Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 29-5-2014
El Secretario

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

Dolmen

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 19-5-2014
El Secretario

ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN DE ESTACIÓN DE SERVICIO

EN LA FINCA LA CERECINA, LA CARRERA, CONCEJO DE SIERO

Promotor:
INVERSIONES CERECINA S.L.
B-74335662

ABRIL 2014

bado definitivamente
en esión plenaria ordinaria
de fecha 29-5-2014
El Secretario

CUADRO RESUMEN DE DATOS ESTADÍSTICOS	
Tipo de documento:	**Estudio de implantación**
Fase de tramitación:	**Aprobación Definitiva**
Designación:	**Estudio de implantación de estación de servicio**
Emplazamiento:	**Finca La Cerecina, La Carrera, Siero**
Titularidad del encargo:	**Inversiones Cerecina S.L.**
Autores del Estudio:	**DOLMEN SLP: Jose Pis + Mario Carrera**
Superficie Ámbito:	**9.996,19 m²**
Clasificación del suelo:	**Suelo No Urbanizable de Interés**
Usos:	**Estaciones de Servicio, EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS**

ÍNDICE

ESTUDIO DE IMPLANTACION
ESTACIÓN DE SERVICIO

ÍNDICE DE LA MEMORIA

Aprobado definitivamente en Sesión plenaria ordinaria de fecha 29-5-2014
El Secretario

MEMORIA INFORMATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

10.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE EMPLAZAMIENTO Y DEL INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL Y LA DEMANDA REAL

11.- ESTUDIO DE IMPACTO SOBRE LA RED DE TRANSPORTES

12.- ESTUDIO DE IMPACTO SOBRE EL MEDIO FÍSICO VISUAL

13.- ESTUDIO DE IMPACTO SOBRE LA RED DE INFRAESTRUCTURA BÁSICA

14.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

15.- ESTUDIO DE LA SOLUCIÓN DE ACCESO RODADO, APARCAMIENTO, ABASTECIMIENTO DE AGUA, RECOGIDA ELIMINACIÓN Y DEPURACIÓN DE VERTIDOS.

16.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN

- **16.1.- DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS**
- **16.2. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**
- **16.3. PLAN DE ETAPAS**
- **16.4. SISTEMA DE ACTUACIÓN**

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 29-5-2014
El Secretario

Aprobado definitivamente en Sesión plenaria de fecha 29-5-2014
El Secretario

MEMORIA INFORMATIVA

1.- ANTECEDENTES

La presente documentación tiene como objeto detallar la propuesta de ordenación de una parcela situada en La Carrera, del concejo de Siero, Asturias, propiedad de Inversiones Cerecina S.L. con CIF: B-74335662, con domicilio a efectos de notificaciones en Cuyences 30, de Oviedo, entidad mercantil promotora de este proyecto.

2.- CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

La finca objeto del presente Estudio de Implantación es resultado de la división de una parcela original debido a la construcción del nuevo enlace entre las autovías AS-1 y A-64 en Pola de Siero.

En Junio de 2012, El Ministerio de Fomento pone en servicio el nuevo enlace de la autovía estatal A-64 (Villaviciosa-Oviedo) con la autovía autonómica AS-1. La obra se ha realizado al amparo del protocolo de colaboración para la financiación de infraestructuras firmado entre el Ministerio de Fomento y el Principado de Asturias en el año 2004.

Hasta la entrada en servicio de este enlace, las autovías AS-1 y A-64 se cruzaban en Pola de Siero sin un enlace directo entre ambas. La conexión debía realizarse indirectamente a través de carreteras autonómicas y municipales. Por ello, la apertura del enlace supone una notable mejora de las comunicaciones, al incrementar la funcionalidad de la red de carreteras, al tiempo que se mejora la accesibilidad e integración territorial en la zona central del Principado de Asturias.

En el nuevo enlace se engloban los tres enlaces ya existentes (El Berrón y Pola de Siero en la A-64 y Ferrera en la AS-1), modificados parcial o totalmente, con la nueva conexión entre autovías.

El esquema adoptado para la conexión principal entre las autovías AS-1 y A-64 es un enlace mixto, que permite todos los movimientos posibles entre ambas autovías.

El enlace de El Berrón se desplaza hacia el oeste y el enlace de Pola de Siero se traslada hacia el este con una nueva configuración. Entre el enlace de las autovías y el enlace en Ferrera se diseñan unas vías colectoras paralelas a la autovía AS-1 en el sentido Mieres-Gijón, y se adosa un tercer carril a la calzada sentido Gijón-Mieres.

La expropiación de los terrenos necesarios para la construcción del ramal de enlace de Pola de Siero en la zona conocida como Forfontia dividió la finca original en dos, siendo la finca resultante segregada al Oeste del nuevo ramal la parcela donde ahora se pretende la implantación de una estación de servicio.

La parcela se sitúa en la parroquia de La Carrera, a escasos 1.000 metros del Suelo Urbano de Pola de Siero, al sur del IES Escultor Juan de Villanueva y de la rotonda que distribuye el tráfico entre Pola de Siero, El Berrón y la Autovía AS-64, con acceso directo desde un ramal de la carretera N-634 actualmente inhabilitado de forma parcial.

La titularidad del antiguo ramal de acceso a la autovía, desde el cual se accedía a la parcela objeto de este Estudio de Implantación, en la actualidad parcialmente inhabilitado, ha sido solicitada oficialmente por el Ayuntamiento de Siero, estando dicha solicitud en tramitación en estos momentos. Es por ello, que ante la previsión fehaciente de que este ramal inhabilitado desde el que se accede a la parcela, pase a ser una vía de titularidad municipal a lo largo de la tramitación administrativa de todo este estudio de implantación se plantea esta vía como tal.

La opción de considerar esta vía en desuso como carretera de la red nacional, con las servidumbres que ello supone, especialmente la línea de edificación a 25 m, supondría tal afección al proyecto y a las expectativas edificatorias y urbanísticas de la finca, que ni siquiera se tiene en cuenta; partimos, por tanto, de la premisa de la cesión del ramal al Ayuntamiento de Siero, lo cual ha de conllevar que las aprobaciones y autorizaciones que necesita el trámite administrativo han de ser condicionadas a tal circunstancia.

Los límites de la zona destinada a acoger la estación de servicio ocupan parcialmente la parcela catastral nº. 414 del polígono 178 de Siero. Sus límites se han ajustado a la topografía de detalle disponible.

Identificación catastral: Polígono 178, parcela 414, Forfontia, Siero.

Según ficha catastral obtenida telemáticamente, la parcela tiene, una superficie total de diez mil seiscientos veintitrés metros cuadrados (10.623 M²). De

geometría triangular y altimetría sensiblemente plana y con una ligera pendiente hacia el oeste.

Según levantamiento topográfico realizado recientemente, una vez comprobada la línea de dominio público del ramal de acceso a la A-64, que se sitúa en el cierre de la finca, la parcela cuenta con una superficie total de **9.996,19 m²**.

El ámbito se ajusta a unas dimensiones con la amplitud necesaria para acoger la estación de servicio de acuerdo con el programa funcional guardando los retranqueos y separación de cierres fijados por la normativa municipal y atendiendo a límites de la propiedad.

La parcela se encuentra en la actualidad destinada a pradería, con algún frutal (manzano), sin ningún tipo de arbolado de interés u objeto de protección específica.

Todo el perímetro se encuentra cerrado, en su mayor parte con el propio cierre de los dos ramales de autopista. El acceso rodado a la parcela se realiza desde el camino que linda al Suroeste de la misma. Este camino cuenta con un acceso directo al tramo actualmente inhabilitado de la carretera N-634, que se prevé sea cedido al Ayuntamiento de Siero.

3.- CONDICIONANTES URBANÍSTICOS DEL ÁMBITO. COMPATIBILIDAD DEL ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN CON EL PGO DE SIERO

El Pleno Municipal, en sesión extraordinaria celebrada el día 1 de junio de 2006s, adopta el siguiente acuerdo:

1. Aprobar definitivamente la revisión-adaptación del Plan General Municipal de Ordenación de Siero a la Ley 3/2002, del Principado de Asturias, y su texto refundido, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2004, de conformidad con la delegación de competencias urbanísticas en los concejos otorgada por el artículo 10.1 del Decreto Legislativo 1/2004, incluido el informe de alegaciones según lo establecido en el Acuerdo Plenario de 29 de julio de 2005.
2. Aprobar definitivamente el Catálogo Urbanístico tramitado simultáneamente con la revisión-adaptación, de conformidad con lo previsto en el artículo 93 del Decreto Legislativo 1/2004.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 29.5.2014
El Secretario

Se publica en el BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias, los acuerdos señalados en los apartados anteriores, así como la normativa urbanística y del estudio de gestión, conforme a lo previsto en el artículo 97 del Decreto Legislativo 1/2004, del Principado de Asturias, entre las fechas 16 y 28 de Septiembre de 2006.

De acuerdo con el P.G.O. de Siero, los **terrenos se encuentran clasificados y calificados como Suelo No Urbanizable de Interés**. Es aquél que por sus características de productividad actual o potencial, por su valor ambiental o paisajístico, o por su posición delicada respecto del desarrollo urbanístico de las poblaciones, debe protegerse de las edificaciones y de cualquier otra utilización que degrade su valor conforme a lo que determina el Art. 122.1.b) del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).

3.a.- Normas de utilización

1. Dado el carácter básicamente productivo, o, alternativamente, de reserva, de las áreas que constituyen esta clase de suelo, los usos preferentes serán los de mantenimiento de su naturaleza agraria extensiva, ajena a otros usos, si bien se incluyen en la relación de usos autorizables algunos usos que por su baja intensidad no suponen especial incidencia en el carácter de este suelo.

2. Prohibición de vertidos y rellenos, salvo que su finalidad sea para mejorar la topografía del terreno para su utilización agraria, estando sujetos a las condiciones generales recogidas en el art. 4.89.2. En todo caso, se precisará proyecto técnico, y la autorización previa de la CUOTA.

3.b. Especificación: SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS

1. Usos permitidos.

- Agrícolas:
- Forestales
- Ganaderos
- Movimientos de tierras por razón de utilización agraria o por razón de la realización de construcciones o instalaciones en las condiciones del artículo 4.89.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 29-5-2014
El Secretario

2. Usos autorizables.

- Actividades y construcciones destinadas al servicio de las infraestructuras y de las obras públicas.
- Industrias extractivas, canteras y actividades mineras de explotación subterránea.
- Industrias vinculadas al medio rural, almacenes e industrias de transformación de productos agrarios, talleres artesanales y talleres de maquinaria agrícola en las condiciones señaladas en su epígrafe específico.
- Depósitos al aire libre (almacenes de combustible y **estaciones de servicio)**
- Actividades, equipamientos o dotaciones de interés público o social.
- Dotaciones de ocio.
- Relación (hostelería), en edificaciones preexistentes sobre superficie inferior a 300 m². Por encima de esta superficie la eventual localización en esta categoría de suelo estará condicionada a la elaboración y tramitación de un Estudio de Implantación, con el alcance y contenidos especificados en los artículos 71 y 128 del TROTUAS, sometido a informe previo vinculante de la CUOTA.
- Hotelero (casas de aldea en edificaciones preexistentes).
- Vivienda familiar agraria sobre parcela de 10.000 m².
- Ampliación de construcciones y viviendas existentes.

3. Usos prohibidos: todos los demás.

3.c. Parcela mínima y normativa específica

1. La parcela mínima a efectos de ubicación de las construcciones a realizar en desarrollo de los usos autorizables en el suelo No Urbanizable de Interés que no venga definida en el art. 4.77 será de 10.000 m², salvo para los equipamientos y dotaciones públicas, que se ajustarán a las necesidades funcionales que se precisen en cada caso. **Las estaciones de servicio se ajustarán a las condiciones fijadas en su normativa específica.**

En conclusión, el uso de estación de servicio que se pretende implantar en la parcela se considera un uso autorizable para el tipo y categoría de suelo que atribuye a la pardela el Plan General de Ordenación de Siero, debiéndose ajustar la Ordenación de la parcela a las condiciones fijadas en su normativa específica.

En cuanto a la **normativa específica para las estaciones de servicio**, el PGO de Siero, en su art. 4.51. "depósitos al aire libre y áreas de servicio", establece particularmente las condiciones para su implantación en SNU.

c) Su instalación ***requiere la tramitación de un Estudio de Implantación.***

d) ***La parcela mínima para su implantación será de 3.000 m² y la ocupación máxima de las edificaciones no superará el 10% de la parcela.***

La superficie de la parcela que nos ocupa es superior a 3.000 m² (en concreto 9.996,19 m² según reciente medición topográfica), la ocupación máxima de las construcciones no superará los en ningún momento 999,62 m² (10% de la superficie total de la parcela).

4.-OBJETIVO

El principal objetivo del presente Estudio de Implantación es la autorización de una estación de servicio, en una parcela clasificada por el P.G.O. de Siero como SNU de Interés. El uso se encuentra recogido como un uso autorizable según las especificaciones del SNU de Interés.

Tal y como se recoge en el art. 4.07 de la vigente normativa; ***Usos autorizables.***

1. Se consideran como tales al conjunto de actividades, implantaciones u obras en las que, por no tratarse del contenido inmediato del Suelo No Urbanizable, según lo determina la legislación urbanística, se hace necesario proceder al trámite previsto en los artículos 131y 132 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), autorización previa de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA).

2. Con independencia de las limitaciones específicas que se contienen en cada Zona de Suelo No Urbanizable, están sujetas a autorización previa mediante la tramitación que corresponda, los siguientes actos:

a) Las obras de construcción de edificaciones, Equipamientos o Dotaciones de Utilidad Pública o Interés Social y la instalación de actividades de titularidad pública o privada que deban emplazarse en el medio rural, bien por razón de la naturaleza de la actividad al servicio de ese medio, o por una expresa vinculación a un tipo de suelo específico, o cuando sus características

hagan necesario el emplazamiento en el medio rural, y aunque el Planeamiento general no la contemple.

b) Las obras y usos que hayan de realizarse con carácter provisional, a que se refiere el art. 106 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril), siempre que los mismos no lesionen el valor específico del suelo o no impliquen transformación de su destino o naturaleza, aplicándose exclusivamente el procedimiento del referido artículo 106.

c) La construcción de edificios destinados a vivienda familiar, en las condiciones que se establecen en estas Normas: proximidad a Núcleos Rurales o a otras ya existentes; de modo que ni se creen nuevos asentamientos, ni se disperse la demanda de infraestructuras y abastecimientos, concentrándose y reforzándose de modo opuesto las zonas que ya se encuentran habitadas, por un lado, y las de utilización rural extensiva, por otro. Y siempre dentro de los módulos de baja intensidad de uso que caracterizan el medio rural.

d) Los movimientos de tierras correspondientes a graveras, canteras y explotaciones del subsuelo en general.

3. En el supuesto de que el Plan General no contemple expresamente la instalación de la actividad, Equipamiento o Dotación de que se trate, será necesario aprobar un Estudio de Implantación en los términos recogidos en el art. 128 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril).

Por otra parte, como se ha avanzado anteriormente, el art. 4.51 de la normativa vigente, depósitos al aire libre y áreas de servicio, establece particularmente las condiciones para su implantación en SNU

c) Su instalación requiere la tramitación de un Estudio de Implantación.

d) La parcela mínima para su implantación será de 3.000 m² y la ocupación máxima de las edificaciones no superará el 10% de la parcela.

5.- MARCO JURÍDICO

A la hora de afrontar la redacción del presente documento, y dada su condición de instrumento urbanístico, debe ser obligada la referencia, en primer lugar a la legislación urbanística en vigor. Así, el contenido del presente Estudio

de implantación, ha sido determinado por las disposiciones de los siguientes cuerpos normativos:

1. Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (BOE núm. 154, de 26 de junio).

2. Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de urbanismo y ordenación del territorio, en lo sucesivo TROTUAS (BOPA de 27 de abril de 2004).

3. Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, en adelante ROTUAS (BOPA de15 de febrero de 2008).

4. Plan General de Ordenación y Catálogo Urbanístico de Siero. Aprobación definitiva: 04.06.02 Publicación: 30.07.02. BOPA: 21.06.03. Revisión-Adaptación: 16.09.06

5. Fuera del ámbito urbanístico, pero estrechamente relacionado con él se encuentra la legislación medioambiental, ente ella destaca la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, publicada en el Boletín Oficial del Estado, de 29 de abril de 2006.

Finalmente se debe hacer referencia a otras legislaciones de carácter sectorial, situadas fuera de los acervos anteriormente referidos:

1. Ley 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural, publicada en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, de 30 de marzo de 2001.

2. Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

3. Ley del Principado de Asturias 8/2006, de 13 de noviembre, de Carreteras.

4. Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (Ley 37/2003), y su reglamentos de desarrollo, Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental y Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del

Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

5. Ley del Principado de Asturias 3/2004, de 23 de noviembre, de Montes y Ordenación Forestal.

6.- INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO Y PROCEDIMIENTO

El Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, establece el objeto y las determinaciones de los Estudios de Implantación.

Artículo 200. *Objeto.*

1. Los Estudios de Implantación podrán formularse cuando fuere preciso completar las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación en suelo no urbanizable. Su contenido tendrá por finalidad la localización de actividades, equipamientos y dotaciones de interés público o social, incluidas en el planeamiento general como autorizables en dicho suelo o no contempladas expresamente en el mismo. No podrán incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el Plan General de Ordenación (art. 71.1 TROTU).

2. Los Estudios de Implantación no podrán referirse en ningún caso a actividades que resulten prohibidas según el régimen de usos dado por el Plan General de Ordenación a cada categoría de suelo no urbanizable.

3. Cuando así se determine específicamente en el Plan General o cuando las circunstancias territoriales o necesidades de ordenación interior así lo aconsejen, irán acompañados de un Plan Especial (art. 71.3 TROTU).

El estudio de Implantación irá acompañado de un Plan Especial cuando el uso sea considerado incompatible por el Plan General de Ordenación en la categoría de suelo en la que pretende implantarse el uso.

4. Asimismo, el estudio de Implantación se acompañará con un Plan Especial cuando:

a) Las circunstancias territoriales así lo aconsejen. Se entiende que concurren tales circunstancias cuando por su naturaleza, ubicación, tamaño o ámbito de servicio a prestar, el uso que se pretende implantar supere las necesidades de la

población local o cuando las previsiones de movilidad incidan de manera significativa en la red viaria del entorno.

b) Las necesidades de ordenación interior así lo aconsejen, entendiéndose que concurren tales necesidades cuando sea precisa la apertura de viarios interiores o el establecimiento de una normativa particularizada en cuanto a régimen de sus usos pormenorizados, distancias, alturas, tratamiento exterior y otros aspectos de la ordenación que, siendo imprevisibles para el funcionamiento del uso o actividad a implantar, no coincidan en su totalidad con los establecidos por el Plan General de Ordenación.

***Artículo 201**. Interés público o social de las actuaciones.*

1. Se consideran equipamientos y dotaciones de interés público los de titularidad pública o privada destinados al uso o al servicio público_y, en particular, los siguientes:

a) Las actividades colectivas de carácter deportivo, cultural, de educación en el ocio y de recreo que deberán desarrollarse siempre que sea posible al aire libre y con las obras e instalaciones mínimas e imprescindibles para el uso de que se trate.

b) Las instalaciones y obras necesarias para servicios como las telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica en general, las redes de evacuación y suministro de energía eléctrica, la gestión de residuos, la producción de energía y demás instalaciones ambientales de interés público.

c) Las instalaciones para la prestación de servicios públicos que no puedan implantarse en otra clase o categoría de suelo.

2. Se consideran equipamientos y dotaciones de interés social los de titularidad privada que presten servicios al público, como los siguientes:

a) Las estaciones de suministro de carburantes y de prestación de otros servicios de la red viaria.

b) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento y el funcionamiento de las obras públicas.

3. En otro caso, para que pueda considerarse que existe interés social será preciso que los equipamientos reúnan las siguientes condiciones:

a) Que se trate de equipamientos o dotaciones respecto de las que exista una demanda social real.

b) Que su emplazamiento presente una vinculación funcional al medio rural y se justifique que no puede emplazarse en otra clase de suelo.

c) Que mejoren la calidad de vida de los habitantes del medio rural.

4. Respecto de la implantación de instalaciones que permitan el desarrollo de actividades económicas, se admitirán las construcciones propias de una actividad agrícola, ganadera, de explotación de recursos naturales o, en general, compatibles con el medio rural y que para su emplazamiento no exista otro suelo idóneo, o que en aplicación de la legislación sectorial deban emplazarse necesariamente en el medio rural, siempre que se respeten las incompatibilidades de la normativa urbanística y sectorial aplicable.

7.- CONTENIDO DEL ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN

Artículo 202.

Los Estudios de Implantación contendrán las siguientes determinaciones:

a) Localización de la dotación, equipamiento, o actividad que constituya su objeto, con delimitación de su ámbito espacial y descripción de los terrenos en él comprendidos y de sus características, tanto físicas, incluyendo topografía, geología y vegetación, como jurídicas relativas a la estructura de la propiedad y los usos y aprovechamientos existentes.

b) Organismo, entidad o persona, publica o privada, que promueva el equipamiento, dotación o actividad, con precisión, en su caso, de todos los datos necesarios para su plena identificación.

c) Descripción detallada de las características técnicas de la actuación urbanística que se pretende.

d) Plazos de inicio y terminación de las obras, que serán vinculantes en todo caso, con determinación, si procede, de las fases en que se divida la ejecución del Estudio de Implantación.

e) Resolución, con cargo exclusivo a la correspondiente actuación urbanística, de las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios

exteriores y, en su caso, refuerzo de los mismos que demande la naturaleza o entidad de la actuación.

f) Obligaciones asumidas por el promotor, que deberán incluir, en cualquier caso y como mínimo, las correspondientes a los deberes legales que se establecen en el apartado 5 del artículo 325 y las de estructuración del suelo en una finca acorde con la ordenación urbanística de la instalación y afectación real de la finca al destino prescrito por dicha ordenación, con prohibición de su división en cualquier forma, e inscripción registral de estas dos últimas obligaciones.

g) Previsión del abono por el promotor de un canon, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 325.

h) Constitución de garantía del exacto cumplimiento de las obligaciones y deberes asumidos por el promotor, por importe del sesenta por ciento del coste que resulte para la implantación de las instalaciones y la ejecución de las obras que sean precisas para ello según el estudio económico-financiero que acompañe al estudio de Implantación. Estas garantías podrán constituirse mediante cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación de contratos de las administraciones públicas y se cancelarán, a petición de los interesados, una vez que se hayan ejecutado las obras y recibido las obras de urbanización.

i) Cualesquiera otras determinaciones que vengan impuestas por disposiciones legales, reglamentarias o por el Plan General de Ordenación del Concejo.

***Artículo 203**. Documentación.*

1. Los Estudios de Implantación comprenderán los documentos necesarios para formalizar con claridad y precisión las determinaciones a las que se refiere el artículo anterior. Entre ellos, necesariamente deberá contar con:

a) Memoria justificativa de la implantación y del cumplimiento de las exigencias legales y reglamentarias. Asimismo incluirá la fundamentación, según proceda, del interés público o social o de la viabilidad del desarrollo de la actividad, de conformidad con lo establecido en los artículos anteriores.

b) En la Memoria se podrán incluir los estudios específicos que se entiendan oportunos dadas las características de las instalaciones. Entre éstos, podrán contemplarse:

1.º Justificación de la necesidad o del emplazamiento [art. 71.2.a) TROTU].

2.º Estudio de impacto sobre la red de transportes, acceso rodado y aparcamiento [art. 71.2.b) TROTU].

3.º Estudio de impacto visual sobre el medio físico [art. 71.2.c) TROTU].

4.º Estudio de impacto sobre la red de infraestructuras básicas [art. 71.2.d) TROTU], conforme a las necesidades de servicios acordes con su finalidad.

5.º Análisis de la incidencia urbanística y territorial y de la adecuación en el área de implantación [art. 71.2.e) TROTU].

6.º Estudio del abastecimiento de agua, así como recogida, eliminación de residuos y depuración de vertidos [art. 71.2.f) TROTU].

7.º Estudio y gestión del proyecto de obras [art. 71.2.g) TROTU].

c) Planos de información y ordenación a escala 1:500 y, en su caso, proyecto de la actuación.

d) estudio económico y financiero justificativo de la viabilidad de la implantación que constituya su objeto y de las obras que sean precisas para ello.

8.- NATURALEZA JURÍDICA Y TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN

Los Estudios de Implantación son instrumentos urbanísticos, en virtud de los cuales se legitima la localización, en Suelo No Urbanizable, de determinadas actividades, equipamientos o dotaciones de interés público o social que el Planeamiento General no prohíbe o no regula de forma detallada, de modo, que o bien complementan al PGO, o bien suplen la ausencia de determinaciones del instrumento principal de planeamiento municipal, en relación a este tipo de actuaciones.

En la legislación vigente en el Principado de Asturias, el Estudio de Implantación ha sido regulado en el artículo 71 del TROTU, cuyo contenido y determinaciones se desarrollan en los artículos 200 del ROTU y siguientes del ROTU. En dichos preceptos se establece que estos instrumentos se podrán formular cuando fuere preciso completar las determinaciones establecidas en el PGO en Suelo No Urbanizable, debiendo tener su contenido la finalidad de "...localización de actividades, equipamientos y dotaciones de interés público o social, incluidas en el planeamiento general como autorizables en dicho suelo o no contempladas expresamente en el mismo.".

La tramitación a seguir será la ordinaria para este tipo de instrumento.

El artículo 90.5 del TROTU, desarrollado por el 253 del ROTU, dispone que el procedimiento previsto para la tramitación de los Planes Especiales que no desarrollen el planeamiento general será el aplicable a los Estudios de implantación, si bien con particularidades.

Estas particularidades se concretan en los siguientes puntos:

a) El período de información pública será de dos meses

b) El informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias no será vinculante cuando el Estudio de Implantación se refiera a actividades, equipamientos y dotaciones incluidas en el planeamiento general como autorizables en el Suelo No Urbanizable y que no requieran autorización de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio a tenor de lo dispuesto en el artículo 131 de este Texto Refundido.

c) En los supuestos en que se requiera autorización previa de la comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, el informe de ésta tendrá carácter vinculante y su sentido, favorable o desfavorable, implicará el otorgamiento o denegación de aquélla respectivamente.

De igual modo, y en cumplimiento del artículo 15.2 del TROTUAS, en cuanto tiene la naturaleza de instrumento urbanístico, el Estudio de Implantación está sometido a coordinación interadministrativa, que deberá observarse antes de la aprobación definitiva del instrumento.

Este trámite de consulta será de cumplimiento preceptivo y deberá practicarse como mínimo por el mismo tiempo y, a ser posible, de forma simultánea con el o los que prevean alguna intervención o información pública previa de la Administración de que se trate, conforme a la legislación específica que regule el procedimiento de aprobación del instrumento, plan o proyecto en cuestión.

Aprobado inicialmente el Estudio de Implantación por el Ayuntamiento de Siero, será sometido a información pública por término de dos (2) meses. Tras la práctica de esta información pública, que se simultaneará con la práctica de un trámite de audiencia a las Administraciones Públicas interesadas, con competencias concurrentes en la materia, se podrá proceder a la aprobación provisional del documento.

Posteriormente, se remitirá para que la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias emita su informe. Según dispone el apartado 4 del artículo 90 del TROTUAS, el plazo de que dispone esta Comisión para notificar su informe será de dos meses. Transcurrido dicho plazo, podrá continuar la tramitación del procedimiento.

No obstante, en el presente caso sí debemos asumir la naturaleza vinculante de dicho informe, por cuanto, para la implantación objeto de desarrollo, resultará insoslayable la autorización a que se refiere el artículo 131 del TROTUAS.

La Aprobación Definitiva del Estudio de Implantación corresponderá al Ayuntamiento de Siero.

El cuadro que a continuación se inserta pretendemos contribuya a elucidar, con fines esquemáticos, esta tramitación, a saber:

TRAMITACIÓN DE UN ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN ARTÍCULOS 90 DEL TROTUAS Y 253 DEL ROTUAS -		
TRÁMITE	**PLAZO**	**ADMINISTRACIÓN PÚBLICA**
COORDINACIÓN INTERADMINISTRATIVA	SEGÚN LEGISLACIÓN SECTORIAL	AYUNTAMIENTO
APROBACIÓN INICIAL	----------	
INFORMACIÓN PÚBLICA	DOS (2) MESES	
INFORMACIÓN OFICIAL	SEGÚN LEGISLACIÓN SECTORIAL	
INFORME DE ALEGACIONES E INFORMES A LA APROBACIÓN INICIAL	----------	
INFORME DEL ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN	DOS (2) MESES	COMISIÓN DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS
APROBACIÓN DEFINITIVA	----------	AYUNTAMIENTO

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 29-5-2014
El Secretario

MEMORIA JUSTIFICATIVA

9.- COMPATIBILIDAD DEL OBJETO DEL ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN CON LAS LEGISLACIONES SECTORIALES.

En este apartado, atendiendo a la situación de los terrenos y al destino que para la instalación de una estación de servicio, se tratará de modo sucinto la compatibilidad del Estudio de Implantación con las diversas legislaciones sectoriales que, por regular pertenencias demaniales de otras Administraciones Públicas, pudieran tener una incidencia en el instrumento urbanístico a desarrollar.

9.1. LEGISLACIÓN EN MATERIA DE AGUAS.

El artículo 6 de Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas define las riberas como las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces. Estas márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de 5 ms de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.

b) A una zona de policía de 100 ms de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En lo que se refiere al ámbito del presente estudio de implantación, tan sólo decir que su ubicación se encontraría en la zona de policía del río Nora.

En consecuencia, sin perjuicio de otras consideraciones, entendemos que, a salvo de opinión en sentido contrario por parte de la Administración competente, la actuación deberá someterse a autorización por parte de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

En cualquier caso, se entiende que la finca no presenta ningún tipo de afección por o sobre el río, ya que su topografía, situación, altura, etc. impiden cualquier tipo de riesgo de inundabilidad o efecto sobre el río.

9.2. LEGISLACIÓN EN MATERIA DE CARRETERAS DEL ESTADO.

La parcela se encuentra afectada por carreteras de titularidad estatal que condicionan o limitan la actuación planteada, por lo que, con fecha 11 de diciembre de 2012 se remite a la Dirección General de Carreteras una consulta acerca de la viabilidad de un nuevo acceso a la N-634 para la Estación de Servicio objeto del presente Estudio de Implantación.

La Dirección General de Carreteras, remite con fecha 15 de Enero de 2013 informe solicitando la aportación de documentación complementaria a la ya aportada, como un plano de detalle de la glorieta con el entronque proyectado, con una escala adecuada, para poder comprobar que se cumplirían los condicionantes exigidos en la recomendaciones sobre glorietas del Ministerio de Fomento, además de planos en los que se definan la zona donde se ubicará la estación de servicio, así como futuras edificaciones previstas, aparcamientos u otras zonas de servicios.

En lo que respecta al cumplimiento del Reglamento General de Carreteras y demás normativa vigente en la Dirección General de Carreteras.

ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales, y una franja de terreno de tres metros en el ramal de salida de la A-64, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes, con el terreno natural. En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura (artículo 21.1).

Se deberá de tener en cuenta que en la zona de dominio público no podrá realizarse ningún tipo de actuación, ni siquiera movimientos de tierra, viales, aparcamientos o conducciones de servicio. Solamente serían autorizables las ligadas a un servicio público de interés general, previa autorización del Ministerio de Fomento.

En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudiquen la estructura de la carretera y sus elementos funcionales, o impidan su adecuada explotación.

La delimitación propuesta para la ubicación de la futura Estación de servicio no incluye terrenos pertenecientes al dominio público de la A-64.

ZONA DE SERVIDUMBRE

La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en los artículos 21 de la Ley de Carreteras y 74 de este Reglamento, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia ocho metros en el ramal de salida de la A-64, medidas desde las citadas aristas (artículo 22.1).

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley de Carreteras y 123 de este Reglamento (artículo 22.2).

En la zona de servidumbre solamente podrán autorizarse los usos permitidos por el Reglamento General de Carreteras, como movimientos de tierras, cerramientos diáfanos y conducciones de servicios y excepcionalmente y por tanto con la debida justificación, viales y aparcamientos.

Dentro de la zona de servidumbre se autorizan únicamente la plantación de arbustos o setos, ya que los árboles deberán situarse fuera de esta zona, y a una distancia tal de la carretera que resulte superior a vez y media el desarrollo o altura máxima previsible de cada especie.

La delimitación propuesta para la ubicación de la futura Estación de servicio incluye terrenos pertenecientes la zona de servidumbre de la A-64.

ZONA DE AFECCIÓN

La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terrenos a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia 50 metros en el ramal de salida de la A-64, medidas desde las citadas aristas (artículo 23.1).

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley de Carreteras y 123 de este Reglamento (artículo 23.2).

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser

tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley (artículo 23.3).

La delimitación propuesta para la ubicación de la futura Estación de servicio incluye terrenos pertenecientes la zona de afección de la A-64, siendo autorizables las actuaciones previstas, edificaciones, aparcamientos, viales.

LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN

A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a 25 metros en caso del ramal de la A-64, de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general (artículo 25.1).

Se podrán ejecutar obras de conservación y mantenimiento de las construcciones existentes dentro de la línea límite de edificación, así como obras de reparación por razones de higiene y ornato de los inmuebles, previa la comunicación de su proyecto a la Dirección General de Carreteras; entendiéndose la conformidad de ésta si no manifestase reparo alguno, fundado en la contravención de lo dispuesto en la Ley de Carreteras y en este Reglamento, en el plazo de un mes.

La Dirección General de Carreteras podrá autorizar la colocación de instalaciones fácilmente desmontables, así como de cerramientos diáfanos, entre el borde exterior de la zona de servidumbre y la línea límite de edificación, siempre que no resulten mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad de la circulación vial.

Los depósitos subterráneos, surtidores de aprovisionamiento y marquesinas de una estación de servicio deberán quedar situados más allá de la línea límite de edificación.

Entre el borde exterior de la zona de servidumbre y la línea límite de edificación no se podrán ejecutar obras que supongan una edificación por debajo del nivel del terreno, ni realizar instalaciones aéreas o subterráneas que constituyan parte integrante de industrias o establecimientos, salvo las instalaciones que tengan carácter provisional o sean fácilmente desmontables.

Las limitaciones anteriormente señaladas no confieren a los titulares de derechos reales sobre las fincas incluidas en la línea límite de edificación, ningún derecho a indemnización.

Las edificaciones e instalaciones propuestas se encuentran fuera del límite de edificación del nuevo ramal de la A-64. Los depósitos subterráneos, surtidores de aprovisionamiento, máquinas de lavado y marquesinas de la Estación de servicio quedan situados más allá de la línea límite de edificación.

El ramal en desuso de acceso a la Autovía ya ha sido objeto de cesión al Ayuntamiento de Siero por parte del Ministerio de Fomento, por lo que no genera las servidumbres derivadas de este tipo de vías, tan solo se estará a lo dispuesto por el Ayuntamiento de Siero para sus viales municipales.

9.3. LEGISLACIÓN EN MATERIA DE PATRIMONIO CULTURAL.

Sin perjuicio de lo que, al respecto pudiera poner de manifiesto la Consejería de Cultura en el correspondiente informe sectorial, en el ámbito objeto de desarrollo no existen elementos integrantes del patrimonio cultural, subsumidos dentro del ámbito de aplicación de la Ley de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias.

9.4. LEGISLACIÓN EN MATERIA DE SECTOR ELÉCTRICO.

La parcela objeto del presente Estudio de Implantación se encuentra fuera de toda zona de afección o servidumbre derivada de la existencia de algún tipo de línea eléctrica.

9.5. LEGISLACIÓN EN MATERIA DE SECTOR FERROVIARIO.

El ámbito en el que se ubicará la Estación de servicio objeto del Estudio de Implantación en tramitación no se encuentra influenciado por ninguna de las zonas en las que la Ley 29/2003, reguladora del Sector Ferroviario, en la que se establecen limitaciones a la propiedad del suelo.

9.6. LEGISLACIÓN EN MATERIA DE RUIDOS.

Con la entrada en vigor de la Ley 37/2003, de 27 de noviembre, del ruido, así como de su reglamento de desarrollo, el Real Decreto 1367/2007, se ha pretendido regular un ámbito que no ha sido convenientemente valorado a nivel urbanístico hasta el momento actual.

El artículo 4 de la Ley 37/2003, en adelante LR, enumera las acciones y medidas a llevar a cabo por parte de las administraciones con competencias en este ámbito, otorgando la competencia a la Administración del Estado en materia de infraestructuras viarias, ferroviarias, aeroportuarias y portuarias de

competencia estatal, quedando adscritas el resto, conforme a las disposiciones de la legislación autonómica, o en su defecto a la administración municipal o autonómica, según la extensión del mapa de ruido sea municipal o supramunicipal.

Las medidas y actuaciones referidas en el artículo 4 de la LR son las siguientes:

a) La elaboración, aprobación y revisión de los mapas de ruido y la correspondiente información al público.

b) La delimitación de las zonas de servidumbre acústica y las limitaciones derivadas de dicha servidumbre.

c) La delimitación del área o áreas acústicas integradas dentro del ámbito territorial de un mapa de ruido.

d) La suspensión provisional de los objetivos de calidad acústica aplicables en un área acústica.

e) La elaboración, aprobación y revisión del plan de acción en materia de contaminación acústica correspondiente a cada mapa de ruido y la correspondiente información al público.

f) La ejecución de las medidas previstas en el plan.

g) La declaración de un área acústica como zona de protección acústica especial, así como la elaboración, aprobación y ejecución del correspondiente plan zonal específico.

h) La declaración de un área acústica como zona de situación acústica especial, así como la adopción y ejecución de las correspondientes medidas correctoras específicas.

i) La delimitación de las zonas tranquilas en aglomeraciones y zonas tranquilas en campo abierto.

De forma complementaria a lo expuesto, el artículo 5 del Decreto 1367/2007, establece lo siguiente:

"Artículo 5. Delimitación de los distintos tipos de áreas acústicas.

1.- A los efectos del desarrollo del artículo 7.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, en la planificación territorial y en los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto a nivel general como de desarrollo, se incluirá la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la citada Ley.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 29-5-2014
El Secretario

Las áreas acústicas se clasificarán, en atención al uso predominante del suelo, en los tipos que determinen las comunidades autónomas, las cuales habrán de prever, al menos, los siguientes:

a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.

b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.

c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.

d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.

e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.

f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.

g) Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

Al proceder a la zonificación acústica de un territorio, en áreas acústicas, se deberá tener en cuenta la existencia en el mismo de zonas de servidumbre acústica y de reservas de sonido de origen natural establecidas de acuerdo con las previsiones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, y de este Real Decreto.

La delimitación territorial de las áreas acústicas y su clasificación se basará en los usos actuales o previstos del suelo. Por tanto, la zonificación acústica de un término municipal únicamente afectará, excepto en lo referente a las áreas acústicas de los tipos f y g, a las áreas urbanizadas y a los nuevos desarrollos urbanísticos."

Es decir que el nuevo Reglamento, establece la obligatoriedad de determinar en los distintos instrumentos urbanísticos, la ubicación del ámbito de actuación dentro de alguna de las zonificaciones acústicas delimitadas al efecto en el pertinente documento.

El problema que se plantea, es que dada la novedad del precepto reproducido, todavía no se han plasmado en la práctica los designios de la nueva legislación. Así el Plan General de Siero, no incluye documento alguno relativo a esta materia.

A la vista de las circunstancias expuestas, las cuales no excusan del mandato imperativo referido en el citado artículo 5, se ha procedido a afrontar

esta cuestión, sin perjuicio de la futura aprobación, por parte de la administración competente, de un instrumento específico de regulación de esta materia, que en todo caso prevalecerá sobre este Estudio de Implantación, en lo que a legislación de ruidos se refiere. En consecuencia, el régimen establecido en el presente documento tendrá un carácter transitorio, en tanto en cuanto, no se produzca la aprobación y posterior entrada en vigor del instrumento sectorial anteriormente descrito.

Dicho lo cual, se ha procedido a la incardinación del ámbito dentro de una de las zonas acústicas enumeradas en el artículo 5 del reglamento, en base a los criterios expresados en el Anexo V de ese mismo cuerpo normativo, en cuyo apartado 1 se establece que "la asignación de un sector del territorio a uno de los tipos de área acústica previstos en el artículo 7 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, depende del uso predominante actual o previsto para el mismo en la planificación general territorial o el planeamiento urbanístico".

Como ya se ha mencionado anteriormente, el ámbito de la actuación destinado a albergar el depósito está situado en una zona de Suelo No Urbanizable de Interés, si bien dada la actividad a llevar a cabo y su analogía con el uso terciario, le son de aplicación muchos aspectos normativos específicos de este tipo de uso.

En marco de la legislación de ruidos, vuelve a repetirse esta circunstancia, al ser la zonificación denominada "Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica" la más acorde con sus características.

Conforme a lo expuesto, y sin perjuicio de lo dispuesto en los informes sectoriales pertinentes, se ha de entender que el presente documento cumple con la legislación sectorial en materia de ruidos.

Deberán cumplirse las limitaciones del art 20 de la Ley del Ruido que expresa la necesidad de que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los Estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados en la normativa vigente. Las licencias para edificaciones que se realicen con posterioridad al establecimiento de carreteras, deben ser otorgadas conscientes de estos extremos, asumiendo su emplazamiento en las inmediaciones de un foco emisor de ruido.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 29-5-2014
El Secretario

10.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE EMPLAZAMIENTO Y DEL INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL Y LA DEMANDA REAL

La elección del emplazamiento se ha realizado ponderando los características de accesibilidad, adecuación del terrenos al uso (dimensiones, riesgos naturales o tecnológicos, topografía, geología, vegetación), afecciones de la legislación sectorial (Servidumbres de carreteras, Ley de Aguas, afecciones a infraestructuras eléctricas, gasoductos, etc.), afecciones al medio ambiente (incluyendo el impacto en el paisaje), integración en el planeamiento urbanístico y territorial, disponibilidad y, sobre todo, oportunidad de mercado.

Se basa la necesidad del emplazamiento en el uso futuro del mismo y en la buena accesibilidad a la red viaria. La parcela se sitúa inmediatamente al Sur de la rotonda que ordena el tráfico ente el Núcleo Urbano de Pola de Siero, El Berrón y la Autovía AS-64.

Estando por tanto entre dos infraestructuras regionales que vertebran, no solo el municipio sino el territorio regional, como son la N-634 y la Autovía AS-64, además de contar con una conexión cercana con la AS-1.

El factor de proximidad al principal Núcleo Urbano del Municipio es de gran importancia, ya que este no cuenta en la actualidad con una gran oferta de estaciones de servicio, estando la mayoría de ellas en las proximidades de El Berrón a aproximadamente 4 Km de Pola de Siero. Es constatada la demanda real de una actividad de este tipo en las cercanías del principal núcleo urbano, por lo que además de los puestos de trabajo que pueda originar la instalación de esta actividad, esta demanda real justificaría en gran medida el interés público y social de la actuación.

El art 201. Del ROTUAS establece en su párrafo número 2, que se consideran equipamientos y dotaciones de interés social los de titularidad privada que presten servicios al público, como los siguientes:

a) Las estaciones de suministro de carburantes y de prestación de otros servicios de la red viaria.

Los terrenos tienen una pendiente suave lo que permite la integración en el mismo del escalonamiento necesario de explanadas para la ejecución del programa funcional.

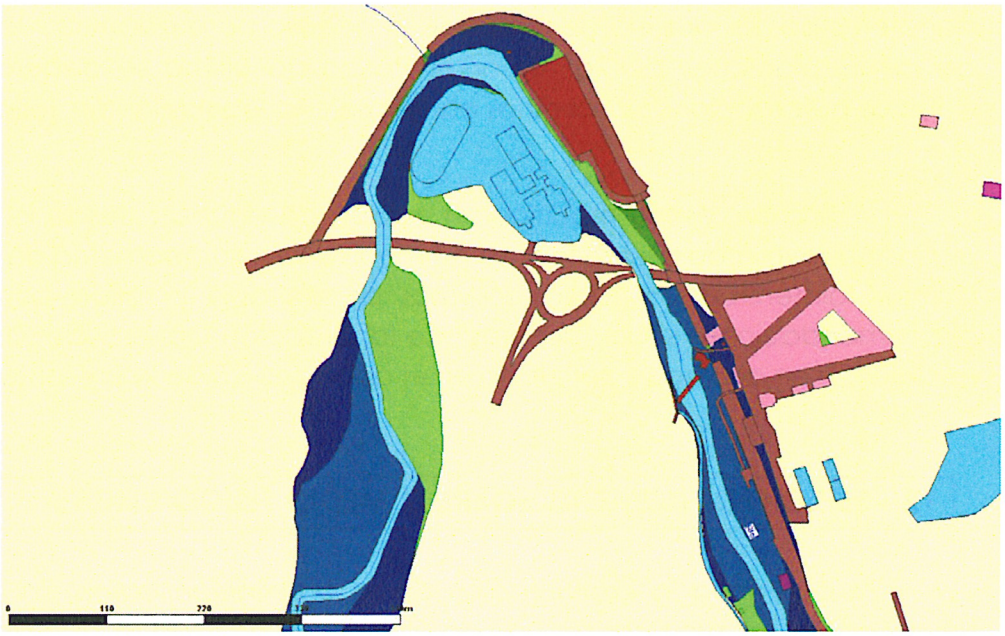
El terreno no está afectado por riesgos naturales o tecnológicos, y la geología es adecuada.

No existen afecciones importantes por la legislación sectorial (carreteras del estado, carreteras autonómicas, ferrocarriles, Dominio Público Hidráulico, servidumbres acceso a cauces, Dominio Público Marítimo Terrestre, afecciones a líneas eléctricas o gasoductos, aeronáuticas, Defensa Nacional, etc..)

La incidencia de las edificaciones sobre el paisaje es muy reducida. La vegetación existente no es significativa.

No se afectan a yacimientos arqueológicos ni a edificaciones catalogadas.

La parcela no se encuentra en zona inundable del río Nora, tal como se puede observar en el recorte adjunto de la cartografía del 112.



11.- ESTUDIO DE IMPACTO SOBRE LA RED DE TRANSPORTES

El desarrollo de la infraestructura propuesta no comporta un incremento significativo del tráfico actual de vehículos. Así mismo se considera suficiente la capacidad y diseño de la red viaria existente para garantizar el acceso a las instalaciones, precisándose únicamente la disposición de señalización informativa en las carreteras por las que ha de realizarse el acceso para garantizar la localización de las instalaciones por los usuarios. Para esto último se

deberá solicitar las debidas autorizaciones y licencias conforme a la legislación sectorial.

Las necesidades de aparcamiento son muy reducidas y se solucionan al interior de la parcela, bastando con reducidas superficies urbanizadas al interior de la parcela, fuera de la zona de servidumbre del ramal de acceso a la A-64.

Para el desarrollo de la actividad contemplada en el presente documento se requiere la autorización de un nuevo acceso a la N-634 para la Estación de Servicio objeto del presente Estudio de Implantación. Se incorpora al presente Estudio de Implantación la documentación necesaria para la correcta interpretación de la propuesta de acceso a la N-64 una vez se haya cedido el tramo actualmente inhabilitado al Ayuntamiento de Siero.

Será necesaria la reposición de aquellos tramos de viales que fuesen afectados por las obras, la disposición de señalización informativa en las carreteras por las que ha de realizarse el acceso para garantizar la localización de las instalaciones por los usuarios. Para esto último se deberá solicitar las debidas autorizaciones y licencias conforme a la legislación sectorial.

Será necesario modificar el enlace de entrada desde la carretera N-634 a la nueva área de servicio, se ha modificado su geometría de manera que cumple dimensiones y radios mínimos de entrada y salida conforme a las "Recomendaciones sobre glorietas" de la Dirección General de Carreteras que se detallan en el croquis detallado en el apartado 15 de la presente memoria.

12.- ESTUDIO DE IMPACTO SOBRE EL MEDIO FÍSICO VISUAL

En cuanto a la implantación de la ampliación como en las obras de urbanización, las premisas de partida son, de un lado, adaptarse al máximo a la topografía del terreno con los edificios realizando únicamente los movimientos de tierras estrictamente necesarios para mejorar los accesos y adaptar los viales y aparcamientos a las dimensiones requeridas por la normativa vigente.

Las nuevas edificaciones que hayan de realizarse se ubicarán en la zona propuesta y delimitada en los planos, constituyendo tres volúmenes independientes, evitando de esta manera la aparición de un único gran volumen que choque con la volumetría tradicional del SNU. La ligera pendiente del terreno permitiría que las nuevas edificaciones permaneciesen semienterradas de manera que se atenuase el impacto visual de las mismas.

Las construcciones previstas son de escasa altura y de dimensiones discretas por lo que su percepción visual es casi nula.

Como medida correctora se plantarán pantallas vegetales tal y como se refleja en el Plano 6, además el ajardinamiento del área incluirá arbolado en todas las áreas de aparcamiento a urbanizar.

Dentro de la zona de servidumbre se autorizan únicamente la plantación de arbustos o setos, ya que los árboles deberán situarse fuera de esta zona, y a una distancia tal de la carretera que resulte superior a vez y media el desarrollo o altura máxima previsible de cada especie.

13.- ESTUDIO DE IMPACTO SOBRE LA RED DE INFRAESTRUCTURA BÁSICA

Las características de la actividad desarrollada, así como la intensidad de uso de la misma demandan de la red de abastecimiento de agua y electricidad un bajo consumo, por lo que el impacto de esta actividad en la red de infraestructuras básicas es mínimo, este punto se trata con más detalle en el apartado 15 de la presente memoria.

Las demandas satisfacer de suministro de energía eléctrica para alumbrado interior y exterior de las instalaciones y de fuerza para labores de mantenimiento y equipos de comunicación y seguridad, de abastecimiento para aseos y limpieza, y de saneamiento de aguas residuales no son sustanciales y no requieren para su satisfacción más que las debidas conexiones y la construcción de un Centro de Transformación.

Por tanto, no se genera impacto negativo alguno sobre las infraestructuras básicas del entorno.

14. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

A las condiciones genéricas establecidas por el Plan se añaden otras particularizadas para esta actuación, propuestas en este Estudio de Implantación:

Superficie máxima edificable para la actividad: 500 m², incluida en esta la superficie construida de la marquesina que cubrirá los puntos de suministro, que computará al 50%.

Alineaciones interiores: las definidas en el plano de ordenación. Se mantendrá retranqueos mínimos de 5 m a los linderos de la parcela. Se establece un área de movimiento de las edificaciones y otras instalaciones (depósitos enterrados, lavacoches, etc.) en los planos de ordenación de forma que la ocupación podrá situarse libremente dentro de la superficie delimitada. La edificación principal y las auxiliares tendrán una superficie máxima construida de 300 m². La marquesina tendrá una edificabilidad máxima de 400 m², computando la superficie construida de la marquesina al 50%.

Altura: La edificación principal y auxiliares tendrá una altura máxima de planta baja (B), y 4,5 m al alero o la cara superior del último forjado, mientras que la marquesina que cubre las zonas de suministro no superarán una altura de 7 m de altura al alero.

Ocupación: La ocupación total de la parcela será del 10%, sobre una parcela de 9.996,19 m², correspondiente al 10% permitido por la normativa específica del PGO de Siero.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán seguir las condiciones generales de estética establecidas en este Plan General de Ordenación de Siero, y además tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

Las edificaciones, así como las intervenciones de señalización o acceso deberán quedar integradas en el entorno natural, no alterando de forma notoria el paisaje.

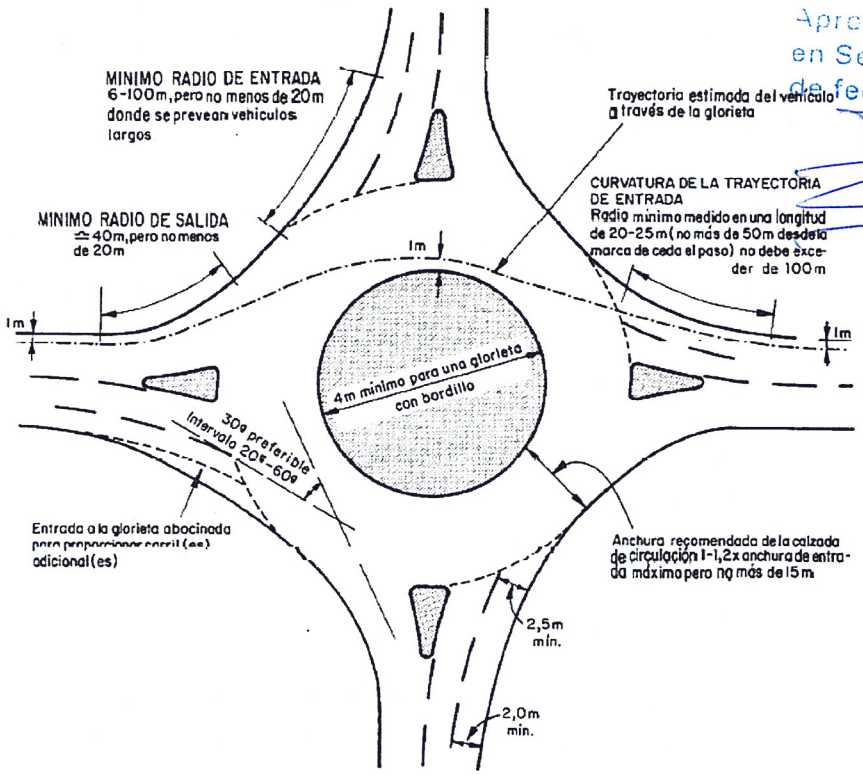
Las edificaciones e instalaciones propuestas se encuentran fuera del límite de edificación del ramal de la A-64. Los depósitos subterráneos, surtidores de aprovisionamiento y marquesinas de la estación de servicio quedan situados más allá de la línea límite de edificación.

Los muros de contención precisos para la construcción de cualquier edificación o acceso se ejecutarán a base de escollera o mampostería de piedra del lugar, con tratamiento vegetal posterior, en ningún caso serán de hormigón armado.

15.- ESTUDIO DE LA SOLUCIÓN DE ACCESO RODADO, APARCAMIENTO, ABASTECIMIENTO DE AGUA, RECOGIDA ELIMINACIÓN Y DEPURACIÓN DE VERTIDOS.

Acceso rodado; Estudio geometría del acceso propuesto.

Respecto al enlace de entrada a la nueva área de servicio, se ha modificado su geometría de manera que ahora cumple dimensiones y radios mínimos de entrada y salida conforme a las "Recomendaciones sobre glorietas" de la Dirección General de Carreteras que se detallan en el siguiente croquis:



Aprobado definitivamente en Sesión plenaria de fecha 29-5-2014
El Secretario

FIG. 14

PLANTA DE GLORIETA NORMAL

Donde en nuestro caso, se han utilizado los siguientes valores como puede comprobarse en el plano nº 07 Enlace. Planta General:

a. Radio de entrada: 18 m [recomendación 6 – 100m]

b. Radio de salida: 45 m [recomendación 40 m]

c. Ángulo de entrada: 32g =29° [recomendación 20g - 60g]

d. Ancho de entrada: 4 m para un carril [recomendación > 2,5m/carril]

e. Longitud abocinamiento: 24,2 m.

Como se puede observar el nuevo enlace amplía la calzada actual, ocupando terrenos que, al menos según catastro, son de dominio público, por lo que están incluidos en la cesión del Ministerio de Fomento al Ayto y no será necesario expropiar.

Existe informe favorable del Ministerio de Fomento a la solución de enlace con la actual glorieta, independientemente de la necesidad de redactar el correspondiente proyecto técnico que defina con precisión todas las características técnicas del mismo.

Aparcamiento

En cuanto al aparcamiento, dentro de la parcela se han previsto las plazas necesarias, tanto para el estacionamiento de vehículos como para la maniobra de los mismos.

Las necesidades de aparcamiento son muy reducidas y se solucionan al interior de la parcela, bastando con reducidas superficies urbanizadas al interior de la parcela, fuera de la zona de servidumbre del ramal de acceso a la A-64.

Abastecimiento de agua

Los consumos de agua de la estación de servicio será de varios aparatos sanitarios, lavabos (3 unidades aproximadamente), inodoros (6 unidades aproximadamente), y de suministro de agua a la zona de lavado. Los caudales instantáneos de estos suministros serían (aproximadamente 1,5 dm^3/s)

Tipo de aparato	**Caudal instantáneo mínimo de agua fría [dm^3/s]**
Lavabo	0,10
Inodoro con cisterna	0,10
Lavadero	0,50

En cualquier caso, la afección a la red municipal de agua es mínimo por lo que en la actualidad está asegurado el abastecimiento con el suministro de la red municipal. Se incorpora plano con la red municipal de abastecimiento de agua en el entorno de la actuación.

Comoquiera que hasta las proximidades del aliviadero al que se llevarán las aguas fecales se ha extendido por el Ayuntamiento de Siero en fechas recientes red de abastecimiento de capacidad suficiente (Fundición Dúctil de diámetro 125 mm), se ha considerado como opción idónea aprovechar las obras de esta red de saneamiento de fecales a ejecutar, para el trazado de la nueva red de abastecimiento hasta la parcela, que se resolverá pàralelamente a aquélla y previsiblemente mediante tubería de polietileno de diámetro no inferior a 90 mm, que daría servicio a la gasolinera.

A pie de parcela, el contador se instalará en armario alojado en muro exterior y accesible al servicio municipal de aguas.

Saneamiento

En las proximidades del ámbito se encuentra la red de saneamiento general del Nora, por lo que la solución al vertido de aguas residuales pasaría por la conexión a dicha red de saneamiento público.

Se concibe una solución que dé respuesta a la estación de servicio. La misma pasa por la adopción de una solución separativa, donde:

a) las aguas de pluviales de carácter urbano, es decir, las producidas por la escorrentía sobre superficies urbanizadas, excluidas las potencialmente hidrocarburadas de las zonas de carga, respostaje y lavado de la estación de servicio, son vertidas a cauce natural (en este caso, al cercano Río Nora) previo sistema de depuración por decantación y separación de flotantes, todo ello mediante la obtención de la oportuna autorización de vertido por el Organismo de Cuenca (Confederación Hidrográfica del Cantábrico). El vertido se conducirá con un colector de diámetro no inferior a 315 mm, que se dirigirá en dirección Oeste aprovechando la existencia de un camino vecinal municipal que tiene ya habilitado un paso bajo el antiguo ramal de la N-634.

b) el resto de aguas residuales, es decir, las aguas fecales convencionales, y las aguas potencialmente hidrocarburadas antes citadas, (estas últimas una vez sometidas a los dispositivos de depuración exigidos por la ley 5/2002 del Principado de Asturias, de vertidos industriales a los sistemas públicos de saneamiento, que se definirán en detalle dentro de la futura

tramitación para la autorización de su actividad, y que permitirán conferirles un carácter asimilable a aguas residuales urbanas) pueden ser conducidas por gravedad, siguiendo un trazado en dirección norte que, atravesando únicamente terrenos públicos y de la propia parcela, atraviese la N-634 (será precisa una solución en hinca) y conecte al aliviadero denominado "Instituto" del sistema general de saneamiento del Río Nora.

Esta conexión ha sido autorizada por el Organismo gestor de la infraestructura (actualmente CADASA), que asimismo definirá las condiciones de conexión y las posibles obras complementarias que se precisen en el aliviadero existente para adecuarlo a los volúmenes del nuevo vertido.

En cualquier caso, al tratarse de una actividad clasificada, molesta por ruidos y vibraciones e insalubre por vertido de aguas residuales, previa a la concesión de licencia de actividad, la Consejería de Medioambiente deberá emitir informe con las oportunas medidas correctoras.

El lavado, se hará mediante un sistema de vertido controlado, con recuperación de los líquidos, que tendrán la consideración de residuos. El sistema de pretratamiento de las aguas procedentes de la zona de lavado contará con un decantador de sólidos y un separador de grasas y aceites.

Abastecimiento de Energía Eléctrica

Con fecha 17 de diciembre de 2012 se solicita por parte de los redactores del esquema de Ordenación a la empresa suministradora de energía eléctrica, HC Energía, las condiciones de acometida para el desarrollo previsto.

Según conversaciones mantenidas con los técnicos responsables del suministro existe una posibilidad de acometida de energía eléctrica a la parcela. La solución pasaría por llegar desde una parcela cercana en subterráneo a la parcela, para lo cual sería necesario sustituir el poste existente para orientarlo en la dirección del suministro. Una vez en la parcela, la línea discurriría bien soterrada por el frente de la misma.

En las inmediaciones de la parcela, al Sur de la misma, existe un CT de titularidad privada que da servicio a la iluminación del ramal de la A-64 e inmediatamente al lado existe una torre a la que llega una red de alta tensión de la compañía suministradora. Desde la torre se podría proyectar una red de alta soterrada y construir en la parcela un CT para satisfacer la demanda máxima de 50 KW.

Recogida, eliminación y depuración de residuos

La recogida de residuos sólidos urbanos está garantizada por el servicio municipal de recogida de basuras.

Como medidas correctoras se propone que los residuos generados por la actividad deberán de ser gestionados correctamente de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 10/1998, de 21 de Abril, de Residuos:

a) Aquellos que puedan ser valorizados o reciclados, se recogerán selectivamente en contenedor de uso exclusivo y se almacenarán adecuadamente para su posterior entrega a gestor autorizado.

b) Los que sean asimilables a RSU, se gestionarán de acuerdo a las ordenanzas municipales y legislación vigente a tal efecto.

c) Si como resultado del ejercicio de la actividad se generan residuos peligrosos no asimilables a RSU, se entregarán a gestor autorizado y previamente, la actividad deberá tramitar, ante la Dirección General de Calidad Ambiental y Obras Hidráulicas, su inscripción el Registro de Pequeños Productores de Residuos Peligrosos.

16.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN

16.1.- DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS

A continuación se sintetizan y resumen de las obras precisas para el desarrollo de la actuación.

Dada las características actuales del terreno y las necesidades del programa, se precisará realizar una excavación y formación de terraplenes y explanadas para adecuar la rasante a la de la actuación propuesta.

Buena parte del ámbito quedará pavimentada de modo que se adecue al tránsito y maniobra de vehículos tanto ligeros como pesados. Los pavimentos serán indistintamente de asfalto u hormigón según la conveniencia técnica de los mismos. Para el correcto tránsito y uso de las instalaciones se dispondrá cartelería informativa.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 29-07-2014
El Secretario

Será necesario conectar el ámbito con la red de infraestructuras básica, así es que como ya se ha avanzado anteriormente será necesario proyectar y construir:

- Para la conexión con la red de abastecimiento de agua, será necesario construir un tramo de aproximadamente 224 m en tubería de fundición dúctil de diámetro 90 mm hasta conectar con la red municipal de abastecimiento, en el entorno del instituto, que discurrirá por la misma zanja que la red de saneamiento prevista.
- Para la conexión con la red general de saneamiento, mediante tubería de PVC de 315 mm de diámetro, por gravedad, será necesario construir un tramo de aproximadamente 301 m hasta conectar con el interceptor general del Nora, en el pozo denominado "Instituto", previo paso bajo la carretera nacional, a ejecutar mediante el sistema de hinca.
- Para la evacuación de las aguas pluviales será necesaria una conducción de diámetro 315 mm, que discurre en dirección oeste, para su vertido al río Nora, de una longitud de unos 150 m, bajo camino público.
- Para abastecer de energía eléctrica al ámbito la solución pasaría por llegar desde una parcela cercana mediante una canalización soterrada de alta tensión a la parcela y construir un CT en la misma
- Será necesario realizar las obras para adecuar el acceso a la parcela desde la N-634, así como para la adecuación del enlace del ramal en desuso con la rotonda.

La totalidad de las obras resultantes del desarrollo del presente estudio se ejecutarán a cargo del promotor del proyecto.

El conjunto de los edificios y el terreno que lo circunda, aún siendo de carácter privado, pueden calificarse de utilidad pública e interés social.

Una vez autorizada la instalación, si lo fuere, la propiedad deberá presentar ante el Ayuntamiento de Siero el Proyecto de la Estación de Servicio para la obtención de licencia de obras.

De igual modo se deberá de solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de actividad o de apertura. Al tratarse de una actividad clasificada, molesta por ruidos y vibraciones e insalubre por vertido de aguas residuales, previa a la concesión de licencia de actividad, la Consejería de Medioambiente deberá emitir informe con las oportunas medidas correctoras.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 29-5-2014
El Secretario

16.2. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Para llevar a cabo la evaluación económica de cualquier proyecto de inversión se ha de tener en cuenta tanto el coste de las obras de urbanización y construcción como el coste del suelo sobre el que se realizarán. En este caso no se tendrá en cuenta el coste de la parcela ya que desde la compra ha superado su periodo de amortización.

Se tendrán en cuenta el Presupuesto de Contrata (sin IVA) de las obras de urbanización y construcción.

- **Obras de Construcción de nuevo acceso a la rotonda:**

Se incluirán las obras de sostenimiento en forma de escolleras necesarias para ejecutar la nueva geometría del acceso, así como el equipamiento de la vía, repavimentación, balizamiento y defensa.

75 €/m² x 888 m² = **66.600,00** €

- **Urbanización de aglomerado asfáltico:** 7.000 m²

Se incluirán las obras necesarias para pavimentar mediante aglomerado asfáltico el área de la estación de servicio libre de edificación, destinada a la maniobra y aparcamiento de vehículos.

- Preparación del terreno y movimientos de tierras: 10 €/ m²
- Firmes y pavimentos: 15 €/ m²

25 €/m² x 7.000 m² = **175.000,00** €

- **Jardinería, pantallas vegetales, etc.**

20.000,00 €

- **Suministro de Agua**

El trazado compartirá zanja con la red de saneamiento que se describe más adelante. Incluirá la colocación de 224 m. de conducción de polietileno de 90 mm. y 16 atm. de presión nominal, en zanja con cama de arena, y su conexión con la red municipal en la zona del acceso rodado al Instituto de enseñanza. Igualmente se incluye la parte proporcional de válvulas, conexiones, acometidas, armarios y dispositivos de contabilización y riego.

55 €/m² x 224 m² = **12.320,00** €

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria
de fecha 29-5-2014
El Secretario

- **Saneamiento**

Comprenderá la colocación de 301 m.l. tubería de PVC diámetro 315 mm y su parte proporcional de pozos de registro, conexiones, etc., dispuesta en zanja común con la conducción de abastecimiento, y cruzando bajo la N-634 con la hinca que a continuación se describirá.

90 €/m² x 301 m² = **27.090,00** €

Son valorados también los dispositivos depuradores de aguas de lavado y de aguas potencialmente hidrocarburadas

2.000 €/Ud x 2 Ud = **4. 000** €

Y el dispositivo decantador de aguas pluviales, a ejecutar in situ en el extremo sur de la actuación

12.000 €/Ud x 1 Ud = **12. 000** €

- **Obras de conexión con aliviadero de CADASA.**

Se consignan cantidades para la ejecución, en el punto de conexión, de un dispositivo de registro y medida del vertido, en forma de arqueta anexa al actual aliviadero y para la ampliación física del mismo, mediante el aumento de volumen de la cámara de retención para aquilatarse a los caudales de los nuevos vertidos, todo ello conforme a las prescripciones del Órgano Gestor (CADASA) para autorizar la incorporación.

18.000,00 €

- **Hinca bajo N-634**

Comprenderá la ejecución de una hinca subterránea, a no menos de 3 m. de profundidad bajo la N-634, en las proximidades del acceso rodado al Instituto de enseñanza.

Esta obra se materializará con el hincado y posterior vaciado de una camisa de chapa de 600 mm. de diámetro, entre pozos de registro a ambos lados de la vía, incluyéndose el precio de los pozos de ataque y llegada a ambos lados, maquinaria y medios auxiliares.

[1 €/ mmØ x m.l.] x 600 mm x 18 m.l. = **10.800,00** €

Aprobado definitivamente en Sesión plenaria de fecha 29-5-2014
El Secretario

- **Energía eléctrica**

Canalización y cableado y CT

60.000 €

TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN
405.810,00 €

Edificio de principal y auxiliares: 300 m²

- Costes de construcción: 1000 €/ m²

Esta cantidad incluirá la parte proporcional de proyecto, tasa de licencia de obras y otros gastos de gestión

100 €/m² x 300 m² = **300.000,00** €

Marquesina: 400 m²

- Costes de construcción: 250 €/ m²

Esta cantidad incluirá la parte proporcional de proyecto, tasa de licencia de obras y otros gastos de gestión

250 €/m² x 400 m² = **100.000,00** €

TOTAL GASTOS DE CONSTRUCCIÓN
400.000,00 €

TOTAL GASTOS –805.810,00 €

16.3. PLAN DE ETAPAS

Las obras de urbanización y edificación de las actuaciones previstas en este Estudio de Implantación, se realizarán en una única etapa.

El plazo aproximado previsto inicialmente para la completa realización de las obras de urbanización y edificación, una vez obtenidos los permisos y autorizaciones necesarias, se estima en 12 meses, sin perjuicio de las variaciones que se pudieran implicar en dicho plazo, posteriores trámites, como el de concesión de licencia.

15.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

Atendiendo a la naturaleza y propósito del presente Estudio de Implantación, ha de concluirse que su consecución, por lo que se refiere a el desarrollo de la actividad en las instalaciones, objeto cierto del mismo, impone determinar el sistema de actuación.

Considerando que la titularidad de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito es coincidente con el promotor del instrumento urbanístico, y el tipo de obras que se hubieran de ejecutar, de acuerdo con el artículo 352 del ROTU, la modalidad de actuación es asistemática.

Con respecto a las conexiones a las redes de servicios y obras de urbanización, será de aplicación el Artículo 526 del ROTU por lo cual una vez ejecutadas las infraestructuras que transcurren por la vía pública se hará la cesión gratuita al concejo.

Así mismo, podrá autorizarse la ejecución simultánea de las obras de acometida, urbanización para dotar al ámbito de los servicios urbanísticos mínimos y edificación.

Los servicios técnicos municipales han realizado una valoración de la cesión del 10% de aprovechamiento al Ayuntamiento, que se incluye en el expediente.

Gijón, 15 de Abril de Dos Mil Catorce

DOLMEN

SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Aprobado definitivamente en Sesión plenaria de fecha 29-5-2014
El Secretario

Fdo: Jose Pis Fernández
Arquitecto urbanista Col. 767 C.O.A.A.

Fdo: Mario Carrera Oviedo
Arquitecto Col. 1.078 C.O.A.A.

Arquitecta colaboradora. Marta Martínez Franco