 196. Conservación de las obras de urbanización.

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios correspondientes, incumbe a la Administración urbanística actuante, con las excepciones que se establezcan reglamentariamente y, en el marco fijado por éstos, en el planeamiento, en función de parámetros como el coste de mantenimiento de los distintos tipos de obras de urbanización o su uso. Cuando la conservación, total o parcialmente, no corresponda a la Administración Urbanística, se podrá prever la constitución, voluntaria y obligatoria, de entidades dedicadas, de forma exclusiva o no, a la conservación de dichas obras, con el régimen que se establezca por vía reglamentaria o mediante convenio.
2. La recepción de las obras de urbanización determinará el comienzo del deber de conservación.

3. PLAN DE ETAPAS

Las etapas previstas para el desarrollo del presente plan son tres, coincidentes con las unidades de ejecución previstas.

Las totalidad de las cesiones correspondientes al aprovechamiento municipal se materializaran en la primera etapa, con excepción del 10% de cesión municipal de la UE3.

La ejecución de las obras de edificación, podrá simultanearse con las obras de urbanización, estableciéndose en todo caso, las garantías oportunas sobre la ejecución de las obras, y la condición de haber concluido las obras de urbanización con carácter previo a cualquier licencia de uso de las edificaciones.


En la concesión de licencias de construcción simultaneas con las obras de urbanización, el Ayuntamiento podrá exigir del promotor o del urbanizador en su caso la presentación de fianzas, avales o garantías suficientes para asegurar la ejecución de las obras de urbanización.

Una vez concluidas las obras de urbanización, se procederá a la recepción de las mismas por parte del Ayuntamiento, que pasará a responsabilizarse de su mantenimiento y conservación, que, salvo defectos o vicios ocultos. Tal y como se indica en los artículos 195

y 196 del TROTU (ya especificadas anteriormente) se admitirá la posibilidad de recepciones parciales.

En todo caso, podrán establecerse zonas, conjuntos o ámbitos de carácter local para la gestión o colaboración en el mantenimiento y gestión de los Servicios Públicos de entidades privadas, que deberán establecerse en el Proyecto de Actuación, haciendo constar su vinculación y obligaciones en las Escrituras de propiedad de las nuevas parcelas y solares.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *adivier 2*
de fecha *28.10.2010*
Secretario



Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *ordinaria*
de fecha *16-10-2010*

El Secretario



3.1. DESCRIPCION DE LAS ETAPAS

ETAPA 1

Coincidente con la unidad de ejecución 1, es la de mayor superficie y en ella se concentran las cesiones de aprovechamiento municipal, de forma que este materialice su aprovechamiento en la primera etapa.

Superficie de suelo: 46.072 m²

Se prevé una duración de cinco años para su conclusión a partir de la aprobación definitiva del plan parcial.

ETAPA 2

Coincidente con la unidad de ejecución 2, en la que se reubica el suelo de V-SG que afecta a la unidad 3 conforme al PGMOU.

Superficie de suelo: 10.321m²

Se prevé una duración de seis años para su conclusión a partir de la aprobación definitiva del plan parcial.

ETAPA 3

Coincidente con la unidad de ejecución 3 en la que se reubica el suelo de Baja Densidad permitiendo mantener las construcciones existentes en esta unidad.

Superficie de suelo: 4.616 m²

Se prevé una duración de siete años para su conclusión a partir de la aprobación definitiva del plan parcial.

En el caso de nuevas construcciones deberán ajustarse a la cota establecida en este Plan Parcial conforme al estudio de inundabilidad informado favorablemente por la Confederación Hidrográfica.

4. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *28.10.2010*
de fecha *28.10.2010*
El Secretario

4.1. GASTOS DE URBANIZACION

Este capítulo tiene por objeto evaluar la repercusión de las obras de infraestructura proyectadas sobre el aprovechamiento total del sector, demostrado que las cargas derivadas del desarrollo del plan son económicamente viables y soportables por la edificación prevista

A) Coste de las obras de infraestructuras, red viaria y jardines

Para el cálculo aproximado del coste de las diversas obras de calzada y aceras, implantación de redes de servicios y jardinería que componen la urbanización se tendrán en cuenta las características particulares de los terrenos así como las obras e instalaciones existentes y otras circunstancias que se analizan a continuación:

- Movimiento de tierras, Suelos tolerables y de excavación normal.
- El alcantarillado, la Red de abastecimiento de agua, de energía eléctrica, y de alumbrado, deberán ser construidos en su totalidad, incluyendo sus conexiones con las redes existentes fuera del ámbito.
- calzadas y aparcamientos, diseñados para tráfico ligero lo que permite emplear una capa de rodadura asfáltica de 5 cm. de espesor, para dicho tráfico.
- Aceras y paseos, pavimentados con baldosa hidráulica o equivalentes a efectos de esta valoración.
- Parque, jardines e itinerarios peatonales, que no requerirán importantes movimientos de tierras y se suponen constituidos con elementos de coste normal.

De acuerdo con todo ello y empleando técnicas de valoración aproximada, se obtiene un coste unitario estimado de 100 € por metro cuadrado de superficie total de red viaria y de 30 € por metro cuadrado de superficie de parques y zonas verdes.

De acuerdo con ello, el coste total de las obras será:

Red Viaria e infraestructuras

11.216 m2. x 100 €/ m2. = 1.121.600 €.

Parque y zonas verdes.

6100,85 m2. x 30 €/ m2 = 183.025,50 €.

Total obras..... = 1.304.625,50 €.

B) Coste de Plan Parcial, proyecto de urbanización y varios

Además de los costes de urbanización, es necesario considerar los gastos correspondientes a honorarios técnicos de redacción de planes y proyectos, dirección de obras, y gastos de gestión y gastos financieros.

Dada la dificultad para definir con precisión estos costes de manera inicial ya que son dependientes de la forma concreta y el momento en que se vayan desarrollando las distintas fases, se estima de una manera global este tipo de costes en un porcentaje del 12% sobre el presupuesto de ejecución material de las obras propias

Otros Gastos: Se estima este coste en $12\% \times 1.304.625,50 = 156.555,06 \text{ €}$

C) Coste de Suelo

El precio medio de suelo para este ámbito, tal y como se puede comprobar en las escrituras es de 25,28 € por metro cuadrado, por lo tanto:

$61.009,00 \text{ m}^2 \times 25,28 \text{ €} = 1.542.307,52 \text{ €}$

D) Costes de construcción

Para un desarrollo de vivienda colectiva de estas características, se estima un coste por m2 construido de unos 750 €. Teniendo en cuenta que la edificabilidad patrimonializable es de 26.876,60 m2:

$26.876,60 \text{ m}^2 \times 750 \text{ €} = 20.157.450 \text{ €}$

E) Ventas

Para el cálculo de las ventas de vivienda estimamos un ratio entre m2 construido útil del 75 % aproximadamente. Por tanto:

Superficie Útil $26.876,60 \times 75\% = 20.157,45 \text{ m}^2$

Para las viviendas libres se consideran los mismos parámetros del caso anterior, estimando un precio de venta de aproximadamente 1.800 € por m2 útil:

Ventas vivienda $20.157,45 \times 1.800 \text{ €} = 36.283.410,00 \text{ €}$

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 28.10.2010

El Secretario

F) Varios

En este apartado se incluyen los gastos relativos a proyectos, licencias, impuestos, gastos de comercialización, acometidas, enganches, costes financieros, así como gastos generales y de estructura. Estos gastos se estiman en torno a un 25 % del presupuesto de ventas.

Gastos varios 38.983.410 € x 25% = 9.745.852,50 €

G) Medios económicos

Para llevar a cabo la presenta actuación, las empresas promotoras de la misma contarán tanto con recursos propios como con financiación externa a través de entidades bancarias.

En este momento las empresas son poseedoras del suelo mediante documento público acreditado en el presente plan parcial, habiendo sido abonado con recursos propios. Como mencionamos anteriormente dicha valoración de suelo asciende a 1.542.307,52 €. El mejor aval para asegurar el desarrollo de esta actuación es la propiedad de los mencionados terrenos, ya que el coste para el desarrollo del Plan Parcial, y posterior ejecución de la Urbanización asciende a la cantidad total de 1.461.180,56 €, coste que es inferior a la valoración de los terrenos, siendo un parámetro favorable de cara a la tramitación de un préstamo con cargo al suelo para afrontar los mencionados gastos de urbanización y desarrollo.

Posteriormente y una vez terminadas las obras de ejecución de la urbanización se llevará a cabo la transformación del préstamo con cargo al suelo por un préstamo de garantía hipotecaria para el desarrollo de las distintas fase de viviendas. Teniendo en cuenta que las ventas esperadas para este ámbito ascienden a 38.983.410,00 € y la financiación bancaria cubre hasta un 80% del valor de las mismas, obtendríamos una línea de financiación que ascendería a 31.186.728,00 €. A esta cantidad debemos descontarle los 1.461.180,56 € mencionados en el párrafo anterior, por lo que llegaríamos a la cifra de 29.725.547,44 € cantidad tope que sería más que suficiente para afrontar los 20.157.450 € que supondrían los costes de construcción más los 9.745.852,50 € que supondrían los diversos gastos de proyectos, licencias, comercialización, etc.

4.2. RESUMEN ECONOMICO


Red viaria e infraestructuras	1.121.600 €.
Parque e itinerarios peatonales	183.025,50 €.
Plan Parcial, Proyecto Urbanización y Varios	156.555,06 €.
Total.....	1.461.180,56 €
Valor del Suelo.....	1.542.302,52 €
Valor Construcción	20.157.450 €
Gastos Varios	9.745.852,50 €
TOTAL COSTES	32.906.785,58 €
TOTAL VENTAS.....	38.983.410 €
BENEFICIO BRUTO	6.076.624,42 €

La repercusión de este coste global del coste global de urbanización 1.461.180,56 € sobre las unidades básicas de la urbanización produce los siguientes módulos:

Coste de urbanización por m ² de terreno	$1.461.180,56 / 61.009 = 23,95 \text{ €/m}^2$
Coste de urbanización por m ² de parcela neta para uso residencial	
.....	$1.461.180,56 / 28.475,50 = 51,30 \text{ €/m}^2$
Coste de urbanización por m ² construido	$1.461.180,56 / 29.862,89 = 48,93 \text{ €/m}^2$
Coste de urbanización por vivienda	$1.461.180,56 / 239 = 6.113,73 \text{ €/viv}$

Valores cuyos órdenes de magnitud indican, en primera instancia, la viabilidad económica de la acción urbanística a que se refiere este Plan Parcial.

Aprobado definitivamente
 en Sesión plenaria *ndivuez*
 de fecha *28.10.2010*
 El Secretario



En Avilés, Marzo de 2.010

Fdo. Raquel García Rodríguez



Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *ordinaria*
de fecha *28.10.2010*

El Secretario



Handwritten text, possibly a date or reference number, located in the center of the page.



NORMAS URBANÍSTICAS ÍNDICE

1 DETERMINACIONES GENERALES

- Art 1. Objeto
- Art 2. Vigencia
- Art 3. Ámbito de aplicación
- Art 4. Documentación del Plan
- Art 5. Carácter de las determinaciones

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *Ordinaria 2*
de fecha *28.10.2010*

F. Secretario

2 DESARROLLO Y GESTION DEL PLAN

- Art 6. Competencias
- Art 7. Régimen urbanístico
- Art 8. Sistema de actuación
- Art 9. Proyecto de Actuación
- Art 10. Inspección
- Art 11. Licencias urbanísticas
- Art 12. Responsabilidades y sanciones
- Art 13. Régimen Jurídico

3 INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS

- Art 14. Supresión de barreras arquitectónicas
- Art 15. Sistema Red Viaria
- Art 16. Sistema de Abastecimiento.
- Art 17. Bocas de riego e incendios

- Art 18. Sistema Saneamiento
- Art 19. Sistema energía Eléctrica
- Art 20. Sistema Alumbrado Público
- Art 21. Sistema Telecomunicaciones
- Art 22. Sistema Espacios Libres

4 ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

- Art 23. Condiciones de altura y volumen
- Art 24. Condiciones de uso
- Art 25. Condiciones Estéticas
- Art 26. Otras condiciones

5 CONDICIONES PARTICULARES

RESIDENCIAL- BAJA DENSIDAD

- Art 27. Características
- Art 28. regulación de usos.
- Art 29. Aprovechamientos y alturas.
- Art 30. Cubiertas.
- Art 31. Plantas bajas, sótanos y semisótanos.
- Art 32. Emplazamientos.
- Art 33. Ordenación de las parcelas.

RESIDENCIAL- UNIFAMILIAR

- Art 34. Definición.
- Art 35. Regulación de usos

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *ordinaria*
de fecha *28.10.2010*

Secretario



- Art 36. Alturas y aprovechamiento.
- Art 37. Plantas bajas, semisótanos y sótanos.
- Art 38. Emplazamientos.
- Art 39. Parcela mínima.
- Art 40. Ordenación de la parcela.

EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

- Art 41. Regulación.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *Ordiner 2*
de fecha *28.10.2010*
El Secretario



Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *Ordiz*
de fecha 28 '10' 2010

E' Secretario

NORMAS URBANÍSTICAS

1 DETERMINACIONES GENERALES

Art 1. Objeto

Este plan parcial se formula de acuerdo con los preceptos establecidos en el 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- en adelante TROTU, modificado por la Ley 2/2004 de 29 de Octubre de medidas urgentes en materia de urbanismo.

Art 2. Vigencia

El plan entrará en vigor a los 15 días siguientes a la publicación de su Aprobación Definitiva, efectuada en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y mantendrá su vigencia con carácter indefinido.

Art 3. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación del plan se limita al territorio delimitado por el propio sector y reflejado en los documentos gráficos de éste.

Art 4. Documentación del Plan

La documentación del presente Plan Parcial, cumple las exigencias establecidas en los artículos 66 y 83 del TROTU

Artículo 66. Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales tienen por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el Plan General de Ordenación mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores.

2. No podrán aprobarse Planes Parciales sin que, previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación.

Los Planes Parciales estarán subordinados al Plan General de Ordenación, cuyas determinaciones no podrán modificar.

3. Los Planes Parciales contendrán, además de las determinaciones establecidas para el Plan General de Ordenación en suelo urbano, las siguientes:

a) Plazos para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios en los polígonos o unidades de actuación del sector, entre ellos, los de urbanización y edificación.

b) Sistemas generales incluidos o adscritos.

4. Por razones de interés público, y en función de las necesidades específicas en cada concejo, los porcentajes o módulos de reservas que el Plan Parcial prevea para los diferentes sistemas locales, o dotaciones urbanísticas al servicio del suelo urbanizable, en los términos establecidos reglamentariamente, podrán ser intercambiables por los Ayuntamientos entre los distintos usos dotacionales, en cada sector o subsector, sin que pueda alterarse el porcentaje total de reserva que determine el Plan Parcial.

5. Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en la Memoria, normas urbanísticas, planos de información, ordenación y proyecto, plan de etapas, y evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicios, modulados conforme a la complejidad de la ordenación y características del propio concejo.

6. Si el Plan Parcial estableciere polígonos susceptibles de desarrollo independiente, podrán gestionarse alterando el orden de prioridades fijado en el Plan cuando se presten ante el Ayuntamiento garantías suficientes en orden a las cesiones y reservas de dotaciones legalmente exigibles y a la ejecución de los sistemas viarios y demás obras de urbanización contemplados para la totalidad del Plan Parcial.

Artículo 83. Contenido de los Planes Parciales de iniciativa particular.


Cuando las propuestas de Planes Parciales se refieran a desarrollos de iniciativa particular, se habrán de consignar, además de los obligatorios en todo tipo de Planes Parciales, los siguientes datos:

- a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
- b) Nombre, apellidos, o denominación social, y domicilio de los propietarios afectados.
- c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
- d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares.
- e) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.
- f) Medios económicos de toda índole con que, de manera fehaciente, cuenten el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación.

Los documentos que lo forman son lo siguientes:

- Memoria
- Planos de Información y Ordenación
- Normas Urbanísticas
- Plan de Etapas y Estudio Económico financiero

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria de fecha 28-10-2010
El Secretario



En caso de contradicciones entre los diferentes documentos citados, la prioridad en orden a su aplicación será la siguiente:

Primero. Normas Urbanísticas

Segundo. Planos de ordenación

Tercero. Memoria

Art 5. Carácter de las determinaciones

El plan parcial podrá incorporar determinaciones de carácter vinculante y de carácter indicativo.

Las primeras suponen determinaciones de carácter obligatorio que deberán ser atendidas en los proyectos en desarrollo del Plan Parcial

Tendrán carácter vinculante:

- La asignación de usos pormenorizados
- La red viaria principal de carácter público
- Las dotaciones de carácter público
- Las áreas de movimiento de la edificación
- Las características generales de los Servicios Urbanísticos

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *D. Civerz*
de fecha *28.10.2010*

El Secretario

Las determinaciones indicativas serán consideradas como alternativas iniciales, que requerirán para su modificación la demostración razonada de las propuestas alternativas en los documentos que las desarrollan.

Tendrán la consideración de determinaciones indicativas los siguientes documentos:

- Esquema de la Red de Abastecimiento de Agua
- Esquema de la Red de Alcantarillado
- Esquema de la Red de distribución de energía eléctrica
- Esquema de la Red de Alumbrado público
- Características técnicas de los servicios urbanísticos

La disposición de volúmenes propuesta se trata exclusivamente de una propuesta de ordenación a efectos de comprobar que se puede materializar el aprovechamiento cumpliendo las determinaciones. No se considera vinculante y podrá ser modificada sin necesidad de presentar estudio de detalle siempre que se cumplan el resto de determinaciones del plan parcial en particular el área de movimiento de la edificación.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *ordinaria*
de fecha *28-10-2010*

El Secretario

2 DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN

Art 6. Competencias

El presente Plan Parcial se elabora por iniciativa privada, en virtud del Capítulo cuarto sección 2 del TROTU

La tramitación se efectuará de acuerdo a lo indicado en el TROTU

Art 7. Régimen urbanístico

La calificación zonificada del suelo, de forma pormenorizada, se refleja gráficamente en el plano "Zonificación y Usos pormenorizados".

La descripción detallada y pormenorizada de los usos previstos en el presente Plan Parcial, se realiza para cada uno de ellos en el apartado correspondiente de las Normas particulares de cada zona en donde se incluyen, según los casos, a efectos de la edificación que haya de implantarse en cada una de ellas, los usos permitidos y prohibidos, el carácter de la edificación, la ocupación del suelo, retiros a alineaciones de calle o viales y a colindantes, tamaño mínimo de parcela, altura máxima y edificabilidad o superficie máxima edificable expresada en m² edificables por m² de parcela neta, y m² totales construidos, respectivamente.

Art 8. Sistema de actuación

El plan parcial define 3 unidades de Actuación. Como sistema de actuación se establece como preferente y con carácter indicativo el de Compensación regulado en el Título V, Capítulo Segundo, Sección 3ª, Subsección 1ª, artículos 171 y ss. Del TROTU.

Art 9. Proyecto de Actuación

El proyecto de Actuación se desarrollará y tramitará de acuerdo con el artículo 172 del TROTU.

Una vez concluidas las obras de urbanización, se procederá a la recepción de las mismas por parte del ayuntamiento, que pasará a responsabilizarse de su mantenimiento y conservación, salvo defectos o vicios ocultos.

El Secretario

En todo caso podrán establecerse zonas, conjuntos o ámbitos de carácter local par la gestión o colaboración en el mantenimiento y gestión de los Servicios Públicos de entidades prevadas, que deberán establecerse en el Proyecto de Actuación, haciendo constar su vinculación y obligaciones en las Escrituras de propiedad de las nuevas parcelas y solares.

Art 10. Inspección

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, obras e instalaciones se efectuará por los Servicios municipales en la forma establecida en las disposiciones legales vigentes.

Art 11. Licencias urbanísticas

El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en la legislación de Régimen Local. En ningún caso se entenderán adquiridos por silencio administrativo licencias en contra de las determinaciones del presente Plan Parcial o Plan General que desarrolla.

La competencia para otorgar Licencias corresponderá al ayuntamiento, salvo en los casos previstos en el TROTU.

Solo podrá edificarse cuando los terrenos cuenten con la condición de solar ó cuando se asegure la ejecución simultanea de la urbanización y de la edificación.

Se entenderá por solar aquellas parcelas que cumplan los requisitos del artículo 114.4 del TROTU.

Los actos sujetos a licencia, serán los establecidos en el artículo 228 del TROTU. No requerirán licencia municipal:

- Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del Territorio.
- Los actos amparados por ordenes de ejecución
- Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio Término Municipal.

Art 12. Responsabilidades y sanciones

Las obras, instalaciones, y demás actividades sujetas a licencia que se realicen sin la misma o sin ajustarse a las condiciones que señala el Ayuntamiento, serán sus pendidas y

en su caso retirada o demolidas sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones que correspondan a los infractores con arreglo a lo establecido en la Legislación aplicable.

Art 13. Régimen Jurídico

Todos los actos y acuerdos que adopte el ayuntamiento en aplicación de estas ordenanzas serán recurribles en la forma dispuesta en cada caso por la Legislación aplicable.

3 INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS

Art 14. Supresión de barreras arquitectónicas

En todos los recorridos principales de circulación peatonal, sean vías exclusivas o aceras de calle, se suprimirán todas las barreras que puedan impedir la circulación de sillas de inválidos y cochecitos de niños; lo que implica disponer rampas junto a todas las escaleras, y rebajar el bordillo de las aceras en todos los puntos de cruce de peatones, tal como se establece en la ley de Supresión de barreras arquitectónicas del Principado de Asturias. Pueden mantenerse itinerarios secundarios carentes de esas facilidades, en especial si por razones topográficas presentan pendientes acusadas; deberá cuidarse, sin embargo, de garantizar itinerarios alternativos no excesivamente distantes, que sí cuenten con las facilidades indicadas.

Art 15. Sistema Red Viaria

La pavimentación de las vías públicas se realizará sobre una sub-base compactada de 0.3m, una capa de firme compactado de 0.3m de espesor, y una capa de rodadura de aglomerado asfáltico en caliente, o bien otra solución equivalente justificada como tal por el Proyecto de Urbanización.

Los viales se ejecutarán en forma que reúnan, a juicio del Ayuntamiento, las condiciones adecuadas a su carácter y tráfico previsible, debiendo quedar justificada en el Proyecto la sección estructural del firme que se adopte.

Art 16. Sistema de Abastecimiento.

La red de Abastecimiento de agua se ajustará al esquema establecido en los planos, pudiendo modificarse con la justificación adecuada en el proyecto de urbanización.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 28.10.2010.

El Secretario

En general, y salvo expresa justificación, se adoptará un caudal de cálculo correspondiente a un consumo medio de 300 litros por habitante y día, con un coeficiente de punta no inferior a tres (3). En el anejo de cálculos justificativos se incluirá el cálculo de caudales, comprobación de las secciones adoptadas con indicación de la fórmula empleada y comprobación de las presiones de servicio resultantes en los distintos nudos.

En aquellas redes que abastezcan bocas de riego y/o hidrantes contra incendios se tendrá en cuenta el empleo de estos elementos a la hora de obtener el caudal de cálculo.

Los materiales a emplear en tuberías, piezas especiales, válvulas, bocas de riego, hidrantes, etc. serán los normalizados o empleados habitualmente por el Ayuntamiento.

Art 17. Bocas de riego e incendios

A lo largo de todas las vías públicas, y dentro de la red general de distribución de agua se dispondrán bocas de riego, de tipo normalizado para su utilización, además de para este fin, para los servicios de bomberos. Estas tomas de aguas para riego y extinción de incendios se situarán, al menos, cada cincuenta metros de distancia en toda la longitud de la red viaria, lo que no sustituye la justificación de sus emplazamientos, diseño de su propia red y caudales. Se utilizará una señalización en color o del tipo que sea, que permita su rápida identificación.

En parques y zonas ajardinadas deberán igualmente justificarse emplazamientos y caudales de las tomas de riego, de modo independiente al realizado para las vías públicas y justificado en relación con el tipo de terreno, vegetación, etc.

Hidrantes: En zonas de vivienda se proyectará un hidrante por cada 10 Ha. y su situación será determinada por el Ayuntamiento. Los hidrantes serán del modelo adoptado por el Ayuntamiento, de 100 mm de \varnothing y con tres salidas, una de 70 mm y dos de 40 mm.

Art 18. Sistema Saneamiento

La red de Saneamiento se integra en el colector general que deberá preverse para el conjunto de sectores de la zona.

La Red se proyecta a través de la red viaria del sector. El proyecto de urbanización definirá con exactitud la red interior de alcantarillado de todo el ámbito. Los cálculos de caudal, y las condiciones de diseño se justificarán en el correspondiente anejo de cálculos; en dicho anejo se justificarán las pendientes y secciones adoptadas y en las redes unitarias se

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 15.10.2010.
El Secretario

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 28-10-2010

El Secretario

efectuará la comprobación de las velocidades mínima y máxima para el caudal de aguas negras y para el caudal total.

Las condiciones de la misma, cumplirán al menos los mínimos establecidos en la norma NTE-ISA, y se realizarán preferentemente con un sistema separativo, con el fin de no sobrecargar las capacidades y bombeos del colector general, con arreglo a los oportunos costes de inversión y mantenimiento.

La red dispondrá de las correspondientes cámaras de descarga en cabecera, sumideros, pozos de registro, acometidas, etc.

En ningún caso la velocidad mínima será inferior a 0,5 metros por segundo ni se permitirán pendientes inferiores a 0,5%.

La velocidad máxima deberá justificarse en función del material adoptado para las conducciones.

Los materiales a emplear en los distintos elementos que componen la red de saneamiento serán aprobados por el Ayuntamiento, y en ningún caso se podrán emplear tubos que por su fabricación o por el tipo de unión no garanticen una estanqueidad absoluta.

El diámetro mínimo de las conducciones generales será de 0,30 metros, y únicamente podrán adoptarse diámetros menores para la ejecución de acometidas y desagüe de sumideros.

Art 19. Sistema energía Eléctrica

Las necesidades de suministro de energía eléctrica se proyectarán de acuerdo con la reglamentación eléctrica de Baja Tensión, debiendo incluirse en el proyecto de urbanización, las canalizaciones, centros de transformación y líneas enterradas que resulten necesarias. Los centros de Transformación serán preferentemente alojados en casetas prefabricadas de superficie, evitando los centros enterrados o subterráneos.

Las previsiones deberán realizarse en coordinación con la compañía suministradora y deberán justificarse en el Proyecto de Urbanización, incluyendo algún informe o documento suscrito por la compañía, que justifique el conocimiento y conformidad por parte de esta, con las determinaciones incluidas en el proyecto de urbanización.

Las conducciones previstas se realizarán con tubos de PVC con secciones normalizadas, colocándose arquetas en acometidas individuales, encuentros y cruces de vías públicas.

Art 20. Sistema Alumbrado Público

En el proyecto de urbanización se incluirán un sistema de alumbrado público. El sistema de alumbrado garantizará un nivel de iluminación de 30 lux en el viario, y de 10 lux en los jardines y sistema de espacios libres. Las luminarias serán cerradas, equipadas con lámparas de descarga, situadas como mínimo a 8m de altura, sobre columnas.

Dichos valores podrán ser variados, cuando nuevas técnicas de iluminación ó las recomendaciones de los Organismos competentes en la materia, lo aconsejen. Los valores que se citen se entienden en servicio.

El cableado será subterráneo bajo tubo de PVC, con arquetas, y se proyectará de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y demás normas vigentes.

Art 21. Sistema Telecomunicaciones

En el proyecto de urbanización deberá incluir una red de canalizaciones subterráneas, arquetas y conexión a la red general para telecomunicaciones. Las previsiones deberá realizarse en coordinación con la compañía telefónica y deberán justificarse de acuerdo con la normativa vigente.

Art 22. Sistema Espacios Libres

El proyecto de urbanización incluirá el ajardinamiento del sistema de espacios libre y zonas verdes (V-SG), según las premisas indicadas en el PGMOU al respecto.

4 ORDENANZAS DE LA EDIFICACION**Art 23. Condiciones de altura y volumen**

Se aplicarán de acuerdo con las definiciones generales establecidas en el Plan General Municipal de Ordenación de Siero

Los cálculos de edificabilidad, aprovechamientos bajo cubierta, condiciones de sótanos o semisótanos, medición de alturas, etc. Se aplicarán según las normas generales establecidas por el Plan General de Siero para el resto del municipio.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 28.10.2010
El Secretario

Ed. Secretario


Art 24. Condiciones de uso

Serán de aplicación con carácter general y complementario, las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Siero, artículo 2.115, así como también la normativa sectorial específica que pueda resultar de aplicación.

Art 25. Condiciones Estéticas

Las condiciones estéticas y de diseño, serán de composición y configuración libres, pero siempre cumpliendo las condiciones generales de composición establecidas en las Ordenanza IV del Capítulo II y Título II del PGMO.

En todo caso el desarrollo de los proyectos se debe realizar por profesionales competentes cuidando adecuadamente tanto los aspectos estéticos de los materiales y acabados, como la configuración del diseño referida a la composición de formas, dimensiones y proporciones.

Art 26. Otras condiciones

Las condiciones relativas a Seguridad, Salubridad, Higiene, Iluminación, Ventilación y todas aquellas reguladas en el Código Técnico de la edificación, deberán quedar definidas y justificadas, en los proyectos técnicos de edificación, de acuerdo con los usos y utilización proyectados, que deberán concretarse en cualquier caso.

Se asegurará la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas y obstáculos, en el diseño y ejecución de los elementos de urbanización, del mobiliario urbano y en la construcción y rehabilitación de edificios, de conformidad, en su caso, con lo dispuesto en su legislación específica.

Las viviendas se ajustarán a las condiciones técnicas de diseño y calidas de las Normas de Diseño de Viviendas del Principado de Asturias, además de las normas mínimas de habitabilidad, y las normas de carácter general que en esta materia figuren en el Plan General Municipal de Ordenación de Siero.

5 **CONDICIONES PARTICULARES**

RESIDENCIAL- BAJA DENSIDAD

Art 27. Características

Comprende la totalidad del suelo residencial incluido en el ámbito, tanto de dominio privado como de titularidad pública.

Se caracteriza por tratarse de edificios residenciales, situados aislados unos de otros y rodeados por espacios libres de carácter privado, dentro del prototipo convencional conocido como edificación abierta.

Esta zona se define y regula con el establecimiento de unas áreas de movimiento de la edificación dentro de las cuales se permite la libre disposición del aprovechamiento asignado siempre que se cumplan el resto de determinaciones establecidas en el presente Plan Parcial

Art 28. Regulación de usos.

Los usos admisibles en esta tipología son los mismos que en la edificación unifamiliar, art. 2.128. de PGMOU de Siero , excepto en el sentido de que la vivienda puede ser de la modalidad de pisos en edificios colectivos (pero también unifamiliar si se desea).

Se admiten, además, edificaciones destinadas a equipamientos privados de tipo terciario -comercial, de oficinas y servicios, dentro de los 4 y 5 del art. 2.32.-, pero en edificios exclusivos y no en las plantas bajas con viviendas superpuestas.

Con el objeto de cumplir la dotación de plazas de aparcamiento establecidas en el PGMO se garantizará al menos una plaza de garaje por vivienda dentro de las parcelas privadas.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *Ordiz*
de fecha *28.10.2010*

El Secretario

Art 29. Aprovechamientos y alturas.

1. En el presente plan no se establece un aprovechamiento para cada parcela, sino en general cada una de las Unidades de Ejecución y serán adjudicadas para las diferentes propiedades en el Proyecto de Compensación. Además, la edificabilidad de cada propiedad puede trasladarse de unos solares a otros, con la limitación máxima establecida para el global y se computa conforme a las Condiciones Comunes establecidas en la Ordenanza IV del Plan General.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ^{Ord. 12}
de fecha 28.10.2010

F.º Secretario



2. Los aprovechamientos no utilizados en planta baja se desplazan indiferentemente a los superiores, dentro del conjunto general.

3. La altura máxima es, con carácter general, de tres plantas sobre rasante. En parcelas o zonas extensas que se traten conjuntamente, caben combinaciones de esa altura con las de cuatro, dos y una plantas, siempre que la media ponderada (suma de los productos de cada una de las alturas posibles, -de una a cuatro- por las superficies de planta a que se aplican, dividida por la suma de las superficie parciales), siga siendo de tres. No se fijan alturas mínimas, pudiendo elegirse composiciones de alturas variadas siempre que no rebasen de la máxima, y jugando con las condiciones de retranqueo y luces rectas que en cada caso correspondan.

En atención a lograr una mayor amplitud en las soluciones estéticas y compositivas para Las nuevas zonas, la tipología edificatoria señalada en el planeamiento actual podrá ser realizada con la posibilidad de ejecutar la superficie edificable de planta bajo cubierta como planta normal, admitiéndose la cubierta plana y siempre que la media no supere lo previsto con carácter general.

Art 30. Cubiertas.

1. El caso general se rige por las Condiciones Comunes de la Ordenanza IV del PGMOU de Siero, con la excepcionalidad del anterior artículo 29.3

2. En esta tipología de baja densidad, sea en su modalidad de uso de vivienda unifamiliar o colectiva, se admiten terrazas, cubiertas o, no, en todas las plantas; sin que sean de aplicación las condiciones de desnivel y distancia establecidas en el caso de la edificación cerrada para las construcciones en planta baja con cubierta plana, respecto de las de planta primera, ya que los usos deben ser los mismos en todas las plantas.

Art 31. Plantas bajas, sótanos y semisótanos.

1. En baja densidad, la planta baja no podrá ocupar más del 35 % de la superficie de la parcela. Se admite una disposición con planta baja diáfana y circulable en todo o en parte, no computándose esas zonas dentro de la ocupación en planta baja.

2. Sótanos y semisótanos se regulan del modo señalado en el art. 2.69.2., Condiciones Comunes de la Ordenanza IV.

3. Podrán utilizarse con destino a aparcamiento, instalaciones y/o trasteros la totalidad de los espacios de las parcelas libres de edificación bajo-rasante, no

computándose su aprovechamiento en consonancia con el Plan General. Asimismo el acceso a estos podrá realizarse desde los espacios de las parcelas no ocupados por la edificación.

Art 32. Emplazamientos.

1. Los emplazamientos de las edificaciones se determinan como variables, según las regulaciones de retranqueos y luces rectas fijados en la Ordenanza IV del PGM de Siero. Se ubicarán en todo caso dentro de las áreas de movimiento anteriormente reseñadas, con fondos máximos de 16 m y mínimos 8 m.
2. Los emplazamientos de cada uno de los cuerpos posibles de distinta altura se determinan separadamente y por si mismos.
3. Las plantas superiores no tienen más límites en su disposición que los obtenidos de los retranqueos y las luces rectas; no siendo tampoco preciso que sean iguales entre las distintas plantas altas. Sin embargo, se fija que el máximo desarrollo que puede alcanzar una sola edificación en cualquier sentido deberá inscribirse en el interior de un círculo de 30 metros de radio; estableciéndose, además, como dimensión máxima para fachadas en línea continua, la de 20 metros.
4. Se admite con carácter general la posibilidad de que se establezcan pactos privados entre propietarios colindantes en el sentido de adosar por el lindero sus edificaciones, con las mismas condiciones exigidas en el art. 2.131.6 del PGM de Siero (deberán formalizarse en escritura pública e inscribirse en el registro de la propiedad) , y siempre, que el conjunto de los cuerpos de edificación que se adosen cumpla con lo establecido en el punto anterior en cuanto a desarrollo máximo total de la edificación. Esta ordenanza puede aplicarse, igualmente, al caso de edificación desarrollada sobre parcela originalmente única, que luego se desea que pase a dividirse por portales, o piezas independientes, admitiéndose en ese caso la división de la parcela original en varias, aunque éstas no cumplan con los mínimos fijados para parcela mínima exenta y siempre que la edificación alojada en su interior cumpla con sus distancias y retranqueos preceptivos en sus frentes retirados de lindero, y sus condiciones de adosamiento figuren como pacto con las otras parcelas a las que se adosan en el documento público requerido. Estas condiciones se recogerán de forma expresa en la licencia de parcelación correspondiente.
5. El adosamiento de la edificación entre diferentes parcelas rebaja las dimensiones necesarias para parcela mínima edificable, por lo que se admitirán divisiones de

parcelas por debajo de aquéllas, siempre que se demuestre que, mediando la condición de adosamiento, se cumplen todas las restantes condiciones de ordenanza que regulan retranqueos, luces rectas, emplazamientos, etc.

6. Los adosamientos que se pacten deberán cumplir con la condición de cubrirse mutuamente al menos el 50% de la superficie de los muros adosados de ambas propiedades; debiendo decorarse las zonas no cubiertas, con materiales de fachada y en la misma forma que las restantes del mismo edificio. La composición de fachadas de los diferentes cuerpos de edificación adosados deberán realizarse unificando colores y formas, de modo que el conjunto resulte armonioso y coherente.

7. Si el adosamiento estuviera acompañado de servidumbre de luces y vistas, puede reducirse el porcentaje de cobertura mutua, o aún suprimirse por completo. En este caso se trataría propiamente de adosamiento a lindero con luces y vistas; figura que aquí se declara también como admisible, y con iguales requisitos que los fijados para el adosamiento entre edificaciones.

Art 33. Ordenación de las parcelas.

1. Los proyectos de obras de nueva planta deberán contener el proyecto de ordenación de la parcela, donde se especifiquen los usos de todas las superficies en planta baja, tanto las de terreno como las edificadas o cubiertas; señalándose las partes ajardinadas, las pavimentadas, la situación de arbolado y las cotas o nivelaciones de todas ellas. Una vez aprobada la ordenación que así se plantee, ésta pasará a ser la obligatoria dentro de la parcela en todos los aspectos citados, debiéndose de solicitar licencia para cualesquiera modificación que posteriormente pudiera plantearse.

2. Los arbolados existentes se tomarán en consideración en el sentido fijado en la Ordenanza IV.

3. Los cierres de parcela pueden adoptar las mismas características que los señalados en la edificación unifamiliar, art. 2.133.

RESIDENCIAL- UNIFAMILIAR

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *ordinaria*
de fecha 28-10-2010

F. Secretario

Art 34. Definición.

1. La tipología unifamiliar tiene las siguientes características:

- Los edificios tienen las proporciones propias para alojar cada uno de ellos una sola vivienda.
 - Los emplazamientos de los edificios son de tipo variable.
 - Los edificios, uno por uno, o en agrupaciones, componen conjuntos exentos, es decir, separados de las alineaciones exteriores a calle; adosándose, en ocasiones, a alguno de los linderos entre parcelas, pero nunca a más de dos de ellos, en todo caso.
 - Su destino principal es el uso de vivienda, en la modalidad unifamiliar, es decir, desarrollada en edificio exclusivo.
 - Si, excepcionalmente, el uso no fuera de vivienda, debe de todos modos utilizarse como edificio exclusivo.
2. Dentro de la edificación unifamiliar pueden existir dos tipos diferentes de disposición: aislada o agrupada. En la disposición aislada, cada edificio destinado a una sola vivienda, o a un sólo uso, se presenta separado de cualquier otra edificación. En la disposición agrupada, los edificios, destinados de todos modos a una sola vivienda o a un sólo uso se disponen adosados unos a otros lateralmente. La elección entre ambas disposiciones es básicamente optativa, aunque algunos aspectos del adosamiento con colindantes son obligatorios, de acuerdo con el art. 2.131 del PGMOU de Siero
3. No se establecen diferencias dentro de esta tipología en relación con número de viviendas, que simplemente vendría regulado en su extremo por el tamaño de la vivienda mínima y la edificabilidad de que se dispone.

Art 35. Regulación de usos

1. Las zonas que se regulan conforme a esta Ordenanza, se destinan a usos del tipo 1 del artículo 2.32 del PGMOU de Siero, en sus dos modalidades de vivienda y hotelero. Se admiten los usos 2, 4 y 5 de aquel artículo cuando están indisolublemente vinculados al uso residencial principal. El de tipo 2, garajes y aparcamientos, se admitirá solamente en relación directa con el uso principal, y formando parte de su programa; y el de tipo 4, locales abiertos al público, y el 5, locales de trabajo, si se trata de la actividad de los residentes, se encuadra en el sector terciario, y se encuentra vinculado a la vivienda. Complementariamente, se admiten también los usos del tipo 7, dotaciones colectivas de equipamiento: guarderías infantiles, residencias asistenciales o de tercera edad, etc.

Aprobado definitivamente
 en Sesión plenaria *ndices*
 de fecha *28.10.2010*

[Firma]
 Secretario

2. La vivienda sólo se admite en la modalidad unifamiliar; pudiendo ocupar cualquiera de las plantas sobre rasante y no admitiéndose piezas habitables en sótano ni semisótano.
3. En uso hotelero, no se autorizan dormitorios en sótano o semisótano.
4. La utilización residencial es la dominante, lo que condiciona a los restantes usos citados en los términos del art. 2.48., aún cuando no se produzca superposición por ser la utilización de los edificios exclusiva; y todo ello dentro del marco fijado en la Sección IV de la Ordenanza III.
5. En la disposición agrupada se admite la concentración de los servicios comunes a varias viviendas, tales como garajes, trasteros, tendederos e instalaciones de calefacción etc., bien sea separadamente, bien en plantas sótano, semisótano o baja, admitiéndose en este caso la superposición vertical entre una vivienda concreta y esta parte de servicios dispuestos en común.

Art 36. Alturas y aprovechamiento.

1. La altura máxima es de dos plantas en total. El espacio bajo cubierta es utilizable dentro del programa normal de las plantas inferiores. No es obligado alcanzar esa altura.
2. El aprovechamiento se determina para cada Unidad de Ejecución, repartiéndose posteriormente en el Proyecto de Compensación.
3. Las construcciones auxiliares forman parte, con carácter general, del aprovechamiento total.
4. El reparto de la edificación entre las diferentes plantas es libre, con la única limitación de cumplir con los retranqueos y las luces rectas. Se admiten terrazas, cubiertas o no, en planta primera.
5. Para poder alcanzar la totalidad del aprovechamiento, medido en superficie de construcción, es preciso que la parcela disponga de unas proporciones regulares mínimas; que de no producirse, constituyen una limitación objetiva intrínseca sin otras consecuencias.

Art 37. Plantas bajas, semisótanos y sótanos.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *ordinez*
de fecha *28-10-2010*

[Firma]
El Secretario

1. En unifamiliar, la planta baja no podrá ocupar más del 35 % de la superficie de la parcela, no computándose en esa cuantía las superficies destinadas a porches, cubiertas pero abiertas.
2. Sótanos y semisótanos se regulan del modo señalado en el art. 2.69.2., Condiciones Comunes de la Ordenanza IV del PGMOU de Siero
3. No se establece en este caso regulación especial para la relación entre planta baja y primera.
4. Las construcciones auxiliares pueden dar lugar a una ocupación supletoria del terreno, en planta baja, del 10%, utilizable solo para ese fin.

Art 38. Emplazamientos.

1. Los emplazamientos de las edificaciones se determinan como variables, según las regulaciones de retranqueos y luces rectas fijados en la Ordenanza IV del PGMOU de Siero
2. Si el aprovechamiento de una parcela permite edificar varias viviendas, no existe inconveniente en realizarlas, tanto en disposición aislada como en agrupada. Cuando la disposición de las viviendas es adosada, se fija que el máximo desarrollo que puede alcanzar la edificación agrupada en cualquier sentido deberá inscribirse en el interior de un círculo de 30 metros de radio; guardando cada conjunto retranqueos respecto de cualquier otro, de cuantía no menor que la mitad de la altura del que sea más elevado.
3. En la composición de los desarrollos con adosamiento en línea deberán manifestarse individualmente las sucesivas unidades de vivienda. A esos efectos, las fachadas no podrán formar una línea recta continua abarcando más de cuatro viviendas seguidas.
4. En todas las zonas de vivienda unifamiliar podrá suprimirse el retranqueo a lindero, siempre que exista acuerdo en este sentido entre los propietarios de las dos fincas colindantes, suponiendo que con ello no se alteran las condiciones de terceros, sin rebasar de la longitud de la edificación fijada en el punto 2, y guardando las condiciones que aquí se detallan:
 - a) En caso de estar ambas fincas lindantes libres de edificación, el adosamiento se pactará libremente con la única condición de cubrirse mutuamente el muro ciego en proporción superficial de, al menos, el 50 %; debiendo decorarse las zonas no cubiertas,

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *online 2*
de fecha *28.10.2010*
F. Secretario

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *Ordinanza 2*
de fecha 28-10-2010

[Firma]
El Secretario

con materiales de fachada y en la misma forma que las restantes del mismo edificio. La composición de fachadas de los diferentes cuerpos de edificación adosados deberán realizarse unificando colores y formas, de modo que el conjunto resulte armonioso y coherente.

b) Podrán pactarse adosamientos de las mismas características del apartado anterior, si las fincas están ya edificadas, pero disponen de capacidad edificable remanente; y el resto de edificación disponible puede ejecutarse, o bien en cuerpo independiente, guardando las distancias de Ordenanza con la ya existente en su misma parcela, o bien como ampliación de una edificación actual exenta, de tal modo que la convierta en adosada.

5 No se autorizan acuerdos suscritos entre propiedades que no cumplan las condiciones del punto anterior. Pero tanto en ese caso como en aquellos en que sí se puede realizar físicamente el adosamiento, se admite también el pacto en el sentido de reducir las distancias de retranqueo, sin llegar al adosamiento mutuo.

6. Los pactos de adosamiento en el sentido descrito deberán formalizarse en escritura pública, e inscribirse en el Registro de la Propiedad; pasando a ser condiciones obligatorias para esas fincas en aplicación de estas Ordenanzas. Si los pactos no se realizan de acuerdo con las condiciones más arriba fijadas serán nulos, por prevalecer sobre ellos la Ordenanza.

7. El presente Plan Parcial contiene precisas determinaciones de ordenación de las parcelas por lo que, en principio, será de aplicación directa. No obstante lo anterior, se podrán formular Estudios de Detalle para las finalidades recogidas en la ley si así se precisaran.

8. El adosamiento de la edificación entre diferentes parcelas rebaja las dimensiones necesarias para parcela mínima edificable, por lo que se admitirán divisiones de parcelas por debajo de aquéllas, siempre que se demuestre que, mediando la condición de adosamiento, se cumplen todas las restantes condiciones de ordenanza que regulan retranqueos, luces rectas, emplazamientos, etc.

Art 39. Parcela mínima.

1. En edificación unifamiliar, el criterio de parcela mínima a efectos de licencias de parcelación, viene determinado por la obtención de una capacidad normal de edificar, (una vivienda mínima para la parcela mínima absoluta) regulada por la proporción

modular entre los metros cuadrados de parcela y los que se pueden utilizar para edificar. En el tamaño y forma que deba darse a las parcelas quedan implicados los aspectos de adosamiento y máxima longitud de agrupación, no siendo admisible ni la creación de parcelas inedificables, ni de aquellas que para poderse edificar requiriesen acudir a adosamientos mayores de los autorizables, sin la excepción prevista en 2.131.9.a. del PGMOU de Siero

2. Por la misma razón, esas dimensiones de parcela son las mínimas para que la parcela sea edificable, coincidiendo los conceptos de parcela mínima a efectos de parcelación y de edificación. Para el tamaño mínimo de la parcela así fijado sólo se puede autorizar la edificación de una sola vivienda, no autorizándose dos hasta tamaños de al menos el doble del indicado, y así sucesivamente para cada número de viviendas.

3. A los efectos de parcelación, además de cumplir con la superficie mínima, las parcelas resultantes deberán contar con una dimensión mínima en cualquier estrechamiento de la medida siguiente:

- 13 metros en la disposición aislada.
- 6 metros en disposición agrupada a ambos lados.

4. Las medidas mínimas del punto anterior no son de aplicación a efectos de licencia de edificación siempre que se cumpla la superficie mínima y se puedan físicamente realizar construcciones de acuerdo con las presentes Ordenanzas.

5. La existencia de parcelas inferiores a la mínima a efectos de edificación o la imposibilidad de alojar los volúmenes autorizados debido a irregularidad de la parcela, son causa de normalización obligatoria; tema que no tiene más salida que la agregación de la parcela insuficiente con otra colindante hasta alcanzar el umbral mínimo.

Art 40. Ordenación de la parcela.

1. En vivienda unifamiliar deberá concretarse en los proyectos la ordenación de la parcela.

2. Al menos la mitad de la zona de terreno no ocupada por la edificación debe quedar ajardinada y, por tanto no pavimentada.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *Ordinanza 2*
de fecha *28.10.2010*

El Secretario

3. Los arbolados existentes se tratarán del modo establecido en la Ordenanza IV del PGMOU de Siero

4. En edificación unifamiliar pueden ejecutarse cierres de parcela, con las siguientes características:

- En las alineaciones a calle la máxima altura para cierre de fábrica continuo será de un metro sobre la rasante; pudiendo disponerse sobre esta zona de basamento hasta 60 cm. de altura en fábrica formando celosía calada.
- Si el cierre se ejecuta con verja metálica puede alcanzar altura de dos metros y medio sobre la rasante, y su disposición puede ser arrancando desde el terreno o sobre muro de fábrica de las características indicadas en el apartado anterior, si bien respetando en todo caso la altura total máxima de dos metros y medio sobre rasante.
- En los linderos entre distintas propiedades pueden disponerse cierres continuos de hasta 2 metros de altura sobre el nivel de rasante en cada punto.
- En todos los casos anteriores, puede ejecutarse seto vivo con altura máxima de dos metros y medio, sobre el nivel del terreno del lado del cierre que sea más bajo. El seto vivo puede emplearse también independientemente como único elemento de cierre. No se podrán plantar árboles o arbustos a menos de 2 m de las fincas colindantes.
- Todos los materiales empleados en los cierres tendrán calidad y acabados equivalentes a los empleados en las fachadas de los edificios.
- Las construcciones auxiliares destinadas a garaje, o guarda de utensilios deben situarse respetando las luces rectas de la edificación principal; pero el retranqueo a linderos (y no el de la alineación) puede suprimirse, siempre que su altura total, en la zona de contacto, no rebase de la establecida como máxima para los cierres de fábrica continuos, (es decir, de dos metros). En todo caso, las cubiertas deberán verter aguas dentro de la parcela propia, y no podrán ser practicables, si el adosamiento es a lindero con otras propiedades. Los cuerpos de la edificación, sea principal o auxiliar, que rebasen de esa altura máxima se retranquearán de los linderos siguiendo la norma general, excepto los de una sola planta; para ellos se admite el emplazamiento libre respecto de linderos, siempre que toda la construcción se sitúe por debajo de los planos imaginarios que, apoyados en la línea de remate de los cierres de fábrica continuos de altura máxima, tengan una inclinación respecto del plano horizontal de 300. En todo

caso, se mantendrá la prohibición de hacer practicables las cubiertas en distancias inferiores a tres metros del lindero ajeno.

EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

Art 41. Regulación.

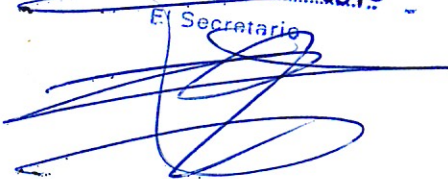
La modalidad de tratamiento de los Equipamientos y Zonas verdes definidas en los planos de Zonificación será la regulada en la Ordenanza del Plan General.

En el plano de zonificación se establece la cesión para equipamientos. no se determina el porcentaje de superficie que debe destinarse a cada tipo de equipamiento, que se deja a criterio municipal tal y como dice el artículo 66 del TROTU *"Por razones de interés público, y en función de las necesidades específicas en cada concejo, los porcentajes o módulos de reservas que el Plan Parcial prevea para los diferentes sistemas locales, o dotaciones urbanísticas al servicio del suelo urbanizable, en los términos establecidos reglamentariamente, podrán ser intercambiables por los Ayuntamientos entre los distintos usos dotacionales, en cada sector o subsector, sin que pueda alterarse el porcentaje total de reserva que determine el Plan Parcial."*

En este tipo de suelo no se determina límite de superficie ocupada, mientras que la altura máxima se fija en un máximo de dos plantas, incluida la baja, si bien se admitirían soluciones arquitectónicas diferenciadas y por tanto una altura vinculada y justificable por las características del uso específico del equipamiento, siempre que a juicio del Ayuntamiento no rompa la armonía del conjunto de la ordenación.

Los espacios calificados de equipamiento son de titularidad pública y el suelo correspondiente a los mismos será objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *Ordinuz*
de fecha *28.10.2010*
El Secretario



2010
2010

En Avilés, Marzo de 2.010



Fdo. Raquel García Rodríguez

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *Adición 2*
de fecha *28.10.2010*

El Secretario

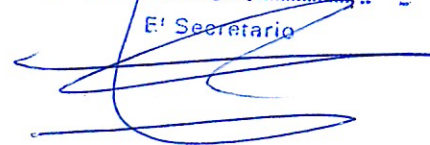


El presente Plan Parcial además de la memoria consta de la siguiente documentación gráfica:

INDICE

1. SITUACION Y EMPLAZAMIENTO
 2. TOPOGRÁFICO, INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES, DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
 3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES
 4. DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCIÓN
 5. ZONIFICACION Y USOS
 6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO ART. 186.4 DEL ROTUA
 7. ORDENACIÓN GENERAL
-
- IF1. ORDENACIÓN GENERAL
 - IF2.1 PERFILES LONGITUDINALES
 - IF2.2 PERFILES TRANVERSALES EJE A
 - IF2.3 PERFILES TRANVERSALES EJE B

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 28.10.2010
El Secretario



Los siguientes planos no han sufrido modificación alguna respecto a los incluidos con la misma numeración en el Texto Refundido de fecha Marzo 2009.

- IF3. ESQUEMA INFRAESTRUCTURAS AGUA
- IF4. ESQUEMA INFRAESTRUCTURAS ALUMBRADO
- IF5. ESQUEMA INFRAESTRUCTURAS ENERGÍA ELÉCTRICA
- IF6. ESQUEMA INFRAESTRUCTURAS SANEAMIENTO
- IF7. ESQUEMA INFRAESTRUCTURAS RED DE GAS
- IF8. ESQUEMA INFRAESTRUCTURAS RED DE TELECOMUNICACIONES

