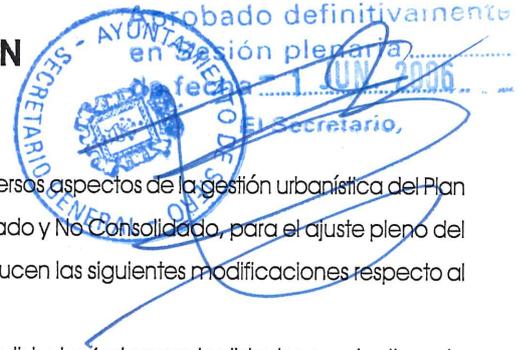




PROPUESTA DE REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE SIERO PARA SU ADAPTACIÓN A LA LEY 3/2002 DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS Y AL TEXTO REFUNDIDO APROBADO POR EL DECRETO 1/2004.

ESTUDIO DE GESTIÓN

I - Introducción



En cumplimiento de las exigencias planteadas por la CUOTA de rectificar diversos aspectos de la gestión urbanística del Plan General, tales como el modelo de ordenación y gestión del Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado, para el ajuste pleno del documento a la Ley 3/2002 del Principado de Asturias y su Texto Normativo, se introducen las siguientes modificaciones respecto al texto actual:

1.- Se elimina de este documento toda referencia a los suelos Urbanos Consolidados (así como los listados nominativos de parcelas y Unidades Homogéneas), en los que la asignación de aprovechamientos se efectuará por aplicación directa de las condiciones de edificación establecidas en cada zona por la Ordenanza.

2.- Se delimitan en todo el Suelo Urbano No Consolidado de tipología residencial Unidades de Actuación, procurando respetar, en la medida de lo posible, el ámbito de las Unidades Homogéneas preexistentes.

3.- Se excluye de este criterio Lieres, dada su situación desde el planeamiento de 1.988. En esta localidad no se edifica ningún edificio de viviendas colectivo desde el año 1.987 y durante el periodo 1.988-2005 no se ha solicitado el desarrollo de ninguna Unidad de Actuación de las previstas en el PGOU de 1.988, ni tampoco ninguna de las Unidades Homogéneas delimitadas en el PGOU de 2002.

Durante esos 18 años se han concedido licencias para la construcción de 42 viviendas unifamiliares, lo que supone una media de 2,3 viviendas/año, cifra insignificante para una parroquia presuntamente urbana.

Por todo ello, a resultas de una posible y deseable Revisión parcial de planeamiento, que reconsidere la calificación urbanística y las tipologías edificatorias, ajustándolas a la vocación real de los terrenos y las necesidades de la población (más tendente, a la vista de las alegaciones presentadas, a la previsión de desarrollos parciales a pequeña escala), lo más oportuno es no interferir nuevamente en el proceso y dejar lo más abierta posible la necesaria delimitación de Unidades de Actuación que en todo caso sería imprescindible llevar a cabo para la ejecución del planeamiento actualmente vigente.

4.- En el Suelo Urbano No Consolidado Industrial y/o Comercial se mantiene la delimitación actual prevista en las Unidades Homogéneas, salvo excepciones puntuales que precisan de una ficha urbanística específica y para las que se ha delimitado una Unidad de Actuación.

En estos suelos Urbanos No Consolidados Industriales y/o Comerciales, con carácter previo al desarrollo de cada UH, deberá delimitarse una Unidad de Actuación siguiendo el procedimiento previsto en el art. 151 del Texto Refundido de la Ley del Suelo Asturiana. Razones de eficacia en el desarrollo y de garantizar en lo posible la mayor rapidez de ejecución aconsejan cierto grado de flexibilidad en este campo, debiendo ser los particulares los que impulsen y propongan las delimitaciones que permitan desarrollos ágiles y cómodos, garantizando el mínimo de requisitos legalmente exigibles, pero sin la rigidez de una predeterminación que la cambiante realidad parcelaria puede hacer de difícil ejecución.

5.- Desde la Administración Municipal se ha considerado conveniente tomar la iniciativa para promover el desarrollo de la importante área industrial comprendida entre Argüelles y El Berrón, de casi un millón de m² de superficie y que presenta una problemática de accesos desde la CN-634 complicada, y una carencia de servicios básicos que precisa ser paliada para evitar que se desarrollen actuaciones fuera de control.

Así, el Ayuntamiento ha procedido a adjudicar a la empresa PAYMACOTAS S.A.U un contrato de asistencia técnica con fecha 4 de Enero de 2005 para la redacción de un Plan Especial para la Ordenación de los accesos desde la CN-634 a la zona industrial de El Berrón Oeste y para la dotación de las infraestructuras de agua y saneamiento, con propuestas concretas de actuación, ajustadas a la normativa sectorial de aplicación, tanto en materia de carreteras, como de aguas; estudio de las propiedades afectadas; emplazamiento de los accesos; características de las redes e infraestructuras con señalización de las conexiones, y propuesta de viario estructurante, complementario del principal definido por el planeamiento, en desarrollo de las previsiones contenidas en el PGOU.



Consta entregado el documento técnico que está siendo evaluado por los técnicos municipales y pendiente de aprobación inicial (a la espera de la aprobación definitiva de la Revisión-Adaptación del PGOU).

6.- Se delimitan como Unidades de Ejecución las actuaciones que ya han sido desarrolladas, las que el Estudio de Gestión del Texto Refundido consideraba como tales, y las que disponiendo de los Instrumentos de desarrollo aprobados definitivamente y de licencia de obras concedida, están en la última fase de ejecución y próximas a su conclusión.

7.- Cada ficha urbanística incorpora las condiciones particulares que el Estudio de Gestión del Texto Refundido fijaba de forma independiente, así como los datos relativos a la clasificación y calificación del suelo; tipología edificatoria; forma de desarrollo; superficies, módulo y aprovechamiento (tanto privado, como 10% de cesión y el posible aprovechamiento a trasladar o absorber), cesiones obligatorias, régimen de usos y otras condiciones de aplicación; así como la delimitación gráfica de cada una de ellas; al objeto de facilitar una lectura fácil, rápida y precisa de todos los condicionantes aplicables a cada Unidad de Ejecución o Unidad de Actuación.

8.- De todos los datos numéricos incorporados a las fichas urbanísticas, únicamente tendrá la consideración de normativa de Plan General el módulo de aprovechamiento urbanístico aplicable a cada una de ellas, dado que los demás datos parten de las superficies catastrales sobre las que se han efectuado los cálculos, y por tanto pueden verse modificados en función de las superficies topográficas reales.





Condiciones particulares

Los módulos correspondientes a CA y CP se han obtenido para el valor promedio en cada uno de los núcleos urbanos, y no son de aplicación concreta sino Indicativos; pues el módulo varía en cada una de las manzanas, y debe obtenerse para cada una de ellas.

Los valores reales de asignación privada a las propiedades, son el 90% de estos, pues el 10% restante es de cesión al Ayuntamiento.

Conjuntos Urbanos planificados

Fuentemera.

Esta urbanización residencial cuenta con carácter urbano, y sus propios documentos de desarrollo aprobados y vigentes, que este Plan General asume como subsistentes, y constituyen el marco para cualquier actuación.

La Fresneda.

Este conjunto urbano planificado cuenta con sus propios documentos de desarrollo aprobados y vigentes, que este Plan General asume como subsistentes, en todos sus aspectos de ordenación, usos, trazados, tipologías de edificación, obligaciones y cesiones urbanísticas al Ayuntamiento

La Barganiza

El conjunto residencial de este nombre presenta un estado de planeamiento antiguo y confuso, por lo que se opta por clasificarlo en su conjunto como Núcleo Rural, manteniendo en la parte que ha sido objeto de iniciativas de desarrollo las condiciones de Núcleo Rural con Régimen Urbano.

Parque Principado

Se califica como Sistema General Comercial Supralocal el conjunto que se realiza en las proximidades del núcleo de Paredes de la autopista A-66, bajo Declaración de Utilidad Pública e Interés Local aprobada por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias con fecha 18 de abril de 1997, y desarrollado posteriormente mediante diversos tramites y Convenio con el Ayuntamiento. La delimitación incluye los terrenos destinados a ese fin y sus conexiones a la red viaria general externa, adquiriendo la condición de Suelo Urbano una vez se cumplan las diferentes condiciones exigidas.

La superficie total es de 300.000 m², y el contenido de aprovechamiento de 85.000 m², acompañado de algunos desarrollos complementarios en zonas anejas. La actuación asume la realización de su propia urbanización, sus accesos hasta enlazar con las redes principales externas, y cesiones para equipamiento y prestaciones fuera de su ámbito, todo ello según los oportunos convenios y documentos específicos.

Cualquier modificación de la glorieta de acceso ejecutada por la Sociedad Desarrollo Comercial Parque Principado S.A. no supondrá modificación de Plan General mientras que se ajuste al ámbito definido como Suelo de Infraestructuras, y el coste de la modificación será asumido por el operador que la promueva.

Dado que el aprovechamiento total para cada una de las delimitaciones del conjunto Parque Principado está expresamente fijado en los Acuerdos de Aprobación Definitiva, se elimina la referencia al viario exterior incluido en la Unidad Homogénea 65.