

Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria *orden 2*  
de fecha *30.4.2005*

El Secretario



# **PLAN PARCIAL TEXTO REFUNDIDO**

**SUELO URBANIZABLE  
GRANDA INDUSTRIAL  
PROMOGRANDA, SIERO**

LA PROPIEDAD:  
MUEBLES CAMPA S.A.  
EXCARPRI S.A.  
GRUPO VALLINA

SUSANA DÍAZ DE LA PEÑA  
JUAN ROCES ARBESÚ  
ARQUITECTOS

Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria  
de fecha 30.4.2009  
adhiere  
-  
El Secretario

PLAN PARCIAL  
SUELO URBANIZABLE GRANDA INDUSTRIAL  
PROMOGRANDA, SIERO  
TEXTO REFUNDIDO

## MEMORIA

### Índice

<b>1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN</b> .....	<b>2</b>
1.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	2
1.2. MARCO LEGAL.....	2
1.3. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO SUPERIOR.....	3
1.4. DELIMITACIÓN DEL SECTOR.....	4
1.5. DOCUMENTO Y TRAMITACION.....	5
1.6. GESTIÓN URBANÍSTICA.....	7
<b>2. EL ÁREA DE INTERVENCIÓN</b> .....	<b>8</b>
2.1. ÁMBITO.....	8
2.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRITORIO.....	9
2.3. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	10
2.4. CONDICIONES URBANÍSTICAS.....	10
2.5. LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	13
<b>3. LA ORDENACIÓN</b> .....	<b>15</b>
3.1. DESCRIPCIÓN GENERAL.....	15
3.2. ORDENACIÓN PROPUESTA.....	17
3.3. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.....	19
3.4. RED VIARIA, APARCAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS.....	20
3.5. ETAPAS Y UNIDADES DE ACTUACIÓN.....	23
<b>4. ESTUDIO DE TRÁFICO</b> .....	<b>23</b>
<b>5. CUADROS Y RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS</b> .....	<b>25</b>



## 1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN

El presente Plan Parcial se redacta a instancia de los particulares que ostentan la propiedad mayoritaria del suelo incluido en 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 delimitado en la zona de Granda, y así denominado por el documento de Revisión de dicho Plan General.

No se encuentra delimitado como Unidad Homogénea pero, por tratarse de una manzana completa, se considera suelo suficiente para un desarrollo.

### 1.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

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 sectores de suelo urbanizable en él regulados, cual es el ámbito que nos ocupa.

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

Concurren pues, la gran demanda de suelo industrial y la vinculación a las actividades industriales colindantes, propiciando el crecimiento urbano industrial, e igualmente relevante, resulta la situación estratégica por su accesibilidad.

Cabe, para finalizar, resaltar la situación de agotamiento del suelo industrial existente o bien su elevada ocupación, incidiendo sobre los costes de implantación industrial, y en consecuencia, sobre la creación de empleo dentro del Concejo, base de la estabilidad de la población.

### 1.2. MARCO LEGAL

El presente Plan Parcial se redacta de acuerdo con lo establecido 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 (BOPA nº 97, de 27 de abril) -TRLOTU en adelante-.
- La Ley 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en materia de Suelo y Vivienda (BOPA de 10 de noviembre de 2.004).
- El vigente Plan General Municipal de Ordenación del Ayuntamiento de Siero.



Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria ordinaria  
de fecha 20 de junio de 2006

El Secretario

### 1.3. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO SUPERIOR

Por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Siero en sesión de 1 de junio de 2.006, fue aprobada definitivamente la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Siero para su Adaptación a la Ley 3/2002 del Principado de Asturias, asignado al área objeto del presente Plan Parcial la clasificación de Suelo Urbanizable, con la calificación de Suelo Industrial.

El área que nos ocupa es considerado por el planeamiento como dentro del Suelo Urbanizable Tipo 1: Suelo Urbanizable con la ordenación de las redes viarias básicas y las tipologías de edificación; ámbitos con vistas a su posible desarrollo inmediato, según el artículo 3.02 del Plan General Municipal de Ordenación de Siero.

El Plan Parcial abarcará la ordenación del área señalada en el plano 2/VII de DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL, parte del Ámbito delimitado en Granda, con la asignación de usos pormenorizados y delimitación de zonas en que se divide el territorio, incluyendo todas las determinaciones propias de un Plan Parcial, en conformidad con la legislación urbanística que le es de aplicación.

Las determinaciones establecidas en el Plan General Municipal de Ordenación del Término de Siero para este sector son las del Ámbito del Suelo Urbanizable de Granda, reflejadas en el estudio de Gestión del Plan General:

ENTIDAD DE POBLACIÓN:	GRANDA
ÁMBITO:	-
TIPOLOGÍA:	ID
SUPERFICIE DE SUELO:	81.934 m <sup>2</sup>
VIARIO EXISTENTE:	749 m <sup>2</sup>
VIARIO PRINCIPAL:	2.080 m <sup>2</sup> además del que se determine en el P.P.
EQUIPAMIENTO RESERVADO:	A determinar en el P.P.
TIPO URBANIZABLE:	1
UNIDADES HOMOGÉNEAS:	-

Suelo computable	81.185,00 m <sup>2</sup>
Módulo de aprovechamiento	0,774457 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento	62.874,29 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento privado	56.586,86 m <sup>2</sup>
Cesión 10% (aprov)	6.287,43 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento V-SG	0
Suelo V-SG	0



#### 1.4. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

El ya citado Plan General Municipal de Ordenación de Siero clasifica la zona que nos ocupa como Suelo Urbanizable de Tipo 1, dentro del Ámbito de Granda.

Según el artículo 3.03 del Plan General vigente, en su apartado 2, cada uno de los ámbitos del Suelo Urbanizable puede ser desarrollado por medio de varios sectores. Y la delimitación de los sectores se deja abierta depositando en este trámite el filtro de la oportunidad y las garantías para que las actuaciones se produzcan realmente, estableciéndose en él únicamente los criterios para su determinación por los documentos de desarrollo.

También según el artículo 3.03 del Plan General vigente, en su apartado 6, para el desarrollo de los suelos urbanizables tipo 1 se requiere la delimitación de un sector de una extensión mínima de 2,5 Hectáreas o una manzana completa entre calles trazadas en los planos para la nueva ordenación.

En el caso que nos ocupa, la delimitación del Sector, según se refleja en el plano 2/VII de DELIMITACIÓN DEL SECTOR Y ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL, se corresponde con una manzana definida en el planeamiento, por encontrarse separada del resto del Suelo Urbanizable por un vial.

Por otro lado, 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, mediante el procedimiento de configuración de ámbito señalado por el artículo 151 del TRLOTU.

Las propiedades representadas suponen - según se aprecia en el cuadro adjunto en el que se hace el cómputo de la superficie de los terrenos de los solicitantes así como el resto de las propiedades afectadas - más del 50 por 100 de la superficie del ámbito delimitado.

TITULAR	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	COEFICIENTE
MUEBLES CAMPA S.A.	5.081,15	44,82%
HROS. D. FRANCISCO JOSÉ JALÓN*	710,78	6,27%
EXCARPRI S.A.	2.684,19	23,68%
GRUPO VALLINA	2.860,65	25,23%
<b>TOTAL</b>	<b>11.336,77</b>	<b>100%</b>

\* Hoy en día también propiedad compartida de MUEBLES CAMPA S.A. y GRUPO VALLINA

Y los suelos delimitados en el presente documento como delimitación de Sector tienen entidad suficiente para justificar la autonomía de la actuación y resuelven por su cuenta las conexiones a infraestructuras generales de viarios y de servicios: acceso



rodado con capacidad suficiente a través de las vías existentes -que serán ampliadas- red de saneamiento, mediante conexión a conducción del Polígono Promogrande, red de agua al mismo polígono, etc.; también resuelve por si mismo el estado final del nuevo conjunto urbano, integrándose perfectamente en un entorno ya industrial.

## 1.5. DOCUMENTO Y TRAMITACION

El documento para desarrollar la ordenación urbanística comentada en los párrafos anteriores, deberá ser un Plan Parcial, de acuerdo con las propias determinaciones de Plan General Municipal de Ordenación de Siero, y cuyo ámbito debe referirse al sector completo.

### CONTENIDO.

El contenido de los planes parciales se regula por 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 -TRLOTU en adelante-.

El contenido del plan parcial se ajustará a lo determinado en los artículos 66.3 y 83 de este Texto Refundido Decreto Legislativo 1/2004, TRLOTU, del Principado de Asturias:

*66.3. 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.*

*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.*



En lo que al uso industrial se refiere, el artículo 64 del TROTU, determina:

"...2. A las previsiones generales de contenido y documentación de los planes parciales o especiales que, en su caso, se elaboren para la ordenación de polígonos industriales y zonas o áreas industriales previstos en las reservas de suelo para estos usos, se añadirán las siguientes:

- a) Dotaciones públicas al servicio del polígono o zona industrial, entre las que necesariamente se incluirán espacios libres, jardines y zona peatonales, en proporción no inferior al cinco por ciento de la superficie total ordenada, y centros de servicios comunes adecuados para el funcionamiento del polígono o zona industrial, ubicados en reservas fijadas en proporción no inferior al cinco por ciento de la superficie total ordenada, si bien con la determinación de que la suma de ambas dotaciones no podría inferior al quince por ciento; aparcamientos públicos y privados para vehículos ligeros y pesados, en cuantía y dimensión adecuadas (...)
- b) Las determinaciones a que hace referencia el apartado anterior se desarrollarán en un estudio de tráfico en el polígono y zonas de influencia; un estudio de infraestructuras que incorpore, además de los servicios clásicos, redes alternativas de energía y telecomunicaciones; y un estudio de viabilidad económica del mantenimiento y prestación de los servicios, en el que se plantee la forma de organización del polígono o zona industrial y los medios de financiación.

Las determinaciones de este Plan Parcial se desarrollan en los siguientes documentos:

1. La presente Memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones
2. Planos de Información y de Ordenación.
3. Normas Urbanísticas.
4. Plan de Etapas y Estudio Económico-Financiero

#### TRAMITACIÓN.

En cuanto al procedimiento aplicable, el art. 80 del TRLOTU, remite al procedimiento previsto con carácter general para el resto de instrumentos de ordenación urbanística, con independencia del carácter público o privado de su iniciativa, si bien recoge algunas especialidades:

- *El plazo para otorgar o denegar la aprobación inicial será de dos meses, operando, caso contrario, la figura del silencio administrativo positivo, pudiendo el solicitante promover la información pública.*
- *El plazo para otorgar la aprobación definitiva será igualmente de dos meses, tras la información pública, nuevamente, la inactividad municipal supondrá la aprobación por silencio.*

El artículo 89 del TRLOTU, recoge el procedimiento general para la tramitación de los Planes Parciales que desarrollen un Plan General, pretensión del presente instrumento, y que en suma puede resumirse:



- Acuerdo de Aprobación Inicial por el Ayuntamiento.
- Información pública por un plazo mínimo de un mes, anunciada en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en la Comunidad Autónoma.
- Acuerdo de Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento, a la vista del resultado de la información pública y previo informe no vinculante de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.

El plazo de que dispone la CUOTA para notificar su informe será de dos meses. Transcurrido dicho plazo podrá continuar la tramitación del procedimiento.

El acuerdo de aprobación inicial, supondrá la suspensión de licencias urbanísticas, en el ámbito del sector.

Si de la Información pública se derivasen alteraciones sustanciales de la ordenación, se abrirá un nuevo periodo de información pública.

Una vez Aprobado Definitivamente el Plan Parcial, este tendrá vigencia indefinida y ejecutividad a partir de la publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, por parte del Ayuntamiento, del acuerdo de aprobación y de las ordenanzas o normas urbanísticas en él contenidas, según el artículo 97 del TRLOTU.

## 1.6. GESTIÓN URBANÍSTICA

La iniciativa particular de este plan, y la propiedad mayoritaria del suelo, ostentada por sus promotores, plantea como sistema de actuación el de Compensación regulado en el Título IV, Capítulo 2º, Sección 3ª, Subsección 1ª, artículos 171 y siguientes del TRLOTU.

Supone, la elección del mencionado sistema, que a partir de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial, para ejecutar y realizar la urbanización de los terrenos, asegurando la condición de solar que permita edificar las parcelas, será preciso desarrollar los oportunos Proyectos de Actuación, según el artículo 172 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo:

### *Artículo 172. Proyecto de Actuación.*

1. *En el plazo establecido por el planeamiento y, en su defecto, en el plazo máximo de cuatro años desde la aprobación definitiva del mismo o de la delimitación del polígono o unidad de actuación, deberá presentarse un Proyecto de Actuación para su aprobación por la Administración urbanística actuante.*

2. *Los propietarios podrán solicitar, antes de que venza el plazo, una prórroga a la Administración actuante. Esta sólo la concederá cuando existan causas justificadas, y nunca por un plazo superior a seis meses.*

....



El Proyecto de Actuación deberá estar suscrito por un conjunto de propietarios que representen más del cincuenta por ciento del suelo incluido en el polígono o unidad de actuación. Para el cómputo de dicha mayoría se tendrán en cuenta las superficies de suelo exterior al polígono o unidad de actuación, cuyos propietarios deban hacer efectivo su derecho en ésta.

En este documento de Proyecto de Actuación, también según el artículo 172 del Texto Refundido, deberán establecerse las reglas básicas de funcionamiento de la entidad que asuma la gestión, que recibirá la denominación de Junta de Compensación, así como, si es necesario, los criterios que se vayan a seguir en el desarrollo de la actuación. Podrán, también, presentarse las bases de un Proyecto de Compensación completo, o los acuerdos que hayan alcanzado ya para la reparcelación.

Cuando existan empresas urbanizadoras que hayan alcanzado acuerdos con los propietarios para participar en la gestión del suelo, tendrán la facultad de suscribir, igualmente, el referido Proyecto.

El procedimiento de aprobación del Proyecto de Actuación será el mismo establecido para los Estudios de Detalle.

Transcurrido el plazo fijado para la presentación del Proyecto de Actuación, la Administración podrá modificar el sistema de actuación a través del procedimiento para la delimitación de polígonos y unidades de actuación.

## 2. EL ÁREA DE INTERVENCIÓN

### 2.1. ÁMBITO

El ámbito de la actuación del presente Plan Parcial comprende, como ya se ha expuesto, parte del Ámbito del Suelo Urbanizable de Granda, el Sector Oeste. Y esto supone una superficie total de 11.336,77 m<sup>2</sup>.

El terreno delimitado como Sector queda definido en los correspondientes planos de Información y está configurado por un polígono de perímetro bastante irregular.

Está delimitado:

- Al Norte por parcelas ya edificadas del Polígono Industrial Promogrande, en el Suelo Urbano Consolidado.
- Al Este por la calle Valeriano León.
- Al Sur por varias parcelas no edificadas incluidas en el Núcleo Rural de Granda (NR 13.07 según el Plan General)
- Y al Oeste por otra parcela del NR y más Suelo Urbano Consolidado.



La delimitación del Sector, el ámbito total del Plan Parcial que nos ocupa, se realiza ahora, simultáneamente a la tramitación del presente Plan, tal como se expuso en puntos anteriores de este documento.

## 2.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRITORIO

El Sector aquí delimitado presenta una topografía natural bastante uniforme y con escasas pendientes: ligeramente inclinada en dirección Noreste-Suroeste y con una zona elevada -resultado de un relleno realizado hace ya unos años- en la señalada como parcela 4.

Las cotas máximas rondan en torno a 191,68 m -al Suroeste del ámbito- y las mínimas en 182,35 m -en el lindero con la calle Valeriano León.

En el plano 3/VII, de TOPOGRAFÍA E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES, se detallan las características topográficas del terreno, así como su relación con el entorno.

Por el momento no se dispone de ningún estudio geológico específico del terreno dentro de los límites del sector, no obstante se dispone de una cierta experiencia práctica sobre la base de las edificaciones próximas y las catas y reconocimientos visuales.

Se trata de terrenos con una capa de tierra vegetal relativamente reducida, aunque algo mayor en las partes bajas, y con una dureza y consolidación notables a profundidades relativamente escasas por lo que son perfectamente aptos para la cimentación de edificaciones mediante las soluciones habituales en la construcción, (zapatas aisladas o arriostradas y zanjas corridas).

En los reconocimientos realizados no se detectó presencia de nivel freático ni aguas enclaustradas.

La situación de la actuación, en un área ya industrializada, no supone una incidencia ambiental en el entorno digna de mención.

No obstante, es de aplicación la Ley 9/2006, de 28 de abril, y la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, desarrollada por la Instrucción de 7 de noviembre de 2.006 de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aplicación, en tanto se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Asturias.

En su artículo 1.2, la Instrucción asturiana, establece la obligación de previo sometimiento a Evaluación de Impacto Ambiental, para los Proyectos de Urbanización



que desarrollen Planes Parciales o Especiales que establezcan la ordenación detallada de polígonos industriales.

Por lo tanto, deberá tramitarse una Evaluación de Impacto Ambiental para el Proyecto de Urbanización que desarrolle el área, no siendo necesaria ahora su tramitación.

### 2.3. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

En el estado actual no existe dentro del sector ninguna clase de edificaciones o usos de tipo urbano.

Se trata de parcelas con carácter agrícola algunas de ellas, aunque en parte ya están siendo utilizadas como traseras de las edificaciones colindantes industriales.

Los terrenos se encuentran exentos de construcciones excepto un pequeño tendejón situado en la Parcela 3, en la parcela catastral 30.

El borde exterior si se encuentra edificado: como ya se ha dicho, en el lindero Norte de Suelo Urbano Consolidado se ubican varias edificaciones industriales; y en el lindero Sur, varias de las parcelas del Núcleo Rural se encuentran también edificadas.

En el interior del ámbito delimitado no se encuentran caminos públicos.

Actualmente, el ámbito de actuación es atravesado por diversos tendidos aéreos tanto de red de electricidad como de telefonía.

Las infraestructuras y los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, gas y energía eléctrica existentes en los límites del sector, se encuentran grafiados en los planos de información urbanística correspondientes.

En cuanto al servicio de Abastecimiento, el Municipio de Siero dispone de un servicio propio de Abastecimiento, con capacidad suficiente de caudal y presión, al cual habrá de conectarse.

Respecto al servicio de Alcantarillado, en la calle principal del Polígono de Promogrande se encuentra una conducción que será a la que se realizará el vertido. La nueva red que se desarrolle en el sector deberá entroncar con este colector.

### 2.4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

La normativa urbanística vigente para el término municipal de Siero la constituye el Plan General Municipal de Ordenación, aprobado definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Siero en sesión de 1 de junio de 2.006.



Este Plan General clasifica el suelo que nos ocupa como Suelo Urbanizable Tipo I, dentro de la calificación de ID, Industria Mediana y Pequeña.

Las determinaciones que establece el Plan General vigente para esta calificación vienen reflejadas en los artículos 2.148 y siguientes de las Normas Urbanísticas:

**2.148. Caracterización.**

1. A esta Ordenanza se acogen las diversas zonas que se califican para uso industrial, en este Plan General, dentro del modelo más habitual, la industria mediana y pequeña, que, a diferencia de la Gran Industria, se caracteriza por la convivencia de diversas empresas o Instalaciones con su propio funcionamiento independiente y alojadas en sus respectivas parcelas, con viarios exteriores de acceso y circulación; siendo lo habitual que cada industria conste de una sola nave o instalación, o en todo caso, pocas distribuidas dentro de un esquema sencillo de relaciones.
2. Se considera como mediana Industria la que se desarrolla en parcelas de 2.000 o más metros cuadrados, y como pequeña Industria la que se sitúa sobre parcelas entre 2.000 y 200 metros cuadrados.
3. Se admite la presencia simultánea de ambos tipos de industria (y parcelación), en las condiciones que más adelante se exponen.
4. Dentro de las zonas industriales previstas, caben los usos y actividades Industriales, los comerciales, y los de almacenes, en modalidades limpias, es decir, no calificadas como actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, o que dentro de esa calificación, admitan la adopción de medidas correctoras sencillas y seguras. El alcance de las medidas correctoras para que una Industria potencialmente no limpia llegue a ser considerada como tal y las precisas en las relaciones entre unas y otras instalaciones y en las de las Industrias con otras actividades, según sus grados de compatibilidad o de interferencias mutuas, debe tomarse de la legislación de Actividades y de sus matizaciones en la Ordenanza III. Puede admitirse en estas zonas usos comerciales (y aún de hostelería, o recreativos), dándose por supuesto que su instalación supone la aceptación de las condiciones de relación entre las distintas actividades características de las zonas Industriales y de la específica de que se trate. No se admiten, en cambio, las viviendas.

**2.149. Aprovechamientos.**

1. El aprovechamiento no rebasará de la cuantía de 1 m<sup>2</sup> de superficie construida de edificación por cada metro cuadrado de superficie neta de parcela, en Mediana y Pequeña Industria; cifra en la que se incluyen todos los usos edificados cerrados sobre rasante.
2. No se fija concepto de edificación insuficiente en Industria Mediana y Pequeña.

**2.150. Disposición de las edificaciones.**

1. La disposición de las edificaciones en esta Ordenanza es del tipo denominado como emplazamiento variable en la Ordenanza n<sup>o</sup> IV, regulándose, en consecuencia, tal como en aquellas se describe. Con las siguientes peculiaridades:
  - No se establecen retranqueos a linderos, aunque si la obligación de decorar como fachadas los muros que no resulten cubiertos por otros de las parcelas adyacentes; y las luces rectas a linderos deberán ser de una dimensión base igual a la altura propia, salvo acuerdo, en documento público, de distanciamiento mutuo entre los colindantes, que garantice el cumplimiento de luces rectas a través de lindero.
  - La alineación exterior actúa en el modo normal, como lindero con retranqueos y luces rectas. No tienen ese efecto, en cambio, los trazados de calles particulares.
  - Los límites de las parcelas útiles con terrenos de otra clasificación (Suelo No Urbanizable o Suelo Urbanizable) deberán ser también objeto de retranqueos y



- luces rectas, como lindero con esos efectos; haciéndose el cierre de la parcela, en este caso, obligatoriamente con seto vivo (protegido o no con alambrada o reja), y no con obra de fábrica.
- En los casos en que se produzcan secuencias de la edificación de diferentes parcelas adosadas entre sí, las nuevas construcciones deberán producir separaciones cortafuegos, de 4'5 m de ancho, cada 150 m.
2. Los locales habitables, dentro de esta Ordenanza, se diferencian para su tratamiento en dos paquetes diferentes:
    - Locales con disposición y altura de techos del tipo de piso o espacio entre forjados horizontales; es idéntico al caso general desarrollado en la Ordenanza IV.
    - Locales con disposición de nave, o del tipo de piso entre forjados pero con gran altura de techos (alrededor de 4 metros, o más); son los propiamente característicos de los usos industriales.
  3. Los locales del segundo tipo descrito, es decir, los de disposición típicamente industrial, deberán obtener iluminación y ventilación en términos proporcionados con lo requerido por la legislación de higiene y seguridad en el trabajo, y con la naturaleza y requerimientos del proceso concreto que en el local se realice. Cada tipo de producción precisa unos niveles de iluminación y unos ritmos de renovación del aire diferentes, y es en función de ellos como debe justificarse lo que se proyecta en cada caso.
  4. En los locales habitables del tipo de nave industrial, la iluminación se justificará expresamente para la actividad que vaya a desarrollarse. Si se utiliza iluminación natural, la superficie de huecos con vidrio transparente no podrá bajar de la proporción de 1/8 de la de la planta del local, si los huecos se sitúan en posición vertical. Si los huecos se sitúan inclinados mirando más abiertamente hacia el firmamento, la superficie del hueco tomará el valor previsto para ese caso en la Ordenanza IV. Si sólo se utilizara iluminación artificial (convenientemente justificada) o los huecos de iluminación se sitúan en cubierta y no interfieren sus luces rectas con otras edificaciones u obstáculos, las construcciones pasarían a distanciarse entre sí solo por el criterio de retranqueas y no por el de luces rectas.
  5. En los locales habitables para trabajo, de tipo nave, la ventilación deberá justificarse expresamente, sea natural o artificial, según el tipo de actividad que se realice y las condiciones de los puntos de toma y expulsión del aire, en su circulación a través del local. En todo caso, se cumplirán al menos las condiciones indicadas en el artículo 2.145.6 de este Título, la renovación total del aire del local no menos de tres veces por hora. La capacidad de cualquier local del tipo nave para acoger puestos de trabajo permanentes, será tal que para cada plazo correspondan, al menos, 2 m<sup>2</sup> de superficie y 10 m<sup>3</sup> de volumen de aire.
  6. La altura máxima de las edificaciones será de 12 metros en cumbrera, con excepción de los elementos no habitables del proceso productivo que, razonablemente, precisen una altura superior (sobre lo cual, naturalmente, guardarán los correspondientes retranqueas y luces rectas de otras Construcciones). No se fija altura mínima.
  7. No se fija ocupación máxima del terreno.
  8. El tratamiento de los desniveles entre las diferentes edificaciones adosadas se atenderá a lo establecido en los artículos 2.82, 2.93 y 2.109.  
La distribución interior en diferentes plantas o niveles responderá a las necesidades de cada uso, y de sus instalaciones complementarias, siendo libre dentro del cumplimiento de su programa y de sus propias regulaciones de actividad.

#### 2.151. Parcelación.

1. La parcela mínima a efectos de parcelación se fija en 2.000 metros cuadrados. Pero se admite la división de fincas de más de 2.000 m<sup>2</sup> en partes de hasta 200 m<sup>2</sup> siempre que el conjunto de ellos se mantenga vinculado como agrupación en la forma expresada a continuación.
2. La parcela mínima a efectos de edificación se fija en 200 m<sup>2</sup>, en los que además deberá poderse inscribir un círculo de diámetro 9 m y las dimensiones máximas o



El Secretario  


- mínimas no guardarán una proporción mayor de 5 a 1. Por debajo de la medida indicada, deberá procederse a la agregación obligatoria de parcelas para dar cumplimiento a los fines de edificación.
3. Se procurará agrupar las parcelas inferiores 2.000 m<sup>2</sup> en lotes iguales o superiores a esa medida, organizando las parcelas menores como subdivisiones de éstas, con sistemas de accesos propio, e independiente del viario general público. Este último tiene solo por objeto el acceso a las parcelas de tamaño mediano o a las agrupaciones de las pequeñas, pues, de otro modo, resultaría una red viaria general desproporcionada en extensión. El viario complementario para dar acceso a las parcelas menores dentro de las agrupaciones, tendrá carácter privado y será propiedad mancomunada de todas las parcelas que por él tomen acceso. La proporción de superficie que a cada una de las parcelas corresponda dentro de ese viario privado tendrá la consideración de parcela neta, a efectos del cómputo de aprovechamiento.
  4. Los accesos al viario público se darán preferentemente, a través de los viarios privados, debiendo distanciarse entre sí o con las salidas de los viarios privados no menos de 14 metros; o, alternativamente, adosarse.
  5. Los viarios privados de acceso tendrán una anchura no inferior a 6 metros, si su longitud no rebasa de 60 metros y del 10% de su longitud si es superior.
  6. Los proyectos de parcelación y reparcelación, dentro de las zonas de pequeña Industria, deberán señalar con precisión las agrupaciones que se producen y sus accesos privados; y en las escrituras de cada una de las fincas componentes deberá hacerse constar la condición de mutua vinculación que entre sí guardan las parcelas agrupadas. En cambio, a los efectos edificatorios no es preciso recurrir a documentos colectivos, tales como ordenaciones de volumen o estudios de detalle. Cada parcela puede situar sus volúmenes individualmente, manteniendo con claridad, en todo caso, la diferencia en relación con las vías públicas o privadas; de las que las segundas no obligan a retranqueos.
  7. Sólo se admiten edificios exclusivos dentro de cada parcela.

#### 2.152. Ordenación de las parcelas.

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

## 2.5. LA PROPIEDAD DEL SUELO

El uso del suelo actualmente es de carácter agrícola. Las parcelas presentan una configuración bastante concentrada, para ser la zona central de Asturias. Son 4 las fincas incluidas en el ámbito de este Plan Parcial, con superficies que oscilan entre 710,78 y 5.081,15 m<sup>2</sup>.

La propiedad del suelo se define en el plano 4/VII, PARCELAS ORIGINALES, donde se incluye la delimitación de las parcelas, identificando cada propietario, el número y la



superficie inicial de cada parcela obtenida por la superposición del parcelario sobre los planos de cartografía.

Estos valores de superficies tienen carácter definitivo, ya que su determinación se realiza por el levantamiento topográfico realizado al efecto, con deslinde y comprobación en el terreno sobre cabidas y superficies de propiedades.

A continuación se incluyen una relación detallada con los números de parcelas, el titular o propietario y la superficie de cada parcela, así como el porcentaje de participación en el conjunto de las superficies privadas que configuran el sector.

#### RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y SUPERFICIES:

PROPIETARIO	PARCELA	SUPERFICIE REAL m <sup>2</sup>	%
MUEBLES CAMPA S.A.	33066A12600014	5.081,15	44,82
	33066A12600015		
	33066A12600016		
	33066A12600017		
HROS.D.FCO JOSÉ JALÓN*	2 33066A12600029	710,78	6,27
EXCARPRI S.A.	3 33066A12600030	2.684,19	23,68
GRUPO VALLINA	4 33066A12600028	2.860,65	25,23
TOTAL		11.336,77	100

\* Hoy en día también propiedad compartida de MUEBLES CAMPA S.A. y GRUPO VALLINA

MUEBLES CAMPA S.A.  
Representada por D. Fernando Castro Campa.  
Avenida de Oviedo s/n.  
33420 Lugones - Siero.

EXCARPRI S.A.  
Representada por D. Francisco Javier Carcedo Suárez  
Polígono Perogran - Sector Promogrande s/n  
33199 Granda - Siero.

GRUPO VALLINA.  
Ángel Bautista Vallina García y José René Armas Cuesta C.B.  
Polígono Promogrande P.17.  
33199 Granda - Siero.

Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria *del 30 de abril de 2008*  
de fecha *30.4.2008*

El Secretario



### 3. LA ORDENACIÓN

#### 3.1. DESCRIPCIÓN GENERAL

La ordenación detallada para este sector está condicionada principalmente por las determinaciones incluidas en el planeamiento general y por el único acceso existente al área, debiendo recoger las determinaciones fijadas al efecto en el artículo 66.3 del TRLOTU, en relación al ámbito territorial del sector de planeamiento, y en concreto:

- Calificación, asignación pormenorizada y regulación detallada de usos, intensidad de usos, tipología edificatoria por manzanas u otras áreas homogéneas.
- Regulación detallada de las demás condiciones, características y parámetros de la urbanización y de la edificación.
- Previsión de los sistemas locales, o conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio de esta clase de suelo, indicando al menos para cada uno de sus elementos no existentes, su carácter público o privado, sus criterios de diseño y ejecución y el sistema de obtención de los terrenos para los de carácter público.
- Determinaciones en orden a la promoción de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas y obstáculos, en el diseño y ejecución de los elementos de la urbanización, del mobiliario urbano y en la construcción y rehabilitación de edificios, de conformidad, en su caso, con lo dispuesto en su legislación específica
- Relación de construcciones o instalaciones que se califiquen expresamente fuera de ordenación.
- Delimitación de polígonos o unidades de actuación, y el sistema de actuación que se considere adecuado para cada uno de dichos ámbitos de gestión.
- Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- 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.

La calificación y regulación detallada de Usos, intensidades y tipologías edificatorias por manzanas se define y concreta en el plano 6/VII, de ZONIFICACIÓN Y USOS, plano en el que se estructura un conjunto de manzanas y zonas homogéneas definidas e identificadas con tramas de color en el cuadro correspondiente. En ese cuadro se identifican y diferencian las zonas homogéneas que corresponden a dominio privado y a dominio público, estableciendo para todas las dotaciones previstas, el carácter, en principio por ser de cesión, de dominio público.



Las zonas asignadas y reguladas con aprovechamientos lucrativos en este sector son exclusivamente los suelos calificados como Industriales.

Las condiciones de urbanización se definen en los planos de ordenación y en las Normas Urbanísticas correspondientes.

Las condiciones de edificación serán las establecidas con carácter general para este tipo de uso en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

El conjunto de dotaciones urbanísticas deben configurarse de acuerdo con el artículo 64.2 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias, Decreto Legislativo 1/2004:

- a) *Dotaciones públicas al servicio del polígono o zona industrial, entre las que necesariamente se incluirán espacios libres, jardines y zonas peatonales, en proporción no inferior al cinco por ciento de la superficie total ordenada, y centros de servicios comunes adecuados para el funcionamiento del polígono o zona industrial, ubicados en reservas fijadas en proporción no inferior al cinco por ciento de la superficie total ordenada, si bien con la determinación de que la suma de ambas dotaciones no podría ser inferior al quince por ciento; aparcamientos públicos y privados para vehículos ligeros y pesados, en cuantía y dimensión adecuadas. En áreas industriales de pequeñas dimensiones, en los términos que se determinen reglamentariamente, las dotaciones señaladas podrán no ajustarse a los porcentajes fijados en este párrafo siempre que se cubran las necesidades del área.*

No obstante, según el Plan General Municipal de Ordenación de Siero, con el objeto de solucionar el grave déficit de aparcamientos públicos en la zona, directamente relacionado con el importante número de empresas implantadas, se considera necesario que la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria para Equipamiento Público (en el que en todos los casos se incluyen siempre las zonas verdes y los suelos de reserva de equipamiento propiamente dicho), así como el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento, se destinen a aparcamiento, de tal modo que se separe el suelo de tipología industrial del Núcleo Rural.

Esta zona se identifica en el plano 6/VII, de ZONIFICACIÓN Y USOS, con la trama correspondiente, y se establece su carácter público, en principio, vinculando la obtención de los terrenos correspondientes a la aprobación del Proyecto de Actuación.



### 3.2. ORDENACIÓN PROPUESTA

El primer y fundamental objetivo de la ordenación propuesta para el ámbito que nos ocupa es diseñar y desarrollar un suelo industrial de cierta calidad.

La ordenación urbanística de cualquier sector de suelo urbanizable se realiza siempre desde la premisa inicial de conseguir dotar de un viario suficiente que permita la mejor distribución de las parcelas edificables, pero que a su vez sea el mínimo posible, reservando, lógicamente, el mayor porcentaje posible de suelo neto.

La existencia de un único punto de acceso a estos suelos, desde la calle Valeriano León, que da frente a los mismos en una pequeña longitud, así como la distribución parcelaria de la propiedad, han sido los que han definido la ordenación que aquí se propone.

Se trata, como ya se ha comentado, de un Sector alargado y estrecho, con un único contacto con viario al Este, a la calle Valeriano León. El resto de los linderos son parcelas del Núcleo Rural o solares ya edificados del Consolidado del Polígono, sin posibilidad de permitir otro acceso.

Esto supondría, en principio, la necesidad de crear un vial de acceso en fondo de saco -solución nunca deseable cuando se cuenta con poco espacio, por los problemas de circulación de vehículos pesados- para dar servicio a las parcelas de resultado situadas hacia el Oeste.

No obstante, en el caso que nos ocupa, se da la circunstancia que los propietarios de las Parcelas 3 y 4 son a su vez propietarios de las parcelas colindantes situadas en el Suelo Urbano Consolidado del Polígono de Promogrande. Y su intención, con el desarrollo de este suelo, es la ampliación de sus instalaciones actuales, las cuales ya cuentan ahora con acceso suficiente y los servicios de infraestructuras urbanas.

En un caso parecido se encuentra el propietario de la Parcela 1: es también propietario del solar colindante, al Noreste del ámbito en la calle Valeriano León, aun sin edificar; y el desarrollo que realice en este urbanizable será conjunto para las dos parcelas: el solar ya urbano y la parcela de resultados que obtenga del presente Plan Parcial.

Por otro lado, la Parcela 3 es de escasa superficie, tendría una parcela neta de resultado inferior a la parcela mínima establecida, por lo que se propone su monetarización.

Y el Plan General establece que en este Ámbito de Urbanizable de Granda, con el objeto de solucionar el grave déficit de aparcamientos públicos en la zona, se considera necesario que la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria para Equipamiento Público se destinen a aparcamiento, de tal modo que se separe el suelo



Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria *12/11/05*  
de fecha *30-4-2005*

El Secretario

de tipología industrial del Núcleo Rural. Por lo tanto la disposición de esta área de aparcamiento deberá ser lineal, Este-Oeste, en el lindero Sur del Sector.

Además, en este caso concreto, según reuniones mantenidas con la Corporación Municipal, así como los Técnicos Municipales, se nos ha expuesto que, en principio, el suelo de cesión obligatoria en el que se materializaría el 10% del aprovechamiento de propiedad municipal será también destinado a aparcamiento, por lo que sería interesante que fuesen colindantes estos suelos de cesión, de forma que se consiga el mejor aprovechamiento y rendimiento para el aparcamiento.

Otro punto que ha de tenerse en cuenta es el importante talud existente entre las parcelas 3 y 4, que supondría un gran problema, con importantes obras, para dar acceso a la zona Oeste mediante un vial longitudinal que atravesase el Sector.

Todo esto nos lleva a la ordenación que se propone en el Plano 5/VII, de ORDENACIÓN GENERAL, ALINEACIONES Y RASANTES: no se reserva suelo para viales, considerando que las parcelas resultantes situadas al Oeste del Sector serán servidas por sus colindantes ya en el Suelo Urbano -que serán de la misma propiedad- y se resuelve el acceso del Equipamiento -aparcamiento-, la parcela municipal y el resto de los suelos netos desde la actual calle Valeriano León.

Se ha reservado para Equipamiento una parcela de 1.719,31 m<sup>2</sup>, ubicada en el lindero Sur del sector, como borde hacia la zona de Núcleo Rural, con acceso desde la calle Valeriano León.

Y, colindante la parcela de cesión para la materialización del aprovechamiento de propiedad municipal, asignándosele el 10% del suelo neto resultante.

Se proyecta en estas dos parcelas un área de aparcamiento con capacidad para 96 plazas de estacionamiento.

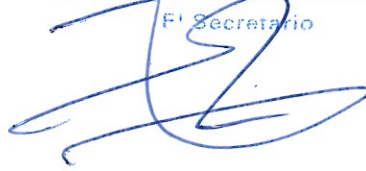
El desarrollo del plan parcial de acuerdo con el planeamiento vigente supone la cesión gratuita al Ayuntamiento del suelo correspondiente a los equipamientos.

Además de las cesiones anteriores, los propietarios asumen el coste de las obras de urbanización correspondientes a la red viaria, y la ejecución de las redes y servicios urbanos.

De otro lado, la legislación vigente establece la obligación para los propietarios de ceder a la administración, obligatoria y gratuitamente, el 10% del aprovechamiento del sector. Los costes de urbanización de los terrenos en que se localice dicho aprovechamiento, serán de cuenta de los propietarios.

También se incluye en las cargas de urbanización del sector todos los costes de expropiación, o indemnizaciones necesarias, y los de reposición de los servicios públicos que fuera necesario.





### 3.3. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

El conjunto de dotaciones a desarrollar en el Plan Parcial, quedaría establecido por el artículo 64 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril.

Las magnitudes mínimas de estas dotaciones se determinan de acuerdo con el artículo 64.2 del TRLOTU:

- a) *Dotaciones públicas al servicio del polígono o zona industrial, entre las que necesariamente se incluirán espacios libres, jardines y zonas peatonales, en proporción no inferior al cinco por ciento de la superficie total ordenada, y centros de servicios comunes adecuados para el funcionamiento del polígono o zona industrial, ubicados en reservas fijadas en proporción no inferior al cinco por ciento de la superficie total ordenada, si bien con la determinación de que la suma de ambas dotaciones no podría ser inferior al quince por ciento; aparcamientos públicos y privados para vehículos ligeros y pesados, en cuantía y dimensión adecuadas. En áreas industriales de pequeñas dimensiones, en los términos que se determinen reglamentariamente, las dotaciones señaladas podrán no ajustarse a los porcentajes fijados en este párrafo siempre que se cubran las necesidades del área.*

No obstante, según el Plan General Municipal de Ordenación de Siero, con el objeto de solucionar el grave déficit de aparcamientos públicos en la zona, directamente relacionado con el importante número de empresas implantadas, se considera necesario que la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria para Equipamiento Público (en el que en todos los casos se incluyen siempre las zonas verdes y los suelos de reserva de equipamiento propiamente dicho) se destinen a aparcamiento, de tal modo que se separe el suelo de tipología industrial del Núcleo Rural.

El Sistema de Equipamientos está configurado, por tanto, por la parcela calificada como tal por el Plan Parcial, parcela con una superficie de 1.719,31 m<sup>2</sup>, que representa poco más del 15% del total del área ordenada.

La parcela se ubica, como ya se ha expuesto, en el lindero Sureste del sector y se ha decidido ubicar aquí la superficie destinada a equipamientos por los condicionantes establecidos en el Plan.

Dado que no existe un Sistema de Espacios Libres, por destinarse la totalidad del suelo de cesión al aparcamiento, se propone que el aparcamiento que se realice en esta zona sea "ecológico": que sea dotado de arbolado al menos en el lindero colindante al Núcleo Rural, como pantalla de protección de contaminación ambiental y paisajística, así como un pavimento mixto -tipo celosía-, de forma que casi sea compatible.



### 3.4. RED VIARIA, APARCAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS

#### Red Viaria y Aparcamiento

Como ya se ha expuesto anteriormente, no se incluye dentro del ámbito una Red Viaria general, por no ser necesaria.

No obstante, si se ha de redactar un Proyecto de Urbanización conjuntamente con el desarrollo que se realice para el Sector Este del ámbito.

La urbanización necesaria será, por un lado, la del denominado como Viario Principal establecido por el Plan General de Ordenación, que supone el ensanchamiento de la calle Valeriano León, incluido en su totalidad dentro de la delimitación del Sector Este del Ámbito.

Por otro lado, deberá también incluirse la urbanización necesaria para conectar este futuro viario principal con la zona realmente urbanizada del Polígono de Promogrande, la calle central del polígono; ya que no puede considerarse que la actual calle Valeriano León cuente con una urbanización suficiente.

En lo que se refiere a la dotación para aparcamientos, de acuerdo con las Normas Urbanísticas -artículo 2.53.2- y Estudio de Gestión -apartado III- del Plan General vigente, se preverán y será obligatoria la dotación de aparcamiento, en el interior de la parcela privada, en función del uso: las instalaciones de industria y almacenes deberán contar con plazas de estacionamiento para turismos en proporción de al menos uno por cada 150 m<sup>2</sup> de edificación; y para los demás usos se reservarán espacios en proporción de un vehículo por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, excepto los de infraestructura, para los que no se establece una proporción con carácter general, sino la obligación de justificarlos en cada caso en función de su utilización.

Además, deberán disponerse superficies específicamente destinadas al uso de aparcamiento de camiones, en una superficie de al menos el 6,55% de la parcela neta.

Este número de plazas de aparcamiento, que deberá justificarse en cada proyecto de obras que se realice en las parcelas, se considera suficiente para lo que se determina de acuerdo con el artículo 64.2 del TRLOTU:

*"... aparcamientos públicos y privados para vehículos ligeros y pesados, en cuantía y dimensión adecuadas. ..."*

Las consideraciones que se establecen a continuación para las infraestructuras urbanas serán de cara a la urbanización exterior que se realizará.

#### Servicios Urbanos

Las dotaciones y redes de Servicios urbanos se ubican normalmente en la calle o vía pública.



No se proyectan áreas específicas para alojar servicios urbanos

### Abastecimiento

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

Se proyecta también la red de abastecimiento de agua así como los puntos de conexión con la red existente según indicación de la Oficina Técnica Municipal.

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 arceles, 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.

En cumplimiento de la NBE CPI-96, en las proximidades de los cruces de las calles y a una distancia máxima de 200 m, se instalarán hidrantes bajo rasante.

### Alcantarillado

En cuanto al servicio de Alcantarillado, el Polígono de Promogrande cuenta con colector de saneamiento.

Se prevé una red de saneamiento unitaria, recogiendo conjuntamente las aguas residuales y las aguas pluviales de escorrentía.

Esta red de saneamiento así como los puntos de conexión se ha proyectado siguiendo las indicaciones de la Oficina Técnica Municipal.

La conexión a la red municipal existente en el Polígono se realizará en la intersección de este con la calle Valeriano León.



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.

### Suministro de energía eléctrica

La red de suministro de energía eléctrica se proyecta de acuerdo con las consultas efectuadas en la compañía suministradora (HIDROCANTÁBRICO).

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

Toda la red de distribución, tanto de media como de baja tensión, se realizará a través de canalizaciones subterráneas, con canalizaciones y arquetas que cumplen las normas de Hidroeléctrica del Cantábrico.

### Alumbrado Publico

Se proyecta un servicio de alumbrado público que se ajustará al artículo 1.26 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Todos los viales estarán iluminados, instalando los puntos de luz necesarios.

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

La instalación estará alimentada desde diversos centros de mando distribuidos por el área, según necesidades y diseño de detalle de la red, siempre próximos o adyacentes a los centros de transformación que se instalen en el polígono.

El sistema viario deberá tener como mínimo las iluminaciones y uniformidades sobre la calzada que se indican a continuación: 30 lux con uniformidad superior a 0,30.

La instalación de alumbrado se ajustará a las Normativas electrónicas vigentes y todos sus elementos, tales como báculos, luminarias, conductores, etc. deberán ser de modelos y calidades previamente aprobados y homologados por el Ayuntamiento.



### 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.

### 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 Telefónica 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.

### **3.5. ETAPAS Y UNIDADES DE ACTUACIÓN**

Si bien el artículo 3.03.11 del Plan General permite en general la posibilidad de subdividir los Sectores, no se establece en este caso, en principio, la división del sector en Polígonos o Unidades de Actuación, dada la escasa magnitud del ámbito.

No obstante, dado que se trata de varias propiedades distintas, se considera conveniente admitir su ejecución en varias fases.

## **4. ESTUDIO DE TRÁFICO**

### **EL CONTEXTO REGIONAL.**

Asturias se halla actualmente inmersa en un proceso de rearticulación interna y externa, que no puede por menos que comenzar con el esfuerzo inversor en materia de infraestructuras viarias, tanto en la red competencia del Principado de Asturias como en la dependiente del Ministerio de Fomento.



Sobre el eje de relación este-oeste (Autovía del Cantábrico), sólo el ámbito oriental cuenta, según un balance reciente, con casi todo su trayecto en ejecución.

La futura red viaria estatal soportará la conectividad exterior del Área Central, por lo que las actuaciones en curso responden a la estrategia de su reserva para viajes de largo recorrido. En el ámbito de la conectividad estrictamente interna en el Área Central, el Plan Autonómico de Carreteras 2000-2010 persigue la ruptura del actual modelo arborescente de comunicación vial aportado por la autopista "Y" en favor de una red de carreteras de estructura reticular que canalizaría los tráficos metropolitanos y suburbanos a través de la Autovía Minera y, previa remodelación, de las carreteras AS-17 y AS-18.

Sobre la AS-17 recaen diversas actuaciones a lo largo de su dilatado recorrido, de manera que al acondicionamiento de diversos tramos en el Alto Nalón, se continúan los respectivos desdoblamientos Ríaño-Sama (Langreo) y, una vez se realicen los últimos retoques se adjudicará Lugones-Bobes (Siero). La conexión entre el Área Central y Avilés, que ofrece esta vía en sus últimos tramos, se halla también en esta fase de desarrollo, aun cuando se haya incluido en el vigente Plan de Carreteras, debido a la complejidad de las disyuntivas que se vienen barajando para la reforma del trazado.

La mejora general de las infraestructuras de comunicación, en cuanto afecta a territorios funcionalmente muy complejos, está generando y/o proyectando ya nuevos espacios en la contigüidad de las vías al albur del aumento de las posibilidades de intercomunicación de los mismos. La correcta articulación del sistema en el que se inscriben tanto los nuevos elementos territoriales como las infraestructuras que los inducen, exige pues de la atenta coordinación entre los promotores de unos y otras.

#### EL CONTEXTO LOCAL.

Por su misma situación geográfica, el concejo de Siero no puede por menos que constituir un preclaro ejemplo de las tendencias de desarrollo apuntadas en el párrafo anterior, toda vez que la Autovía lo atraviesa de Este a Oeste, incluyendo varios enlaces de gran importancia estratégica.

Asimismo, sobre el territorio del término municipal de Siero recaen una gran variedad de condicionantes positivos respecto a nuevos emplazamientos: implantación directa o aneja de grandes aglomeraciones industriales, comerciales y de servicios; el nuevo macropolígono de Bobes; proximidad a todos los núcleos urbanos importantes de la región y a los Centros de Transporte;; etc.

La estratégica posición de Siero cualifica además a su territorio como área de expansión de Oviedo.

Consciente de la potencialidad de su territorio, la Corporación de Siero ha previsto la proyección a corto plazo de varias superficies industriales de diversa extensión:



algunos se plantean como consolidaciones o remates de establecimientos industriales ya existentes y otros se configuran asentamientos de nueva planta.

### AFECCIÓN AL SISTEMA VIARIO.

Una de las repercusiones más evidentes de la entrada en funcionamiento de estas áreas sería el incremento del tráfico y consiguiente sobreutilización del sistema viario preexistente. Evitar su congestión requiere de la adecuada planificación viaria, particularmente en lo que afecta a los accesos al área y a la intercomunicación con las circundantes, sí se quieren evitar disfunciones.

La vía del sistema directamente relacionada con el proyecto es la siguiente:

- Carretera Nacional CN-634, tramo Colloto y Granda. Tiene un arcén derecho de 1,2 m, un ancho de calzada de 7,0 m, un metro en el arcén de la margen izquierda, y no cuenta con mediana central. Su Intensidad Media Diaria (IMD) es superior a los 10.000 vehículos. Este eje accedería actualmente al suelo que nos ocupa, de manera preferencial, utilizando la entrada al Polígono Promogrande.

Esta vía de acceso al Polígono, con un tráfico actual relativamente fluido tras las últimas modificaciones realizadas por el Ayuntamiento en el área -tendente a reordenar el tráfico en la zona-, se considera capaz de absorber a medio plazo incrementos relativos del número de usuarios.

## 5. CUADROS Y RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

Se incluye un conjunto de cuadros, que resumen los datos más significativos de la ordenación urbanística, referida a las superficies de suelos y aprovechamientos.

### RESUMEN DEL ÁMBITO RESPECTO AL SECTOR DELIMITADO

	ÁMBITO	SECTOR	%
SUPERFICIE	81.185,00	11.336,77	37,19%
APROVECHAMIENTO TOTAL	62.874,29	8.779,84	
APROVECHAMIENTO PRIVADO	56.586,86	7.901,86	
APROVECHAMIENTO CESIÓN	6.287,43	877,98	
SUELO SG-V	0	0	





## RESUMEN DEL SECTOR

	superficie	aprov. total	aprov. Privado	aprov. Cesión
PROPIEDADES PARTICULARES	11.336,77	8.779,84	7.901,86	877,98
CAMINOS EXISTENTES	0,00	-	-	-
TOTAL SECTOR	11.336,77			
SUELO SG ADSCRITO	0,00			
TOTAL DEL ÁREA ORDENADA	104.309,15	8.779,84	7.901,86	877,98

## ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS.

En el cuadro siguiente, se incluye una relación de propietarios, agrupando para cada uno el conjunto de parcelas de referencia, la suma de superficie, y el cálculo del porcentaje que representa en la superficie aprovechable del sector, así como el aprovechamiento que corresponden según el Plan General.

TITULAR	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	COEFICIENTE	APROV. PRIVADO
MUEBLES CAMPA S.A.	5.081,15	44,82%	3.541,62
HROS. D. FCO. JOSÉ JALÓN*	710,78	6,27%	495,42
EXCARPRI S.A.	2.684,19	23,68%	1.870,91
GRUPO VALLINA	2.860,65	25,23%	1.993,91
TOTAL	11.336,77	100,00%	7.901,86

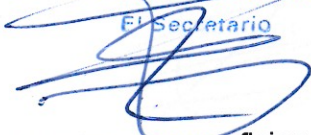
\* Hoy en día también propiedad compartida de MUEBLES CAMPA S.A. y GRUPO VALLINA

## ASIGNACIÓN DE PARCELA NETA.

La parcela neta existente tras la ordenación

TOTAL SECTOR		11.336,77
CESIONES	EQUIPAMIENTO	1.719,31
RESTO PARCELA NETA		9.617,46



El Secretario  


En el cuadro siguiente, se incluye la relación de propietarios y superficies, y la asignación de las parcelas netas resultantes.

TITULAR	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	COEFICIENTE	PARCELA NETA
MUEBLES CAMPA S.A.	5.081,15	44,82%	3.879,50
HROS. D. FCO. JOSÉ JALÓN*	710,78	6,27%	542,69
EXCARPRI S.A.	2.684,19	23,68%	2.049,40
GRUPO VALLINA	2.860,65	25,23%	2.184,13
<b>TOTAL PROPIETARIOS</b>	<b>11.336,77</b>	<b>100,00%</b>	<b>8.655,71</b>
<b>AYUNTAMIENTO</b>			<b>961,75</b>
<b>TOTAL PLAN PARCIAL</b>	<b>11.336,77</b>		<b>9.617,46</b>

\* Hoy en día también propiedad compartida de MUEBLES CAMPA S.A. y GRUPO VALLINA

Dada la escasa entidad de la parcela de resultados del propietario Herederos de Don Francisco José Jalón, que no cumple la superficie de parcela mínima, se proponía la monetarización de su aprovechamiento en el desarrollo.

Al día de hoy, tras la compra de esta finca por parte de MUEBLES CAMPA S.A. y GRUPO VALLINA, en una proporción del 58,33 y 41,67% respectivamente, la asignación de parcelas netas será la siguiente:

TITULAR	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	COEFICIENTE	PARCELA NETA
MUEBLES CAMPA S.A.	5.495,75	48,48%	4.196,05
EXCARPRI S.A.	2.684,19	23,68%	2.049,40
GRUPO VALLINA	3.156,83	27,85%	2.184,13
<b>TOTAL PROPIETARIOS</b>	<b>11.336,77</b>	<b>100,00%</b>	<b>8.655,71</b>
<b>AYUNTAMIENTO</b>			<b>961,75</b>
<b>TOTAL PLAN PARCIAL</b>	<b>11.336,77</b>		<b>9.617,46</b>




El Secretario  


## RESUMEN

Parcela neta industrial	9.617,46
Espacios Libres-Zona Verde Público	0,00
Equipamientos	1.719,31
Red Viaria	0,00
Sistema General	0,00
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>11.336,77</b>

Con lo expuesto en la presente Memoria, así como en los documentos que se acompañan, se considera suficientemente justificado el Plan Parcial, presentándose para su tramitación y aprobación si procede, en aplicación de los artículos 79, 80 y 89 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril.

Pola de Siero  
Enero/2009  
LOS ARQUITECTOS.



COLEGIO OFICIAL  
DE ARQUITECTOS  
DE ASTURIAS

11 FEB. 2009

**VISADO**  
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS



PLAN PARCIAL  
SUELO URBANIZABLE GRANDA INDUSTRIAL  
PROMOGRANDA, SIERO  
TEXTO REFUNDIDO

## NORMAS URBANÍSTICAS

### Índice

<b>CAPÍTULO 1 – ORDENANZAS GENERALES .....</b>	<b>2</b>
Art. 1. Objeto.....	2
Art. 2. Vigencia.....	2
Art. 3. Ámbito de aplicación .....	2
Art. 4. Documentación del Plan.....	2
Art. 5. Carácter de las determinaciones.....	2
<b>CAPÍTULO 2 – DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN.....</b>	<b>3</b>
Art. 6. Competencias .....	3
Art. 7. Desarrollo del plan Parcial.....	3
Art. 8. Sistemas de Actuación.....	4
Art. 9. Proyectos de Actuación.....	4
Art. 10. Inspección .....	5
Art. 11. Licencias urbanísticas .....	5
Art. 12. Responsabilidades y Sanciones.....	5
Art. 13. Régimen Jurídico.....	6
<b>CAPÍTULO 3 – INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS .....</b>	<b>6</b>
Art. 14. Sistema Red Vía.....	6
Art. 15. Sistema Abastecimiento .....	6
Art. 16. Sistema Alcantarillado .....	6
Art. 17. Sistema Energía Eléctrica .....	7
Art. 18. Sistema Alumbrado Público .....	7
Art. 19. Sistema Telecomunicaciones.....	7
Art. 20. Sistema Espacios Libres .....	7
<b>CAPÍTULO 4 – ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.....</b>	<b>8</b>
Art. 21. Condiciones de altura y volumen.....	8
Art. 22. Condiciones de uso.....	8
Art. 23. Condiciones Estéticas .....	8
Art. 24. Otras Condiciones.....	8
Art. 25. Condiciones Particulares – Zonificación.....	8
Art. 26. Zona I – Industrial.....	9
Art. 27. Zona Equipamientos.....	10





## CAPÍTULO 1 – ORDENANZAS 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 (BOPA nº 97, de 27 de abril) - en adelante TRLOTU -, modificado por la Ley 2/2004 de 29 de Octubre, de medidas urgentes en materia y suelo.

### Art. 2. Vigencia

El Plan entrará en vigor al día siguiente de 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 TRLOTU.

Los documentos son los siguientes:

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

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



- Las edificabilidades por parcelas
- La Red viaria Principal de carácter público
- Las Dotaciones de carácter público
- La Ordenación detallada
- Características generales de los Servicios Urbanísticos

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

Se tendrá en cuenta que en todos aquellos aspectos para los que no exista mención expresa y precisa en estas ordenanzas, se aplicarán las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación de Siero.

## CAPÍTULO 2 – DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN

### Art. 6. Competencias

El presente Plan Parcial se elabora por iniciativa privada, en virtud del Capítulo cuarto, Sección 2ª del TRLOTU.

La aprobación inicial del Plan le corresponde al Ayuntamiento. La aprobación definitiva corresponderá también al Ayuntamiento de acuerdo con el Art. 89.3 del TRLOTU.

La aprobación definitiva de los instrumentos de reparcelación y de los Proyectos de Urbanización o Proyectos de Actuación, se realizará de acuerdo con el Art. 92 del TRLOTU.

### Art. 7. Desarrollo del plan Parcial

La zonificación de dominio privado regulada más adelante es ID - Industrial. El resto de zonificaciones que quedan vinculadas, en principio, al dominio público, son RV – Red viaria y EQ – Equipamientos.

Los suelos calificados como Equipamiento, de propiedad municipal por la cesión obligatoria establecida en el planeamiento, podrán pasar a ser se propiedad privada



...aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria *Abicual*  
de fecha *30 de Mayo*  
El Secretario

por la permuta o enajenación de los mismos. No obstante, la propiedad del suelo no modificará su calificación de equipamiento.

Las edificaciones que se adapten a la Ordenación detallada establecida en el plan parcial, podrán obtener la Licencia de construcción a través del Proyecto de Ejecución.

La modificación o definición de una ordenación diferente de lo señalado, requerirá la modificación del presente Plan Parcial, o bien la tramitación de un Estudio de Detalle de acuerdo con los arts. 89 y 92, respectivamente, del TRLOTU.

En ningún caso los elementos de Ordenación General podrán ser modificados por un Estudio de Detalle, siendo requisito necesario para ello la modificación del planeamiento general. Son elementos de ordenación general:

- Los elementos de la Red Viaria definida en el plano de características del sector.
- La ubicación de Equipamientos.
- La configuración del Espacio Libre.

#### **Art. 8. Sistemas de Actuación**

El Plan Parcial no define Unidades de Actuación, considerándose la totalidad del Sector como ámbito de desarrollo. No obstante, podrá dividirse el Sector en Polígonos o Unidades de ejecución mediante el procedimiento de configuración de ámbito señalado por el artículo 151 del TRLOTU.

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 TRLOTU.

No obstante podrá adoptarse cualquier otro de los previstos en el TRLOTU.

#### **Art. 9. Proyectos de Actuación**

El proyecto de Actuación se desarrollará y tramitará de acuerdo con el Art. 172 del TRLOTU. Este proyecto, tiene por objeto:

- Establecer las bases y determinaciones técnico-económicas necesarias para la reparcelación y distribución de los solares resultantes entre los propietarios iniciales.
- La definición técnica para realizar y financiar 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, salvo defectos o vicios ocultos.



*[Firma]*  
El Secretario

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.

#### **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 prevenido 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 de construcción corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos Título VII, arts 228 y ss del TRLOTU.

Sólo 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 Art. 114.4 del TRLOTU.

Los actos sujetos a licencia, serán los establecidos en el Art. 228 del TRLOTU. No obstante 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 suspendidas y en su caso retiradas o demolidas sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones que correspondan a los infractores con arreglo a lo establecido en la Legislación aplicable.



El Secretario

**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.

**CAPÍTULO 3 – INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS**

**Art. 14. Sistema Red Viaria**

La pavimentación de las vías públicas se realizará sobre una subbase compactada de 0,3 m, una capa de firme compactado de 0,3 m 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.

Encintado de aceras con bordillos prefabricados, biselados en zonas de accesos a garajes y pasos peatonales, para acceso de minusválidos.  
Aceras e itinerarios peatonales con acabado de baldosa de terrazo, sobre solera de hormigón de 15 cm de espesor mínimo.

**Art. 15. Sistema 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.

Las condiciones de cálculo de la red se realizarán con una dotación mínima de 350 l por habitante y día. Las conducciones generales serán de materiales y características adecuadas con arreglo a los estándares

**Art. 16. Sistema Alcantarillado**

La red de alcantarillado se integra en el actual colector municipal que recoge los vertidos del Polígono Industrial de Promogrande.

La Red de alcantarillado se proyecta a través de la red viaria existente. El proyecto de urbanización definirá con exactitud la red de alcantarillado de todo el sector.

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.



### **Art. 17. 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 ésta, 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. 18. Sistema Alumbrado Público**

En el proyecto de urbanización se incluirá 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 8 m de altura, sobre columnas.

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. 19. Sistema Telecomunicaciones**

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

### **Art. 20. Sistema Espacios Libres**

El proyecto de urbanización incluirá el ajardinamiento del sistema de espacios libres, con plantación de arbolado, especies arbustivas y superficies de césped. En el proyecto se tendrá en cuenta la facilidad de mantenimiento, y en las zonas de césped se incluirán sistemas de riego.

Se proyectarán papeleras repartidas por todo el viario. Los materiales serán resistentes y de fácil mantenimiento.



## CAPÍTULO 4 – ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

### Art. 21. Condiciones de altura y volumen

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

Los cómputos de edificabilidad, 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.

### Art. 22. 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 2.148.4, así como también la normativa sectorial específica que pueda resultar de aplicación.

### Art. 23. Condiciones Estéticas

Las condiciones estéticas y de diseño, serán de composición y configuración libres.

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. 24. Otras Condiciones

Las condiciones relativas a Seguridad, Salubridad, Higiene, Iluminación Ventilación y todas aquellas reguladas en las Normas Básicas de 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 la urbanización, del mobiliario urbano y en la construcción y rehabilitación de edificios, de conformidad, en su caso, con lo dispuesto en su legislación específica.

### Art. 25. Condiciones Particulares – Zonificación

La Zonificación establecida en el Plan parcial, se ajustará a la relación siguiente y a la que figura en le plano de Zonificación.

- I - Industrial
- E - Equipamientos.



163

En cada una de ellas se establecen las correspondientes limitaciones y parámetros de edificación.

#### **Art. 26. Zona I – Industrial**

Se trata de la totalidad del suelo privado incluido en el ámbito, así como de la parcela que se reserva para materializar el 10% de aprovechamiento municipal.

Las Alineaciones y Rasantes quedan establecidas en el plano 5/VII, de ORDENACIÓN GENERAL, ALINEACIONES Y RASANTES.

##### *Condiciones de emplazamiento*

Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>, donde se admite la división de fincas de más de 2.000 m<sup>2</sup> en partes de hasta 200 m<sup>2</sup> en las condiciones del art. 2.151 del Plan General.

Ocupación: No se limita la ocupación en esta zona

Retranqueos: Según se establece en el art. 2.150 del Plan General.

##### *Condiciones de la edificación*

Edificabilidad: 0,911126 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta resultante.  
No obstante, la edificabilidad se asigna "en bolsa", de forma que puede ser trasladable de unos solares a otros, con la limitación máxima establecida para el global.

Alturas: 3 plantas y 12 metros a la cumbre.

##### *Condiciones de uso*

Los establecidos en el artículo 2.148 del Plan General.

Será obligatoria la dotación de aparcamiento, en el interior de la parcela privada, en función del uso: las instalaciones de industria y almacenes deberán contar con plazas de estacionamiento para turismos en proporción de al menos uno por cada 150 m<sup>2</sup> de edificación; y para los demás usos se reservarán espacios en proporción de un vehículo por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, excepto los de infraestructura, para los que no se establece una proporción con carácter general, sino la obligación de justificarlos en cada caso en función de su utilización.

Además, deberán disponerse superficies específicamente destinadas al uso de aparcamiento de camiones, en una superficie de al menos el 6,55% de la parcela neta.

##### *Otras condiciones*

Se prohíbe el uso de vivienda

No se podrán construir secuencias de la edificación que supongan una longitud superior a 150 m sin la previsión de un cortafuegos.

Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria de fecha 30.4.2005  
El Secretario



### **Art. 27. Zona Equipamientos**

El sistema de equipamientos está configurado por la parcela de 1.700,52 m<sup>2</sup>.

Ya en el planeamiento se establece que se le asigna un uso de aparcamiento, con el objeto de solucionar el grave déficit de aparcamientos públicos en la zona.

Las Alineaciones y Rasantes quedan establecidas en el plano 5/VII, de ORDENACIÓN GENERAL, ALINEACIONES Y RASANTES.

#### *Condiciones de emplazamiento*

No se permite edificaciones o instalaciones que puedan alterar o entorpecer el correcto funcionamiento como aparcamiento.

#### *Condiciones de uso*

Se vincula al uso específico como aparcamiento, y como alojamiento de los Servicios Públicos necesarios habituales.

Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria *orden 2*  
de fecha *30.4.2008*

F. Secretario





PLAN PARCIAL  
SUELO URBANIZABLE GRANDA INDUSTRIAL  
PROMOGRANDA, SIERO  
TEXTO REFUNDIDO

## PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO

### Índice

1. ETAPAS Y PLAZOS .....	2
2. ESTUDIO ECONÓMICO .....	2
2.1 GENERALIDADES .....	2
2.2 COSTES DE URBANIZACIÓN .....	4
2.3 OTROS GASTOS .....	4
2.4 REPERCUSIONES ECONÓMICAS .....	5

Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria *Ordizuela*  
de fecha *30.4.2005*  
El Secretario





## 1. ETAPAS Y PLAZOS

El plan parcial se desarrollará en principio mediante una única Unidad de Actuación, de acuerdo con la justificación que figura en la memoria.

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 siguientes del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril.

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, salvo defectos o vicios ocultos.

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.

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

## 2. ESTUDIO ECONÓMICO

### 2.1 GENERALIDADES

Este capítulo tiene por objeto evaluar la repercusión de las obras de infraestructura necesarias para el desarrollo urbanístico sobre el aprovechamiento total del sector urbanizable, demostrando que las cargas derivadas del desarrollo del plan son económicamente viables y soportables por la edificación prevista.



En el caso que nos ocupa, por la singularidad que se da de propiedades, donde no hay urbanización interna del sector, se valorará simplemente el coste de la urbanización externa necesaria, repartiendo este gasto entre los dos Sectores afectados en proporción a sus aprovechamientos.

La urbanización necesaria será, por un lado, la del denominado como Viario Principal establecido por el Plan General de Ordenación, de 2.080 m<sup>2</sup>, que supone el ensanchamiento de la calle Valeriano León.  
Este viario se encuentra incluido en su totalidad dentro de la delimitación del Sector Este del Ámbito.

Por otro lado, deberá también incluirse la urbanización necesaria para conectar este futuro viario principal con la zona realmente urbanizada del Polígono de Promogrande, la calle central del polígono. No puede considerarse que la actual calle Valeriano León cuente con una urbanización suficiente.  
Este tramo de la calle Valeriano León que debería ser urbanizado tiene una superficie de 570 m<sup>2</sup> aproximadamente.

Según datos del Estudio de Gestión del Plan General -en el documento de la Revisión del mismo, que es donde aparece este tipo de suelo, sin que sea nominado con otro nombre que el genérico de "GRANDA"-, la superficie total de suelo computable del Ámbito del Suelo Urbanizable de Granda es 81.185 m<sup>2</sup>, siendo los aprovechamientos de los dos sectores resultantes implicados iguales.

Aplicando, por lo tanto, una proporcionalidad en función de la superficie, el reparto del coste de estas obras para la ampliación de la glorieta entre las unidades homogéneas afectadas será el siguiente:

SECTOR	SUPERFICIE	COEF.
GRANDA-PROMOGRANDA	11.336,77	13,96%
RESTO DEL ÁMBITO	69.848,23	86,04%
TOTAL	81.185,00	100,00%

Todo el coste de la operación debe ser asumido por los promotores de este Plan Parcial.

Respecto a la financiación de las obras, estas se realizarán a través de financiación externa, con la garantía de los suelos propiedad de los promotores.



## 2.2 COSTES DE URBANIZACIÓN

Se trata en este apartado de evaluar los costes de la implantación de las obras de urbanización y servicios que constituirán el importe de la inversión en infraestructuras necesario para poder acometer posteriormente la edificación en las parcelas.

El sistema seguido para la evaluación consiste en realizar un presupuesto resumen de las obras de urbanización que deberá ser detallado posteriormente en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Los costes de urbanización del ámbito, exterior en este caso al sector, se estiman de acuerdo con los siguientes capítulos:

Nº	Capítulo	Importe (euros)
1	Movimientos de tierras	54.960,16
2	Pavimentación	63.105,25
3	Red de abastecimiento	17.446,18
4	Red de saneamiento	36.798,27
5	Alumbrado público	35.326,90
6	Energía eléctrica	20.385,72
7	Otras canalizaciones	13.004,60
8	Jardinería y paisaje	27.495,90
9	Señalización y varios	24.156,32
10	Seguridad y salud	3.220,72
	<b>SUMA EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>295.900,00</b>
	Gastos generales (13%)	38.467,00
	Beneficio industrial (6%)	17.754,00
	<b>TOTAL DE CONTRATA</b>	<b>352.121,00</b>
	IVA (16%)	56.339,36
	<b>TOTAL CON IVA</b>	<b>408.460,36</b>

En total, los costes de urbanización ascienden a la cantidad de 408.460,36 euros.

Aplicando, como se ha expuesto la proporcionalidad en función de la superficie, el reparto del coste de estas obras entre los sectores afectados será el siguiente:

SECTOR	SUPERFICIE	COEF.	PARTICIP. EN EL COSTE
GRANDA-PROMOGRANDA	11.336,77	13,96%	57.037,89
RESTO DEL ÁMBITO	69.848,23	86,04%	351.422,47
TOTAL	81.185,00	100,00%	408.460,36



en Sesión plenaria *Adiular*  
de fecha *20.4.2005*  
Secretaría

Luego, al sector que se desarrolla en el presente documento le corresponde el costear la cantidad de 57.037,89 euros

### 2.3 OTROS GASTOS

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

$$\text{Otros Gastos} = 41.319,83 \times 12\% = 4.958,38 \text{ €}.$$

Por otro lado se ha de tener en cuenta la ejecución del conjunto de actuaciones previstas como medidas correctoras por la Evaluación de Impacto Ambiental, para las cuales se estima una partida de unos 4.000 euros.

En total, todos estos otros gastos previsibles alcanzan la cantidad de 8.958,38 euros.

### 2.4 REPERCUSIONES ECONÓMICAS

Se estiman las repercusiones económicas, calculando los índices de repercusión que corresponden únicamente a los Gastos de Urbanización y a Otros gastos, ya que estos son los desembolsos directos para obtener el suelo completamente urbanizado y en condiciones de edificar. Estos costes o inversiones se amortizan únicamente sobre el 90% del aprovechamiento edificable, ya que el 10% restante es de cesión libre de cargas con arreglo al 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.

Costes de Urbanización (a)	57.037,89 €
Otros gastos (b)	9.958,38 €
<b>Gastos de inversión (a+b)</b>	<b>61.996,27 €</b>
Repercusión por m <sup>2</sup> de edificación (90%)	8,35 €
Repercusión por m <sup>2</sup> de solar (90%)	7,61 €



Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria *Adiua 2*  
de fecha 20.4.2009  
El Secretario

ACABÓSE DE REDACTAR EL  
PRESENTE PROYECTO EN POLA  
DE SIERO EL MIÉRCOLES DIA  
VEINTIOCHO DE ENERO DEL AÑO  
DOS MIL NUEVE, FESTIVIDAD DE  
SANTO TOMÁS DE AQUINO; Y  
HAN PARTICIPADO EN SU  
ELABORACIÓN:

CARMEN CLEMENTE. NANCY  
LÓPEZ. CEFERINO CORUJO.  
DAMARIS DEL CARMEN REYES.  
CARMEN PALACIOS. TEO.  
SUSANA DÍAZ. JUAN ROCES.