

PLAN PARCIAL
SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL VIELLA-COLLOTO-GRANDA
UNIDAD HOMOGÉNEA UH/16/ID/UZ
SIERO, PRINCIPADO DE ASTURIAS

TEXTO REFUNDIDO

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 30.11.2006
El Secretario

NORMAS URBANÍSTICAS

Índice

CAPÍTULO 1 – ORDENANZAS GENERALES.....	2
Art. 1. Objeto	2
Art. 2. Vigencia	2
Art. 3. Ambito de aplicación	2
Art. 4. Documentación del Plan.....	2
Art. 5. Carácter de las determinaciones	2
CAPÍTULO 2 – DESARROLLO Y GESTION DEL PLAN	3
Art. 6. Competencias	3
Art. 7. Desarrollo del plan Parcial.....	3
Art. 8. Sistemas de Actuación	4
Art. 9. Unidades de Actuación.....	4
Art. 10. Proyectos de Actuación.....	4
Art. 11. Inspección	5
Art. 12. Licencias urbanísticas	5
Art. 13. Responsabilidades y Sanciones	5
Art. 14. Régimen Jurídico	6
CAPÍTULO 3 – INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS.....	6
Art. 15. Sistema Red Viaria.....	6
Art. 16. Sistema Abastecimiento	6
Art. 17. Sistema Alcantarillado	6
Art. 18. Sistema Energía Eléctrica	7
Art. 19. Sistema Alumbrado Publico.....	7
Art. 20. Sistema Telecomunicaciones	7
Art. 21. Sistema Espacios Libres	7
CAPÍTULO 4 – ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN	8
Art. 22. Condiciones de altura y volumen.....	8
Art. 23. Condiciones de uso	8
Art. 24. Condiciones Estéticas	8
Art. 25. Otras Condiciones	8
Art. 26. Condiciones Particulares – Zonificación	9
Art. 27. Zona ID – Industrial	9
Art. 28. Zona Equipamientos.....	10
Art. 29. Zona Espacios Libres	10
Art. 30. Zona Red Viaria	11

CAPÍTULO 1 – ORDENANZAS GENERALES

Art. 1. Objeto

Este Plan Parcial se formula de acuerdo con los preceptos establecidos en el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril (BOPA nº 97, de 27 de abril) - en adelante TRLOTU -, modificado por la Ley 2/2004 de 29 de Octubre, de medidas urgentes en materia y suelo.

Art. 2. Vigencia

El Plan entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su Aprobación Definitiva, efectuada en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y mantendrá su vigencia con carácter indefinido.

Art. 3. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación del plan se limita al territorio delimitado por el propio sector y reflejado en los documentos gráficos de éste.

Art. 4. Documentación del Plan

La documentación del presente Plan Parcial, cumple las exigencias establecidas en los artículos 66 y 83 del TRLOTU.

Los documentos son los siguientes:

- Memoria
- Planos de Información y Ordenación
- Normas Urbanísticas.
- Plan de Etapas y Estudio Económico.

En caso de contradicciones entre los diferentes documentos citados, la prioridad en orden a su aplicación será la siguiente:

- Primero. Normas Urbanísticas.
- Segundo. Planos de Ordenación
- Tercero. Memoria.

Art. 5. Carácter de las determinaciones

El Plan Parcial podrá incorporar determinaciones de carácter vinculante y de carácter indicativo.

Las primeras suponen determinaciones de carácter obligatorio que deberán ser atendidas en los proyectos en desarrollo del Plan Parcial.

Tendrán carácter vinculante:

- La asignación de usos pormenorizados

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 30.11.2006
El Secretario

- Las edificabilidades por parcelas
- La Red viaria Principal de carácter público
- Las Dotaciones de carácter público
- La Ordenación detallada
- Características generales de los Servicios Urbanísticos

Las determinaciones indicativas serán consideradas como alternativas iniciales, que requerirán para su modificación la demostración razonada de las propuestas alternativas en los documentos que las desarrollan.

Tendrán la consideración de determinaciones indicativas los siguientes documentos:

- Esquema de la Red de Abastecimiento de Agua.
- Esquema de la Red de Alcantarillado.
- Esquema de la Red de distribución de energía eléctrica.
- Esquema de la Red de Alumbrado Público.
- Características técnicas de los servicios urbanísticos

Se tendrá en cuenta que en todos aquellos aspectos para los que no exista mención expresa y precisa en estas ordenanzas, se aplicarán las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación de Siero.

CAPÍTULO 2 – DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN

Art. 6. Competencias

El presente Plan Parcial se elabora por iniciativa privada, en virtud del Capítulo cuarto, Sección 2ª del TRLOTU.

La aprobación inicial del Plan le corresponde al Ayuntamiento. La aprobación definitiva corresponderá también al Ayuntamiento de acuerdo con el Art. 89.3 del TRLOTU.

La aprobación definitiva de los instrumentos de reparcelación y de los Proyectos de Urbanización o Proyectos de Actuación, se realizará de acuerdo con el Art. 92 del TRLOTU.

Art. 7. Desarrollo del plan Parcial

La zonificación de dominio privado regulada más adelante es ID - Industrial. El resto de zonificaciones que quedan vinculadas, en principio, al dominio público, son RV – Red viaria, EL – Espacios Libres de dominio público, y EQ – Equipamientos.

Los suelos calificados como Equipamiento, de propiedad municipal por la cesión obligatoria establecida en el planeamiento, podrán pasar a ser se propiedad privada

por la permuta o enajenación de los mismos. No obstante, la propiedad del suelo no modificará su calificación de equipamiento.

Las edificaciones que se adapten a la Ordenación detallada establecida en el plan parcial, podrán obtener la Licencia de construcción a través del Proyecto de Ejecución.

La modificación o definición de una ordenación diferente de lo señalado, requerirá la modificación del presente Plan Parcial, o bien la tramitación de un Estudio de Detalle de acuerdo con los arts. 89 y 92, respectivamente, del TRLOTU.

En ningún caso los elementos de Ordenación General podrán ser modificados por un Estudio de Detalle, siendo requisito necesario para ello la modificación del planeamiento general. Son elementos de ordenación general:

- Los elementos de la Red Viaria definida en el plano de características del sector.
- La ubicación de Equipamientos.
- La configuración del Espacio Libre.

Art. 8. Sistemas de Actuación

El Plan Parcial define dos Unidades de Actuación, justificadas de acuerdo con el apartado correspondiente de la Memoria.

Como sistema de actuación se establece como preferente y con carácter indicativo el de Compensación regulado en el Título V, Capítulo segundo, Sección 3ª, Subsección 1ª, artículos 171 y ss. del TRLOTU.

No obstante podrá adoptarse cualquier otro de los previstos en el TRLOTU.

Art. 9. Unidades de Actuación

Se definen dos Unidades de Actuación que corresponde a lo grafiado en el plano 10/XI, de GESTIÓN Y PLAN DE ETAPAS.

Estas, se desarrollarán mediante los oportunos Proyectos de Actuación.

Art. 10. Proyectos de Actuación

El proyecto de Actuación se desarrollará y tramitará de acuerdo con el Art. 172 del TRLOTU. Este proyecto, tiene por objeto:

- Establecer las bases y determinaciones técnico-económicas necesarias para la reparcelación y distribución de los solares resultantes entre los propietarios iniciales.
- La definición técnica para realizar y financiar las obras de urbanización.

Una vez concluidas las obras de urbanización, se procederá a la recepción de las mismas por parte del Ayuntamiento, que pasará a responsabilizarse de su mantenimiento y conservación, salvo defectos o vicios ocultos.

En todo caso podrán establecerse zonas, conjuntos o ámbitos de carácter local para la gestión o colaboración en el mantenimiento y gestión de los Servicios Públicos de entidades privadas, que deberán establecerse en el Proyecto de Actuación, haciendo constar su vinculación y obligaciones en las Escrituras de propiedad de las nuevas parcelas y solares.

Art. 11. Inspección

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, obras e instalaciones se efectuará por los Servicios Municipales en la forma establecida en las disposiciones legales vigentes.

Art. 12. Licencias urbanísticas

El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo prevenido en la Legislación de Régimen Local. En ningún caso se entenderán adquiridos por silencio administrativo licencias en contra de las determinaciones del presente Plan Parcial o Plan General que desarrolla.

La competencia para otorgar Licencias de construcción corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos Título VII, arts 228 y ss del TRLOTU.

Sólo podrá edificarse cuando los terrenos cuenten con la condición de solar ó cuando se asegure la ejecución simultanea de la urbanización y de la edificación.

Se entenderá por solar aquellas parcelas que cumplan los requisitos del Art. 114.4 del TRLOTU.

Los actos sujetos a licencia, serán los establecidos en el Art. 228 del TRLOTU.

No obstante no requerirán licencia municipal:

- Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de Ordenación del Territorio
- Los actos amparados por ordenes de ejecución
- Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio Término Municipal

Art. 13. Responsabilidades y Sanciones

Las obras, instalaciones y demás actividades sujetas a licencia que se realicen sin la misma o sin ajustarse a las condiciones que señala el Ayuntamiento, serán suspendidas y en su caso retiradas o demolidas sin perjuicio de las responsabilidades

y sanciones que correspondan a los infractores con arreglo a lo establecido en la Legislación aplicable.

Art. 14. Régimen Jurídico

Todos los actos y acuerdos que adopte el Ayuntamiento en aplicación de estas Ordenanzas serán recurribles en la forma dispuesta en cada caso por la Legislación aplicable.

CAPÍTULO 3 – INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS

Art. 15. Sistema Red Viaria

La pavimentación de las vías públicas se realizará sobre una subbase compactada de 0,3 m, una capa de firme compactado de 0,3 m de espesor, y una capa de rodadura de aglomerado asfáltico en caliente, o bien otra solución equivalente justificada como tal por el Proyecto de Urbanización.

Encintado de aceras con bordillos prefabricados, biselados en zonas de accesos a garajes y pasos peatonales, para acceso de minusválidos.

Aceras e itinerarios peatonales con acabado de baldosa de terrazo, sobre solera de hormigón de 15 cm de espesor mínimo.

Art. 16. Sistema Abastecimiento

La red de Abastecimiento de agua se ajustará al esquema establecido en los planos, pudiendo modificarse con la justificación adecuada en el proyecto de urbanización.

Las condiciones de cálculo de la red se realizarán con una dotación mínima de 350 l por habitante y día. Las conducciones generales serán de materiales y características adecuadas con arreglo a los estándares

Art. 17. Sistema Alcantarillado

La red de alcantarillado se integra en el colector general de ámbito municipal que recoge los vertidos de Central Lechera Asturiana (CLAS), a la salida de su depuradora, hasta el emisario de la margen izquierda del Nora y conduce las aguas a la E.D.A.R. de Villaperez.

La Red de alcantarillado se proyecta a través de la red viaria del sector. El proyecto de urbanización definirá con exactitud la red interior de alcantarillado de todo el sector.

Las condiciones de la misma, cumplirán al menos los mínimos establecidos en la norma NTE-ISA, y se realizarán preferentemente con un sistema separativo, con el fin

de no sobrecargar las capacidades y bombeos del colector general, con arreglo a los oportunos costes de inversión y mantenimiento.

La red dispondrá de las correspondientes cámaras de descarga en cabecera, sumideros, pozos de registro, acometidas etc.

Art. 18. Sistema Energía Eléctrica

Las necesidades de suministro de energía eléctrica se proyectarán de acuerdo con la reglamentación eléctrica de Baja Tensión, debiendo incluirse en el proyecto de urbanización, las canalizaciones, centros de transformación y líneas enterradas que resulten necesarias. Los centros de Transformación serán preferentemente alojados en casetas prefabricadas de superficie, evitando los centros enterrados o subterráneos.

Las previsiones deberán realizarse en coordinación con la compañía SUMINISTRADORA y deberán justificarse en el proyecto de urbanización, incluyendo algún informe o documento suscrito por la compañía, que justifique el conocimiento y conformidad por parte de ésta, con las determinaciones incluidas en el proyecto de urbanización.

Las conducciones previstas se realizarán con tubos de PVC con secciones normalizadas, colocándose arquetas en acometidas individuales, encuentros y cruces de vías públicas.

Art. 19. Sistema Alumbrado Público

En el proyecto de urbanización se incluirá un sistema de alumbrado público. El sistema de alumbrado garantizará un nivel de iluminación de 30 lux en el viario, y de 10 lux en los jardines y sistema de espacios libres. Las luminarias serán cerradas, equipadas con lámparas de descarga, situadas como mínimo a 8 m de altura, sobre columnas.

El cableado será subterráneo bajo tubo de PVC, con arquetas, y se proyectará de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y demás normas vigentes.

Art. 20. Sistema Telecomunicaciones

El proyecto de urbanización deberá incluir una red de canalizaciones subterráneas, arquetas y conexión a la red general, para telecomunicaciones. Las previsiones deberán realizarse en coordinación con la compañía Telefónica, y deberán justificarse en el proyecto de urbanización.

Art. 21. Sistema Espacios Libres

El proyecto de urbanización incluirá el ajardinamiento del sistema de espacios libres, con plantación de arbolado, especies arbustivas y superficies de césped. En el

proyecto se tendrá en cuenta la facilidad de mantenimiento, y en las zonas de césped se incluirán sistemas de riego.

Se proyectarán papeleras repartidas por todo el viario del sector y especialmente en los cruces. Los materiales serán resistentes y de fácil mantenimiento.

CAPÍTULO 4 – ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

Art. 22. Condiciones de altura y volumen

Se aplicarán de acuerdo con las definiciones generales establecidas en el Plan General Municipal de Ordenación de Siero.

Los cálculos de edificabilidad, condiciones de sótanos o semisótanos, medición de alturas, etc. se aplicarán según las normas generales establecidas por el Plan General de Siero para el resto del municipio.

Art. 23. Condiciones de uso

Serán de aplicación con carácter general y complementario, las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Siero, artículo 2.148.4, así como también la normativa sectorial específica que pueda resultar de aplicación.

Art. 24. Condiciones Estéticas

Las condiciones estéticas y de diseño, serán de composición y configuración libres.

En todo caso el desarrollo de los proyectos se debe realizar por profesionales competentes cuidando adecuadamente tanto los aspectos estéticos de los materiales y acabados, como la configuración del diseño referida a la composición de formas dimensiones y proporciones.

Art. 25. Otras Condiciones

Las condiciones relativas a Seguridad, Salubridad, Higiene, Iluminación Ventilación y todas aquellas reguladas en las Normas Básicas de Edificación, deberán quedar definidas y justificadas, en los proyectos técnicos de edificación, de acuerdo con los usos y utilización proyectados, que deberán concretarse en cualquier caso.

Se asegurará la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas y obstáculos, en el diseño y ejecución de los elementos de la urbanización, del mobiliario urbano y en la construcción y rehabilitación de edificios, de conformidad, en su caso, con lo dispuesto en su legislación específica.

Art. 26. Condiciones Particulares – Zonificación

La Zonificación establecida en el Plan parcial, se ajustará a la relación siguiente y a la que figura en el plano de Zonificación.

- ID Industrial
- EQUIPAMIENTOS.
- ESPACIOS LIBRES.
- Red Viaria

En cada una de ellas se establecen las correspondientes limitaciones y parámetros de edificación.

Art. 27. Zona ID – Industrial

Se trata de la totalidad del suelo privado incluido en el ámbito, así como de la parcela que se reserva para materializar el 10% de aprovechamiento municipal.

Las Alineaciones y Rasantes quedan establecidas en el plano 6/XI, de ORDENACIÓN GENERAL, ALINEACIONES Y RASANTES.

Condiciones de emplazamiento

Parcela mínima: 2.000 m², donde se admite la división de fincas de más de 2.000 m² en partes de hasta 200 m² en las condiciones del art. 2.151 del Plan General.

Ocupación: No se limita la ocupación en esta zona

Retranqueos: Según se establece en el art. 2.150 del Plan General.

Condiciones de la edificación

Edificabilidad: 1,144852 m²/m² sobre parcela neta resultante.

No obstante, la edificabilidad de cada propiedad se asigna “en bolsa”, de forma que puede ser trasladable de unos solares a otros, con la limitación máxima establecida para el global.

Alturas: 3 plantas y 12 metros a la cumbre.

Condiciones de uso

Los establecidos en el artículo 2.148 del Plan General.

Será obligatoria la dotación de aparcamiento, en el interior de la parcela privada, en proporción mínima de una plaza por cada 90 m² de aprovechamiento.

Otras condiciones

Se prohíbe el uso de vivienda

No se podrán construir secuencias de la edificación que supongan una longitud superior a 150 m sin la previsión de un cortafuegos.

Se establece la obligación de reservar espacios para aparcamiento de vehículos en el interior de las parcelas con una proporción mínima de una plaza por cada 90 m² construidos.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *ordinaria*
de fecha *30.11.2006*
El Secretario

Art. 28. Zona Equipamientos

El sistema de equipamientos está configurado por la parcela de 9.545,62 m².

Inicialmente no se asigna un Equipamiento específico, reservándose la decisión concreta al Ayuntamiento de Siero.

También cabe la instalación de un equipamiento privado.

Las Alineaciones y Rasantes quedan establecidas en el plano 6/XI, de ORDENACIÓN GENERAL, ALINEACIONES Y RASANTES.

Condiciones de emplazamiento

Parcela mínima no se regula.

Ocupación se recomienda 50 %

Retranqueos 5 m a Vía Pública, 3 m a resto de linderos

Condiciones de la edificación

Edificabilidad la establecida en el art. 2.166 del Plan General.

Alturas se recomienda no sobrepasar 3 plantas y 12 m.

No obstante podrán superarse los valores anteriores, justificando la conveniencia en el proyecto correspondiente desde el punto de vista del interés público y con la aprobación específica del Ayuntamiento.

Condiciones de uso

Se permite el uso de Edificaciones destinadas a Equipamiento de carácter: docente, asistencial, administrativo, sanitario, comercial, religioso, recreativo, club de ancianos etc.

Se considera compatible en general los usos Terciarios o de servicios bajo régimen de concesión administrativa, en cuya tramitación debe quedar justificado el interés general dentro del ámbito municipal y la conveniencia del uso concreto a establecer.

Se prohíben los usos Residenciales e Industriales en cualquier categoría.

Art. 29. Zona Espacios Libres

Está configurado por el sistema de espacios destinados zona verde, siempre de uso y dominio público.

Se ha optado por definir una banda de espacios libres entre el borde del Sistema General Viario previsto en el Plan General y los suelos parcelables, de forma que se asegura el dominio público de esa banda y por tanto se reserva para las posibles necesidades de taludes en el borde del mismo (dado que se desconoce aun la cota que será necesaria para el mismo en el cruce con la carretera de Viella y las vías de ferrocarril).

Condiciones de emplazamiento

En esta zona no se permite la edificación salvo la ubicación de pequeñas casetas para instalaciones de servicios públicos.

Condiciones de la edificación

La construcción de casetas de instalaciones, estará limitada a una sola planta y 3 m de altura.

Este tipo de construcciones mantendrá el carácter aislado separándose al menos 3 m. de cualquier lindero y 5 m. de cualquier otra edificación. Tampoco deben superar un tamaño máximo de 50 m².

Condiciones de uso

Se permite el uso de Espacios libres y zonas verdes de dominio y uso público. Se incluirá en esta zona el ajardinamiento correspondiente preferentemente con arbolado.

Se considera compatible el uso de Instalaciones y de Servicios públicos.

Se prohíben los usos privados o lucrativos en general.

Otras condiciones

En esta zona serán de aplicación todas las condiciones establecidas en el Apartado correspondiente a Sistema de Espacios Libres.

Art. 30. Zona Red Viaria

Esta zona está constituida por la red viaria del sector, tanto de carácter rodado como peatonal.

Condiciones de emplazamiento

No se permite edificaciones o instalaciones que puedan alterar o entorpecer el correcto funcionamiento como vía pública.

Condiciones de la edificación

La red viaria se ajustará a las condiciones establecidas en el apartado correspondiente del capítulo 3 de estas Ordenanzas, que serán definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización, tanto para las obras de pavimentación y acabado como para las de todos los servicios que deban alojarse en la vía pública.

Condiciones de uso

Se vincula al uso específico como red viaria, y como alojamiento de los Servicios Públicos habituales.

Otras condiciones

Las reglamentaciones específicas de las diferentes instalaciones y servicios que puedan establecerse.