



AYUNTAMIENTO DE SIERO
(ASTURIAS)

N.º Ref.: ACTAS/yf
Pleno 1-09-2006.12
URBANISMO

Hermenegildo Felipe Fanjul Viña, Secretario General del Ayuntamiento de Siero

C E R T I F I C O: Que el Pleno Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día uno de septiembre de dos mil seis, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

URBANISMO

PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

12º.- EXPTE. 24201007.- PROESCOR INDUSTRIAL S.L. PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DE LA UH 17/ID/UZ DEL SUELO URBANIZABLE EN GRANDA.

"Visto el expediente tramitado para la aprobación del Plan Parcial de Desarrollo de la UH 17/ID/UZ de suelo urbanizable de Viella-Colloto-Granda, en Siero, promovido por PROESCOR INDUSTRIAL S.L, y suscrito por el Arquitecto D. Nicolás Arganza Alvaro.

Teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

Primera: La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Siero, en sesión celebrada el día 16 de julio de 2004, acordó aprobar inicialmente el Plan Parcial anteriormente referenciado y someterlo a información pública en la forma legalmente establecida.

Segunda: La aprobación inicial se condicionaba a:

"1. El cumplimiento de las condiciones fijadas en el informe técnico del Arquitecto y Aparejador Municipal, de fecha 2 de abril de 2004, y del informe jurídico del Jefe del Servicio de Gestión Urbanística.

2.- Deberá realizarse una ficha urbanística individualizada de cada una de las parcelas resultantes de la ordenación que recoja los parámetros expresados en el informe técnico.

3.- Deberá aportarse en las condiciones que resulten del expediente incoado individualmente la superficie proporcional de terrenos incluidos como sistema general dentro del ámbito uno (2.084 m2)."

Tercera: En cumplimiento de lo acordado el expediente se sometió a información pública durante el plazo de un mes, mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, de fecha 22 de septiembre de 2004 y en el diario La Nueva España de fecha 6 de agosto de 2004.

Cuarta: Durante el período de información pública se presentó una única alegación por parte de D. José Fernández García, con fecha 9 de septiembre de 2004, quien posteriormente con fecha 29 de abril de 2005, solicita no sean tenidas en cuenta sus alegaciones, al haberse adquirido la nave de su propiedad, por el nuevo propietario que también suscribe esta petición.

Quinta: Remitido el expediente a la Demarcación de Carreteras del Estado en Asturias, en cuanto la zona de actuación se encuentra dentro del área de influencia de la Autovía del Cantábrico, se ha recibido con fecha 17 de Marzo de 2005, en el que, tras haberse efectuado modificaciones respecto al proyecto presentado inicialmente, se informa favorablemente la actuación pretendida.

Sexta: Según los informes de la Arquitecta Municipal de fechas 3 y 26 de mayo de 2005, han sido subsanados las deficiencias señaladas en el acuerdo de aprobación inicial. Del mismo modo, según informe



AYUNTAMIENTO DE SIERO
(ASTURIAS)

de la Técnico de Administración General de Urbanismo de 26 de mayo de 2005, se propone remitir el expediente a la CUOTA para la emisión por este organismo del informe preceptivo y no vinculante previsto en el artículo 89 del Decreto legislativo 1/2004, de 22 de abril, dejándose no obstante constancia en ese informe que:

“Cabe señalar por último que, tal y como se señalaba en el informe jurídico de fecha 13 de julio de 2004 las normas de desarrollo contempladas en las Ordenanzas específicas para la zona de actuación se ajustan a lo previsto en el Plan General de Ordenación, excepto en lo relativo a las viviendas de guardas, vigilantes y demás previstas en el artículo 20.3

Se ha aportado un escrito en el que se asume la eliminación del texto de las Ordenanzas toda referencia a este extremo, al igual que se señala que las referencias efectuadas a la Ley del Suelo de 1976, habrán de entenderse sustituidas por la normativa en vigor (extremo este exigido igualmente en el informe jurídico antes referido).

No resulta suficiente, a juicio de quien suscribe, la presentación de este escrito para entender cumplimentada esta exigencia. Deberá aportarse, antes de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial, una nueva Memoria que sustituya la referencia a la normativa anterior por la que se encuentra actualmente vigente y se elimine expresamente el apdo anteriormente señalado. Entiendo no obstante, que ello no impide continuar la tramitación del presente expediente.

Por último, y en cuanto a la exigencia recogida en el acuerdo de aprobación inicial respecto a la aportación de la superficie proporcional de terrenos incluidos como sistema general dentro del ámbito uno (2.084 m²) que se encuentran actualmente en trámite los correspondientes convenios urbanísticos que permiten dar cumplimiento a dicha exigencia.”

Séptima: La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Siero, en sesión celebrada el día 3 de junio de 2005, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero.- Remitir a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, de conformidad con lo establecido en el artículo 89 del Texto Refundido de las Disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004 de 22 de Abril, el expediente de Plan Parcial de Desarrollo de la Unidad Homogénea 17/ID/UZ, de Suelo Urbanizable en Granda (Siero), promovido por Proescor Industrial, S.L. y suscrito por el Arquitecto D. Nicolás Arganza Alvaro, a los efectos, de que por este Organismo, se emita un informe no vinculante, con carácter previo a la aprobación definitiva del mismo.

Segundo.- En caso de que la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, no proceda a notificar su informe al Ayuntamiento de Siero, en el plazo de dos meses, se continuará con la tramitación del procedimiento de aprobación del Plan Parcial, anteriormente referenciado”.

Octava: Con fecha de registro de entrada en el Ayuntamiento 3 de agosto de 2005, se recibe en el Ayuntamiento escrito del jefe del Servicio de Secretaría de la CUOTA de fecha 25 de julio de 2005, escrito del siguiente tenor literal:

“A fin de que la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA) pueda entrar a conocer el asunto de referencia se requiere que sean subsanadas las deficiencias que se señalan, con indicación expresa de que, en

AYUNTAMIENTO DE SIERO
(ASTURIAS)

tanto no se lleve a cabo esta subsanación, queda en suspenso el cómputo del plazo que establece el artículo 89 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (Decreto legislativo 1/2004 de 22 de abril, BOPA 27.4.2004) para la emisión de informe previo:

- No se ha apreciado la notificación a los propietarios Transportes Frigoríficos Sandoval S.L, Santos Bravo Fernández y Ministerio Fiscal, o la asunción por tales propietarios del documento presentado por el promotor.”

Novena: Con fecha registro de entrada en el Ayuntamiento de Siero, 11 de octubre de 2005, se recibe escrito de fecha 3 de septiembre de 2005, firmado por D. José Sandoval Fernández, actuando en nombre y representación de Frigoríficos Sandoval SL, D. Santos Bravo Fernández y D. José M^a Martínez Cosío, por el que afirman que están desarrollando con PROESCOR INDUSTRIAL SL el Plan Parcial de Desarrollo de la Unidad Homogénea 17/ID/UZ y que han sido informados de los cambios realizados en el proyecto de desarrollo del Plan Parcial, asumiendo el contenido de los documentos que se presentan por PROESCOR INDUSTRIAL SL y los cambios realizados en el proyecto por D. Nicolás Arganza Alvaro.

Décima: Por parte del Ayuntamiento, con fecha 24 de noviembre de 2005, se remite a la Viceconsejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el escrito referenciado en el considerando anterior, así como copia del anuncio publicado en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, de fecha 26 de octubre de 2005, y en los Tablones de Edictos de la Casa Consistorial de Pola de Siero y en la Tenencia de Alcaldía de Lugones, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, por el que se somete a información pública la existencia de una parcela de propietario desconocido en el ámbito del Plan Parcial, remitiéndose igualmente certificación de la Secretaría General del Ayuntamiento de Siero, de no existir reclamación alguna en relación con este anuncio, quedando igualmente enterada y notificada la Fiscalía del Tribunal Superior de Justicia de Asturias sobre este particular, como se acredita en escrito remitido por el Fiscal de fecha 29 de noviembre de 2005, obrante en el expediente.

Undécima: La Permanente de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias, en sesión de fecha 9 de mayo del 2006, adoptó el siguiente acuerdo, remitido al Ayuntamiento de Siero, con fecha registro de entrada 29 de mayo de 2006:

“Expt. CUOTA. 437/2005 SIERO. Ayuntamiento. Plan Parcial Unidad de Homogénea 17/ID/UZ en Granda.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA), en Permanente, en sesión de fecha 9 de mayo de 2006, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

Emitir informe previo al instrumento de ordenación urbanística referenciado a los efectos previstos en el artículo 89 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo –TROTU- (Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, BOPA 27 de abril de 2004), en los términos siguientes:

Las modificaciones introducidas a lo largo del expediente suponen la necesidad de que se modifique el documento completo, Memoria y planos correspondientes a las redes de abastecimiento, saneamiento, alumbrado, energía eléctrica, telefonía y telecomunicaciones, cuando lo deseable hubiera sido contar con un documento correcto y corregido con anterioridad a la emisión del presente Informe (inexistencia de viviendas para guardas, manifiestan que la propiedad es 100% de los promotores





AYUNTAMIENTO DE SIERO
(ASTURIAS)

N.º Ref.: ACTAS/yf
Pleno 1-09-2006.12
URBANISMO

cuando existe propietario de titularidad desconocida etc.). Además y particularmente, en el artículo 22 de las ordenanzas del plan parcial debe corregirse la superficie de zonas verdes, haciéndola coincidir con la reflejada en la memoria y en los planos de ordenación.

Respecto a los viarios:

- El módulo de cesión para viales prevista en el sistema de gestión del Plan General de Ordenación de Siero –PGO- está fijado en el 15% de la superficie bruta de los sectores. Este módulo, junto con el establecido para equipamientos (14% del aprovechamiento en suelos industriales) serían los empleados para determinar el módulo de aprovechamiento señalado en el Estudio de Gestión. Por ello, en este Plan Parcial la superficie calificada como viario en el plano de ordenación corregido (obrante en el expediente administrativo) es de 2.997,52 m², lo que es inferior a la resultante de aplicar el módulo que ascendería a 3.282 m². No obstante, se valora y tiene en cuenta la presencia de un vial preexistente con una superficie de 435,01 m² que sumada a los nuevos viales permiten considerar cumplimentado el módulo de reserva.
- El plan parcial reduce la sección transversal de viario hasta 11,50 metros, inferior a la exigida en el artículo 1.17, que es de 15 metros; posibilidad de reducción ésta que no se contempla en el PGO. Cuestión distinta resulta que, estando afectado el ámbito por las limitaciones derivadas de la afección de la autovía y la necesidad de disponer de una parcela neta suficiente, se plantea un viario con una sección transversal inferior a la fijada en el PGO justificada a partir de las necesidades propias del ámbito y de la carga de tráfico prevista, justificación que, en todo caso, deberá realizarse previamente a la aprobación definitiva. Ello sin perjuicio de que siendo aquello un parámetro fijado en el PGO su inobservancia debería traducirse en una modificación de dicho instrumento.

En cuanto a la titularidad de los viales, la aplicación del módulo especificado en apartado anterior implica que los suelos correspondientes al viario se conceptúen como de cesión obligatoria y gratuita, y por tanto de titularidad pública, al menos en la cuantía resultante de la aplicación de dicho módulo.

Los aprovechamientos asignados en el PGO tienen el carácter de brutos (artículo 3.04) por lo que se obtienen aplicando el módulo sobre la superficie bruta, sin deducciones, y asignarse proporcionalmente a los suelos netos. Por ello, el aprovechamiento a repartir sería de 19.266,46 m² en este ámbito. El vial existente en la parte sur del ámbito figura en el expediente como de titularidad privada, por lo que debe incorporarse a los efectos del reparto de aprovechamientos, independientemente de que se mantenga como tal viario.

No se plantea la garantía del exacto cumplimiento con los compromisos asumidos (artículo 83 del TROTU).

Todo ello de conformidad con el Decreto 169/1999, de 9 de diciembre, por el que se regula composición, competencias y funcionamiento de la CUOTA, primera modificación por Decreto 118/2002, de 19 de septiembre y segunda por Decreto





AYUNTAMIENTO DE SIERO
(ASTURIAS)

202/2003, de 18 de septiembre (BOPAS 14.12.1999; 1.10.2002 y 16.10.2003 respectivamente”.

Duodécima: Con fecha 28 de agosto de 2006, la Arquitecto Municipal, Dña. Ana María Fernández Dopazo, emite el siguiente informe en relación con el documento corregido del Plan Parcial de desarrollo de la UH 17/ID/UZ en Granda-Siero, presentado por PROESCOR INDUSTRIAL SL y suscrito por el Arquitecto D. Nicolás Arganza Alvaro, lo siguiente:

“Se presenta tras el informe de CUOTA, un documento rectificado completo que consta de:

**MEMORIA
ORDENANZAS
PLAN DE ETAPAS
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
PLANOS
FICHAS**

Se recogen las observaciones finales remitidas en el informe de CUOTA, en lo que se refiere a los siguientes puntos:

- En el artículo 22 se recogen los 2.247,18 m² de superficie de zona verde, en coincidiendo con al reflejada en los planos y en el apartado 1.6.2 de la memoria.

- Se resuelve la sección transversal del viario en 15 m tal y como se fija en el Plan General para los nuevos trazados de la red viaria. Se considera por lo tanto este un viario de titularidad y uso público.

- Se computa el vial existente en la parte sur del ámbito incorporándolo a afectos de reparto de aprovechamientos, pasando a ser el suelo computable, de 20.287 m² a 20.722,01 m² al tener en cuenta el vial de 465,01 m². Se ajustan por lo tanto a este suelo computable los cálculos de aprovechamientos y cesiones (de Equipamiento, viario, 10% de aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento). Recogiéndose los nuevos datos tanto en planos como en Memoria y Ordenanzas.

Se rectifican también finalmente las fichas conforme al resultado obtenido conforme a los cambios realizados, de tal manera que resultan las siguientes parcelas:

Parcela	Superficie de parcela	Ocupación en planta	Edificabilidad Máxima	Plazas de aparcamiento
A*	7.697,78 m ²	5.079,73 m ²	8.210,09 m ²	47
B	4.734,14 m ²	3.110,55 m ²	5.347,06 m ²	29
C+D	637,87 m ²	342,06 m ²	914,23 m ²	4
CESIÓN	1.604,85 m ²	781,22 m ²	1577,16 m ²	-
TOTAL			16.048,54 m ²	

*en la parcela A en el caso de que se produzca secuencias de edificación de frentes continuos superiores a 150 m se producirán separaciones cortafuegos



AYUNTAMIENTO DE SIERO
(ASTURIAS)

conforme al artículo 2.150 del PG., o cualquier otra normativa sectorial de aplicación.”

Decimotercera: A su vez, la Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Siero, con fecha 28 de agosto de 2006, emite informe favorable a la aprobación definitiva del Plan Parcial, indicando en cuanto a la exigencia del acuerdo de la CUOTA de que no se plantea la garantía del exacto cumplimiento de los compromisos asumidos lo siguiente:

“Por último, y en cuanto *“a la exacta garantía del cumplimiento de los compromisos asumidos”* que también se menciona, cabe señalar que se recoge un estudio económico financiero que contiene el cálculo de los costes de urbanización así como el coste de reposición por m2 de parcela resultante y el reparto proporcional de dichos gastos en función de la aportación del suelo que justifica que se trata de una cantidad asumible en este tipo de suelo, por lo que puede darse por cumplido lo referido a este punto.

Los promotores son en este caso, los propietarios del suelo y cabe señalar que ya consta presentado e incluso aprobado inicialmente el Proyecto de Urbanización de la Manzana 17/ID/UZ de Granda el cual, caso de encontrarnos en el supuesto previsto en el artículo 119.4 habrá de ser avalado en su totalidad.”

Vistos los informes obrantes en el expediente.

Visto el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente, de fecha 31 de agosto de 2006.

El Pleno Municipal acuerda por unanimidad:

Primero: Aprobar definitivamente el Plan Parcial de Desarrollo de la UH 17/ID/UZ de suelo urbanizable en Granda-Siero. Documento Corregido. Promovido por PROESCOR INDUSTRIAL SL y suscrito por el Arquitecto D. Nicolás Arganza Alvaro.

Segundo: Remitir dos ejemplares del Plan Parcial, a la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras, debidamente diligenciados con los planos correspondientes.

Tercero: Publicar el presente acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, así como en su caso, las ordenanzas o normas urbanísticas en él contenidas, en los Tablones de Anuncios de la Casa Consistorial de Pola de Siero y de la Tenencia de Alcaldía de Lugones, y comunicarlo a la CUOTA.

Cuarto: Notificar personalmente el acuerdo a los interesados, a cuyos efectos deberá requerirse de la promotora los datos de los propietarios afectados.”

Y para que así conste, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, expido y firmo la presente certificación, con la reserva del artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, en Pola de Siero a catorce de septiembre de dos mil seis.

Vº/Bº
La Alcaldesa en funciones