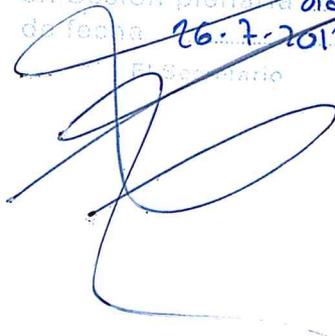


Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *ad iura*
de fecha *26.7.2012*
El Secretario



INDICE

NORMAS URBANISTICAS. ORDENANZA

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

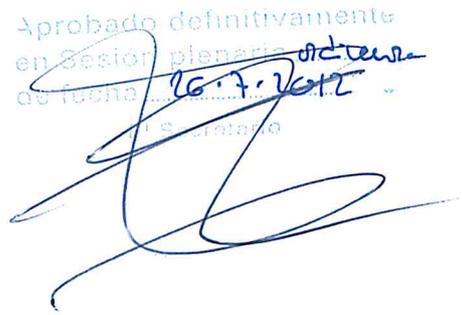
- 1.- VIGENCIA CONTENIDO Y EFECTOS
- 1.1.- VIGENCIA Y AMBITO TERRITORIAL
- 1.2.- VIGENCIA Y OBLIGATORIEDAD
- 1.3.- RELACION CON EL PLANEAMIENTO SUPERIOR
- 1.4.- CARACTER DEL P. PARCIAL
- 1.5.- DOCUMENTACION DEL P. PARCIAL
- 1.6.- INTERPRETACION DE LOS DOCUMENTOS
- 1.7.- REMISION AL PLAN GENERAL
- 1.8.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO
- 1.9.- DESARROLLO
- 1.10.- UNIDADES DE ACTUACION
- 1.11.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN
- 1.12.- PROYECTO DE ACTUACION
- 1.13.- PROYECTO DE COMPENSACION
- 1.14.- AGREGACION DE PARCELAS
- 1.15.- LICENCIAS

CAPITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO. ORDENACION PORMENORIZADA.

- 2.1.- ORDENACION PORMENORIZADA. DEFINICION
- 2.2.- CALIFICACION DEL SUELO
- 2.3.- ASINGNACION DE EDIFICABILIDAD
- 2.4.- CONDICIONES DE ORDENACION DE VOLUMENES
- 2.5.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS
- 2.6.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

CAPITULO III. ORDENANZAS

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria de fecha 26.7.2012
Secretario



NORMAS URBANISTICAS. ORDENANZAS

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

1.- Vigencia, contenido y efectos.

1.1.- Vigencia y ámbito territorial

El objeto del presente P. PARCIAL es el desarrollo de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Siero, en el Ambito "El Conceyín B" de su Suelo Urbanizable. Este P. PARCIAL se ha formulado de acuerdo con las prescripciones del ordenamiento urbanístico vigente y demás normas aplicables.

1.2.- Vigencia y obligatoriedad

1.2.1.- Este P. PARCIAL entrará en vigor transcurridos 15 días. desde su publicación íntegra en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y mantendrá su vigencia de forma indefinida mientras no se anule por planeamiento de igual o superior rango.

1.2.2.- Las determinaciones del Plan obligan por igual a la Administración y los particulares.

1.2.3.- La normativa constituye la expresión escrita de las disposiciones que han de regir la ordenación y gestión del ámbito del presente P. PARCIAL.

1.3.- Relación con el planeamiento superior.

En todo lo que no esté expresamente previsto en estas normas y ordenanzas, serán de aplicación las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana y la legislación o normativa de rango superior, en su caso.

1.4.- Carácter del P. PARCIAL

El presente P. PARCIAL se entiende de iniciativa privada.

Su sistema de Actuación será el de Compensación.

1.5.- Documentación del P. PARCIAL

1.5.1.- El presente P. PARCIAL se integra por los siguientes documentos:

- Memoria Urbanística. Informativa, descriptiva y justificativa de la ordenación propuesta.
- Normas Urbanísticas.
- Plan de etapas.
- Evaluación económica de costes de urbanización e implantación de servicios.
- Planos de Información, Ordenación y Proyecto.

1.5.2.- Todos estos documentos forman parte del P. PARCIAL siendo sus disposiciones determinaciones del mismo.

1.6.- Interpretación de los documentos.

1.6.1.- La interpretación de los documentos del presente P. PARCIAL se hará a partir de su contenido escrito y gráfico atendiendo a su unidad, coherencia y al cumplimiento de sus fines y objetivos prevaleciendo los textos sobre las disposiciones gráficas y, dentro de estas, las de escala de dibujo más próxima al tamaño real.

1.6.2.- En todo caso, cada documento prevalecerá sobre los demás en los contenidos a que se refiera específicamente.

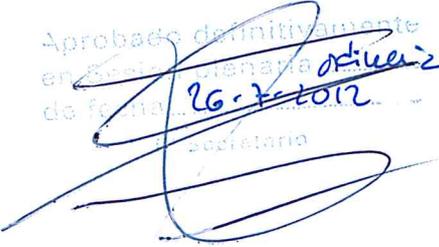
1.6.3.- Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolvieran las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá aquella que sea más favorable a la proporción entre dotaciones y aprovechamientos lucrativos de la edificación, a la mayor superficie y calidad de espacios libres, a la preservación del medio ambiente, del paisaje natural y de la imagen urbana.

1.6.4.- En lo referente a infraestructuras y obra de urbanización tendrán carácter vinculante las determinaciones referentes al trazado y tipo de viario y a las condiciones y características de las redes.

Tendrán carácter indicativo las referentes al desarrollo técnico específico de:

- Red de abastecimiento y distribución de agua
- Red de saneamiento
- Red de abastecimiento y distribución de energía eléctrica
- Red de alumbrado
- Red de telefonía
- Red de gas

Aprobado definitivamente
en sesión plenaria de fecha 26-7-2012
Secretaría



1.7.- Remisión al Plan General

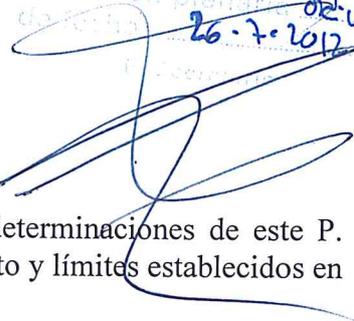
A efectos de su referencia al marco del planeamiento urbanístico general del municipio estas ordenanzas se remiten a las del Plan General de Ordenación Urbana vigente y a las demás ordenanzas municipales, que actuarán como complementarias en todos aquellos extremos no especificados por el Plan Parcial y como subsidiarias en tanto no se contradigan con el presente P. PARCIAL.

1.8.- Desarrollo y ejecución del planeamiento

1.8.1.- Competencias

La redacción del presente P. PARCIAL corresponde a los propietarios particulares que ostentan la representación de la propiedad del suelo. La promotora de este P. Parcial es Construcciones Mariñanas SL. y Construcciones el Pison S.A. Su tramitación corresponde al Ayuntamiento.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria
de 26.7.2017
02.11.17



1.9.- Desarrollo

Con la finalidad de complementar, adaptar y detallar las determinaciones de este P. PARCIAL podrán formularse Estudios de Detalle con el objeto y límites establecidos en el artículo 70 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril.

1.10.- Unidades de Actuación

El Plan Parcial se desarrollará en una única Unidad de Actuación.

1.11.- Proyecto de Urbanización

1.11.1.- La ejecución de cualquiera de las obras de infraestructura previstas en el P. PARCIAL requerirá la aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización.

1.11.2.- La conclusión de las obras de urbanización, conferirá a los terrenos incluidos la condición de solar a efectos del otorgamiento de licencias.

1.11.3.- No obstante, aprobados definitivamente el Proyecto de Actuación y, en su caso, el de Compensación y el Proyecto de Urbanización, podrá edificarse antes de la finalización total de las obras de urbanización siempre que, por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela o parcelas de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar y que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa la no utilización de la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización.

1.12.- Proyecto de Actuación

1.12.1.- Deberá tramitarse el correspondiente Proyecto de Actuación a presentar por el o los propietarios que reúnan la mayoría exigida en el artículo 172.3 del Decreto Legislativo 1/2004.

1.12.2.- El Proyecto de Actuación establecerá las reglas básicas de funcionamiento de la Entidad que asuma la gestión del Sector, que será denominada "Junta de Compensación ...".

1.13.- Proyecto de Compensación

1.13.1.- Integrado en el Proyecto de Actuación o de forma separada se presentará el correspondiente Proyecto de Compensación.

1.13.2.- Este Proyecto deberá precisar la edificabilidad propia de cada parcela y asegurar el estricto cumplimiento de los límites de la edificabilidad fijados por el presente P. PARCIAL tanto en lo referente a la edificabilidad total como al número de edificaciones. Asimismo, garantizará el reparto equitativo de los beneficios y las cargas y la cesión de los terrenos y aprovechamientos que procedan a favor del Ayuntamiento.

1.13.3- Procedimiento Conjunto

Si los propietarios incluidos en el polígono o unidad de Actuación llegasen a un acuerdo unánime para efectuar la reparcelación y prestarán garantías suficientes a juicio de la Administración acerca de la ejecución de las obras de urbanización, podrán prescindir de la constitución de la Junta de Compensación y de la tramitación del Proyecto de Actuación y del Proyecto de Compensación (Art. 174 del TROTU).

1.14.- Agregación de parcelas

Será posible la agregación siempre que cumplan las ordenanzas de la zona.

1.15.- Licencias

Los actos de edificación y uso del suelo estarán sujetos a previa licencia municipal.

En la documentación, contenido y tramitación, así como en otras certificaciones se estará a lo dispuesto en la legislación local y urbanística, a lo establecido en la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Siero y a la presente normativa del Sector.

Podrán otorgarse licencias de edificación condicionadas a la conclusión de las obras de urbanización en los términos previstos en el artículo 1.11.3 de la presente normativa.

CAPITULO II. Régimen Urbanístico del Suelo. Ordenación pormenorizada

2.1.- Ordenación pormenorizada: definición

El Plan establece la asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad mediante la técnica: calificación del suelo, asignación de la edificabilidad y ordenación de volúmenes.

La ordenación pormenorizada de un terreno es la que resulte de la aplicación simultánea de estos tres condicionantes, prevaleciendo la más restrictiva.

2.2.- Calificación de suelo

El Plan realiza la calificación del suelo redistribuyéndolo en zonas.

El Plan califica como zonas para usos dotacionales aquellos suelos de interés general que permiten conseguir los objetivos del planeamiento en materia de creación de viales y espacios libres y de equipamientos y servicios, sean públicos o privados.

El Plan califica como zonas para usos no dotacionales los demás suelos en los que los particulares, puedan ejercer sus facultades dominicales, de acuerdo con las respectivas especificaciones para el proceso de urbanización y edificación y tras desglosar las superficies dotacionales. Estas zonas han de incluir la superficie edificable

correspondiente al Ayuntamiento como receptor del diez por ciento del aprovechamiento lucrativo.

Con un grado mayor de detalle el ámbito cubierto por el Plan Parcial se ha dividido en zonas identificadas en los planos de ordenación y proyecto con la denominación y siglas que a continuación se expresan:

- Uso Residencial con tipología de vivienda unifamiliar y BD (baja densidad).
- Espacios Libres de Uso Público
- Viario

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria de fecha 26.7.2012
Secretario

2.3.- Asignación de edificabilidad

Será la designada por el cumplimiento de todas las normas prefijadas en el PGOU y en el presente P. PARCIAL.

De acuerdo con la Ficha de Condiciones de Desarrollo del Suelo Urbanizable del Concejo B, el presente P. PARCIAL fija la edificabilidad mediante la asignación de un índice de edificabilidad referido al uso dominante residencial.

De acuerdo con esto el coeficiente de edificabilidad del Sector es de 0,279218 metros cuadrados de superficie construible sobre rasante referidos al uso residencial por cada metro cuadrado de suelo del terreno original neto.

El Proyecto de Compensación o de Reparcelación Voluntaria en su caso deberá especificar la edificabilidad conferida a cada parcela expresándola en metros cuadrados construidos totales y por uso.

2.4.- Condiciones de ordenación de volúmenes

Las condiciones de ordenación de volúmenes en el ámbito son las resultantes de la aplicación de las ordenanzas específicas de cada zona y de las condiciones geométricas fijadas en los planos de ordenación.

En todo caso la ordenación de volúmenes queda supeditada a las condiciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Siero, cuando éstas fueren más exigentes.

2.5.- Condiciones generales de los usos

En el ámbito del P. PARCIAL será de aplicación el contenido de las normas del PGOU de Siero, con las mayores precisiones establecidas en estas normas.

Los conceptos, definiciones y compatibilidad de los usos se establecen en función de lo dispuesto en el PGOU, con las matizaciones que reflejan las condiciones particulares de este P. PARCIAL.

En cualquier caso se estará a lo que se disponga en la normativa sectorial aplicable a cada uso.

2.6.-Condiciones generales de la edificación

2.6.1.- El presente P. PARCIAL se remite a la Ordenanza VI. EDIFICACION CON EMPLAZAMIENTO VARIABLE. SECCION II VI.UNIFAMILIAR Y SECCIÓN III BAJA DENSIDAD, en lo referente a las siguientes condiciones:

- 1.- Definición
- 2.- Regulación de usos
- 3.- Cubiertas
- 4.- P. baja, sótanos y semisótanos.
- 5.- Emplazamiento
- 6.- Parcela mínima
- 7.- Ordenación de Parcela
- 8.- Alturas y aprovechamientos.

Aprobado definitivamente
en Sesión Ordinaria de
26.7.2012
[Firma]

CAPITULO III.-ORDENANZAS

El presente P. PARCIAL se remite al CAPITULO II del PGOU de Siero en todos sus aspectos.

En lo referente a las reserva de plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas privadas, será obligatoria a razón de dos plazas en parcelas de tipología, vivienda unifamiliar, y al menos una por vivienda en tipología de baja densidad, de forma y manera que sumadas a las ubicadas en espacio publico dan un mínimo de 805 plazas.

Así mismo serán de aplicación las NORMAS DE DISEÑO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS (Decreto 39/98 de 25 de Junio, BOPA 16/07/98) y las determinaciones de la Ley del Principado de Asturias (6 de Abril de 1995) de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras y del Reglamento que la desarrolla (D.37/2003 de 22 de Mayo)

Gijón, Septiembre de 2.012

Los Arquitectos

[Firma]

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE ASTURIAS
13 SEP 2012
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS