

INDICE GENERAL


CAPITULO I. MEMORIA

- 1.1.- ANTECEDENTES
- 1.2.- JUSTIFICACION
- 1.3.- MARCO DE PLANEAMIENTO

CAPITULO II. INFORMACION URBANISTICA

- 2.1.- DATOS FISICOS DEL AMBITO DE ACTUACION
 - 2.1.1.- SITUACION, SUPERFICIE Y DELIMITACION
 - 2.1.2.- TOPOGRAFIA
- 2.2.- USOS DEL SUELO
 - 2.2.1.- USO ACTUAL
- 2.3.- EDIFICACIONES EXISTENTES
- 2.4.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
 - 2.4.1.- RED VIARIA
 - 2.4.2.- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS
- 2.5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Aprobado definitivamente
en Sesión de la Junta de Urbanismo
el día 16.7.2012
El Presidente



CAPITULO III.

- 3.1.- OBJETIVOS DEL P. PARCIAL
- 3.2.- PARAMETROS DE LA ORDENACION
 - 3.2.1.- PARAMETROS
- 3.3.- PLANEAMIENTO
 - 3.3.1.- ORDENANZA DEL PGOU DE SIERO
 - 3.3.2.- FICHA URBANISTICA DEL AMBITO 4
 - 3.3.3.- ANEXO AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

CAPITULO IV. ORDENACION

- 4.1.- APLICACION DE LA NORMATIVA DEL PGOU DE SIERO
 - 4.1.1.- FICHA URBANISTICA. CONTENIDO
 - 4.1.2.- PARAMETROS DEL P. PARCIAL
- 4.2.- APLICACION DEL ART. 10 DEL ANEXO DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO
- 4.3.- ZONIFICACION
- 4.4.- CRITERIOS TECNICOS PARA LA REDACCION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION
 - 4.4.1.- SISTEMA VIARIO
 - 4.4.2.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
 - 4.4.3.- RED DE SANEAMIENTO
 - 4.4.4.- RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA
 - 4.4.5.- REDES DE TELEFONIA Y TELECOMUNICACIONES
 - 4.4.6.- RED DE SUMINISTRO DE GAS
 - 4.4.7.- INSTALACION DE ALUMBRADO PUBLICO

- 4.5.- APLICACION DE LA LEY DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS DE REGIMEN DE SUELO Y ORDENACION URBANISTICA. LEY 3/2002 DE 19 DE ABRIL
- 4.5.1.- EL ARTICULO 140 DE ESTA LEY
- 4.5.2.- CESION DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO
- 4.5.3.- CONCLUSIONES

CAPITULO V. GESTION

- 5.1.- EJECUCION DEL SECTOR

CAPITULO VI. PLAN DE ETAPAS

- 6.1.- PROYECTO DE URBANIZACION
- 6.2.- CALENDARIO DE FASES

CAPITULO VII. ESTUDIO ECONOMICO

- 7.1.- COSTES DE EJECUCION DE LA URBANIZACION POR CAPITULOS
- 7.2.- VALOR DE REPERCUSION

CAPITULO VIII. REQUISITOS ESPECIALES DEL P. PARCIAL DE INICIATIVA PRIVADA

- 8.1.- CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 69 DE LA LEY 3/2002 DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS Y DEL ARTICULO 46 DEL R. DE P.

CAPITULO IX. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

Aprobado definitivamente
por el Ayuntamiento de
de [illegible] 26.7.2018



PLAN PARCIAL DEL AMBITO URBANIZABLE "EL CONCEYIN B"

MEMORIA

CAPITULO I. MEMORIA

1.1.- ANTECEDENTES

El P. PARCIAL objeto de esta memoria, corresponde al desarrollo urbanístico de los suelos delimitados por el PGOU de Siero, aprobado definitivamente el 01/06/2006 y publicado en el BOPA con fecha 28/09/2007, en el ámbito urbanizable "El Conceyin B".

1.2.- JUSTIFICACION DE SU FORMULACION

El objeto fundamental de su formulación es la descongestión del Suelo Urbano, la mejora de las condiciones de habitabilidad, la creación de equipamientos comunitarios y solución a problemas de circulación.

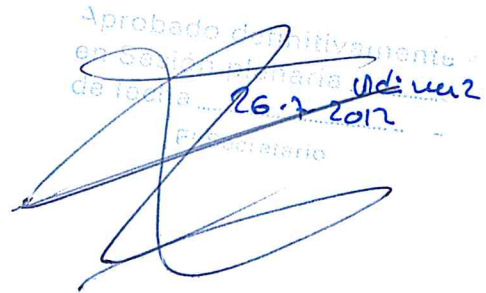
Es así mismo la figura de planeamiento elegida por el PGOU de Siero como desarrollo del ámbito.

1.3.- MARCO DE PLANEAMIENTO

Es el que contiene el PGOU de Siero, recogido en la ficha de desarrollo del que se acompaña como anexo a este Texto, y que contempla datos de:

- Entidad de población
- Ambito
- Tipología
- Superficie suelo
- Viario existente
- Viario principal
- Equipamiento reservado
- Tipo urbanizable
- Unidades homogéneas
- Sistema de actuación previsto
- Instrumento del desarrollo
- Posibilidad de división de sector o UA
- Usos (art. 2.135)

Aprobado definitivamente
en sesión de Pleno
de fecha 26.7.2012
Indicador 2
El secretario



CAPITULO II. INFORMACION URBANISTICA

2.1.- DATOS FISICOS DEL AMBITO DE ACTUACION

2.1.1.- SITUACION , SUPERFICIE Y DELIMITACION

Con fecha de acuerdo 17/03/09 se aprobó definitivamente el expediente de Delimitación del Sector propuesto por la empresa que insto el mismo.

El presente P. Parcial recoge la citada Delimitación.

La superficie bruta del ámbito es de 14,48 Ha.

Los terrenos destinados al desarrollo urbanístico, se sitúan en la zona conocida como La Xungal, según la cartografía a escala 1:5000 del Principado de Asturias. Esta

zona se ubica junto a la autopista A-64, en la margen derecha según el sentido hacia Santander, junto al Polígono Industrial Bravo, situado en la margen izquierda.

2.1.2.- TOPOGRAFICO

La autopista A-64 constituye el límite sur de la actuación. El límite norte está constituido por prados y por el edificio "Palacio de Bobes". Al este limita con prados y con los terrenos en los que se va a ejecutar el futuro Polígono Industrial de Bobes, mientras que al oeste limita con parcelas en las que existen edificaciones de carácter industrial y una gasolinera.

Los terrenos presentan una pendiente media aproximada del 3%, en dirección norte-sur, siendo la cota máxima del ámbito la 186m, en el límite norte con un camino existente y la mínima la 175 m, en el límite con un camino de servicio junto a la autopista.

2.2.- USOS DEL SUELO

2.2.1.- USO ACTUAL

En la actualidad las parcelas contempladas en el Sector, salvo las destinadas a viviendas, se usan para plantación de árboles frutales en su mayoría plantación de manzanos.

2.3.- EDIFICACIONES EXISTENTES

Existen en la actualidad 2 viviendas unifamiliares con algún cobertizo.

2.4.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

2.4.1.- RED VIARIA

El acceso actual a la zona del sector a desarrollar se realiza a través de la autopista A-64 situada en el límite suroeste del ámbito. A partir de dicho enlace existen una serie de caminos locales que facilitan el acceso a las naves industriales y viviendas situadas en los alrededores del ámbito. Estos caminos no resuelven la propuesta, estando los viales interiores de nueva creación reflejados en los planos adjuntos, que serán determinados en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

2.4.2.- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

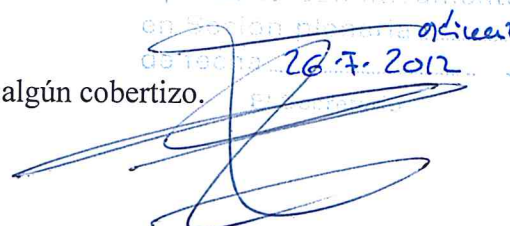
Las infraestructuras de servicios correspondientes a la situación actual se recoge en los PLANOS DE INFORMACION, INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS EXISTENTES, en los que se reflejan las redes de abastecimiento de agua, saneamiento y gas existentes y cuya adecuación a la demanda futura resultan inadecuadas. En el apartado 4.5 se recogen los servicios existentes.

Aprobado definitivamente

en la sesión plenario

del 28-7-2012

28-7-2012



Aprobado definitivamente
 en Sesión plenaria *Ordinar*
 de fecha *16.7.2012*

[Signature]
 El Secretario

2.5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

	Const. Mariñanas	Leonidas Fdez. Díaz	Herederos de Juan José Mdez. Fdez., M ^a Pilar Odriozola Fdez-Miranda y Leonidas Fdez. Díaz	Const. El Pison	Herederos de Victoriano García-S.Miguel Escriña	J.Antonio Quiroga Piñeyro y M ^a del Carmen Fdez.-Ladreda y García S. Miguel
1		5.677,58				
2	2.887,49					
3				2.043,04		
4	18.759,63				18.759,63	
5			623,20			
6	20.513,77					
7	651,82					
8	1.839,47					
9	1.564,13					
10	1.296,15					
11	9.143,47					
12	7.556,85					
13	4.288,20					
14	5.047,19				5.047,19	
15						27.379,11
16						11.115,83
Total	73.548,17	5.677,58	623,20	2.043,04	23.806,82	38.494,94
%	51,00	3,94	0,43	1,42	16,51	26,70

Resulta por lo tanto una superficie bruta de 144.814,94 m2, de la que 621,19 m2 es de viario público, por lo que la superficie neta computable es de 144.193,75 m2.

Las propiedades que insta este P. Parcial (Construcciones Mariñanas y El Pison) participan con un 52,42%.

CAPITULO III

3.1.- OBJETIVOS DEL P. PARCIAL

Es la formación y ordenación de un suelo Urbanizable. Al ser Suelo Urbanizable de tipología U (vivienda unifamiliar) el Art. 3.04.6 de la Normativa de suelo Urbanizable del PGOU de Siero permite combinar esta tipología con la de Baja Densidad de forma que se facilite la mejor ordenación de las parcelas, la ubicación de la red viaria y demás condicionantes, sin que suponga aumento de edificabilidad.

El ámbito que se pretende desarrollar, es un suelo urbanizable que colinda por un lado con suelo de Núcleo Rural, Palacio de Bobes y futuro Polígono Industrial de Bobes.

El proponer que se desarrolle el total con la tipología de Vivienda Unifamiliar, se traduce en una masificación de parcelas que entendemos va en contra de la filosofía del PGOU tanto en cuanto no supone una integración armoniosa con el entorno.

La ordenación propuesta incrementa la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo dado que la cesión de espacios de uso público para parques, jardines etc aumenta considerablemente y no solo protege la zona de alameda sino el entorno del Palacio de Bobes y sirve de pantalla entre la zona residencial y el futuro Polígono Industrial de Bobes, lo que implica un mayor esponjamiento de las zonas verdes y equipamientos, traduciéndose en una mejor justificación del interés público, al armonizar dos tipologías de viviendas (unifamiliar y baja densidad) con una implantación mínima de viales, que responde así mismo a una transición nada agresiva entre el Suelo No Urbanizable y el Urbano como consecuencia de la gestión de dicho ámbito. La situación de las viviendas de baja densidad, lejos de las infraestructuras, protege así mismo la ubicación de las viviendas unifamiliares, tanto de vistas como de un entorno mas agresivo.

3.2.- PARAMETROS DE LA ORDENACION

3.2.1.- PARAMETROS

Los parámetros a tener en cuenta son los siguientes:

- 1.- Estructurar el viario buscando su entronque con la A-64 Oviedo-Santander.
- 2.- Localizar las cesiones destinadas a usos dotacionales y de espacios libres y áreas de aparcamiento.
- 3.- Resolver las parcelas edificatorias de forma que minimicen el impacto funcional y visual.

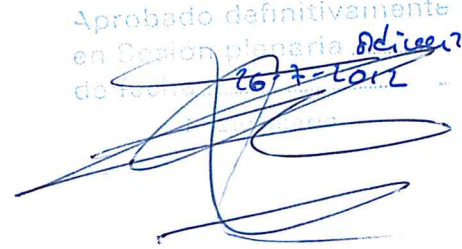
3.3.- PLANEAMIENTO

3.3.1.- ORDENANZAS DEL PGOU DE SIERO

Utilizados como base Normativa del P. PARCIAL han sido determinantes en lo referente a:

- Accesos
- Trazado viario
- Parcelación
- Tipología edificatoria
- Diseño arquitectónico
- Topografía
- Tamaño de la vivienda

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria de 26/7-2012



3.3.2.- FICHA URBANISTICA DEL AMBITO

Como instrumento de ordenación pormenorizada en cuanto a parámetros urbanísticos:

- Tipo urbanizable
- Viario
- Uso dominante
- Tipología edificatoria
- Aprovechamiento
- Cesiones

3.3.3.- PREVISIONES RELATIVAS A SISTEMAS LOCALES

En cumplimiento del Art. 177 del vigente ROTU se dejaron las siguientes reservas:

- a) Plaza de aparcamiento
- b) Sistema local de Equipamientos
- c) Sistema local de zonas verdes destinadas a parques y jardines de uso y dominio público.

3.3.4.- CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICION TRANSITORIA PRIMERA de la Ley 8/2007 de 28 de Mayo sobre reserva de suelo para vivienda Protegida.

No resulta de aplicación, pues la disposición transitoria primera de la mencionada ley, determina que esa reserva se aplicara a todos los cambios de ordenación cuyo procedimiento se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la ley 8/2007 y el PGOU de Siero se aprobó definitivamente en Junio de 2.006.

CAPITULO IV. ORDENACION

4.1.- APLICACION DE LA NORMATIVA DEL PGOU DE SIERO

4.1.1.- FICHA URBANISTICA. CONTENIDO

- Entidad de población: Pola de Siero
- Ámbito: "El Conceyín B"
- Tipología: U
- Superficie Suelo del Sector: 144.899 m²
- Viario existente: 1.682
- Tipo Urbanizable: 1
- Suelo Computable: 143.217 m²
- Modulo de aprovechamiento: 0,279218
- Aprovechamiento Bruto: 39.989 m²
- 10% de Cesión (aprov. privado): 3.999
- Cesión equipamiento (sup.): 10.283(*)
- Aprovechamiento 0
- Suelo V-SG: 0
- Sistema de actuación previsto: Compensación
- Instrumento de desarrollo: Delimitación del Sector/Plan Parcial
- Reserva para viviendas protegidas: No
- Usos:

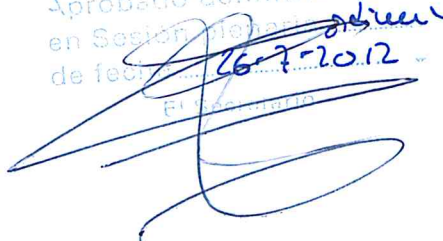
Principal: Residencial

Complementarios: Garaje y aparcamiento.

Compatibles: Locales de trabajo.

Otras Condiciones: El P.P que desarrolle el suelo deberá proteger la zona de alameda. Los instrumentos de desarrollo deberán adoptar modelos de ordenación de configuración de las parcelas y de tipologías edificatorias que posibiliten una integración armoniosa con el entorno. La tipología edificatoria responderá a las condiciones generales establecidas en la normativa del Plan General para los Núcleos Rurales. Lo no especificado en esta ficha cumplirá loas condiciones generales de la Normativa del Plan General.

Aprobado definitivamente
en Sector Urbanístico
de fecha 26-7-2012
El Ayuntamiento



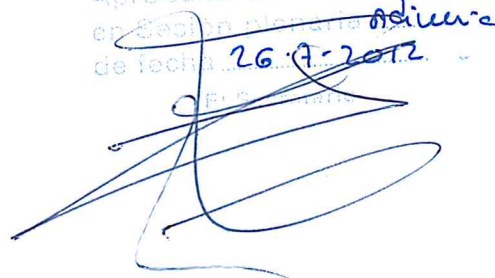
La cesión de Equipamientos reseñada debe considerarse como mínima, debiendo justificarse en los correspondientes instrumentos de desarrollo de cumplimiento de los estándares de reserva previstos en la Legislación Urbanística.

4.1.2.- PARAMETROS DEL P. PARCIAL

En concordancia con lo expuesto en la ficha definimos los siguientes:

- Entidad de población: Pola de Siero
- Ambito: "El Conceyín B"
- Tipología: U y BD
- Superficie Suelo: 144.814,94 m²
- Viario existente: 621,19 m²
- Tipo Urbanizable: 1
- Suelo Computable: 144.193,73 m²
- Modulo de aprovechamiento: 0,279218
- Aprovechamiento Bruto: 40.261,49 m²
- 10% de Cesión (aprov.): 4.026,14 m²
- Cesión equipamiento (sup.):
- Sistema de actuación previsto: Compensación
- Instrumento de desarrollo: Delimitación del Sector/Plan Parcial
- Reserva para viviendas protegidas: No
- Usos:
 - Principal: Residencial
 - Complementarios: Garaje y aparcamientos
 - Compatibles: Locales de trabajo

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria
de fecha 26-9-2012



4.2.- APLICACION DEL ART. 177 DEL ROTU

En cumplimiento del Art. 177 del vigente ROTU se dejaran las siguientes reservas:

a) Plazas de aparcamiento

$$2 \text{ plazas}/100 \text{ m}^2 = 40.261,46 \text{ m}^2/100 = 402,6 \text{ m}^2 \times 2 = 805 \text{ plazas}$$

Al menos $\frac{1}{4}$ parte se ubicarán en terrenos de uso y dominio público. Para determinar la superficie total, se toma como referencia una plaza de 10 m² de superficie.

Superficie aparcamiento en terrenos de uso y dominio público:

$$S = \frac{1}{4} \times 805 \times 10 = 2.012,50 \text{ m}^2$$

Superficie de aparcamiento en suelo publico de la propuesta: 2.838,00 m².

b) Sistema local de Equipamientos

$$20 \text{ m}^2 \text{ de suelo}/100 \text{ m}^2 \text{ edificables} = 20 \times 402,61 = 8.052,20 \text{ m}^2$$

Entendiendo como techo 2 m²/vivienda = 2 x 372 = 744 m² (uso comercial a descontar de la edificabilidad residencial)

Al menos el 50% debe destinarse a uso público.

Superficie de equipamiento en suelo público: 4.758,93 m².

c) Sistema local de zonas verdes destinadas a parques y jardines de uso y dominio público

$$20 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 \text{ edificables} = 20 \times 402,61 = 8.052,20$$

Mínimo 10% S. Ámbito = 14.481,50 m²

Se podrá inscribir un círculo de 30 mts. de diámetro.

4.3.- ZONIFICACION

La zonificación responde a los criterios expuesto con las características recogidas en los apartados anteriores referidas a las distintas normativas de aplicación a este P. PARCIAL

-ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO

Superficie 46.098,32 m2 de la que 46.098,32 m2 contabiliza como cesión

Tendrán un tratamiento unitario **PERIURBANO**. Acondicionamiento de zonas verdes tipo rustico.

- APARCAMIENTOS PRIVADOS de
 - o En V. Unif. 2/ viv.: 2 x 50 = 100 plazas
 - o En B. Densidad 60 x 8 = 480 plazas
- Total plazas en suelo privado 580

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria de fecha 26.4.2012

PUBLICOS

- o En Viales: 230 plazas. Superficie 2.838 m2

Total plazas en suelo público 230 > 210 Exigidas

TOTAL PLAZAS DE APARCAMIENTO 810 > 805 EXIGIDAS

- EQUIPAMIENTOS
De los 8.052,20m2 que prevé el ROTU al menos el 50% será de uso público y cesión 50% / 8.052,20 = 4.026, 10 m2.La propuesta es de 4.758,93m2 .
El resto se destina a comercial con una parcela de 4.720,20 m2 y una edificabilidad de 744,00 m2 de propiedad privada.

TOTAL SUELO DE CESION DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO ASI COMO DE EQUIPAMIENTOS:

50.857,25 M2

-VIALES PUBLICOS (INCLUIDOS APARCAMIENTOS)

15.707,20 M2

-CESION PARA VIALES (franja de terreno a 7,50m del eje del camino situado en la parte Oeste y Norte del ámbito): 1.290,18m2.

-OCUPACION RESIDENCIAL

VIVIENDA UNFIAMILIAR 28.245,38 M2

BAJA DENSIDAD 34.393,92 M2

TOTAL	62.639,30 M2
-OCUPACION COMERCIAL	4.720,20 M2
-ZONA VERDE DE TITULARIDAD PRIVADA	9.600,81 M2
-TOTAL	144.814,94 M2

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria
de fecha 26.7.2012

secretario



Las cesiones del P.Parcial como se observa son netamente superiores a las reservas del art.177 del ROTU.

CUADRO DE EDIFICABILIDADES:

EDIFICABILIDAD BAJA DENSIDAD (BD):	32.209,19M2
EDIFICABILIDAD V. UNIFAMILIAR:	7.308,30M2
EDIFICABILIDAD COMERCIAL:	744,00M2

TOTAL:	40.261,49M2

4.4.- CRITERIOS TECNICOS PARA LA REDACCION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.

4.4.1.- SISTEMA VIARIO

El acceso actual a la zona de estudio se realiza a través del enlace de la autopista A-64 situado en el límite suroeste del ámbito. A partir de dicho enlace existen una serie de caminos locales que facilitan el acceso a las naves industriales y viviendas situadas en los alrededores del ámbito.

La presencia cercana de importantes infraestructuras de la red de carreteras de gran capacidad (Autopista A-64, carretera AS-17, Avilés-Puerto de Tarna) hacen que el lugar esté potencialmente bien comunicado. En este sentido, el enlace sobre el trazado de la A-8 permite la salida directa hacia dicha infraestructura.

El acceso principal al ámbito se resuelve con una glorieta de radio interior 12 m y pendiente máxima de su rasante del 4,0%, denominada en la documentación gráfica como *Eje 1*. Esta glorieta se sitúa a unos 150 m del enlace sobre la autopista A-64.

Internamente, el *Eje 2* estructura el sistema viario del sector urbanizable, partiendo de la zona oeste de la urbanización, desde la glorieta proyectada sobre la

autopista A-64. Este eje recorre todo el sector en forma circular alrededor de las parcelas edificables. El *Eje 3* divide el área interna formada por el *Eje 2* en dos partes, recorriendo en sentido oeste desde el entorno del P.K. 0+638 del *Eje 2* hasta el P.K. , 0+262 del mismo.

El *Eje 2* se ha proyectado con una pendiente máxima del 2,6% y mínima del 0,5%, los tramos inicial y final presentan una pendiente del 2% que se corresponde con el bombeo de los viales en los cruces.

En planta el eje estructurante se diseña con siete alineaciones rectas enlazadas a través de otras siete alineaciones curvas con radios comprendidos entre los 11 y los 50 m. La sección transversal del *Eje 2* tiene una anchura de 15,00 m en su tramo inicial (hasta el P.K. 0+560) y 9,00 el resto. El primer tramo dispone un carril de circulación para cada sentido, en los 90 primeros metros se presentan una banda de aparcamiento en línea en cada una de las márgenes y aceras a de 2,25 m de anchura en el lado derecho y en el lado izquierdo y 1,50 en el izquierdo. En el resto del tramo se definen aparcamientos en batería en el margen derecho, siendo sus aceras de 2,00 m. El acceso actual a la zona de estudio se realiza a través del enlace de la autopista A-64 situado en el límite suroeste del ámbito. A partir de dicho enlace existen una serie de caminos locales que facilitan el acceso a las naves industriales y viviendas situadas en los alrededores del ámbito.

La presencia cercana de importantes infraestructuras de la red de carreteras de gran capacidad (Autopista A-64, carretera AS-17, Avilés-Puerto de Tarna) hacen que el lugar esté potencialmente bien comunicado. En este sentido, el enlace sobre el trazado de la A-8 permite la salida directa hacia dicha infraestructura.

El acceso principal al ámbito se resuelve con una glorieta de radio interior 12 m y pendiente máxima de su rasante del 4,0%, denominada en la documentación gráfica como *Eje 1*. Esta glorieta se sitúa a unos 150 m del enlace sobre la autopista A-64.

El tercer vial de ellos (*Eje 3*), se diseña como una ramificación del eje estructurante mediante dos alineaciones; una recta y otra curva de radio 15 metros. La pendiente de este vial es descendente hacia el oeste, teniendo un valor mínimo del 0,70% y un máximo del 2,00% coincidiendo con los entronques con el *Eje 2*. Su longitud es de 213 metros y la su sección tiene un ancho total de 9,00 metros distribuida en un carril unidireccional de 5,00 metros con aceras de 2,00 metros a cada lado.

A continuación se muestra una tabla resumen donde se indican las principales características de cada uno de los ejes que conforman el trazado viario.

EJE	LONGITUD (m)	ANCHURA (m)	PENDIENTE MÁXIMA (%)	PENDIENTE MÍNIMA (%)
1	100,531	10,50	4,00	4,00
2	927,28	15,00 / 9,00	2,00	0,50
3	213,015	9,00	2,00	0,70

4.4.2.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

4.4.2.a.-Situación actual de la red de abastecimiento en el concejo de Siero

El servicio de abastecimiento de agua en las diferentes parroquias del Concejo de Siero es gestionado directamente por la Servicio Municipal de Aguas del Ayuntamiento. Éste se encarga de los servicios relativos a la gestión del ciclo integral del agua en el municipio, desde la captación hasta la potabilización y distribución, así como el mantenimiento, limpieza y reparación de las instalaciones de saneamiento y depuración de aguas.

Actualmente, la principal fuente de suministro de agua se encuentra en la Arteria Principal de CADASA (*Consortio para el Abastecimiento de Agua y Saneamiento en la Zona Central de Asturias*), conformada en HA y Ø1500 mm, cuyo trazado atraviesa el Concejo desde su borde Sureste hasta el Noroeste, pasando por las cercanías de los depósitos de Pola (El Rebollar), donde, a través de Caseta de Toma o derivación, abastece las necesidades del consumo actual de la capital y parroquias colindantes.

En materia de infraestructuras supramunicipales, CADASA ha implantado y puesto en marcha en fechas recientes (finales de 2004) en la zona norte del Concejo (aguas arriba de Pico Plana, en las proximidades de los núcleos de Lavandera y Celles) su principal depósito de regulación, conocido como *Depósito de Celles*, que en su primera fase cuenta con una capacidad de almacenamiento de 130.000 m³, previéndose que en la configuración final pueda albergar 260.000 m³. Éste volumen final representará el consumo completo de un día cuando se suministre el caudal nominal de las instalaciones actuales del Consorcio, establecido en 3.200 l/s.

Esta instalación responde a la doble necesidad de independizar, por un lado, la producción de agua en la ETAP de Rioseco de las variaciones de los consumos, eliminando oscilaciones bruscas de caudal en las conducciones generales del Consorcio y, por otro, de disponer de un volumen de reserva suficiente para garantizar el suministro a aquellos Ayuntamientos con escasos suministros alternativos ni capacidad suficiente de regulación en sus depósitos municipales, en el caso de concurrir cualquier contingencia en el servicio del **Consortio**, bien sea por avería u otras causas.

En este sentido, los Concejos de Llanera, Siero y Noreña, que hasta ahora disponían de las menores garantías de suministro dentro de los que configuran el sector de implantación del Consorcio, ven, con el depósito de Celles, aumentada aquella de manera muy considerable.

En el ámbito municipal, las necesidades infraestructurales que plantean los nuevos desarrollos urbanísticos recogidos en la aprobación definitiva de la Revisión-Adaptación del PGMO del concejo (Mayo de 2006), han motivado que desde el Consistorio y a través de su Oficina Técnica, se promueva la ejecución de un nuevo depósito de cabecera para la red de distribución del sector de Pola, que con una capacidad de 20.000 m³ y ubicado a una cota aproximada de 315 m en *Covasil*, permita garantizar el futuro suministro a los nuevos crecimientos.

4.4.2.b.-Situación actual en el entorno del ámbito de actuación

Actualmente, la red de abastecimiento que suministra agua potable al “Polígono Industrial Bravo”, parte de un depósito existente, el cual se encuentra a una cota aproximada de 200 m, y está situado a unos 275 m del ámbito de actuación, en dirección noreste. Del mencionado depósito, parte en dirección Sur, una tubería de fibrocemento de 300 mm de diámetro, con destino el “Polígono Industrial Bravo”. Durante este trayecto, de unos 820 m, la tubería de abastecimiento de agua, linda con el ámbito de actuación, por el extremo suroeste del mismo.

También está presente dentro del ámbito, una arteria de “CADASA” que cruza el ámbito en dirección norte-sur a lo largo de unos 250 m. Esta arteria, consistente en una conducción de fundición dúctil de 300 mm de diámetro a una presión de servicio de 20 atm, tiene la función de realizar el suministro de agua a las instalaciones de la empresa “Central Lechera Asturiana” y a un depósito municipal, localizados ambos al sur del ámbito.

4.4.2.c.-Desvío de la conducción de CADASA

Esta conducción deberá ser desviada por coincidir su trazado actual con áreas destinadas a construcción residencial en el Plan Parcial que motiva el presente documento. Se propone por tanto un nuevo trazado con idéntica sección (FDØ300 mm), y una longitud de 445 m, lo que supone un incremento de 57 m sobre el trazado original de 388 m, discurriendo en paralelo, y una distancia de 8 m, del gasoducto León-Oviedo. Este gasoducto, propiedad de la empresa Enagás, es una conducción de acero al carbono API-5L gr.x-60 de 20” de diámetro, y presión de diseño de 80 bares, con cable de fibra óptica asociada, y que por tanto cuenta con la preceptiva protección catódica. Por esto, se habrá de proteger al nuevo tramo en fundición dúctil al existir un riesgo de corrosión, para lo cual se propone el recubrimiento exterior de la conducción mediante doble manga de polietileno.

En su nuevo trazado, la conducción atravesará el ámbito por las zonas verdes que componen la franja reservada para la zona de protección del mencionado gasoducto, salvando el tramo que resta entre el ámbito y el punto de entronque con el actual trazado a través de caminos públicos.

Aprobado definitivamente
en 2º Plenario
de fecha 26.7.2017



4.4.2.d.-Caudales totales demandados

A efectos de estimación del caudal demandado por las zonas destinadas a uso residencial (edificación y espacios libres de uso privado) se establece una ocupación media de 3 habitantes/vivienda. Con ello se obtienen los siguientes resultados:

Caudal medio máximo para dimensionamiento de conducciones generales:

- Superficies destinadas a uso residencial.....250 x 1.116 / 86.400 \approx 3,23 l/s
- Superficies destinadas a uso comercial100.000 x 0,65687 / 86.400 \approx 0,76 l/s
- Espacios libres de uso público (zonas verdes) 5,85 Ha x 10 / 86,40 \approx 0,68 l/s

$$Q_{\text{medio}} = 4,67 \text{ l/s}$$

Equivalente a un consumo medio diario de 403,49 m³.

Caudal punta para dimensionamiento conducciones generales:

Este caudal constituye el caudal máximo a suministrar en el caso de que se llegue al total desarrollo urbanístico previsto

$$Q_{\text{punta}} = 4,67 \times 34 = 14,01 \text{ l/s}$$

4.4.2.d.-Propuesta de actuación

La conexión de la red de distribución interior del ámbito "Conceyín B" con la red municipal existente está previsto realizarla en el extremo suroeste del ámbito, en una arqueta existente en la tubería de fibrocemento de 300 mm de diámetro, con ramificaciones bajo el nuevo sistema viario local de diámetro mínimo Ø125 mm, al objeto de dar cumplimiento a los criterios establecidos por el Ayuntamiento de Siero en el texto de las **CONDICIONES PARA PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**, aprobadas por la Junta de Gobierno Local el 15 de julio de 2005 (Exp. 242PZ010).

4.4.3.- RED DE SANEAMIENTO

4.4.3.a.-Situación actual de las infraestructuras de saneamiento en el entorno de estudio

En materia de saneamiento, la principal infraestructura existente en el entorno de es el Colector Interceptor del Río Nora.

Actualmente, la zona de El Conceyín no posee infraestructuras de saneamiento de aguas residuales. Por ello, el Ayuntamiento de Siero tiene previsto ejecutar una red de saneamiento, consistente en diversos colectores para cubrir dicha demanda. Uno de los colectores (colector municipal Viella-Conceyín) de dicha red está proyectado de manera que su traza atraviesa el ámbito de actuación, por lo que su trazado se modificará ajustándolo al vial que cruza el ámbito de oeste a este. Se trata de un colector de PVC Ø 500 mm a través del que se conducirán las aguas al C.I. del río Noreña.

4.4.3.b.-Modificación del trazado proyectado del Colector Viella-Conceyín

Esta modificación contempla un nuevo trazado coincidente con uno de los viales definidos en la ordenación, lo que supone un aumento de 72 m en la longitud del

colector y un aumento de la profundidad de la rasante de 0,22 m. Así mismo, el cambio de trazado supone la ejecución de 3 nuevo pozos de registro.

4.4.3.c.-Propuesta de actuación

En el interior de la actuación residencial a estudio, se propone la ejecución de una *red de saneamiento separativa*. Ello supone una red doble de alcantarillado, además de dos acometidas para cada una de las parcelas. La propia concepción del sistema separativo constituye, por sí misma, un principio de depuración, al separar las aguas de lluvia de las residuales. Además, se asegura un mejor funcionamiento de la estación depuradora, al conseguirse una mayor uniformidad en los caudales a tratar.

La necesidad de una doble red de alcantarillado en los sistemas separativos conduce a unos mayores costes de primer establecimiento y de conservación. Por el contrario, los gastos de limpieza son menores que en las redes unitarias debido a que en aquéllas se presentan menores sedimentaciones por conseguirse una mayor uniformidad tanto en el caudal circulante como en la velocidad de circulación.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria orden
de fecha 26.7.2012

4.4.4.- RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA

Hidrocantábrico Distribución Eléctrica S.A.U. (HCDE-Grupo HC Energía), es la principal Empresa Distribuidora que opera en la zona del concejo de Siero, siendo la propietaria y gestora de gran parte de las infraestructuras de red existentes en Pola de Siero y alrededores. Por otro lado, *Electra de Carbayín*, distribuidora asentada en la zona Sur del concejo, mantiene y explota algunas infraestructuras de Alta Tensión en la zona centro de la villa de Pola.

En la actualidad, el ámbito de actuación, es atravesado por varios tendidos eléctricos, perteneciente a *Hidrocantábrico Distribución Eléctrica S.A.U.*

Los terrenos del nuevo ámbito urbanizable son atravesados en dirección norte-sur, por el trazado en aéreo de la Línea de Alta Tensión, de 20 kV de Tensión Nominal *SAN MIGUEL OESTE-DERIVACIÓN A CR CLAS* (propiedad de HCDE), que debe ser soterrada bajo el nuevo sistema viario para atenuar su afeción sobre el futuro desarrollo. Dicha línea, que procede del centro de reparto denominado "*CLAS*" situado al Sur de la actuación, atraviesa durante unos 50 m el ámbito en dirección norte hasta llegar a un apoyo metálico existente. En ese apoyo se produce una derivación hacia el CTI "Prado Nuevo". Esta derivación atraviesa el ámbito en una longitud de unos 110 m. Desde el apoyo metálico ya mencionado la línea *SAN MIGUEL OESTE-DERIVACIÓN A CR CLAS* continúa hacia el norte, cruzando el ámbito a lo largo de otros 300 m.

El tendido de las nueva conducciones de alta tensión soterradas deberá cumplir los requisitos exigidos por *Hidrocantábrico*, por lo que habrá que fijar una franja de 3 m centrada en el eje sobre la que se impondrá la correspondiente servidumbre, y contemplar la ejecución a lo largo de la traza de caminos de acceso que permitan su mantenimiento.

La existencia de esta infraestructura eléctrica de distribución en Media Tensión (20 kV) permite extender las redes actuales para afrontar el suministro de energía eléctrica en Alta Tensión como base de la electrificación del nuevo ámbito, conectando con ellas las nuevas líneas subterráneas de alimentación de los Centros de Transformación (CT) destinados a la distribución en Baja Tensión en el nuevo suelo.

indicaciones de protección medioambiental recogidas en el PMOMA, el área a términos que señala la Publicación CIE 126 . De esta manera, el valor límite del FHSinst (ULORinst) será para el conjunto de la instalación y para cada luminaria individual, del 15%.

Siguiendo las recientes recomendaciones internacionales CIE (Publicación CIE 115:1995) y que recogen los textos de referencia utilizados para este proyecto (PMOMA y RICT), se han especificado como criterios fundamentales de calidad para regular la instalación de alumbrado viario, el nivel y uniformidad global (Uo) de la luminaria en calzada, y la limitación del deslumbramiento (TI).

4.4.7.2.-Criterios particulares de diseño.

Al efecto, el objetivo de un alumbrado público viario de calidad, se consigue con un instalación que proporciona:

-Fiabilidad de percepción, siendo los parámetros de influencia en la misma controlados:

Luminancia media de la superficie de calzada, Lm.

Uniformidad global, Uo.

Deslumbramiento perturbador, Tl.

-Comodidad visual, siendo el parámetro de influencia en la misma controlado:

Guiado visual.

Respecto al diseño del punto de luz, se sigue el criterio de homogeneización de la estética del viario urbano residencial promovido por el Ayuntamiento de Siero, disponiendo el punto de luz de referencia en el concejo, que se configura con una o dos luminarias tipo ALBANY de la casa SOCELEC, implantadas sobre columna decorativa formada por fuste con base de fundición y uno o dos brazos en ménsula de 1,2 m de vuelo, permitiendo situar las luminarias a 4,5 y/o 7,5 m. de altura.

4.4.7.3.-Propuesta de implantación de instalación

El diseño de la instalación de alumbrado exterior que se presenta, basado en la tipología del punto de luz descrito en el apartado previo, se desarrolla sobre un sistema de implantación tipo:

-Tresbolillo con interdistancias de 40 metros entre puntos de luz del mismo margen.

Con esta distribución de puntos de luz sobre las vías públicas propuestas y bajo el supuesto de implantar luminarias para lámparas VSAP de 250 W, para la iluminación en

Aprobado definitivamente
en Sesión Plenaria
de fecha 26.7.2012
E.I. Siero

4.4.6.2.-Solución propuesta

Es posible extender la red de distribución al nuevo ámbito residencial a partir de la red propuesta en el Proyecto del Polígono Industrial de Bobes, con la construcción de nuevas conducciones en Polietileno (PE) (su diámetro estaría condicionado a las necesidades reales de suministro que presente el nuevo desarrollo y a la consideración técnica del Dpto. de Nuevos Suministros de la empresa gasística).

En la ordenación propuesta para el ámbito se ha dejado una franja de 10 m de anchura a cada lado del eje del gasoducto León-Oviedo (Tramo B), propiedad de la empresa *Enagas*, tal y como se especifica en el B.O.E. de fecha 27/05/97, apartado I, que se transcribe a continuación:

“a) En una franja de terreno de cuatro metros de ancho a lo largo de la traza del gasoducto, y de límites equidistantes al eje del mismo, no podrán realizarse los trabajos de arado, cava o análogos en una profundidad superior a cincuenta centímetros, ni se podrán plantar árboles o arbustos de tallo alto.

b) En una distancia de 10 metros a uno y otro lado del eje trazado del gasoducto no podrán levantarse edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter provisional o temporal, ni efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento, la vigilancia, conservación o reparaciones necesarias, en su caso, del gasoducto y sus elementos anejos...”

4.4.7.- INSTALACION DE ALUMBRADO PUBLICO

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria de fecha 26/4/2012
Secretario

4.4.7.1.-Criterios generales de diseño y protección medioambiental

En materia de iluminación viaria y al objeto de contar en el conjunto del ámbito con aquellas cualidades de la visión que salvaguarden, faciliten y mejoren el tráfico de vehículos, se busca dotar los viales de aquel sistema de alumbrado que permita una visión segura y confortable durante la noche.

El diseño tiene por fin último proporcionar a los conductores nocturnos la visibilidad necesaria para distinguir los obstáculos y el trazado de las vías con el tiempo preciso para efectuar las maniobras que garanticen su seguridad.

Adicionalmente las instalaciones de alumbrado exterior se deben diseñar con el objetivo de salvaguardar el medio ambiente de los alrededores, mediante la disposición de aquellos equipos que llevan a un uso eficiente y racional de la energía y, fundamentalmente, permiten la atenuación del resplandor luminoso nocturno, sin el menoscabo de la seguridad vial de bienes y peatones, buscada con su implantación.

Con todo, el esquema inicial de la instalación de alumbrado público que se recoge en este trabajo se ha elaborado siguiendo, primeramente los criterios municipales recogidos en el texto de las **CONDICIONES PARA PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**, aprobadas por la Junta de Gobierno Local el 15 de julio de 2005 (Exp. 242PZ01O), en segundo término, en lo recomendado en el articulado de la Propuesta de Ordenanza Municipal de Alumbrado Exterior para la *Protección del Medio Ambiente mediante la Mejora de Eficiencia Energética* (en adelante simplemente PMOMA).

Al efecto, se ha estudiado una primera implantación de los puntos de luz para dar cumplimiento a la especificación básica de contar en todos los puntos de la calzada

4.4.4.1.-Previsión de cargas. Potencia demandada

En la estimación previa de las cargas se debe dar cumplimiento a lo prescrito en la ITC-BT-10 del vigente Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión. Así, las necesidades energéticas futuras se plantean considerando un grado de electrificación elevado (9,20 kW) para cada una de las viviendas previstas, independientemente de su tipología.

Según los cálculos realizados en el Anejo N° 2, se puede estimar que la demanda total máxima de potencia asociada al desarrollo completo de la urbanización alcanza un valor de 2,30 MVA. Se propone la colocación de seis (6) nuevos transformadores, que se ubicarán en tres centros de transformación, cada uno de ellos con dos máquinas.

4.4.5.- REDES DE TELEFONIA Y TELECOMUNICACIONES

Aprobado definitivamente
en Siero el día 26.7.2012
de [] de []

4.4.5.1 Situación actual

La zona de interés para el desarrollo del estudio, recibe el servicio telefónico básico a través de la infraestructura de red aérea de *Telefónica de España, S.A.* como principal Operadora de Telecomunicaciones. El ámbito de actuación, es atravesado por dos líneas aéreas de telefonía pertenecientes a la empresa suministradora *Telefónica de España, S.A.*, una en la zona norte del ámbito, en dirección este-oeste y otra en el límite oeste del ámbito. La primera de ellas tiene una longitud de unos 250 m, mientras que la segunda cruza el ámbito a lo largo de unos 90 m.

4.4.5.2.-Solución propuesta

La solución propuesta pasa por la eliminación de los tramos aéreos de ambas líneas presentes en la actuación. Para el suministro de la urbanización, se propone la extensión de ambas líneas por el interior de la actuación, así como la ejecución de una red de canalizaciones por debajo de los viales proyectados, en tubos de PVC Ø110 mm además de las cámaras de registro y arquetas correspondientes.

4.4.6.- RED DE SUMINISTRO DE GAS

4.4.6.1.-Situación actual

El concejo de Siero dispone de una infraestructura de distribución de Gas Natural, propiedad, principalmente de *Naturgas Energía, S.A.U.* (Grupo HC Energía) en Alta, Media y Baja presión y de *ENAGAS* en la Alta Presión B.

El ámbito de actuación es cruzado de norte a sur por el gasoducto León-Oviedo (Tramo B), propiedad de la empresa Enagás. Dicho gasoducto de transporte, es una conducción de acero al carbono API-5L gr.x-60 de 20" de diámetro, y presión de diseño de 80 bares, con cable de fibra óptica asociada. La longitud de gasoducto que transcurre por el ámbito de actuación es de unos 350 m.

En los alrededores del ámbito no existen conducciones de gas de la empresa *Naturgas Energía, S.A.U.*, pero sí que hay redes en proyecto que permitirán realizar la conexión del ámbito de El Conceyín a la infraestructura general de distribución de gas.

calzadas y de 100 W para iluminación de aceras y diferentes zonas peatonales, se precisaría la instalación de una potencia total en alumbrado de 50 kw, a controlar y medir desde dos nuevos Cuadros de Mando.

Los Cuadros de Protección, Medida y Control (CPMC) se instalarán próximos a los Centros de Transformación, acortando con ello el recorrido de sus acometidas eléctricas en BT desde la red de distribución pública. El mando de la instalación, como se indica en el texto de las “*Condiciones para proyectos de Urbanización*” aprobadas por el Ayuntamiento de Siero, será totalmente automático mediante reloj astronómico. Como complemento y mejora de lo anterior se plantea dotar a cada cuadro igualmente de célula fotoeléctrica, que permita el accionamiento de la instalación con anterioridad a la hora establecida en el reloj en aquellos días de mayor oscuridad (fundamentalmente en períodos invernales con mal climatología).

En cuanto a la protección de las salidas se plantea dotar cada una de automáticos asociados con Relés Diferenciales de Rearme Automático, que garanticen la continuidad del servicio en caso de disparos intempestivos o fortuitos y simultáneamente la protección de las personas frente a contactos indirectos (300 mA de sensibilidad). Mientras que para ahorro energético se abren dos posibilidades: regular el flujo en cabecera o instalar reactancias de doble nivel con hilo de mando en cada uno de los nuevos puntos de luz. Inicialmente, para una instalación del tamaño de la diseñada, es aconsejable el primero de los sistemas.

Con todo lo anterior, a nivel de protección se da cumplimiento a lo reglamentado en la Instrucción Técnica Complementaria al RBT 2002 ITC-BT 09.

4.5.- APLICACION DE LA LEY DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS DE REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANISTICA. Ley 3/2002 DE 19 DE ABRIL. (Texto Refundido)

4.5.1.- EL ARTICULO 140 DE ESTA LEY. Derechos y deberes de los propietarios de Suelo Urbanizable.

1.- Una vez aprobado el Plan Parcial, la transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para sus propietarios los siguientes deberes:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del polígono o unidad de actuación en el que sus terrenos resulten incluidos.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al polígono, unidad de actuación correspondiente, o participar en el coste de adquisición de los mismos, en los términos previstos en el planeamiento.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el Plan General de Ordenación o, en su caso, la normativa aplicable a la prestación del servicio. No podrán repercutirse a los propietarios en su totalidad, por esta vía, obras o instalaciones que beneficien a un ámbito territorial mayor que el

correspondiente sector de suelo urbanizable en transformación, en los términos que se determinen reglamentariamente.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, así como situar el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración o adquirirlo, con anterioridad al inicio de la urbanización del polígono o unidad de actuación.

e) Costear o ejecutar la urbanización del polígono correspondiente.

f) Edificar los solares en el plazo que establezca el planeamiento o, en su defecto, la normativa urbanística.

2.- La transformación de suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo el deber de ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente. La Administración urbanística actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en lo que se localice ese aprovechamiento, costes que deberán ser asumidos por los propietarios.

El propietario podrá adquirir, mediante convenio, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración, en los mismos términos que los previstos en el apartado 2 del artículo 119 de este Texto Refundido.

4.5.2.- CESION DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO

Como ya se ha indicado en el punto 4.6.1.a) se deberá ceder al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento lucrativo:

1.-Sup. edificable total: 40.261,49 m²

10% s/40.261,49 = 4.026,14 m², que constituyen la superficie edificable a ceder al Ayuntamiento por el aprovechamiento privado. Este se materializara en la Parcela 3 de resultado.

El modulo tipo de las parcelas de BD (Ap./Spf.) es de 0.93 y el de la parcela 3 de materialización del aprovechamiento del 10% es:

Modulo = 4.026,14/4.297,19 = 0,93

4.5.3.- CONCLUSIONES

Por lo anteriormente expuesto es preciso:

1.- Situar en la ordenación propuesta los sistemas locales

- Viales.

- Espacios libres de uso y dominio público.

- Aparcamientos

2.- Sistemas Generales

- Conexión de viarios e infraestructuras.

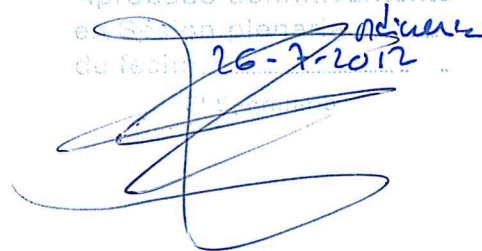
- El suelo correspondiente al 10% de aprovechamiento de la Administración, si resulta suficiente para tener condición de solar.

CAPITULO V. GESTION

5.1.- EJECUCION DEL SECTOR

Se ejecutará la totalidad del sector correspondiente en el presente P. PARCIAL que desarrolla el sector delimitado.

Aprobado definitivamente
el día 26 de Julio de 2012
do fecha: 26-7-2012



CAPITULO IV. PLAN DE ETAPAS

6.1.- PROYECTO DE URBANIZACION

Se redactará un único proyecto, con el grado suficiente de definición requerido para su ejecución en cumplimiento del artículo 1.14 de PGOU de Siero constituido, por Memoria, Plano, y Presupuesto. Asimismo, atenderá a las previsiones correspondientes a los Servicios exigidos de las Redes de Abastecimiento de agua, saneamiento, eléctrica y lo establecido en lo referente a su evaluación económica, con desglose exacto de los costes correspondientes a cada una de las unidades de actuación delimitadas.

Dadas las características de forma, tamaño y topografía del ámbito, así como la organización de la propiedad y de la red viaria, cuyo trazado constituye un elemento vertebrador de las distintas relaciones entre los usos y equipamientos, se ha previsto que la urbanización se ejecute en una sola etapa.

Teniendo en cuenta que, una vez aprobado el P. PARCIAL., la aplicación del artículo 34 de la Ley del Suelo Asturiana, obliga como condición indispensable para la transformación del suelo en urbano, a la cesión de los sistemas locales y generales, situar y ceder el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del sector, se cumplimentarán estos compromisos en la fase previa a la urbanización del ámbito, de manera que las cesiones se formalicen antes de la urbanización del polígono (Art. 34.d).

6.2.- CALENDARIO DE FASES

- Etapa de ejecución de la urbanización
 - Movimiento de tierras y explanación
 - Red viaria y redes generales

Aprobado definitivamente
en sesión plenaria
de fecha 16-7-2012
Secretario

CAPITULO VII. ESTUDIO ECONOMICO

7.1.- COSTES DE EJECUCION DE LA URBANIZACION POR CAPITULOS

PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL

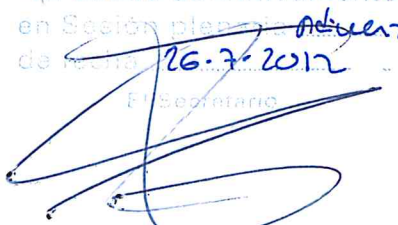
RESUMEN POR CAPITULOS

Capitulo 1.- URBANIZACION INTERIOR.....	1.088.244,97 €
C1.1. Movimientos de tierras	261.153,76 €
C1.2. Urbanización interior	827.091,21 €
Capitulo 2.- INFRAESTRUCTURAS GENERALES	1.520.859,19 €
C2.1. Abastecimiento de agua	254.180,03 €
C2.2. Red de Saneamiento.....	683.658,20 €
C2.3. Distribución de energía eléctrica.....	259.673,16 €
C2.4. Distribución de alumbrado.....	158.515,91 €
C2.5. Distribución de gas natural	91.966,95 €
C2.5. Red exterior de telecomunicaciones	72.864,94 €
Capitulo 3.- DESVIO DE SISTEMAS GENERALES EXTERNOS	123.000,00 €
C3.1. Aumento de obra colector Viella-Conceyin.....	33.000,00 €
C3.2. Variante tubería de abast. de Cadasa	90.000,00 €
Capitulo 4.- VARIOS.....	137.425,74 €
C4.1. Seg. y Salud, control de calidad y varios	137.425,74 €
PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL	2.869.529,90 €
13% Gastos Generales	373.038,89 €

6% Beneficio Industrial	172.171,79 €
<hr/>	
PRESUPUESTO DE CONTRATA SIN IVA.....	3.414.740,58 €
16% IVA.....	699.519,11 €
<hr/>	
TOTAL	3.961.099,07 €

TOTAL PRESUPUESTO URBANIZACION POR CUENTA DEL AMBITO "EI Conceyin B":
TRES MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y UN MIL NOVENTA Y NUEVE EUROS CON SIETE CENTIMOS (3.961.099,07.- €.)

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria
de fecha 16.7.2012
F. Secretario



7.2.- VALOR DE REPERCUSION

Superficie del ámbito.....	144.814,92 m2
Presupuesto de urbanización	3.961.099,07 Euros
Valor de repercusión por m2 de suelo del ámbito	27,35 Euros

CAPITULO VIII.- REQUISITOS ESPECIALES DEL P. PARCIAL DE INICIATIVA PRIVADA

8.1.- CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 69 DE LA LEY 3/2002 DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS Y DEL ARTICULO 190 DEL ROTU

El cumplimiento de ambos artículos, determina que de forma complementaria a la documentación básica del P. PARCIAL., en el caso de ser de iniciativa particular, deben de completarse con el siguiente contenido:

a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización (art. 83.a) TROTU). Cuando el Plan General de Ordenación cuente con programa de actuación, bastará con que se justifique su inserción en las etapas cuatrienales de desarrollo del mismo.

b) Nombre, apellidos o denominación social, y domicilio de los propietarios afectados (art. 83.b) TROTU) relacionados con las fincas incluidas en el ámbito de la ordenación.

c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas (art. 83.c) TROTU), así como sus plazos que serán vinculantes en todo caso, referidos a:

1º La presentación de la documentación necesaria para la aplicación del sistema de actuación elegido.

2º La presentación del proyecto de urbanización.

d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios de solares (art. 83.d) TROTU) relativos, entre otros, a:

1º La determinación de la obligación de conservación de la urbanización.

2º La terminación de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en los casos previstos.

3º En la contratación de la ejecución de las obras se hará constar, además de las cláusulas que constituyan su contenido típico, las siguientes circunstancias:

- Compromiso de la empresa de realizar las obras de total conformidad con los Proyectos de Urbanización debidamente aprobados.

- Obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.

- Definición de los supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras, o de los plazos de ejecución.

- Retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra.

- Modo y plazo para abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

e) Garantías del exacto cumplimiento de los compromisos (art. 83.e) TROTU), mediante el documento acreditativo de constitución de la garantía, que podrá referirse también al cumplimiento de las obligaciones y deberes asumidos por el promotor. Cuando se trate de Urbanizaciones de iniciativa particular como la presente, la garantía debe constituirse con arreglo a las siguientes reglas:

- Se garantizara el 6 % de los costes de urbanización previstos en el instrumento que establezca la ordenación detallada del ámbito, cuando este sea de iniciativa particular, antes de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, quedando condicionada la publicación del mismo a la constitución de la garantía

- Se garantizara la diferencia hasta alcanzar el total de los costes de urbanización antes de un mes desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

La garantía , podrá realizarse por aval bancario, por afección registral de las fincas resultantes con aprovechamiento lucrativo o por cualquier otro mecanismo que convenga expresamente entre el Ayuntamiento y la Junta.

f) Medio económicos de toda índole con que, de manera fehaciente, cuente para llevar a cabo la actuación (art. 83.f) TROTU) indicando los recursos propios y las fuentes de financiación, al objeto de que quede justificada la capacidad financiera del promotor:

Todos los medios técnicos y económicos de los que dispone la empresa o empresas participantes estarán a disposición de la supervisión del Ayuntamiento.

- El Apartado a). está recogido en este documento en sus puntos 1.2.- Justificación de la formulación del P. PARCIAL y 3.1.- Objetivos del P. PARCIAL-

- El apartado b). se cumplimenta en el punto 2.5.- Estructura de la propiedad

- El apartado c). en cuanto al modo de ejecución de las obras de urbanización, se incluyen en los puntos 5.1. Ejecución del Sector y 6.1. Proyecto de Urbanización y 6.2 Calendario de fases.

-La Junta de Compensación se responsabilizará de la ejecución de las obras de urbanización de conformidad al Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado.

La Junta de Compensación se hará cargo de la conservación de las obras de urbanización hasta que se produzca la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento. 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.

En caso de que la Junta de Compensación se extinguiese o disolviese antes de la recepción por el Ayuntamiento de las obras de urbanización, asumirán la responsabilidad mancomunada de la ejecución completa de tales obras de urbanización y de su conservación hasta la recepción por el Ayuntamiento de las mismas quienes fueran los miembros de la Junta en el momento de su extinción o disolución..

En la aprobación definitiva de la delimitación del sector del ámbito del Conceyín B, se establece *un plazo de 4 años para la tramitación de los instrumentos de desarrollo y la ejecución de las obras de Proyecto de Urbanización, y otros 4 años para la ejecución de las obras de edificación.*

CAPITULO IX. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES.

OCUPACION RESIDENCIAL

- UNIFAMILIAR 28.245,38 M2
- BAJA DENSIDAD 34.393,92 M2

TOTAL 62.639,30 M2

OCUPACION COMERCIAL 4.720,20 M2

OCUPACION EQUIPAMIENTOS 4.758,93 M2

VIALES + APARCAMIENTOS EN VIALES 15.707,20 M2

CESION PARA VIALES 1.290,18 M2

ZONAS VERDES

- CON ø 30: A- 32.243,48 M2
B- 2.003,00 M2
C- 9.600,81 M2
F- 11.491,05 M2
- SIN ø 30 D- 360,79 M2

TOTAL 55.699,13 M2

SUPERFICE TOTAL 144.814,94 M2

Aprobado definitivamente
en Gijón el día 26 de Septiembre de 2012.
Ramón Somolinos

Con esta memoria y demás documentación que la acompaña queda suficientemente descrito el P. PARCIAL del ámbito urbanizable "EL CONCEYIN B".

Gijón, Septiembre de 2012

Jorge Pérez Parrado
Fdo. Jorge Pérez Parrado

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE ASTURIAS
13 SEP 2012
Ramón Somolinos
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
Fdo. Ramón Somolinos Zaldívar