

PLAN ESPECIAL CON ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN (PEQUEÑAS MODIFICACIONES)

PICADERO LA BELGA. VIELLA
33429. SIERO. ASTURIAS

-PETICIONARIO : VARELA Y OREJAS, S.L.
-AUTOR : IGNACIO MORALES ZAPATA
-FECHA : NOVIEMBRE DE 2020

APROBACION DEFINITIVA
ACUERDO PLENO MUNICIPAL
de fecha 30 de noviembre de 2023
DILIGENCIADO SECRETARIO GENERAL



HOJA DE DATOS ESTADÍSTICOS

Proyecto. PLAN ESPECIAL CON ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN
Emplazamiento: LA BELGA. VIELLA. 33429. SIERO. ASTURIAS
Promotor: VARELA Y OREJAS, S.L. (CIF: |)
Arquitecto: IGNACIO MORALES ZAPATA

RESUMEN DE SUPERFICIES

SUPERFICIE DE PARCELA DEL PLAN ESPECIAL CON ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN: 11.093,04 m²

Oviedo, noviembre de 2020



IGNACIO MORALES ZAPATA
ARQUITECTO

ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO.

1. OBJETO DEL PROYECTO.

Se redacta el presente PLAN ESPECIAL CON ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN DE CENTRO DE EQUITACIÓN con objeto de definir en rasgos generales las instalaciones existentes y en funcionamiento que se pretenden mantener en la parcela objeto del documento, con el fin de cumplir la normativa contemplada en la revisión-adaptación del Plan General Municipal de Ordenación de Siero. La parcela y edificaciones objeto del presente documento cuya dirección es La Belga, Viella, Siero, se sitúan en las proximidades de La Fresneda y Viella, en suelo calificado como No Urbanizable de Interés, según la revisión-adaptación del Plan General Municipal de Ordenación de Siero, con Aprobación Definitiva de Pleno 1 de junio de 2006, BOPA de fecha 16 de septiembre de 2006. El presente documento subsana y completa las deficiencias observadas por los servicios técnicos municipales, según escrito recibido con fecha 18 de agosto de 2020.

2. PETICIONARIO.

El documento se realiza por encargo del Administrador único de la Entidad VARELA Y OREJAS, S.L., propietaria de las edificaciones (Centro de Equitación "La Belga") y parcela donde se encuentran enclavadas, Dña. Astrid Varela García., con NIF nº [REDACTED] y domiciliada en Calle [REDACTED], Asturias.

3.- AUTOR

El autor del presente PLAN ESPECIAL CON ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN es el Arquitecto D. IGNACIO MORALES ZAPATA, colegiado número 1032 en el Colegio Oficial de Arquitectos del Principado de Asturias, con domicilio profesional en la Calle Pérez de la Sala, 20, Esc. Izqda. 4º A. 33007. Oviedo

4.- PROPIEDAD INTELECTUAL DEL PROYECTO

El presente documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto D. Ignacio Morales Zapata, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

5.- ESTADO ACTUAL Y DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

La parcela donde se ubican las edificaciones que conforman el picadero de caballos o centro ecuestre tiene una superficie total de 11.093,04 m² según escrituras y levantamiento topográfico y 10.814,00 m² según catastro, tratándose de la parcela número 77 correspondiente al Polígono 100 del Concejo de Siero, referencia catastral número 33066A100000770000EZ. La parcela figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Pola de Siero, Tomo 789, Libro 672, Folio 56, Finca 78.950. Linda al Norte con Ceferino Rodríguez, al Sur, camino; Este, camino y Ceferino Rodríguez y Oeste, camino. Según medición topográfica, cuyos planos se adjuntan, la parcela posee los 11.093,04 m² escriturados, incluyendo los terrenos hasta el encuentro con los caminos adyacentes.

La parcela tiene una forma irregular tal y como se puede observar en el plano nº 2 correspondiente al levantamiento topográfico. La parcela posee dirección Sureste a Noroeste, flanqueada por sendos caminos a ambos lados de su acceso en la esquina Sureste.

En la taquimetría de la finca se observa que la parcela se desarrolla en tres niveles. Cada nivel presenta una topografía bastante llana, descendiendo dirección Noroeste, y relacionado con el siguiente nivel con rampas o bancadas que los unen. En cada nivel se desarrollan una serie de edificaciones donde se realizan las distintas actividades, que pasarán a describirse más adelante.

El Plano nº 02, anexo del presente Plan Especial con Estudio de Implantación, recoge una planta topográfica del estado actual de la parcela, así como la situación de las distintas edificaciones, que habrá de servir de complemento a esta descripción literal. De igual modo se aporta plano de perfiles donde se observan los desniveles y la distancia de las edificaciones al borde de la explanación.

Las edificaciones actuales, construidas hace aproximadamente 20 años, se desarrollan únicamente en Planta Baja; sus características y superficies construidas se indican a continuación:



● Nivel 1, superior o de acceso.

Se trata del nivel de cota más alta por el que se accede a la parcela desde el camino de acceso. Tiene una zona central libre, situándose las edificaciones a ambos lados de dicho espacio. Posee en la zona izquierda (Sur) dos cuadras rectangulares prácticamente contiguas y en la zona derecha una caseta destinada a granero, un bar (zona de ocio y descanso) y una construcción destinada a vestuario con almacén y aseo.

A continuación se describe cada edificación por separado:

Cuadra 1: Ubicada longitudinalmente a la izquierda del acceso, se desarrolla en Planta Baja y posee 3 boxes para caballos. Posee una superficie construida de 35,40 m², siendo la útil de 31,62 m².

La estructura está realizada con muros de carga de bloques de hormigón, utilizados también como cerramiento (pintados) y vigas de madera de 3,00 m. de luz. La compartimentación se realiza con bloques de hormigón y la cubierta se resuelve a un agua con chapa metálica ondulada.

Resultan necesarias labores de intervención parcial a nivel de cubierta y pintura de paramentos. Se realiza una valoración económica en el estudio económico-financiero.



Fotografía nº 1: Vista exterior de la cuadra 1

Cuadra 2: Ubicada longitudinalmente a la izquierda del acceso, como continuación de la cuadra 1, aunque separada de esta y en una cota ligeramente inferior, se desarrolla en Planta Baja y posee 16 boxes para caballos, así como pasillo distribuidor; también existen zonas de almacén así como porche exterior. Posee una superficie construida de 211,89 m², siendo la útil de 191,38 m².

La cuadra abarca un volumen en forma de "L" dedicada únicamente al uso de establo, si bien posee un cuerpo adosado al final del mismo destinado a almacén y guarda de distintos objetos necesarios para la práctica de la equitación (sillas de montar, bridas, etc...). También posee una zona de porche anexa a este cuerpo.

La estructura se ha resuelto con muros de carga de bloques de hormigón que sirven también de cerramiento (pintados) y vigas de madera que salvan aproximadamente 4,00 m. de luz. La división de habitáculos se realiza mediante tabiques de bloques de hormigón, siendo la cubierta a un agua de chapa metálica ondulada.

Resultan necesarias labores de intervención parcial a nivel de cubierta y paramentos, con nueva pintura exterior.. Se realiza una valoración económica en el estudio económico-financiero.



Fotografía nº 2: Vista exterior de la cuadra 2

Granero: Ubicado en la zona derecha, próximo al acceso, se desarrolla en Planta Baja y posee una superficie construida de 11,10 m² y útil de 10,39 m², ocupando un rectángulo aproximado de 5,00 m. x 2,30 m. en planta.

Estructuralmente se resuelve con cerchas metálicas apoyadas en perfiles metálicos y paneles de chapa nervada como cerramiento.

Será necesario adecuar su estética, con recibido y pintura exterior, y cubierta inclinada. La valoración correspondiente se realiza en el apartado de estudio económico-financiero.



Fotografía nº 3: Vista exterior del granero, próximo al acceso

Edificación de Bar (zona de ocio y descanso): Ubicada longitudinalmente en la zona derecha según se accede, se desarrolla en planta baja y posee un espacio único interior con zona de barra. Tiene una superficie construida de 23,12 m², siendo la útil de 21,71 m², ocupando aproximadamente un rectángulo aproximado de 6,80 m. x 3,40 m. en planta. Interiormente se reviste con gres en suelos y paramentos verticales en madera. Su estructura está ejecutada mediante cerchas metálicas apoyadas en perfiles metálicos, con paneles de chapa nervada al exterior. Deberá revisarse la cubierta y tratar el aspecto exterior de la edificación, además de revisar las instalaciones interiores. La intervención se valora en el estudio económico-financiero.



Fotografía nº 4: Vista exterior general del bar y de los vestuarios

Vestuario: Situado transversalmente en la zona derecha del acceso, se desarrolla en planta baja y posee una zona de porche de acceso, vestuario, almacén y aseo. Abarca una superficie construida de 28,11 m², desarrollada en 24,45 m² de vestuario y 3,66 m² de porche exterior. La superficie útil es de 21,46 m², dividiéndose en 17,80 m² de vestuario y 3,66 m² de porche.

En este caso, la estructura se resuelve con tablonos machihembrados de madera en cerramientos, vigas de madera sobre las que apoyan los faldones de cubierta a dos aguas. La tabiquería interior se resuelve con tablonos machihembrados de madera. Deberá revisarse la cubierta y las instalaciones.



Fotografía nº 5: Vista exterior de los vestuarios

● Nivel 2, medio, recinto para caballos.

Se trata del nivel intermedio comunicado con el nivel superior por una rampa de 4,40 m. de ancho. Posee una pista de picadero, con zona de saltos y recinto para caballos cerrado perimetralmente. Posee en la zona izquierda una nave destinada a almacén y guarda de vehículos y otra cuadra en la zona derecha.

A continuación se describe cada edificación por separado:

Cuadra 3: Ubicada longitudinalmente paralela al cierre situado en la zona Este; se desarrolla en planta baja y posee 6 boxes para caballos, así como pasillo distribuidor. Posee una superficie construida de 103,10 m², siendo la útil de 88,96 m².

La estructura se ha resuelto con estructura metálica, siendo la distribución interior de tabiques de bloques de hormigón. La cubierta, a un agua, y los cerramientos exteriores se han realizado con chapa metálica nervada.

Resulta necesaria intervención parcial a nivel de cubierta y revisión de paramentos. La intervención aproximada se valora en el estudio económico-financiero.



Fotografía nº 6: Vista exterior de la cuadra 3

Almacén (granero 2): Se trata de una nave rectangular de aproximadamente 5,0 m. x 16 m. situada transversalmente en la zona izquierda de la rampa de comunicación con el nivel superior, en la zona central de la finca. No posee divisiones interiores y se utiliza principalmente para almacén de forraje y granero, aunque ocasionalmente sirve para albergar algún vehículo necesario para la actividad.

La nave posee cubierta a dos aguas realizada con paneles de chapa nervada, translúcidos en determinadas zonas. La estructura se compone de cerchas y perfiles metálicos, siendo el cierre de paneles de chapa nervada. Posee una superficie construida de 79,95 m² y una superficie útil de 77,00 m².

Dado que se encuentra a menos de 3 m. del borde de la explanación (aproximadamente 1,50 m.) será necesario realizar aporte de tierras para cumplir normativa. Las obras se valoran en el estudio económico-financiero. Serán necesarias también labores de adecuación y revisión cubierta y paredes que también se valoran en el estudio económico-financiero.



Fotografía nº 7: Vista exterior del almacén (granero 2)



Fotografía nº 8: Vista exterior del almacén (granero 2) desde el nivel superior.

● Nivel 3, inferior con explanada para caballos.

Se trata del nivel inferior comunicado con el intermedio mediante unas rampas. Posee una gran explanada con zona de picadero descubierta y una pequeña cuadra situada al margen derecho, próxima al lindero Norte.

Cuadra 4: Se trata de una edificación rectangular que se desarrolla en planta baja y posee 6 boxes eventuales para caballos, así como pasillo distribuidor central. Posee una superficie construida de 47,28 m², siendo la útil de 41,89 m².

La estructura se ha resuelto con estructura metálica perimetral en sujeción de cubierta de chapa nervada a un agua, siendo los cerramientos y la distribución interior de tabiques de bloques de hormigón.

Resulta necesaria una reconstrucción parcial de los paramentos, consolidación e intervención en cubierta, coste que se valora en el Estudio económico-financiero.



Fotografía nº 9: Vista exterior de la cuadra 4

En general todas las edificaciones necesitan algún tipo de adecuación (independientemente de su legalización) para adecuarse a las condiciones estéticas del PGO de Siero. Principalmente pintura en aquellos acabados que lo precisen, material de cobertura, canalones, chapados, etc... En algún caso también necesitan adecuarse para mejorar las condiciones actuales de ornato e higiene.

Las intervenciones se valoran en el apartado correspondiente de Estudio Económico Financiero, según las hojas de cálculo de presupuestos actualizados del Colegio Oficial de Arquitectos de Asturias para unas reformas de grado "medio".

Resumen de superficies:

	<u>Sup. Útil</u> (m ²)	<u>Sup. Construida</u> (m ²)
Nivel 1:		
Cuadra 1.....	31,62	35,40
Cuadra 2.....	191,38	211,89
Granero.....	10,39	11,10
Bar.....	21,71	23,12
Vestuario.....	21,46	28,11
Nivel 2:		
Cuadra 3.....	88,96	103,10
Almacén (granero 2).....	77,00	79,95
Nivel 3:		
Cuadra 4.....	<u>41,89</u>	<u>47,28</u>
TOTAL.....	484,41	539,95

CONDICIONES Y JUSTIFICACIONES URBANÍSTICAS

El presente documento, tal y como se ha dicho anteriormente, se desarrolla sobre la parcela al nº 77 del polígono 100 de Siero, la cual abarca una superficie total de 11.093,04 m².

En el momento de redacción del presente documento es de aplicación la revisión-adaptación del Plan General de Ordenación de Siero, incluido el informe de alegaciones según lo establecido en el Acuerdo Plenario de 29 de julio de 2005, aprobado por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de fecha 1 de junio de 2006, publicado en el Boletín Oficial del Principado de Asturias de fecha 16 de septiembre de 2006.

La citada parcela donde se ubica el centro ecuestre o de equitación, está calificada en la revisión-adaptación del PGO de Siero como Suelo No Urbanizable de Interés.

Se pretende mantener el uso de dotación de ocio existente y las edificaciones actuales, sin variar la volumetría ni disposición existente, salvo en lo relativo a su imagen exterior y su estética, cuya adaptación estética será necesaria según lo dispuesto en la revisión-adaptación del Plan General de Ordenación de Siero. A este respecto se adecuarán las edificaciones según las disposiciones que, en su momento, emitan los servicios técnicos del propio Ayuntamiento de Siero.

Según lo indicado en el Art. 4.58 de la revisión-adaptación del PGO de Siero, la implantación de las dotaciones de ocio como actividades colectivas con carácter de explotación comercial o carácter deportivo, será considerado como uso autorizable. Según se indica en el mismo artículo, además del cumplimiento de la legislación específica que le corresponda, para su autorización deberá de elaborarse un Estudio de Implantación y un Plan Especial que contenga la documentación exigida por el art. 71.2 del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004, de 22 de abril). Se establece además que la ocupación del terreno por edificaciones no podrá rebasar el 5%.

De igual modo, en el Art. 4.106 relativo al Suelo No Urbanizable de Interés, figura como uso autorizable el relativo a Dotaciones de Ocio. En el Art. 4.107 se establece también que la parcela mínima a efectos de ubicación de construcciones en los usos autorizables en suelo No Urbanizable de Interés será de 10.000 m².

Los condicionantes urbanísticos generales que se deben cumplir se resumen en la siguiente tabla:

SNU I (Interés)	SEGÚN PGO	SEGÚN ESTUDIO IMPLANT.
USO (residencial, comerc., dotacional..)	Dotaciones de ocio	Centro de Equitación
SUPERFICIE CONSTRUIDA	5% / 11.093,04 m ²	539,95 m ² < 5% (554,65 m ²)
ALTURA MAXIMA DOTACIONES	3,60 m. a alero en P. Baja	2,20 m. a 3,00 m. a alero
ALTURA MAXIMA NAVES	4,50 m. a alero	3,20 m. a alero
OCUPACIÓN	5%	4,87% < 5%
BAJO-CUBIERTA	SI	NO
PARCELA MINIMA	10.000 m ²	11.093,04 m ²
RETIROS	3 m. A LINDEROS	> 3 m. A LINDEROS
ACCESO DIRECTO A CARRETERA	SI	SI

OTRAS CONDICIONES URBANÍSTICAS:

Aparte de las indicadas anteriormente, existen otra serie de condiciones y especificaciones urbanísticas que se cumplen holgadamente en nuestro caso y que es importante destacar:

- *La tipología de nave será la preferentemente utilizada en las actividades agrarias e industriales en general, y puede ser adecuada en **dotaciones**, comercio y relación de nivel municipal o supramunicipal.*
- Las edificaciones existentes responden principalmente a la tipología de nave, si bien deberán ser parcialmente adecuadas.
 - *Los cierres de las fincas deberán hacerse por medio de estacas y alambradas, o por medio de seto vivo, o con ambos procedimientos simultáneamente: con una altura que no rebase de 2 metros sobre el nivel del terreno del lado del cierre que sea más bajo.*
 - Los cierres de la finca se han resultado con estacas y alambradas, sin sobrepasar los 2 m.
 - *Los movimientos de tierras motivados por la realización de construcciones o instalaciones deberán respetar en todo caso los niveles de los terrenos en linderos con otras parcelas. Los taludes de transición entre el nivel del terreno en otras parcelas y la propia no podrán hacerse con inclinación mayor de 30°. Se resolverá en terreno propio la circulación de aguas superficiales procedentes de la lluvia.*
 - Los movimientos de tierra ya se han realizado y respetan estas especificaciones. La distancia de menos de 3 m. al borde de los taludes se resolverá con aporte de tierras (se incumple en el granero 2)
 - *En relación al carácter estético, el tratamiento más apropiado de las fachadas es el de revestimientos continuos coloreados y materiales de fábrica vistos, no pudiendo utilizarse la piedra como aplacado imitando fábrica. Las cubiertas de las edificaciones no especiales, mantendrán las normas de composición de la edificación tradicional, en relación con pendientes, continuidad de faldones, aleros, etc... Los materiales de cubierta deberán mantener la referencia del color tradicional de la zona, es decir, el de la teja árabe cerámica. Dentro de esa condición básica, los materiales podrán variar de calidad, de modo que pueden ser cerámicos, de hormigón u otros. Se admiten materiales transparentes o translúcidos formando claraboyas o lucernarios dentro del plano de los faldones de cubierta, con la única condición de no ser coloreados.*

- A este respecto, y dado que algunas de las edificaciones no cumplen con las prescripciones aquí señaladas, se adecuarán las mismas según dispone la normativa del Excelentísimo Ayuntamiento de Siero. Para ello, una vez aprobado el presente documento, se solicitará la correspondiente licencia de obras para adecuación de las instalaciones. Dichas intervenciones se valoran en el apartado correspondiente del estudio económico financiero.

Este Plan especial debe garantizar las redes de abastecimiento necesarias (similares a las existentes), según se explicará; la no creación de nuevos viales (se accede a la finca y a la zona de aparcamiento directamente) y se asegurará la inexistencia de impacto ambiental alguno.

Las redes de electricidad y fontanería llegan en la actualidad hasta el borde de la parcela y poseen acometida desde la parcela contigua, por lo que deberán realizarse nuevas acometidas de electricidad y saneamiento, sin aumento, a priori, de las redes de consumo ya que las necesidades serán las mismas que las actuales, no existiendo falta de demanda en la actualidad.

6. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL CON ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN

El Plan Especial con Estudio de Implantación que nos ocupa busca únicamente la conservación de las edificaciones existentes, con adaptación parcial necesaria (higiene y estética) con el fin de desarrollar y actualizar a las normativas vigentes la actividad o uso que se viene realizando en los últimos años.

Por obligación de la normativa de aplicación, en su revisión-adaptación del PGO de Siero, así como en el TROTU y su Reglamento (ROTU), resulta necesaria la presentación del correspondiente Plan Especial con Estudio de Implantación, al tratarse de un uso autorizable en un Suelo No Urbanizable de Interés.

Para demostrar que el conjunto de la actividad es sostenible, a todos los niveles y principalmente el económico y urbanístico, se realiza el presente Plan Especial con Estudio de Implantación, con el fin de que sea autorizada la conservación de las edificaciones y su uso (con adecuación y legalización), sin aumento de la edificabilidad actual para poder desarrollar el conjunto de la actividad.

DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS.

7. CONSIDERACIONES GENERALES.

Las obras principales ya se encuentran realizadas, ya que el conjunto de la explotación como centro ecuestre o picadero de caballos lleva en funcionamiento algo más de 15 años. Así pues, además de las obras necesarias de mantenimiento generalizado de las instalaciones, que serán principalmente limpieza, enlucido y pintado, así como consolidación de algunos elementos para conseguir una mayor seguridad (aleros, puertas, chapas, etc...), se estiman únicamente necesarias las obras de adecuación de las edificaciones a las condiciones estéticas que recoge el Plan General para su correcta integración con el entorno en el que se ubican. Principalmente acabados de fachada (enfoscados y pintura en colores no disonantes, actualización de edificaciones y cubiertas). Dichas intervenciones se valoran en el apartado correspondiente del estudio económico financiero. Resulta necesario también un expediente de legalización de las edificaciones actuales. En dicho documento se expondrán las obras necesarias para el cumplimiento de la normativa, si bien ya se emite un avance en el presente documento.

A efectos del cumplimiento de la distancia mínima de 3,00 m. de las edificaciones al borde de la explanación resulta necesario el aporte de tierras en la zona próxima al granero 2 en la caída hacia el nivel inferior de la finca.

8. PROCESO DE EXPLOTACIÓN

El centro ecuestre debe abordar la diversidad de situaciones que se producen en este tipo de dotación de ocio, en cuanto a las características que son determinantes a la hora de dar respuestas asistenciales, espaciales y arquitectónicas.

La actividad que se viene desarrollando continuará en funcionamiento como viene ejerciendo en los últimos años, con cuidado y residencia habitual de caballos, pupilaje, cursos de ocio, iniciación y profesional, doma y excursiones.

Por otro lado, se cuenta con abundantes espacios libres y con explanadas de picadero y pistas, donde poder realizar holgadamente y con totales garantías la actividad de centro ecuestre propiamente dicha.

9. URBANIZACIÓN Y CESIONES

La propiedad ya ejecutó en su día las obras necesarias (edificaciones, entronques, acometidas, salidas, etc...) conforme a la normativa sectorial, no considerándose ahora que deban realizarse otras obras distintas que las referentes a nuevas acometidas de fontanería y electricidad, nuevos trazados o ampliación de instalaciones (en su caso y si el Ayuntamiento lo estima oportuno), así como el mantenimiento y la adecuación descritas en el presente documento.

No está prevista la creación de calles y la urbanización de la zona de aparcamiento y desarrollo central, así como el entorno de las edificaciones aisladas se mantendrá, procediendo únicamente a su limpieza y desbroce.

No obstante lo anterior, el promotor asume el compromiso de participación en los gastos urbanizadores de los viarios públicos de acceso en caso de que los servicios municipales propongan la intervención en los mismos o que esta se inicie por iniciativa privada.

Al objeto de cumplir lo dispuesto en el Artículo 325, punto 5, b) del ROTU, donde se indica una cesión del 10% de la superficie de la finca, dada la imposibilidad de proceder a la segregación en este tipo de suelo por debajo de la unidad de cultivo, resulta necesario proceder a la monetarización del aprovechamiento según prevé el Art. 325.4.b), según dispongan los servicios municipales.

Se justifica la innecesariedad de abono de un canon del 5% de las obras necesarias, toda vez que, a priori, no se requieren labores de urbanización y que aquellas que fueran necesarias serán asumidas por el promotor.

No se considera necesaria la constitución de garantía del 60% del coste de la implantación de las instalaciones y ejecución de las obras precisas ya que todas las obras y actuaciones a realizar serán asumidas por el promotor

10. EDIFICACIONES.

Se trata de 8 edificaciones exentas cuya organización en planta es rectangular. Aunque se han descrito y detallado en puntos anteriores, a continuación se enumeran, indicando su ubicación, superficie y uso, para posteriormente desglosarse en el cuadro siguiente:

Nivel superior:

- 1.- Cuadra 1: Boxes para caballos. 35,40 m² contruidos y 31,62 m² útiles.
- 2.- Cuadra 2: Boxes para caballos y almacenes. 211,89 m² contruidos y 191,38 m² útiles.
- 3.- Granero: Almacén de grano. 11,10 m² contruidos y 10,39 m² útiles
- 4.- Bar: Ocio y descanso. 23,12 m² contruidos y 21,71 m² útiles
- 5.- Vestuario: Vestuario, almacén y aseo. 28,11 m² contruidos y 21,46 m² útiles

Nivel medio:

- 6.- Cuadra 3: Boxes para caballos. 103,10 m² contruidos y 88,96 m² útiles
- 7.- Almacén (granero 2): Almacén de forraje y grano. 79,95 m² contruidos y 77,00 m² útiles

Nivel inferior:

- 8.- Cuadra 4: Boxes para caballos. 47,28 m² contruidos y 41,89 m² útiles

Del estudio pormenorizado de los edificios existentes resueltos en Planta Baja surge la siguiente síntesis de Programa de usos previstos por niveles:

<p>NIVEL SUPERIOR Su = 276,56 m² Sc = 309,62 m²</p> <p>Alberga 2 cuadras, granero, bar y vestuarios. Existe también una zona central libre que sirve de aparcamiento.</p> <p>Las cuadras se organizan:</p> <p>Cuadra 1: 3 boxes para caballos</p> <p>Cuadra 2: 16 boxes para caballos, pasillo distribuidor y almacenes</p>	<p>NIVEL MEDIO Su = 165,96 m² Sc = 183,05 m²</p> <p>Alberga un granero-nave y una cuadra. Existe también una pista de picadero.</p> <p>La cuadra se organiza</p> <p>Cuadra 3: 6 boxes para caballos y pasillo distribuidor</p>	<p>NIVEL INFERIOR Su = 41,89 m² Sc = 47,28 m²</p> <p>Alberga una cuadra. Existe también una pista de picadero.</p> <p>La cuadra se organiza</p> <p>Cuadra 4: 6 boxes eventuales para caballos y pasillo central</p>
	<p>SUPERFICIADO TOTAL:</p> <p>Nivel superior 276,56</p> <p>Nivel medio 165,96</p> <p>Nivel inferior <u>41,89</u></p> <p>TOTAL útil: 484,41 m²</p>	<p>SUPERFICIADO TOTAL:</p> <p>Nivel superior 309,62</p> <p>Nivel medio 183,05</p> <p>Nivel inferior <u>47,28</u></p> <p>TOTAL computable: 539,95 m²</p> <p>TOTAL construida: 539,95 m²</p>
<p>TOTAL BOXES PARA CABALLOS: 25 + 6 EVENTUALES</p>		

En los planos anexos se presenta el estado actual de las edificaciones con los usos y compartimentación de cada una de ellas, así como la definición volumétrica individualizada y que se desarrolla únicamente en planta baja y cuyas condiciones geométricas y estéticas atienden en general a lo especificado en la normativa urbanística vigente, principalmente a lo indicado por la revisión-adaptación del PGO de Siero.

En páginas posteriores se da cumplimiento a la documentación necesaria a aportar, según lo indicado en el Art. 71.2 del TROTU y en los Art. 202 y 203 del ROTU. La tramitación del documento, al tratarse de Plan Especial con Estudio de Implantación se registrará según lo indicado en el Art. 251. del ROTU.

JUSTIFICACIÓN DE LAS OBRAS.

11. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL EMPLAZAMIENTO.

La actuación se sitúa en el concejo de Siero próximo a la urbanización de La Fresneda y al pueblo de Viella y ubicado en la zona No Urbanizable denominada “La Belga” y “El Forcón”.

Como ya se ha mencionado, la superficie que el planeamiento establece para un equipamiento de este tipo, es decir una dotación de ocio, es de 1 Ha, pudiendo ocupar un 5% del total de la cabida de la finca. Se redacta el presente documento con el objeto de plantear el mantenimiento de las edificaciones en funcionamiento sin superar la edificabilidad total de la parcela.

La justificación del emplazamiento es absoluta si tenemos en cuenta que el centro ecuestre ya se encuentra realizado y en funcionamiento desde hace varios años, dando servicio de ocio como centro ecuestre, gracias a su ubicación a los núcleos próximos, incluida la zona más próxima de Lugones, Siero, e incluso Oviedo.

El proyecto se sitúa en un medio rural, cuya tranquilidad y paisaje resultan apropiados para este tipo de usos, ya que en un entorno así concebido, se consiguen altas cotas de tranquilidad para los animales y los jinetes, sin por ello prescindir de la facilidad del acceso y la perfecta ubicación.

La ubicación de la actividad, en una zona apartada y alejada de cualquier núcleo rural o suelo urbano impide también que se produzcan molestias a residentes en la zona.

Por otra parte, desde el punto de vista técnico, la parcela cuenta tanto en ella misma, al existir la propia actividad en funcionamiento, con todos los servicios urbanísticos necesarios para abastecer el actual y futuro uso, así como una carretera de acceso pavimentada y posteriormente un camino en aceptable estado (últimos 100 m.).

Además de lo expresado anteriormente, no existe otra instalación similar en la zona, lo que unido al cierre de El Asturcón justifica la necesidad del emplazamiento.

12. ESTUDIO PRELIMINAR DE IMPACTO AMBIENTAL.

12.1 INTRODUCCIÓN

Se estudiará a continuación si las edificaciones actuales, el uso y el tratamiento de la parcela ejercen algún tipo de impacto ambiental.

Según las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, al realizar una Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental deben considerarse los posibles efectos negativos en los siguientes aspectos:

- a) Recursos naturales que emplea.
- b) Liberación de sustancias, energía o ruido en el medio.
- c) Hábitats y elementos naturales singulares.
- d) Especies amenazadas de la flora y la fauna.
- e) Equilibrios ecológicos.
- f) Paisaje

Los impactos producidos por las acciones se clasificarán en compatibles, moderados, severos o críticos.

El R.D. 1131/1988 define como:

- **Impacto ambiental compatible.** Aquel cuya recuperación es inmediata tras el cese de la actividad, y no precisa prácticas protectoras o correctoras.
- **Impacto ambiental moderado.** Aquél cuya recuperación no precisa prácticas protectoras o correctoras intensivas, y en el que la consecución de las condiciones ambientales iniciales

requiere cierto tiempo.

- **Impacto ambiental severo.** Aquel cuya recuperación exige la adecuación de medidas protectoras o correctoras, y en el que, aún con esas medidas, la recuperación precisa un período de tiempo dilatado.
- **Impacto ambiental crítico.** Aquel cuya magnitud es superior al umbral aceptable. Con él se produce una pérdida de la calidad de las condiciones ambientales, sin posible recuperación, incluso con la adopción de medidas protectoras o correctoras.

12.2 VALORACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

Se estudiará la incidencia de las infraestructuras y edificaciones con cada uno de los aspectos relacionados. Para finalizar, se definirá el tipo de impacto ambiental que se produce

ZONA DE APARCAMIENTO. (Estudio de impacto sobre la red de transportes, acceso rodado y aparcamiento)

La carretera que parte desde la Fresneda y desde la rotonda de Viella llega en la actualidad hasta el límite de la finca por lo que no se realizará ninguna actuación en cuanto a red de transporte, no requiere pista de acceso ni apertura de carreteras.

EDIFICACIONES. La actuación edificatoria se limita a la conservación generalizada de los distintos elementos.

a) Recursos naturales que emplea.

La organización de la actividad y el mantenimiento previsto de las edificaciones no supone alteraciones físicas de la vegetación y jardín de la parcela. La incidencia es mínima, no suponiendo agotamiento del recurso.

No se realiza movimiento de tierras (salvo pequeño aporte en la zona del almacén/granero 2) ni existirá impacto en la maquinaria a utilizar en la actividad ni en las labores de mantenimiento, ni en los depósitos y vertidos de los materiales. Cualquier parte de vegetación que se viera afectada poseería una elevada capacidad de recuperación.

El impacto generado sobre los recursos naturales se considera **COMPATIBLE** dada su escasa área de afección.

b) Liberación de sustancias, energía o ruido en el medio.

En la ejecución de la actividad y las labores de mantenimiento de las edificaciones no se van a liberar sustancias tóxicas ni peligrosas. La emisión de polvo de manera temporal no determina ningún cambio permanente en las condiciones atmosféricas.

El nivel de ruido no superará en ningún caso el existente en la zona.

El ruido que se pueda ocasionar es escaso y se limita al corto tiempo de ejecución de las labores de mantenimiento que requieran uso de maquinaria. Este impacto se considera **COMPATIBLE**.

c) Hábitats y elementos naturales singulares.

La zona objeto de EPIA no es especialmente singular si se la compara con el resto de masa arbórea y vegetación existente en fincas cercanas.

La actividad y el uso de las edificaciones no produce la destrucción de ningún tipo de hábitat ni elemento natural singular; de igual modo, no supondrá impacto respecto al paso natural de animales.

Se concluye, por lo tanto, que el impacto ocasionado en los hábitats y elementos naturales es **COMPATIBLE**.

d) Especies amenazadas de la flora y la fauna

No existen especies amenazadas de flora y fauna en la zona objeto del Plan Especial con Estudio de Implantación por lo que el impacto es **COMPATIBLE**.

e) Equilibrios ecológicos

Dado el estado actual del ámbito del Plan Especial con Estudio de Implantación, y la escasa intervención ecológica que supone se considera que no se alterarán los equilibrios ecológicos existentes. El valor del impacto del uso de las instalaciones y el mantenimiento de las edificaciones será localizado, mínimo o inexistente, conllevando alteraciones locales mínimas en la vegetación herbácea de la parcela, reduciéndose el efecto por la capacidad de recuperación de la vegetación. Se considera el impacto **COMPATIBLE**.

f) Paisaje

El valor paisajístico de la zona es escaso. La cuenca visual no se ve afectada ya que la volumetría de las edificaciones no varía. El impacto producido sobre el paisaje se considera **COMPATIBLE**.

12.3 CONCLUSIÓN.

Las acciones que se llevarán a cabo son compatibles con los objetivos marcados en la categoría de Suelo No Urbanizable, Suelo de Interés y de manera global las actuaciones no suponen impacto en ningún aspecto.

A la vista de lo expuesto se considera que las actuaciones previstas son admisibles ya que su impacto global se considera **COMPATIBLE**.

13. IMPACTO SOBRE LA RED DE TRANSPORTES, ACCESO RODADO Y APARCAMIENTO.

Como ya se ha comentado en el apartado anterior, la carretera de acceso a las instalaciones existentes de centro ecuestre, se encuentra pavimentada y en buen estado y consta de un ancho aproximado de 4,00 m. En el tramo final (últimos 100 m.) existe un camino de 3,5 m. de ancho de suficientes garantías de acceso y comunicación.

La carretera de acceso, a unos escasos 300 m., enlaza con el Núcleo de La Fresneda y a 1,5 Km. con la rotonda de Viella, y posteriormente con las rondas que enlazan con todas las autopistas cercanas, de manera que de un modo rápido nos encontramos con todas las vías de la red de carreteras del Principado.

La entrada desde el camino a las instalaciones está pavimentada y adecuada para el cruce de dos vehículos de un modo cómodo y seguro sin obstaculizar las maniobras dentro del propio parking.

El hecho de que el impacto sobre la red de transportes sea mínimo viene determinado por el propio funcionamiento del centro ecuestre durante varios años sin que haya habido ningún problema en relación a accesos ni impacto. El volumen de tráfico seguirá siendo el mismo que el existente en la actualidad y cuyo estudio se describirá a continuación. La ocupación prevista para el uso que se propone, tal y como se ha resuelto en otros expedientes, no genera un incremento de tráfico digno de destacar, por lo que no procede intervenir en los viarios de acceso a la finca. Además los viarios colindantes son capaces de resolver su sección viaria ajustándose a planeamiento.

En plano anexo nº 12 se recogen las secciones viarias mínimas recogidas en el planeamiento en vigor para los caminos (viarios) colindantes, resultando que no es preciso retranquear el cierre existente por distar este más de 4 m. del eje del camino ó 1,00 m. a su borde.

En relación a las distancias del cierre al eje de los caminos públicos señalados en el Art. 147.2.d) del ROTU, estas se refieren a distancias en Núcleos Rurales, no siendo este el caso que nos ocupa, tratándose además de un cierre realizado, en el mismo sitio y sin modificaciones, hace más de 20 años.

De igual modo, en dicho plano se indica la zona de aparcamiento, situada en las proximidades del acceso a la finca. Se han previsto 9 plazas de aparcamiento, lo que supone una plaza de aparcamiento cada 60 m² construidos, lo que cumple ampliamente las especificaciones generales del ROTU y las expectativas del propio centro ecuestre.

Analizado el volumen de tráfico semanal, se han obtenido los siguientes resultados:

- De lunes a viernes por la mañana: Apenas se produce actividad más allá del cuidado de los animales y de la finca, sin visitas de los propietarios de los animales. Se accede con 1 ó 2 vehículos por la mañana (coche y/o furgoneta) y a días alternos se suma un tractor a media mañana (limpiezas y traslados). Los vehículos no se mueven hasta el anochecer. Ocasionalmente se han percibido visitas de los propietarios o gente interesada con la actividad, pero nunca más de 2 vehículos en toda la mañana y 2 vehículos en toda la tarde.

- De viernes por la tarde a domingo por la tarde: Se trata de los días de mayor afluencia, de los 25 caballos existentes, se organizan las visitas para que la instalación no se colmate, por lo que nunca encontraremos más de 6 propietarios a la vez, lo que supone una afluencia de 6-8 coches en cada jornada (de mañana o de tarde). En todos los días en que se realizó el estudio (2 semanas completas) y 3 fines de semana nunca se produjeron problemas de aparcamiento por afluencia de vehículos ni se percibió una caravana de más de 2 ó 3 coches.

Según los datos anteriores, y teniendo en cuenta que en el futuro la instalación seguirá siendo la misma, no se ven impactos considerables ni que deban tenerse en cuenta en la red de tráfico.

14. IMPACTO VISUAL SOBRE EL MEDIO FÍSICO.

Las edificaciones no suponen apenas un impacto visual sobre el medio físico. El impacto actual de las edificaciones es similar al que produce la imagen de varias viviendas unifamiliares aisladas de mediano tamaño y sus edificaciones auxiliares. Resultará necesario adecuar las edificaciones a las condiciones estéticas impuestas por la Revisión – Adaptación del Plan General de Siero, lo cual se hará en el momento que las distintas administraciones dispongan. También se realizará el correspondiente expediente/proyecto de legalización.

La organización funcional y geométrica de las edificaciones responde a los condicionantes técnicos y superficiales impuestos por el propio uso y necesidades de las instalaciones de centro de equitación.

Por otro lado las zonas de alrededor de las edificaciones se completan con caminos pavimentados y rampas que discurren a través de pequeñas zonas ajardinadas.

Por todo ello se considera que el impacto visual de las instalaciones es inexistente. Dado el uso que se realiza en la finca, se estima que el impacto sobre el medio biótico (fauna, flora...) es también inexistente

Como medidas de mejora se planteará en el proyecto de obras la colocación de un manto vegetal (plantación de arbolillos) próximo al acceso, por detrás del cierre y paralelo a éste, en la zona donde las edificaciones se perciben en mayor medida (nivel superior), ya que en los otros 2 niveles ese manto vegetal natural de árboles ya existe, encontrándose además las edificaciones en una depresión del terreno por lo que las mismas apenas se perciben.

15. IMPACTO SOBRE LA RED DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

Se considera este impacto muy escaso, ya que las redes urbanas básicas necesarias para la parcela serán las mismas que las existentes en la actualidad, a lo largo de la carretera de acceso, de modo que no resulta necesaria ningún tipo de obra civil para obtener suministro de ellas, más allá de las nuevas acometidas, desarrollándose básicamente dentro de la parcela las únicas adecuaciones necesarias que vayan surgiendo con el transcurso y la realización de la actividad, dichas infraestructuras han demostrado con el paso de los años no producir impacto reseñable. Dichas infraestructuras se resumen a continuación.

Las **redes de Saneamiento**, tanto de aguas pluviales como fecales ya existen en la parcela y en las edificaciones donde se necesita, de modo que las actuaciones a llevar a cabo sobre ellas serán simplemente el mantenimiento de las mismas, sin estimarse necesarias ampliaciones futuras. Existe fosa séptica en las inmediaciones del vestuario y edificaciones que se limpia cuando resulta necesario, aproximadamente cada 6 meses, mediante el oportuno vehículo que se desplaza a la parcela. El resto de material desechable se trata en el apartado 17 de depuración de vertidos y en el anexo correspondiente. Es importante destacar que en las numerosas visitas realizadas a la finca, no se ha apreciado la presencia de olores destacables en las proximidades de esta que pudieran afectar a la población. Dentro de la propia finca se aprecian los olores normales de presencia de animales y estiércol.

Para las demandas existentes, y a la vista de las secciones actuales de los servicios de agua y saneamiento, no se prevén problemas de suficiencia en las redes existentes. Para la red de fontanería, con servicio en parcela anexa resulta necesario realizar nueva acometida y derivación de 10 m.

La **red de electricidad** se encuentra también en la parcela anexa, abasteciendo a las edificaciones existentes. Será necesario realizar nueva acometida con tendido en vuelo. A la vista de las secciones existentes de los servicios de electricidad, no se prevén problemas de suficiencia en el uso. Se aportan en el anexo, al final de la presente memoria varios recibos eléctricos donde se observa el gasto eléctrico mensual, el cual resulta bastante moderado, con un gasto medio diario de 14 KWh.

16. ANÁLISIS SOBRE LA INCIDENCIA URBANÍSTICA Y TERRITORIAL Y LA ADECUACIÓN EN EL ÁREA DE IMPLANTACIÓN.

Por todo lo argumentado con anterioridad, se tratan las siguientes incidencias:

INCIDENCIA TERRITORIAL

Se trata de un equipamiento ubicado de manera perfectamente accesible que no requiere intervención territorial de ningún tipo.

INCIDENCIA URBANÍSTICA Y ADECUACIÓN AL ÁREA DE IMPLANTACIÓN

Imagen integrada en cuanto a condiciones estéticas y de escala, su impacto es mínimo a nivel visual (se mejorará con manto vegetal en la zona superior) y también en lo referente a instalaciones urbanas, ya que no supondrá apenas la creación de nuevas redes. Como se ha indicado, las condiciones estéticas de las edificaciones se modificarán según las prescripciones del PGO con el oportuno proyecto de obras (fachadas, enfoscados, pinturas no disonantes, cubiertas y actualización generalizada).

17. ESTUDIO DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, ASÍ COMO DE RECOGIDA, ELIMINACIÓN Y DEPURACIÓN DE VERTIDOS.

El abastecimiento de agua está previsto directamente desde la red municipal del servicio, existente en las proximidades de la parcela y proveniente de la parcela contigua. Será necesario realizar nueva acometida con contador desde la derivación actual y con idéntica sección.

La recogida de saneamiento se produce a fosa séptica existente, colocada en la zona próxima al bar y los vestuarios.

RED DE SANEAMIENTO

Existe canalización única de fecales desde las edificaciones a la fosa séptica, colocada próxima a los vestuarios, en el nivel intermedio.

Se estiman suficientes las salidas actuales y la fosa séptica para colmar las necesidades y requerimientos de la actividad, más teniendo en cuenta que dicha instalación de saneamiento lleva en funcionamiento más de 10 años y no ha presentado problemas reseñables. Dicha fosa séptica se limpia cuando resulta necesario, aproximadamente cada 6 meses, mediante el oportuno vehículo que se desplaza a la parcela.

La eliminación de excrementos procedentes de los caballos se produce gracias a que el conjunto es totalmente biodegradable. Las camas en los boxes son totalmente secas y de paja, las cuales se retiran y reponen diariamente; la paja sobrante con los excrementos se recoge en dumpers, para ser repartida en las fincas de la zona, 2 veces por semana mediante recogida de los propios agricultores para su uso como abono. Como fincas con propietarios interesados por este abono se encuentran tanto las anexas al picadero como la parcela nº8 del polígono 99, propiedad de D. José Luis Orejas Pérez.

No se prevé ninguna instalación destinada a estercolero, ya que, como se explica en el párrafo anterior, esta no se considera necesaria al ser el conjunto totalmente biodegradable. No se prevé la aparición de lixiviados o similares ya que los líquidos o lluvias no pasarán a través de los excrementos, ni se percolarán a través de ningún sólido.

Se aporta como anexo al presente documento justificación de esta cuestión realizada por técnico competente en la materia.

ABASTECIMIENTO DE AGUA

El suministro de agua para los diferentes servicios e instalaciones de la parcela se realiza a partir de la red general de abastecimiento de agua potable del Ayuntamiento de Siero, con tubería de polietileno de diámetro 90 mm con capacidad suficiente para la dotación de las instalaciones implantadas. Dado que la red proviene desde parcela anexa, resulta necesario realizar una nueva acometida y derivación desde el acceso (10 m. aprox). El coste se valora en el Estudio Económico Financiero.

El bar y los vestuarios cuentan con instalaciones de fontanería, aparatos sanitarios, con sus correspondientes

desagües y sumideros, que dan servicio a los distintos usos necesarios en la actividad de centro ecuestre.

Se estima que los trazados existentes sean suficientes para las necesidades de la actividad actual y futura (más allá de la nueva acometida). Se aportan en el anexo recibos de agua, estimando un gasto trimestral aproximado de 140 m³, lo que supone un gasto medio diario de agua de 1550 litros.



Fotografía nº10: Registro en acceso

ELECTRICIDAD

En el acceso a la parcela existen redes de alta y baja tensión. Necesita realizarse una nueva acometida por aire desde parcela anexa. El coste se valora en el Estudio Económico Financiero.

En principio las instalaciones que acometen hasta la parcela anexa se consideran suficientes para abastecer la actividad, en el caso de que, por la demanda requerida, la capacidad de estas redes fuese insuficiente, es igualmente viable, y relativamente sencillo desde la proximidad de las líneas de alta tensión, el establecer un nuevo suministro en AT, con la disposición del oportuno Centro de Transformación, de intemperie o integrado en las edificaciones.

Se aportan en el anexo, al final de la presente memoria varios recibos eléctricos donde se observa el gasto eléctrico mensual, el cual resulta bastante moderado, con un gasto medio diario de 14 kWh.

OTROS SERVICIOS

Aparte de la red de telefonía y la recogida de basura (véase foto 11 con contenedor), no existen en la parcela otros servicios adicionales dignos de reseñar.



Foto 11: Contenedor en la finca anexa. Hasta el picadero llega el servicio de basuras.



Foto 12: Poste telefónico y foco de luz en el acceso a la parcela del picadero

18. ORDENANZAS URBANÍSTICAS

Capítulo preliminar-Objeto del Plan Especial con Estudio de Implantación

Artículo 1.- Finalidad del Plan Especial con Estudio de Implantación

Dado el caso en el que nos encontramos, no tiene mucho sentido plantear unas ordenanzas urbanísticas completas y detalladas para el ámbito del Plan Especial, ya que nos encontramos ante un Centro Ecuestre existente y en funcionamiento.

De este modo las ordenanzas urbanísticas aplicables son las propias normativas en vigor y que le son de aplicación en cada situación, concretamente y en nuestro caso todo se basará principalmente en la revisión-adaptación del Plan General de Ordenación de Siero, incluido el informe de alegaciones según lo establecido en el Acuerdo Plenario de 29 de julio de 2005, aprobado por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de fecha 1 de junio de 2006, publicado en el Boletín Oficial del Principado de Asturias de fecha 16 de septiembre de 2006.

1.- La finalidad del presente Plan Especial es concretar y justificar la ordenación de la parcela y las edificaciones actuales destinadas a centro ecuestre o de equitación, que se pretenden mantener, así como su uso, y su relación entre ellos y el entorno, con conocimiento de la conservación, mantenimiento y explotación ordenada de los recursos naturales, su sintonía con el medio ambiente, flora, fauna, impacto visual, etc.

2.- Adicionalmente, el Plan Especial con el Estudio de Implantación garantiza que el conjunto del espacio visualmente perceptible de la parcela y edificaciones ofrezcan un marco contextual acorde con el medio en el que se desarrolla.

3.- Como objetivos de desarrollo del presente P.E. se establece lo siguiente:

- Crear la figura urbanística adaptada a la legislación del régimen del suelo y ordenación urbana que reconozca la naturaleza y función de la finca actual en la que se ubican las instalaciones.
- Ordenar y regular los usos y aprovechamientos de la finca incluidos en el ámbito del Plan Especial.
- Mantener en las edificaciones la misma estética de manera que se permita su integración con el entorno y a su vez no destaquen y sean respetuosas con el mismo.

Capítulo 1.- Naturaleza, Vigencia y efectos del Plan Especial

Sección I. Naturaleza jurídica.

Artículo 2.- Naturaleza Legal.

El presente Plan Especial se formula en desarrollo de las previsiones contenidas en la revisión-adaptación del Plan General de Ordenación que afecta al Suelo No Urbanizable del concejo de Siero, según lo indicado en el apartado 2 del art. 4.58, y al amparo de lo previsto en el artículo 69 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de Abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, modificado por Ley 2/2004, y por la Ley 6/2003, de 30 de Diciembre y su reglamento de aplicación, Decreto 278/2007, de 4 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias.

Artículo 3.- Ejecución y desarrollo del Plan Especial.

La implantación de los usos pretendidos en el ámbito del Plan Especial requerirá el cumplimiento de los trámites previstos en el TROTU y en la revisión-adaptación del P.G.O. que afectan al Suelo No Urbanizable del Concejo de Siero y en la legislación vigente, según la consideración de autorizables que les corresponda, de conformidad con dichas Normas y con el presente Plan Especial con Estudio de Implantación.

Artículo 4.- Interpretación.

El Plan Especial se interpretará según los criterios previstos en el artículo 3.1 del Código Civil, atendiendo fundamentalmente a los principios recogidos en la Memoria, y que son reflejo del espíritu y finalidad del Plan. Dado el tipo de intervención que se plantea (mantenimiento de las instalaciones), no se considera que puedan existir dudas interpretativas.

Artículo 5.- Modificación del Plan Especial.

La modificación del Plan Especial se sujetará a los mismos trámites previstos para su aprobación.

Sección II. Ámbito y vigencia del Plan Especial.

Artículo 6.- Ámbito de aplicación

El ámbito territorial del Plan Especial es el que aparece delimitado en los planos de zonificación, conforme a la revisión-adaptación del P.G.O. y se corresponde con la parcela de intervención, nº 77 del polígono 100, en La belga, próximo a La Fresneda y Viella, Siero.

Artículo 7.- Vigencia del Plan Especial

El Plan Especial tiene vigencia indefinida, y todas sus determinaciones permanecerán en vigor y serán plenamente vinculantes mientras no se publique en legal forma la aprobación definitiva de instrumento que las modifique, sustituya o derogue. En particular, las representaciones en planos de viarios y zonificaciones son vinculantes y de aplicación directa, con independencia de que deban existir para su ejecución otros documentos de gestión.

Capítulo II.- Condiciones generales de los usos del suelo y la edificación.

Sección III. Caracterización de los usos del suelo en el ámbito del Plan Especial.

Artículo 8.- Caracterización general de los usos del suelo ámbito del Plan Especial.

1. El uso característico del ámbito del plan especial será de Centro Ecuestre, con su correspondencia y similitud con los usos declarados de dotación de ocio según la revisión-adaptación del P.G.O. de Siero.
2. El uso global característico se corresponde con usos declarados de dotación de ocio de carácter deportivo, tal y como establecen los propios informes municipales a este respecto, según el art. 4.58, siendo un uso autorizable en suelo No Urbanizable de Interés conforme el art. 4.106.
3. Los usos pormenorizados serán los que se determinen en cada zona de ordenanza, en las categorías y situaciones que se especifican para cada una de ellas.

Artículo 9.- Zonas de Ordenanza y usos pormenorizados del ámbito del Plan Especial

La Zona de aplicación del Presente Plan Especial es la parcela objeto del mismo y las edificaciones existentes. La parcela se encuentra situada en Suelo No Urbanizable de Interés, según la revisión-adaptación del PGO de Siero, estando sujeta a sus determinaciones, principalmente en referencia a lo dispuesto en:

- Usos declarados como dotación de ocio. Art. 4.106 del Capítulo III de la Norma IV. Suelo No Urbanizable de Interés. Revisión-adaptación P.G.O. de Siero.
- Suelo No Urbanizable. Capítulo I, II y III de la Norma III. Condiciones Generales de Composición e Higiene de las edificaciones. Art. 4.78 a 4.99.

Artículo 10.- Concepto y definición.

Parcela con edificaciones existentes. Centro ecuestre o picadero de caballos en funcionamiento que, aparte del mantenimiento generalizado de las instalaciones, necesitará una adecuación de las construcciones a las condiciones estéticas de la revisión-adaptación del PGO de Siero. Como usos y edificaciones asociados al Centro de Equitación se entienden los siguientes:

- Los espacios que albergan las cuadras, sus boxes, las pistas de actividad hípica y picadero de caballos.
- Los usos y espacios complementarios de gestión y mantenimiento de las instalaciones ecuestres: almacenes, graneros, etc...

- Los servicios complementarios al usuario y al visitante: aparcamiento, vestuarios, bar, jardines, perímetro de las pistas de picadero para el espectador, etc...

Artículo 11. Definición de usos de la Zona de Ordenanza de Suelo No Urbanizable del “Plan Especial”.

- El uso característico global de esta zona de ordenanza es el Uso de dotación de ocio. Presente en el art. 4.54 de la sección I del Capítulo IV, donde se señalan las distintas categorías de las dotaciones.
- Usos de actividades, equipamientos o dotaciones de interés público o social ya sean de titularidad pública o privada, cuando sus características hagan necesario el emplazamiento en el medio rural, y aunque el planeamiento general no lo contemple. TROTU Art. 128.
- Usos autorizables en Suelo No Urbanizable de Interés. Art. 4.106. Dotaciones de ocio: Centro Ecuestre. Uso privado.

Artículo 12. Intensidad máxima de uso de la zona de Suelo No Urbanizable del “Plan Especial”

Se trata de un centro ecuestre existente y en funcionamiento, donde se respetarán todas las condiciones actuales de parcela, alturas, ocupación, edificabilidad, volumetría y retranqueos. En relación a las construcciones existentes, una vez tramitado el presente expediente, deberán adecuarse a las condiciones estéticas que recoja el Plan General para su correcta integración con el entorno en el que se ubican. Deberán legalizarse las edificaciones. No obstante se prescriben como resumen los siguientes condicionantes:

1.- Parcela mínima: La del ámbito del Plan Especial, es decir la parcela existente: 11.093,04 m². Se prevé una cesión del 10% (1.109,30 m²) al Ayuntamiento, en cumplimiento del Art. 325 del ROTU.

2.- Altura máxima de la edificación: 4,5 m al alero o a la cara inferior del forjado de cubierta en el caso de naves. 3,6 m. al alero en el caso de edificaciones de planta baja que no sean naves.

3.- Ocupación máxima: 5% del ámbito del Plan Especial, es decir 5% de 11.093,04 m² = 554,65 m².

4.- Edificabilidad máxima: La resultante de aplicar la ocupación máxima por el número de plantas permitidas en este tipo de suelo. No se permite aumentar el número de edificaciones existentes en la actualidad.

5.- Retranqueos:

- 3 m. a linderos salvo pacto de adosamiento mutuo
- A carreteras y caminos las establecidas por el organismo competente (no se alteran las distancias actuales a los caminos existentes).

6.- Alineaciones: Se definen grafiadas en los planos mediante áreas de edificación existente. En relación al cierre existente, este dista más de 4 m. del eje ó 1,00 m. del borde de los caminos anexos, por lo que no precisa su retranqueo.

7.- Condiciones estéticas: Serán las definidas en los Art. 4.78 al 4.99, Capítulos I, II y III de la Norma III de la revisión-adaptación del P.G.O. del concejo de Siero, sin ningún tipo de salvedad. Las edificaciones se modificarán en función de las condiciones estéticas dispuestas por la revisión-adaptación del PGO de Siero.

Artículo 13. Condiciones de uso en el ámbito correspondiente al Plan Especial, Suelo No Urbanizable de Interés

Se admite el uso de centro ecuestre, equitación o picadero de caballos. Se podrán admitir usos calificados como de interés o utilidad pública o social, en la terminología dispuesta por el ROTU, previa tramitación ante los organismos y administraciones competentes.

Artículo 14. Red de Abastecimiento de Agua.

Centro ecuestre existente y en funcionamiento. Se respeta la red existente a partir de nueva acometida. En caso de necesidad de reformas o modificaciones en la red de abastecimiento de agua, esta se dimensionará teniendo en cuenta la normativa sectorial de aplicación, el DB-HS-4 del Código Técnico de la Edificación, las prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua (O.M. de 28 de julio de 1974) y a las Normas Tecnológicas de la Edificación.

Artículo 15.-Instalación de Saneamiento

Centro ecuestre existente y en funcionamiento. Se respeta la red existente. En caso de necesidad de reformas o modificaciones en la red de saneamiento, las instalaciones se elaborarán según lo indicado en el DB-HS-5 del Código Técnico de la Edificación. Los vertidos se sujetarán a lo establecido en la Ley 29 1985 de 2 de agosto de aguas, y a las prescripciones de los organismos públicos competentes de salubridad y Medio Ambiente, y solicitando siempre la preceptiva autorización municipal.

Cualquier intervención futura cumplirá las siguientes prescripciones:

Todas las conducciones serán subterráneas.

En todo caso, queda prohibido cualquier vertido a cielo abierto.

Condiciones de diseño:

El saneamiento se realizará normalmente por el sistema separativo de aguas pluviales y de residuales.

En general, las aguas pluviales se podrán encauzar en tramos cortos y verter en el mismo terreno.

Las aguas residuales no verterán a cauces públicos

Artículo 16. Red de Suministro de Energía eléctrica.

Centro ecuestre existente y en funcionamiento. Se respeta la red existente. Las redes de energía eléctrica, a efectos de este Plan Especial con Estudio de Implantación, se clasifican del siguiente modo:

RED DE TRANSPORTE

Es la red que enlaza las centrales de generación o aporta energía a las subestaciones de reparto. Tensiones 380-220 Kv.

RED DE REPARTO

Son las instalaciones de apoyo, que absorben cambios sólo en la red propia. Tensiones: 132-66-45 KV.

RED DE DISTRIBUCIÓN

Tensiones: 20-15 KV.

RED LOCAL

Se entenderá como red local, independientemente de la tensión, aquella que atienda exclusivamente a un abonado local o a una actuación urbanística en concreto, o bien sea una red propia del sector urbanístico industrial.

Condiciones de la red

Se permite la instalación futura de nuevos tendidos de líneas aéreas de carácter local, sólo y exclusivamente para dar servicio a los usos definidos en el presente plan, bajo los parámetros definidos por la compañía eléctrica en cumplimiento de la normativa del ramo.



Foto 13: Caja eléctrica y poste en parcela anexa

19. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Aunque no se estima necesario justificar la viabilidad del centro en este caso, ya que el propio centro lleva gestionándose y funcionando desde hace más de 15 años, con mantenimiento propio gracias a los ingresos, la recesión económica también ha afectado a su actividad, por lo que a continuación se realiza un estudio aproximado de la realidad actual de su funcionamiento. El centro organiza clases de iniciación y perfeccionamiento, así como excursiones y pupilaje o cuidado de caballos que no son propios. Como actividad añadida se realiza también doma de caballos.

En este caso el estudio económico financiero, viene condicionado por el coste del mantenimiento de las instalaciones, cuidado de los animales, y la gestión del centro ecuestre. Debe incluirse también la intervención necesaria para adecuación de las edificaciones (mejora, modernización y ajuste a normativa de aplicación) y legalización de las mismas, así como acometidas finales de fontanería y electricidad.

Partiendo de los siguientes parámetros que se consideran perfectamente ajustados a la realidad obtenemos los primeros resultados y balances de costes y gastos:

Se estima una ocupación media de 18 caballos (72% de ocupación sobre los 25 boxes), de los cuales 12 serían propios y 6 como pupilaje.

Coste Mensual por caballo (limpieza, cuidado, comida y veterinario): $150,00 \text{ €} \times 18 = 2.700 \text{ €}$

Se estima un mínimo de 2 empleados, uno a media jornada dedicado al mantenimiento de las instalaciones y limpieza, y el otro, de jornada completa dedicado a la doma y clases, lo que supone un gasto mensual, incluidos Seguros Sociales de **3.200 €**.

De igual modo, se estiman unos costes indirectos correspondientes a gastos obligatorios de electricidad, agua, equipamientos, impuestos municipales, comida del trabajador, etc... de 400 € mensuales.

Gastos mensuales: $2.700 + 3.200 + 400 = 6.300 \text{ €}$

En relación a los ingresos, se concretan los siguientes cobros:

Pupilaje: $6 \text{ caballos} \times 450 \text{ €/caballo} = 2.700 \text{ € mensuales}$

Doma: $2 \text{ caballos mensuales} \times 450 \text{ €} = 900 \text{ €}$

Rutas a caballo: $10 \text{ mensuales de } 4 \text{ personas} = 40 \text{ personas} \times 50 \text{ €/persona} = 2.000 \text{ €}$

Clases iniciación: Se estiman 100 horas mensuales, a $15 \text{ €/hora} = 1.500 \text{ €}$

Clases perfeccionamiento: Se estiman 70 horas mensuales, a $20 \text{ €/hora} = 1.400 \text{ €}$

Ingresos mensuales: $2.700 + 900 + 2.000 + 1.500 + 1.400 = 8.500 \text{ €}$

Así pues, analizando gastos e ingresos obtenemos:

$8.500 \text{ €} - 6.300 \text{ €} = \mathbf{2.200 \text{ €}}$ mensuales de beneficio neto, lo cual es aceptable si se tiene en cuenta que los números se han obtenido partiendo de datos de recesión económica actual.

Aunque resulta complicado obtener datos reales de explotación, los números obtenidos anteriormente son una simulación real del funcionamiento del centro ecuestre. Se ha decidido no realizar balances futuros porque se considera que la evolución de margen en aumentos y gastos será similar a los aumentos en los ingresos.

Según las hojas CV adjuntas de cálculo de presupuestos del Colegio Oficial de Arquitectos, se estiman unos costes de adecuación de las edificaciones, separando entre edificaciones aisladas (bar y vestuarios) y naves, para unas reformas de grado medio, de 60.500 € de Presupuesto de Ejecución Material, estimando un Presupuesto de Contrata de 72.000 €, sumando los Gastos Generales (12%) y el Beneficio Industrial (7%).

Para los costes de nueva acometida de fontanería y electricidad desde la entrada de la parcela anexa (que actualmente le da servicio) se estiman:

Fontanería: $950 \text{ €} + \text{GG} + \text{BI} = 1.130 \text{ €}$. Se incluyen 10 m. de derivación que se consideran suficientes para alcanzar el trazado actual desde la parcela anexa.



Foto 14: El granero 2/almacén se encuentra próximo al borde del talud (por bancadas), con una distancia media de 1,50 m., por lo que resultará necesario realizar aporte de tierras.

Electricidad: $10 \text{ m} \times 50 \text{ €/m} = 500 \text{ €} + \text{GG} + \text{BI} = 590 \text{ €} + \text{IVA}$. Se calcula con 10 m. de derivación que se considera suficiente.

También se estiman unos costes de aporte de tierras para justificación/legalización de la distancias de las edificaciones al borde de la explanación de 6 €/m^2 . Teniendo en cuenta que en el caso del granero 2 debe aportarse en toda su longitud (16 m) un frente medio de tierras de $1,5 \text{ m} \times 4 \text{ m}$. de altura aproximadamente, se obtienen $96 \text{ m}^3 \times 6 \text{ €/m}^3 = 576 \text{ €} + \text{GG} + \text{BI} = 680 \text{ €} + \text{IVA}$

También deben considerarse gastos por intervención de técnico (aparejador) para elaboración de ficha técnica, dirección de ejecución de obra y coordinación de seguridad y salud, que se estiman en $2.000 \text{ €} + \text{IVA} (21\%)$.

Los costes obligatorios de licencia se estiman en el Ayuntamiento de Siero en el 3,68%, por lo que sumando todos los Presupuestos de Ejecución Material obtendremos:

$$60.500 \text{ €} + 950 \text{ €} + 500 \text{ €} + 576 \text{ €} = 62.526 \text{ €} \times 3,68 \% = 2.300 \text{ €}$$

Así pues, obtenemos unos gastos iniciales (excluido IVA del que se presupone devolución y no puede ser considerado gasto) previos al comienzo real de la actividad de:

$$72.000 \text{ €} + 1.130 \text{ €} + 590 \text{ €} + 680 \text{ €} + 2.000 \text{ €} + 2.300 \text{ €} = 78.700 \text{ €}$$

Además de los costes de adecuación y reforma deben estimarse unos costes de legalización de las edificaciones. Siguiendo el mismo sistema, se estima un Presupuesto de legalización de las envolventes de los edificios de 120.000 € y de 30.000 € el interior (apenas existe distribución interior teniendo solo importancia en bar y vestuarios/aseos), por lo que se estima un presupuesto de legalización de 150.000 € . El expediente de legalización tendrá un coste de honorarios del 9% s/PEM (arquitecto), así como el coste de licencia del 3,68% s/PEM, es decir:

$$9\% \text{ s}/150.000 \text{ €} + 3,68\% \text{ s}/150.000 \text{ €} = 13.500 \text{ €} + 5.500 \text{ €} = 19.000 \text{ €}$$

Así pues se consideran unos costes iniciales previos totales de 78.700 € + 19.000 € = 97.700 €

Considerando un préstamo inicial para inversión de 100.000 € a 12 años se obtiene una cuota mensual aproximada, considerando impuestos e intereses, de 800 €, por lo que los beneficios mensuales rondarían los 1.400 € (2.200 € beneficios – 800 € préstamo mensual), razón por la cual el centro ecuestre se considera solvente, auto financiable y adecuado económicamente.

20. ESTUDIO, GESTIÓN Y USO DEL CENTRO.

El presente Plan Especial con Estudio de Implantación se ha llevado a cabo por D. Ignacio Morales Zapata, arquitecto colegiado nº1032 en el COAA, por encargo de la propiedad VARELA Y OREJAS, S.L. y el cual ha facilitado la información disponible y permitido el acceso, en base a lo que se han descrito las instalaciones previstas.

Tras la aprobación del Plan Especial con Estudio de Implantación, se continuará con la actividad de centro ecuestre. Además de las obras necesarias para el mantenimiento de las edificaciones e instalaciones existentes y el aporte de tierras, las construcciones deberán adecuarse a las condiciones estéticas que recoja la Adaptación – Revisión del Plan General de Siero para su correcta integración con el entorno en el que se ubican.

Se prevé que la explotación y gestión de las instalaciones se lleve igualmente a cabo por la Entidad VARELA Y OREJAS, S.L. o se alquile su utilización a persona o entidad competente para su uso.

21. DISPOSICIÓN FINAL.

A la vista de las consideraciones recogidas en este documento, y los datos que figuran en los distintos Planos, se considera que el presente Plan Especial con Estudio de Implantación de Centro Ecuestre en La Belga, Viella, Siero, define adecuadamente el estado actual, el uso y el cumplimiento de normativa de aplicación, a los efectos de su informe favorable y aprobación, por parte del Excmo. Ayuntamiento de Siero y resto de Organismos afectados.

En Oviedo, Noviembre de 2020.

Firmado:



D. Ignacio Morales Zapata
Arquitecto Colegiado COAA 1032