

**RELACION DE APARTADOS QUE COMPONEN ESTE DOCUMENTO.-**

**MEMORIA**

Aprobado inicialmente por  
Acuerdo Plenario  
de fecha 1-8-2007

El Secretario.

1.- ENCARGO Y ANTECEDENTES QUE JUSTIFICAS EL MODIFICADO DEL PLAN ESPECIAL VIGENTE.-

2.- JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA DE LA OPORTUNIDAD DE ESTE PLAN ESPECIAL MODIFICADO.-

3.- AMBITO Y DELIMITACION DEL PLAN ESPECIAL MODIFICADO.-

3.1.- Descripción actual de los terrenos y propiedades de Coasa.-

3.2.- Consideración respecto al origen de la superficie de parcela actual.-

3.3.- Edificación existente.-

4.- DESARROLLO DEL PROGRAMA DE NECESIDADES DE LA ACTIVIDAD QUE SE PLANTEA.-

4.1.- Nave principal – Superficie construida en planta baja de 2.750m<sup>2</sup>.-

4.2.-Espacio etnográfico. Superficie construida en planta baja de 450 m<sup>2</sup> total de 600 m<sup>2</sup>

4.3.-Construcción de nave con 800 m<sup>2</sup>

4.4.-Construcción de nave con 600 m<sup>2</sup>

4.5.-Construcción de nave con 600 m<sup>2</sup>

4.6.-Zona para Centro de formación con 650 m<sup>2</sup>.

Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria Ordinary  
de fecha 21-7-2008

El Secretario

**ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

5.- CONCLUSIONES DEL ESTUDIO PRELIMINAR DE IMPACTO AMBIENTAL (EPIA).-

5.1.-Recomendaciones y alternativas tendentes a la atenuación de los impactos ambientales.

6.- CONDICIONES Y CARACTERISTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS BASICAS.-

6.1.-Agua.-

6.2.-Saneamiento.-

- 6.3.-Electricidad.-
- 6.4.-Accesos y Viario.-
- 6.5.-Energías renovables y ecológicas.-

Aprobado inicialmente por  
*Antonio Herrera*  
de fecha *1-8-2007*

El Secretario.



## ORDENANZAS

### Criterios generales .-

Artículo 1. Condiciones generales para la edificación de los distintos usos en el suelo no urbanizable regulado por este Plan Especial Modificado.-

Artículo 2.-Condiciones generales para la ejecución de los distintos usos en este suelo no urbanizable del Plan Especial Modificado.-

Artículo 3.- Condiciones generales y calificación del suelo no urbanizable incluido en este Plan Especial Modificado.-

Artículo 4.- Relativo a las condiciones requeridas a los usos y actividades sujetas a previa declaración de interés público y social de este P. Especial Modificado.-

Artículo 5 .Usos y actividades permitidas en el ámbito de este Plan Especial Modificado.-

## ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO

### Condiciones Generales.-

Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria *de Herrera*  
de fecha *31-7-2008*

El Secretario



Aprobado inicialmente por  
Acuerdo Pleno  
de fecha 15-8-2007

PLAN ESPECIAL MODIFICADO.-

El Secretario.

Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria ordinaria  
de fecha 31-7-2008

El Secretario

**PLAN ESPECIAL MODIFICADO  
PARA  
IMPLANTACIÓN DE NAVES DE ALMACENAJE DE  
PRODUCTOS ARTESANALES**

**MEMORIA**

**1.- ENCARGO Y ANTECEDENTES QUE JUSTIFICAN EL  
MODIFICADO DEL PLAN ESPECIAL VIGENTE.-**

D. Marino González Fernández, con N.I.F. nº 10.817.770, en representación de COASA (Comercializadora de productos Asturianos), con CIF A-33213943, empresa ubicada a efectos de notificación en el Polígono de Granda-Parcela nº 279 – Nave 3 (33199), es quien nos realiza en el año 2005 el encargo de redactar un Plan Especial,-con un previo antecedente de un documento de Estudio de Implantación- a partir de la intención de la empresa COASA de acometer la ejecución de unas instalaciones dentro de un entorno rural para el proceso de almacenado, clasificación de controles de calidad y envasado de los productos asturianos que ya comercializan y el inicio con otros como frutos secos y plantas medicinales, acompañados de áreas de plantaciones en el entorno de la finca, con el fin de destinarla a establecer de manera adecuada dichas labores , a la vez que en la medida de compatibilizar la imagen de marca con los productos que realmente se comercializan, lo cual se hace difícil imaginar en un entorno de polígono industrial tipo.

La motivación inicial, se debe al condicionante derivado del Estudio de Implantación de que el desarrollo continuase mediante la tramitación de un Plan Especial en el que se concreten tanto las intervenciones previstas, en lo relativo a superficies, ocupaciones, alturas, etc., así como la definición de los materiales a emplear y en definitiva concretar las ordenanzas aplicables en este caso concreto y para este uso a partir de las Ordenanzas generales derivadas del Plan General en este tipo de suelo no urbanizable.

No obstante, una vez aprobado de manera definitiva el Plan Especial, con informe favorable de CUOTA (Expte 267/2006 ), y al aplicarse las correspondientes condiciones derivadas de este Plan Parcial a partir de sus Ordenanzas específicas, en el tramite de la licencia de edificación del Edificio Principal ,se ha constatado que los criterios respecto al computo de la superficie construida total o edificabilidad en cada una de las edificaciones, de acuerdo con el informe municipal no permite la ejecución de las edificaciones contempladas en el propio Plan Especial, razón por la cual al margen de posibles interpretaciones respecto al documento actualmente vigente de Plan Especial, se considera conveniente que en lugar de aclaraciones se formule un nuevo

Aprobado inicialmente por  
Aurelio Herrera  
de fecha 1-8-2007  
El Secretario.

## PLAN ESPECIAL MODIFICADO.-

Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria ordinaria  
de fecha 31-7-2008  
El Secretario.

Plan Especial Modificado, que recoja de manera inequívoca la posibilidad de realizar las edificaciones que en todo el Plan Especial se plantean.

Por tanto, este documento de Plan Especial, es **idéntico** al actualmente vigente, salvo en el apartado de definir las condiciones de cada una de las edificaciones, en relación con el computo de las superficies construidas, puesto que en la ocupación lo único que se ajusta es la superficie derivada del proyecto concreto de edificación, ya que se conoce expresamente las superficies del Edificio Principal, puesto que ya esta redactado y en tramitación.

Se trata, en definitiva de incluir en el Plan Especial vigente las aclaraciones correspondientes en la redacción de las Ordenanzas y en un plano de calificación y usos, las correcciones que permitan ejecutar la edificación Principal tal y como se planteo desde un inicio, es decir, con una planta sótano bajo rasante de almacenamiento, una planta baja de cámaras y preparación de productos, junto a una zona de recepción y oficinas, mientras que en el frontal se dispone de una planta primera para ubicar la administración y las aulas de formación.

De esta forma toda la documentación y justificaciones generales del Plan Especial vigente, se consideran totalmente validas y por ello se reproducen íntegramente. De igual manera, se debería de entender que los informes sectoriales deberían ser igualmente válidos.

Así pues la tramitación de este documento debe de ser idéntica que la correspondiente al Plan Especial actualmente vigente, con el fin de clarificar las situaciones de inconcrecion derivadas de dicho documento.

Por tanto a partir de la documentación del documento de Implantación se desarrollará el contenido del Plan Especial.

## 2.-JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA OPORTUNIDAD DE ESTE PLAN ESPECIAL MODIFICADO.-

Tal y como se ha puesto de manifiesto en el anterior apartado 1, es la necesidad de posibilitar ejecutar las edificaciones realmente propuestas, lo que lleva a redactar este documento como necesario para corregir las deficiencias observadas en las especificaciones del vigente Plan Especial. Es por ello absolutamente conveniente su oportunidad con el fin de que se puedan ejecutar las previsiones planteadas desde el inicio.

Al igual que en el documento de P. Especial vigente, de conformidad con lo derivado de la tramitación del Estudio de Implantación donde se han definido las características generales de la actividad que se plantea, así como las condiciones para que la misma pueda llevarse a

Aprobado inicialmente por  
alcalde Placeres  
de fecha 1-8-2004

El Secretario.

PLAN ESPECIAL MODIFICADO.

Aprobado definitivamente  
en sesión plenaria alcalde  
de fecha 31-7-2008

El Secretario.

efecto, se desarrolla mediante este P. Especial Modificado los aspectos concretos de dicha implantación con el fin de que sean tenidos en cuenta para la redacción de los correspondientes proyectos.

Por tanto, y al margen de la consideración que se pueda tener respecto a si la actividad prevista por COASA y ya descrita de manera general en el Estudio de Implantación deba de considerarse como Industria vinculada al medio rural o en su caso como industria transformadora, sin embargo tanto su ubicación en un ámbito de suelo no urbanizable de interés en una parte, hace que tanto por la necesidad de su autorización en este tipo de suelo como por no ajustarse las pretensiones a las superficies y condiciones específicas señaladas para este tipo de instalaciones o almacenes, el que tal y como se ha puesto de manifiesto en las condiciones emitidas por el Ayuntamiento ante la consulta formulada para su tramitación, el que sea del todo necesaria la tramitación del presente Plan Especial.

Desde estas condiciones previas es absolutamente justificado y a la vez totalmente necesario el que se deba de tramitar este documento urbanístico de desarrollo con el fin de permitir concretar las condiciones específicas de la implantación que se plantea.

En tal sentido y en la medida en que el uso concreto de almacenamiento y transformación de productos alimentarios artesanales no viene expresamente reconocido en las ordenanzas del vigente Plan General de Siero, y entendiendo este uso como incompatible, de acuerdo con el art. 4.08 de la Normas Urbanísticas del Plan General de Siero, en el sentido de entender que dicho uso no cumple alguno de los requisitos exigidos para los usos permitidos o autorizables, de tal forma que en este caso queda regulada la actuación de acuerdo con el apartado 2-b) del mismo artículo y que señala : " *En caso de que la actividad que se plantea no exija la transformación del Suelo, y en cambio se contemple esa posibilidad en este Título IV, podrán implantarse aquellas actividades recogidas en el apartado 2 del artículo 76 del Reglamento de Planeamiento mediante redacción y aprobación de un Plan Especial según en dicho artículo se regula.*"

Debemos recordar que el Texto Refundido de legislación de urbanismo y ordenación del territorio del Principado de Asturias 1/2004, al referirse a los Planes Especiales y enumerar el objeto de los mismos señala de manera textual:

*"Artículo 67. Planes Especiales.*

*1. Los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso, de forma excepcional en los supuestos previstos en este Texto Refundido para la ordenación de espacios protegidos, sustituir las determinaciones del planeamiento general, a fin de proteger ámbitos singulares, llevar a cabo operaciones de reforma interior, coordinar la*

Aprobado inicialmente por  
*Armando Placer*  
de fecha *1.6.2007*

PLAN ESPECIAL MODIFICADO.

Aprobado definitivamente  
en sesión plenaria *Ordizue*  
de fecha *3.1.2008*  
El Secretario

*ejecución de dotaciones urbanísticas, conservación de determinados ámbitos del medio rural, equipamientos comerciales públicos y centros comerciales previstos en las reservas de suelo del planeamiento general, polígonos y demás espacios sujetos a uso industrial, saneamiento urbano, ejecución directa de obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los elementos determinantes del desarrollo urbano, u otras finalidades análogas.*

2. Los Planes Especiales no podrán sustituir al Plan General de Ordenación en su función de establecer la ordenación integral propia del territorio en el ámbito municipal, sin perjuicio de que el planeamiento especial de desarrollo de las áreas afectadas por actuaciones urbanísticas concertadas, pueda abordar la ordenación integral de un espacio específico, previa justificación de la misma según las circunstancias de cada clasificación, sin exclusión conceptual de ninguna de ellas.

3. Los Planes Especiales contendrán las mismas determinaciones y con el mismo grado de detalle que los instrumentos de planeamiento que desarrollen, complementen o, excepcionalmente, sustituyan o modifiquen, incluyendo las determinaciones previstas en el planeamiento territorial o urbanístico correspondiente y las adecuadas a su finalidad específica, así como la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y con la ordenación urbanística general. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general o por otros instrumentos de planeamiento de desarrollo se justificarán adecuadamente en la memoria del Plan.

4. No procederá la elaboración de Planes Especiales cuando no sea precisa nueva ordenación urbanística o cuando la ordenación del suelo se pueda materializar, conforme al Plan General de Ordenación, mediante Estudios de Implantación."

En este caso debemos de considerar que tal y como se recoge de manera más concreta en el Borrador del Reglamento de Ordenación de Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias en su artículo 67-a) y b), en su apartado f) , "Establecer, desarrollar o completar la ordenación urbanística precisa para la implantación en suelo no urbanizable de actividades, equipamiento y dotaciones de interés público o social ....., adecuadas a su objeto y función "

En este caso se pretende implantar la actividad de almacenamiento de productos de quesos ,y frutos secos, además del envasado de los mismos , así como áreas de museo etnográfico y aulas para formación en los campos señalados, tal y como se ha detallado en el programa en el Estudio de Implantación y como posteriormente se reproducirá en este documento.

En cuanto a la Documentación precisa de este Plan Especial y a tenor de su finalidad y teniendo en cuenta los criterios del artículo 67-c) del ya mencionado Borrador de Reglamento del Principado de Asturias, en la medida en que resulta bastante coincidente con lo señalado en el vigente Reglamento de Planeamiento en su art. 77 y que se concreta en:

1. Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial
2. Estudios Complementarios
3. Planos de Información y Ordenación a escala adecuada
4. Ordenanzas
5. Estudio económico-financiero

Asimismo se manifiesta "El contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines ..."

De todo ello se debe de concluir que se considera suficientemente justificada la procedencia y oportunidad para la redacción de este Plan Especial dado que es el instrumento necesario para definir las condiciones de ordenación de la implantación de la actividad que se pretende.

Aprobado inicialmente por:

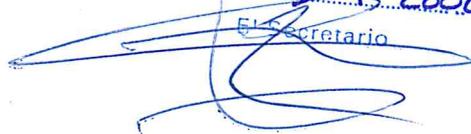
...acuerdo plenario  
de fecha 18-2-2007

El Secretario



Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria  
de fecha 31-5-2008

El Secretario



Aprobado inicialmente por  
... acuerdo de plenaria ...  
de fecha 1-8-2007

PLAN ESPECIAL MODIFICADO.-

El Secretario

Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria ordinaria  
de fecha 31-7-2008  
El Secretario

**3.- AMBITO Y DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.-**

El área al que se circunscribe este Plan Especial es totalmente coincidente con la delimitación del previo Estudio de Implantación y se corresponde con los terrenos propiedad de COASA, que provienen de la agrupación de tres fincas iniciales, para conseguir una superficie que permita el desarrollo que se plantea. Por tanto, no se altera ni modifica la delimitación de los terrenos existentes en todos sus límites, de manera que sobre el conjunto de las tres parcelas en las que actualmente se concretan las propiedades se plantea ordenar la propuesta de edificaciones respetando las distancias y retiros señalados por el planeamiento municipal o de carreteras.

Todo el ámbito se configura en los planos anexos de manera que constituye un conjunto delimitado por carretera y caminos públicos en tres de sus frentes quedando solo el este de lindero con otras propiedades, actualmente destinadas a praderías. De esta forma el total de los **22.924,47 m<sup>2</sup>.**, está perfectamente delimitado por su perímetro actual.

**3.1.- Descripción actual de los terrenos y propiedades de COASA.-**

La actual configuración del total de los terrenos propiedad de COASA en tres parcelas registrales, es fruto de previas actuaciones de compras, agrupaciones, tal y como se constata en las copias de planos de ortofotos del catastro que se incorporan, pero que como decimos no se corresponden con la realidad parcelaria actual, la cual la constamos de las escrituras fundamentalmente con la ayuda de los trabajos topográficos, aunque en el terrenos existen delimitaciones entre parcelas no existentes y por tanto no identificables.

Las tres parcelas que actualmente conforman la propiedad de COASA, en un total de **22.924,47 m<sup>2</sup>.**, serían:

-Finca nº 1 ..... 13.040,70 m<sup>2</sup>

-Finca nº 2 .....5.847,78 m<sup>2</sup>

-Finca nº 3 ..... 4.036,12 m<sup>2</sup>

De tal forma que las descripciones registrales de cada una de ellas es la que a continuación se detalla y de las que se adjunta en Anexos copias de las escrituras donde se señalan las superficies y cajetines de inscripción de cada una de ellas:

Aprobado inicialmente por

*asesoramiento*  
de fecha *1-8-2007*

PLAN ESPECIAL MODIFICADO.-

El Secretario

Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria *ordinaria*  
de fecha *31-7-2008*

El Secretario

### -Finca N° 1

Es el resultado de la unión de las dos siguientes Fincas:

Finca n° 49237. Inscrita en el Tomo 802, Libro 685, Folio 41, Inscripción 5.  
Referencia Catastral: 33066A119005110000EP

Rústica de secano, a prado y pasto con algunos robles malos.  
Denominada Monte de la Granda, sita en Fonciello, parroquia de Tiñana, concejo de Siero.

De superficie noventa y seis áreas y ochenta y cuatro centiáreas.

Lindes: Norte, Camino; Sur, D<sup>a</sup>. Maria del Carmen Riu; Este, D. Manuel Prado; y Oeste D. Antonio Cimadevilla.

Finca n° 25074. Inscrita en el Tomo 189, Libro 157, Folio 133, Inscripción 4.

Referencia Catastral: 33066A119005090000EL

Rústica de secano, a prado. Denominada Monte de la Granda, sita en Fonciello, parroquia de Tiñana, concejo de Siero.

De superficie treinta y tres áreas y cincuenta y seis centiáreas.

Lindes: Norte, Camino; Sur, D<sup>a</sup>. Maria del Carmen Riu; Este, D. Manuel Prado; y Oeste D. Antonio Cimadevilla.

### -Finca N° 2

Descripción: Finca n° 25075. Inscrita en el Tomo 189, Libro 157, Folio 134, Inscripción 2. Referencia Catastral: 33066A119005120000EL

Rústica a prado, denominada Monte de la Granda, sita en la parroquia de Tiñana, concejo de Siero, de superficie cincuenta y ocho áreas y cuarenta y siete centiáreas.

Lindes: Norte, finca de D. Gregorio Díaz y D<sup>a</sup> Olga Suárez Antuña; Este, finca de D. Paulino Carvajal y de D<sup>a</sup>. Ramona Hevia; Sur y Oeste, finca de finca de D. Gregorio Díaz y D<sup>a</sup> Olga Suárez Antuña.

### -Finca N° 3

Descripción: Finca n° 49.238. Inscrita en el Tomo 802, Libro 685, Folio 43. Rústica a prado, denominada Monte de la Granda, sita en la parroquia de Tiñana, concejo de Siero, de superficie treinta y siete áreas y treinta y seis centiáreas.

Lindes: Norte, D<sup>a</sup>. Carmen Riu; Sur, D. José María Navia Osoro; Este, D. Manuel Prado y otro; y al Oeste, camino y D. Antonio Cimadevilla.

Aprobado inicialmente por  
Amador Melendez  
de fecha 18-2-2008

PLAN ESPECIAL MODIFICADO.-

Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria Amador  
de fecha 31-7-2008

El Secretario

El Secretario

Todas ellas con inscripción independiente y de manera que la edificación actualmente existente se sitúa en la denominada N° 3

**3.2.- Consideraciones respecto al origen de la superficie de parcela actual.-**

Como ya se detallo en el previo Estudio de Implantación, la parcela que se delimita vinculada a esta implantación que se pretende no tiene su origen en una o dos fincas contiguas, sino que ha sido el proceso dilatado de obtención de terrenos adyacentes en la localización que los promotores consideran como más adecuada y para lo cual se han ido comprando fincas independientes con el fin de agruparlas en un conjunto único tal y como se plantean ahora.

Las delimitaciones de las compras que configuran la actual delimitación de los terrenos se corresponde con limites físicos existentes en el terreno y de una clara evidencia física.

En el ultimo de los terrenos incorporados a las propiedades se incluye una construcción de vivienda iniciada, con el fin de que su ejecución no limitase excesivamente la aplicación de la distancia recogida en el planeamiento de Siero en cuanto a respetar la distancia de 100 m. desde la edificación de vivienda más próxima.

**3.3.- Edificación existente.-**

Ya se ha mencionado que se trata del inicio de una vivienda unifamiliar de la que únicamente se han ejecutado el cimiento corrido, la solera y parte de los muros perimetrales de ladrillo, pero que en modo alguno puede entenderse que condicione la ordenación o la configuración de las posteriores edificaciones.

En tal sentido únicamente se pretende aprovechar la zona donde se ubica para emplazar el Centro Etnográfico pero que por otra parte precisa de una mayor ocupación y deberá de tener una imagen muy vinculada a las topologías rurales.

#### 4.- DESARROLLO DEL PROGRAMA DE NECESIDADES DE LA ACTIVIDAD QUE SE PLANTEA.-

Todo el conjunto se basa en la potenciación y creación de una imagen de marca para los productos alimentarios de origen asturiano y con un valor añadido de calidad artesanal, para lo que se pretende conseguir el marco adecuado de unas instalaciones que sean referente de lo que se pretende transmitir al exterior.

Las características generales de la actividad pasan por realizar una construcción integrada dentro del paisaje, que albergaría las instalaciones necesarias para el proceso de almacenado, clasificación, controles de calidad y envasado de los productos asturianos, así como un departamento de investigación de nuevos mercados, y creación de nuevos productos o adaptación de los existentes en formatos, presentaciones, etc a las exigencias que va marcando el mercado actual.

Esto permitiría y serviría de apoyo a muchas pequeñas empresas asturianas interesadas en la comercialización de sus productos. Albergaría también dos aulas de formación con sus correspondientes talleres dedicados a los productos agroalimentarios, que servirán para formar a futuros emprendedores y para reciclar permanentemente a los ya existentes.

Se crearía también un espacio etnográfico y un centro de interpretación de productos agroalimentarios, que se abordaría en una segunda fase.

La intención es generar espacios para la clasificación, secado y envasado de productos hoy excluidos del mercado y que históricamente han jugado con un papel importante en la economía agraria, como son avellanas, nueces, castañas, frutas del bosque, plantas medicinales, etc.

Todo ello se concreta en un programa con las siguientes necesidades y condiciones superficiales :

##### **4.1.-Nave principal. Superficie construida en planta baja (Ocupación) de 2.750 m<sup>2</sup>**

Albergará la mayor parte de las dependencias de la empresa y por tanto la mayor parte de la actividad. Tendrá cámaras frigoríficas, salas de envasado, preparado de pedidos, almacén de productos terminados, oficinas, departamento de calidad, etc.

Aprobado inicialmente por  
...  
de fecha

PLAN ESPECIAL MODIFICADO

...  
de fecha

El Secretario

El Secretario

Dado que los productos vienen elaborados y no realizamos ninguna actividad productora, la generación de residuos es la derivada de la limpieza de las distintas dependencias.

#### 4.2.-Espacio etnográfico. Superficie construida en planta baja (Ocupación) de 450 m<sup>2</sup> y total construida de 600 m<sup>2</sup>

Para esta edificación se piensa continuar con la construcción iniciada en el borde de la finca y cuyo destino iba a ser el de vivienda previo a la compra del terreno por parte de COASA. De dicha construcción se utilizará el emplazamiento y la solera existente, sin que en modo alguno la actual configuración condicione la propuesta definitiva, que por otra parte precisa de una nave relativamente diáfana y de una superficie muy superior a la actualmente existente. Algunas dependencias podrían desarrollarse en una primera planta o nivel. La altura de este edificio no superará los 6 m. a alero

#### 4.3.-Construcción de nave con 800 m<sup>2</sup> y con la misma Ocupación

Su finalidad será para el almacenamiento, secado, clasificación y envasado de frutos secos, avellanas, nueces, castañas, etc.

Dado que la época de producción de dichos productos son distintas, se puede aprovechar la misma construcción ya que la etapa de secado no coincide y es la que más espacio requiere.

La actividad en esta construcción no genera ningún tipo de residuo, salvo restos de envases o cáscaras, si en un futuro se optase por romper las nueces o las avellanas.

#### 4.4.-Construcción de nave con 600 m<sup>2</sup> y con la misma Ocupación

Para el almacenamiento y manipulación de pequeños frutos y frutos del bosque ( grosella, arándanos, zarzamora, etc). Albergará cámaras frigoríficas para el almacenamiento por separado de dichos productos, ya que hay que tener en cuenta que son muy delicados y su transformación en mermeladas se va haciendo según las épocas y las demandas del mercado.

No está prevista su transformación in situ, sino que esta la hacen los socios de la empresa en sus lugares de producción.

Sí se prevé dejar espacio para la instalación de una maquina de llenado, cerrado y etiquetado de tarros, que será utilizad por los socios productores para realizar dichos proceso, ya que individualmente no pueden acceder a ella, por su elevado coste y sus dimensiones.

Aprobado inicialmente por

aviso de plenario  
de fecha 1-8-2008

El Secretario,

PLAN ESPECIAL MODIFICADO.-

Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria ordinaria  
de fecha 31-7-2008

El Secretario

Esta misma maquina también se utilizara para envasar miel por parte de los socios apicultores de la empresa.

Dado que el proceso de elaboración de las distintas mermeladas y la extracción de miel se realiza en plantas que poseen los productores, no se producirá residuo alguno, salvo los derivados de la limpieza rutinaria de los utensilios empleados para el envasado.

#### 4.5.-Construcción de nave de 600 m<sup>2</sup> y con la misma Ocupación

Dedicada al almacenamiento, secado, clasificación y envasado de plantas medicinales.

Dadas las características de nuestra región, las plantas medicinales brotan de forma espontánea por toda la región, pero algunas de ellas son susceptibles de poder sembrarse y recolectarse, eligiendo los terrenos adecuados. Desde hace muchos años nuestra empresa mantiene contactos con grandes distribuidores de plantas medicinales y nos plantean la necesidad de realizar un centro que sirva como modelo para todo lo relacionado con las plantas medicinales (divulgación, formas de cosecharlas, formas de secarlas, comercializarlas, etc), ya que en la actualidad en Asturias no se hace prácticamente nada, y lo poco que se hace no se aprovecha el valor añadido que se pueda originar.

En cuanto a la producción de residuos es prácticamente nulo ya que todos los procesos relacionados con el secado, manipulación, envasado, etc no se utiliza el agua (solo para mantener limpias las dependencias)

#### 4.6.-Zona para Centro de formación con 650 m<sup>2</sup>. ( Se integrara en el edificio de la nave principal)

Alberga aulas y talleres relacionados con las producciones agroalimentarias anteriormente descritos (quesos, miel, mermeladas, agricultura ecológica, conservas, frutos secos, plantas medicinales, etc)

Dado que nuestras producciones tienen un carácter artesanal y por tanto natural, queremos que desde este centro se forme a profesionales que sigan esa trayectoria y apueste por las producciones naturales y ecológicas ayudando con ello a la preservación de los espacios donde actúen.

Realizar una construcción integrada dentro del paisaje, que albergaría las instalaciones necesarias para el proceso de almacenado,

clasificación, controles de calidad y envasado de los productos asturianos, así como un departamento de investigación de nuevos mercados, y creación de nuevos productos o adaptación de los existentes en formatos, presentaciones, etc a las exigencias que va marcando el mercado actual.

Esto permitiría y serviría de apoyo a muchas pequeñas empresas asturianas interesadas en la comercialización de sus productos.

Albergaría también dos aulas de formación con sus correspondientes talleres dedicados a los productos agroalimentarios, que servirán para formar a futuros emprendedores y para reciclar permanentemente a los ya existentes.

Se crearía también un espacio etnográfico y un centro de interpretación de productos agroalimentarios, que se abordaría en una segunda fase.

La intención es generar espacios para la clasificación, secado y envasado de productos hoy excluidos del mercado y que históricamente han jugado con un papel importante en la economía agraria, como son avellanas, nueces, castañas, frutas del bosque, plantas medicinales, etc.

Aprobado inicialmente por  
*acuerdo plenario*  
de fecha *1-8-2007*

El Secretario



Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria *adunada*  
de fecha *31-7-2008*

El Secretario



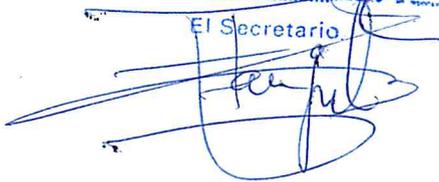
## ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

Se trata en este apartado del documento de desarrollar e incluir todos los aspectos de información respecto a las cuestiones que se consideran relevantes a tener en cuenta en la ordenación de este ámbito. En tal sentido debemos considerar que los aspectos que fundamentalmente deben de tenerse en cuenta son:

- De una parte los medioambientales y en relación con el espacio natural, lo cual se ha desarrollado mediante un documento de EPIA, que ya se ha incluido como Anexo en el previo Estudio de Implantación y que en este P. Especial se debe de entender como reproducido en la medida en que sus conclusiones y determinaciones se adoptaran como criterios para las ordenanzas del Plan Especial.
- Por otra parte la resolución de los aspectos de las infraestructuras básicas , tanto las referidas a los accesos , como a las redes de agua, saneamiento y electricidad.

Aprobado inicialmente por  
*acuerdo Plenario*  
de fecha *1-8-2007*

El Secretario



Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria *adisa 2*  
de fecha *30-7-2008*

El Secretario



Aprobado inicialmente por  
*Armando Placer*  
de fecha 1-8-2007

PLAN ESPECIAL MODIFICADO

Aprobado definitivamente  
de fecha 31-7-2008

El Secretario

El Secretario

## **5.- CONCLUSIONES DEL ESTUDIO PRELIMINAR DE IMPACTO AMBIENTAL (EPIA)**

En razón a lo señalado previamente y en la medida en que el documento del EPIA se considera como Anexo a este P. Especial, se reproducen en este apartado a modo de resumen en:

### **5.1.-Recomendaciones y alternativas tendentes a la atenuación de los impactos ambientales.**

A continuación se reflejan las medidas correctoras que se plantean para disminuir los ya escasos impactos ambientales detectados:

#### **Fase de obra**

Se evitará el vertido en el medio de combustibles y aceites de motor (incluidos sus envases) de cualquier vehículo utilizado durante las obras. Según establece la legislación vigente, este tipo de residuos contaminantes deberán ser enviados a gestor autorizado para su posterior eliminación.

Para evitar la aparición de polvaredas, en caso de producirse las obras en época de escasa humedad, se procederá al riego periódico de las vías asfaltadas próximas.

Se deberá instalar un sistema de lavado de ruedas de vehículos de obra a la salida de las instalaciones hacia la AS-17, mediante agua a presión o sistema análogo, que minimice los aportes de barro a las vías asfaltadas.

Para evitar una excesiva emisión de ruido durante la fase de obras se deberán mantener en óptimas condiciones los sistemas de escape de palas, camiones y de toda la maquinaria de la explotación dotada de motores de combustión.

El hormigón que pudiera ser necesario para las construcciones proyectadas será aportado desde planta hormigonera. Los camiones cuba efectuarán su limpieza fuera de las zonas de ejecución de las obras, en la propia planta hormigonera.

Se recogerá la capa superficial del suelo excavado (20 – 40 cm) durante la ejecución de las obras con objeto de almacenarla para realizar el apantallamiento perimetral. Esta tierra vegetal será depositada en montones de no más de 2 metros de alto, regándolo frecuentemente en el caso de que las condiciones atmosféricas sean excesivamente secas y será revegetado con una mezcla de leguminosas y gramíneas que garantice el mantenimiento de su viabilidad biológica. No deberán

Aprobado inicialmente por

*Juan Carlos Suárez*  
de fecha *1-8-2007*

El Secretario

## PLAN ESPECIAL MODIFICADO.-

Aprobado definitivamente

en Sesión plenaria *Juan Carlos Suárez*  
de fecha *31-7-2008*

El Secretario

mezclarse los acopios de tierra vegetal con el resto de tierras.

Se evitará la afección de la pequeña mancha de carbayeda oligótrofa presente en el sector S-SE de la parcela. Con el fin de lograr este objetivo, se deberá delimitar la zona de actuaciones con cinta plástica de vistosos colores, evitando el paso de maquinaria fuera de dicha zona.

A la finalización de las obras se deberán revegetar todas las superficies afectadas que no deban conservarse para el mantenimiento de las instalaciones. Los criterios de la restauración dependerán del destino que se vaya a dar a cada una de las zonas. Las que sean destinadas a plantaciones se tratarán según se tenga previsto (pomaradas, cultivos de medicinales), mientras que el resto se podrán restaurar mediante plantaciones de herbáceas, arbustivas o arbóreas atendiendo a los objetivos de apantallamiento visual.

Los escombros generados durante la fase de construcción de las instalaciones deberán ser retirados, siendo llevados a vertedero autorizado; en ningún caso deberán ser vertidos de forma permanente sobre el terreno. Se deberá realizar el mismo procedimiento para todos aquellos residuos que hayan podido generarse durante la fase de obra: embalajes, restos de pinturas, etc.

En caso de que no se eliminen los ejemplares de hierba de las pampas (*Cortaderia selloana*) y budleya (*Buddleia davidii*) durante la construcción de las instalaciones proyectadas, éstas especies serán desbrozadas selectivamente garantizando su total eliminación de la zona de actuaciones.

### Fase de explotación

Para conseguir una mayor integración de los edificios propuestos en relación a su entorno, se proponen una serie de medidas en este sentido: Las naves de secado podrían integrarse en el paisaje circundante si su acabado pudiera asemejar a las construcciones cercanas; esto podría lograrse si la chapa metálica de su tejado fuese de tonalidades rojizas, para asemejar teja árabe, y sus bajantes podrían revestirse de piedra o símil. Para el resto de los edificios se propone asemejando una quintana típica asturiana; por este motivo, podrían emplearse materiales constructivos tradicionales (madera, teja árabe, etc.) y elementos arquitectónicos típicos (por ejemplo, presencia de añadidos) de forma que la cubierta no forme un continuo.

A pesar de que con las medidas anteriores se espera conseguir una alta integración paisajística (y debido a ello, el contraste resultante en el entorno se prevé poco relevante respecto a las condiciones actuales) también resulta aconsejable la implantación de una barrera visual que oculte las instalaciones a los viajeros que circulen por la carretera AS-17,

Aprobado inicialmente por:

Consejo Plenario  
de fecha 1.8.2008

El Secretario.

PLAN ESPECIAL MODIFICADO

Aprobado definitivamente

Consejo Plenario  
de fecha 31.7.2008

El Secretario

de modo que la visibilidad se reduzca desde este importante punto de observación. Por este motivo se proyecta una pantalla visual mixta, compuesta por un talud de tierra sobre el que se podrán implantar diferentes especies leñosas de carácter autóctono que contribuyan al apantallamiento paisajístico. El talud o resalte topográfico será resemebrado con herbáceas (mezcla de leguminosas y gramíneas al uso), y sobre dicho resalte se procederá a efectuar las plantaciones, que podrán seleccionarse de entre las siguientes especies: nogal (*Juglans regia*), cerezo (*Prunus avium*), endrino (*Prunus spinosa*), avellano (*Corylus avellana*), zarza (*Rubus* sp.), arce (*Acer pseudoplatanus*), fresno (*Fraxinus excelsior*), roble (*Quercus robur*), tejo (*Taxus baccata*), acebo (*Ilex aquifolium*), piorno (*Cytisus striatus*) y tojo (*Ulex europaeus*). Esta plantación se realizará en pequeños grupos o bosquetes, evitando las formas regulares que pudieran delatar su implantación artificial.

Los residuos asimilables a urbanos se recogerán en contenedores destinados a tal efecto para su recogida por los servicios municipales, en el modo y forma que dicte la licencia de actividad o la correspondiente ordenanza municipal en cada momento. Se separarán los residuos susceptibles de reciclaje cuyo volumen y características permitan su entrega a valorizador o depósito en contenedores de recogida selectiva. Del mismo modo, se segregarán del flujo de residuos asimilables a urbanos aquellos cuyas características permitan su valorización y aquellos calificados como peligrosos de acuerdo a la normativa vigente.

Respecto a las emisiones sonoras, se atenderá a lo establecido en las normas correspondientes, mediante comprobación del nivel sónico en el exterior de las naves. No obstante, dados los procesos productivos previstos, no parece necesario proceder a insonorizaciones de los edificios, pues no es previsible un aumento significativo del ruido en el entorno.

Se prestará especial atención a los residuos de aceites usados. Estos aceites, así como sus envases, filtros de aceite, cotonos impregnados, etc. serán retirados por gestor autorizado. Los aceites deberán almacenarse en áreas debidamente acondicionadas, de forma que se garantice la contaminación del subsuelo en caso de vertido accidental o derrame.

Respecto a los vertidos, aunque la mayoría de ellos se corresponderán a aguas residuales equivalentes a urbanas o domésticas (aguas negras), no deberá aportarse a la red general de saneamiento sustancias como aceites usados, mezclas explosivas (si existiesen), desechos sólidos o viscosos, materiales coloreados, residuos corrosivos, etc.

Aprobado inicialmente por

Aracelis Placer

de fecha 1.8.2007

El Secretario

PLAN ESPECIAL MODIFICADO

Aprobado definitivamente

de plenaria Aracelis Placer

de fecha 31.7.2008

El Secretario

## **6.- CONDICIONES Y CARACTERISTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS BASICAS.-**

Al margen de la red viaria correspondiente a los accesos, las tres infraestructuras principales a considerar son : agua, saneamiento y electricidad, de tal forma que únicamente esta última supone unas condiciones específicas más exigentes que cualquier otra edificación del entorno, en la medida en que es preciso realizar un tendido y una expropiación de derechos, tal y como queda reflejado en el documento remitido por Hidrocantábrico y que se adjunta como Anexo..

### **6.1.-Agua.-**

Las necesidades de consumo de agua de estas instalaciones es muy pequeña y se reduce a la correspondiente a los aseos y la de limpieza, puesto que en otras tareas no se usa, salvo en su caso para aspersores. Existe una red en el camino que se entiende suficiente para posibilitar dar servicio a las exigencias de estas instalaciones, similares como mucho a dos o tres viviendas y sin puntas de consumo coincidentes con las viviendas del resto de la red.

Por ello, la previsión que se formula es la de realizar una prolongación de la red existente mediante tubería de Polivinilo diámetro 40 mm., para el servicio exclusivo de las instalaciones y que sería ejecutada por camino público y el interior de la finca propiedad de COASA.

### **6.2.-Saneamiento.-**

Dado que por la zona central de la finca en la parte no edificable discurre la red general de saneamiento aunque supone una servidumbre de paso a tener en cuenta, sin embargo resulta totalmente beneficiosa respecto a las necesidades de conexión del saneamiento.

Pero por otra parte se cuenta con dos arquetas en la finca a las cuales se plantea acometan las fecales de los servicios de las edificaciones. En ningún caso se trata de vertidos nocivos o con algún tipo de problema para dicho vertido, tal y como se ha puesto de manifiesto en la EPIA. Se evitará el hacer unitaria la red, de tal forma que se preverá la conexión solo para fecales.

Las aguas pluviales se aprovecharán para el regadío previa recogida y almacenaje en deposito por lo que se utilizaran para el propio terreno.

Aprobado inicialmente por

Juan Carlos Blanco  
de fecha 1-8-2006

El Secretario

PLAN ESPECIAL MODIFICADO

Aprobado definitivamente

en Sesión plenaria del día  
de fecha 3.1.7-2008

El Secretario

La red prevista con una tubería de 300 mm de PVC se dispondrá desde las edificaciones hasta una arqueta general desde la que se conectará con una de las arquetas de la red existente antes mencionada.

### 6.3.-Electricidad.-

Aún cuando existe red de suministro hasta el borde mismo de la finca en la parte cercana al núcleo, sin embargo se ha realizado solicitud a HC con el fin de que defina las condiciones de suministro y punto de conexión con el trazado para una previsión de carga máxima 110 Kw y tal y como se detalla en el Anexo de documentación que se adjunta para atender el suministro solicitado es preciso realizar una línea Aérea de Alta Tensión de 530 m, un centro de Transformación de Intemperie de 250 KVA y la correspondiente Red Aérea de Baja Tensión .

Asimismo, debe de tenerse en cuenta que deben de tramitarse permisos e indemnizaciones a particulares por el paso de la Línea Aérea de Alta Tensión, tal y como se detalla en los planos y que lógicamente se convierte en el aspecto más dificultoso de las infraestructuras necesarias.

El importe total que se debe de abonar por este concepto es de 42.187,80 € , hasta disponer de la energía en parcela.

### 6.4.-Accesos y Viario.-

Los actuales accesos tanto de carreteras, como del propio camino circundante, vienen claramente definidos en los planos en su traza y características. Por lo que se refiere al enlace con la AS-17, actualmente únicamente admite la entrada o salida desde el carril en sentido de Langreo hacia Avilés.

El acceso bajo la autovía y sobre las vías de FEVE, está siendo utilizado de manera continuada para toda la zona , aunque ciertamente no existen usos con demanda importante de vehículos, que en todo caso si que se produce en la zona de Fonciello que tiene acceso hacia este área.

Evidentemente en la actualidad no existen aparcamientos y los caminos no están en toda su traza perfectamente aglomerados , aunque si cuentan con un adecuado afirmado.

Se podría señalar que la actuación que se plantea en modo alguno modifica a la contra las condiciones iniciales de los accesos . Antes al contrario debe de entenderse que mejoran claramente las condiciones del camino perimetral con el ensanchamiento que se plantea de todo el

perímetro de la finca con el fin de poder disponer de un acceso de ancho adecuado.

Tampoco se modifica ni altera el enlace con la AS-17 y lo único que se plantea es ampliar el camino en la zona cercana a la conexión puesto que al tener pendiente se intenta mejorar las posibilidades del giro de los vehículos.

Dado que dentro de la parcela ya se disponen los aparcamientos necesarios tanto para los coches como para los vehículos de repartos , por lo que debe de entenderse que no supone ninguna modificación en las condiciones de aparcamientos del entorno. En todo caso el tráfico previsible de vehículos es muy reducido y únicamente el Centro de Formación en su caso o el Centro Etnográfico pueden general una mayor afluencia puntual de vehículos de coches, puesto que los camiones nunca suponen un problema en este caso dado el escaso numero de usuarios que se puede prever a lo largo del día, de tal forma que no se entiende que supongan ninguna alteración de las condiciones de los accesos actuales. Obviamente el acceso peatonal debe de ser como en la actualidad a través del camino existente.

#### 6.5.- Energías renovables y ecológicas.-

Aunque no se cuenta con ningún tipo de instalación de estas características, es criterio general de este Plan Parcial el incluir dentro de las ordenanzas el incentivo para la instalación de energías renovables tanto en la producción de agua caliente como fotovoltaica para otras aplicaciones , en la medida en que se considera primordial que el carácter innovador y respetuoso con el medio se vea reflejado asimismo en los aspectos de utilizations energéticas además de los aspectos estéticos derivados de la propia configuración de las edificaciones que se tendrán especialmente en cuenta en las Ordenanzas

Aprobado inicialmente por

*Jose Ovidio Blanco Suarez*  
fecha 11/8/2007

El Secretario

El Arquitecto

Aprobado definitivamente

en Sesión plenaria *ad. iura?*  
de fecha 3/11/2008

El Secretario

José Ovidio Blanco Suárez

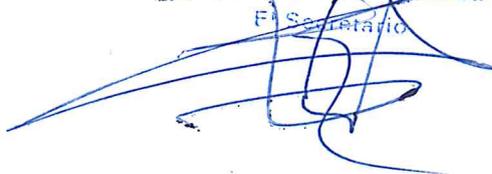
Aprobado inicialmente por  
...  
de fecha 1-8-2007



## ORDENANZAS

Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria  
de fecha 31-1-2008

El Secretario



### Criterios generales .-

Ante la falta de una regulación específica, dado que lógicamente este es el cometido de este Plan Especial, se trata en este apartado de señalar las condiciones específicas a tener en cuenta en el desarrollo de las edificaciones a partir de los criterios generales del Plan General para las Industrias Vinculadas al medio rural o Industrias transformadoras a semejanza de lo que pueden ser los lagares, pero introduciendo una serie de condiciones restrictivas en cuanto a su integración con el medio en el empleo de materiales, disposición de las edificaciones, utilización de la vegetación, etc, que van encaminadas a considerar la actividad propuesta como algo totalmente identificado con el lugar donde se implanta y que no suponga una alteración de las condiciones del entorno.

### **Artículo 1. Condiciones generales para la edificación de los distintos usos en el suelo no urbanizable regulado por este Plan Especial Modificado.-**

1.0 En este suelo no urbanizable delimitado por este Plan Especial, y en defecto de previsión expresa en las normas reguladoras de la edificación de cada uso permitido, en cada una de las categorías de suelo no urbanizable, se estará a lo dispuesto en estas ordenanzas.

#### 1.1 Edificabilidad.

El computo de la edificabilidad, contabilizado como aprovechamientos máximos, se entenderá siempre sobre rasante, de tal manera que edificabilidad permitida en cada edificación será el resultado de contabilizar las superficies construidas de las plantas sobre rasante, admitiéndose la ocupación bajo rasante en los usos permitidos. Todo ello en razón a que dadas las especiales características lo más importante es la definición de la ocupación y las alturas correspondientes, siendo realmente poco importante la diferenciación de superficies al interior de los volúmenes dado que se trata de necesidades vinculadas a uso pretendido y no supone ningún mayor aprovechamiento lucrativo.

#### 1.2 Condiciones de Edificación.

a) La altura máxima edificable será de dos (2) plantas y siete (7,5) metros a los aleros. Excepto en instalaciones necesarias para la producción o maquinaria específica, de manera puntual en cuyo caso

Aprobado inicialmente por

Lucas Lozano  
de fecha 1-8-2007

El secretario

Aprobado definitivamente

PLAN ESPECIAL MODIFICADO. Sesión plenaria viernes  
de fecha 31-7-2008

El secretario

no se superarán las tres (3) plantas y diez (10) metros de altura, debiendo quedar perfectamente justificada su necesidad.

Para edificaciones de almacenaje, naves, pistas, cubriciones u otros, la altura será lo que se precise para el adecuado uso de la instalación, con un máximo de diez (10) metros. La altura edificable, tal y como se ha señalado, se medirá desde la rasante del terreno natural hasta cornisa y alero, incluyéndose en esta altura los sótanos o semisótano cuya fachada quede vista.

- b) Dentro de una misma parcela, la disposición de las edificaciones se ajustará al área de movimiento señalada, respetándose retiros a parcelas contiguas que será como mínimo de vez y media la altura de la edificación proyectada.
- c) En caso de cubiertas inclinadas de teja árabe, la pendiente no será superior al cuarenta por ciento (40 por 100).
- d) Deberá observarse una correcta composición de los huecos de fachada, respetándose la proporción macizo/hueco de las edificaciones tradicionales.
- e) Además de las condiciones indicadas en este Título, deberán tenerse en cuenta, en su caso, las indicadas en el Título de Medidas de Protección.

## **Artículo 2.-Condiciones generales para la ejecución de los distintos usos en este suelo no urbanizable del Plan Especial Modificado.-**

### **1. Movimiento de tierras.**

Se admiten únicamente la realización de movimientos de tierras que impliquen modificación de la morfología del área con el fin de integrar y esconder con los mismos las edificaciones planteadas o bien el crear taludes que conformen pantallas vegetales respecto a las visuales desde la AS17 fundamentalmente, tal y como recomienda el EPIA, pero no aquellas actuaciones que transformen abusivamente el destino rústico del suelo sin aportaciones de integración.

En caso de que sea precisa la formación de taludes naturales para disimular la altura o frontales de la edificación y para la creación de pantallas vegetales en los muros de los edificios, se podrán construir a base de aterrazamientos con piedras o bancales u otros materiales que no desentonen con el medio, o que se justifiquen y corrijan impactos derivados de las alturas previstas.

Aprobado inicialmente por

Alfredo Plummer  
de fecha 1-8-2007

El Secretario

Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria 02/08/08

PLAN ESPECIAL MODIFICADO 31-7-2008

El Secretario

Únicamente para apoyar los trabajos de repoblación y garantizar la continuidad topográfica de los suelos, podrá rellenarse o aterrarse el terreno en cuantía superior al cincuenta por ciento (50 %) de la superficie de la parcela.

Se deberán presentar como parte integrante del proyecto, planos detallados de la topografía actual y reformada que se pretende en todo el ámbito de la parcela, detallando las especies arbóreas existentes en planos, así como el proyecto de repoblación en su caso.

## 2. Vegetación y Medio Ambiente.

Se respetarán y favorecerán las especies arbóreas existentes en la parcela de conformidad con los criterios establecidos en el documento del EPIA. Todos los árboles y zonas de vegetación deberán justificar en su caso el sistema de riego, recomendándose por goteo.

Deberán conservar y mantener el suelo y la masa vegetal en las condiciones previstas en el EPIA para evitar cualquier perturbación medio ambiental, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general.

Será preceptivo incluir en el proyecto información detallada y justificada del tipo de repoblación o plantaciones que se pretenda. Se utilizarán preferentemente especies autóctonas de fácil mantenimiento. En caso de necesitarse riego para el mantenimiento inicial, éste será por goteo, y deberá presentarse proyecto de instalación del mismo.

Deberán realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarias para salvaguardar el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación del mismo y prevenir desastres naturales.

Deberá abstenerse de realizar cualesquiera actividad o acto que pueda tener como consecuencia o efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

No se permitirá que la situación, masa, altura de edificios, cierre o instalaciones de otros elementos no previstos en este Plan Especial limiten el campo visual y natural, alterando la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.

## 3. Infraestructuras.

Todos los proyectos de infraestructuras públicas o privadas deberán incluir medidas de protección y restauración de la superficie afectada. Se incluirá proyecto detallado de los aspectos infraestructurales de la instalación.

El abastecimiento de agua deberá resolverse de modo autosuficiente, bien por la red como esta previsto o de ser posible mediante sondeos, u

Aprobado inicialmente por  
... acceso a plan 3 ...  
de fecha 1-8-2007

PLAN ESPECIAL MODIFICADO

Aprobado definitivamente

en Sesión plenaria

de fecha 21-7-2008

El Secretario

otros medios admitidos por el Organismo competente, en la propia parcela. Deberá justificarse el consumo previsto para la instalación y el caudal disponible. La carencia de suministro municipal suficiente para garantizar las necesidades obligará a justificar los recursos para el abastecimiento autosuficiente.

El saneamiento deberá resolverse en este caso mediante la conexión a la red general previo el tratamiento inicial de modo independiente, incluyendo depuración y solución para eliminación de residuos cuando así o requiriera las características de la red, aspecto no necesario en este caso al no existir prácticamente vertidos contaminantes de ningún tipo. Quedan prohibidos los pozos ciegos.

Se prohíben los tendidos eléctricos aéreos dentro del área del interior de la parcela, admitiéndose únicamente en el perímetro de la finca, al igual que en el resto del área.

Los grupos electrógenos, transformadores eléctricos, motores de combustión fijos y otras instalaciones similares deberán rodearse de un cortafuegos perimetral de al menos 5 metros de anchura cuando en su entorno existan zonas arbóreas o con riesgo de incendio.

#### 4. Viario y accesos.

Deberá garantizarse la adecuada conexión con el sistema general o local de carreteras, en los términos planteados en este Plan Especial.

El coste de estas obras de mejora y de conservación de accesos viarios correrán por cuenta de la instalación aún cuando éstos discurrieran fuera de los límites de su parcela, utilizándose preferentemente caminos o carriles de dominio público.

En las obras de mejora de los existentes, éstos se realizarán con el mínimo movimiento de tierras, para evitar cortes y terraplenes excesivos en el terreno. En cualquier caso, los desniveles entre rasante del viario y talud natural no superarán los tres (3) metros y si en algún punto lo supera se habrá de justificar y tratar adecuadamente su corrección. El ancho mínimo de la banda de rodadura de los caminos de acceso será de siete (7) metros y el tratamiento de los arcenes y cunetas será cuidado y de manera que permita la aparición de césped y la plantación de árboles o arbustos.

En los proyectos específicos de urbanización, se reflejarán y se adoptarán las medidas oportunas para asegurar la conservación y practicabilidad de las caminos existentes, tanto para las labores propias de los núcleos rurales como para viandantes.

Se justificará el tratamiento adoptado en los viales, tanto si son asfaltados u hormigonados, debiendo tener un carácter rural, por lo que se cuidará especialmente sus bordes y características similares a las del entorno.

Aprobado inicialmente por

cuando plenario  
de fecha 18.2007

El Secretario

**PLAN ESPECIAL MODIFICADO**

Aprobado definitivamente

en Sesión plenaria Ordñez  
de fecha 31.2008

El Secretario

Todos los caminos exteriores a la parcela son de uso público. En el interior de la parcela siguiendo el mismo criterio se evitará el tratamiento urbano de los viales, admitiéndose que se asfalte o se hormigone el carril o camino principal, a efecto de facilitar el tránsito de vehículos para tareas de plantación, mantenimiento, riego, extinción de incendios o acceso a las construcciones. Dicho carril no podrá tener una anchura superior a la señalada como alineaciones del viario interior en este Plan Especial.

**5. Estacionamiento de vehículos.**

Dentro de la parcela se prevén en este Plan Especial áreas suficientes de plazas de aparcamiento para el uso que se pretende y en cuantía no inferior a la necesaria en momentos de máxima ocupación de la instalación. Como mínimo se proveerá una plaza de coche por cada 4 personas. Además se plantearán los aparcamientos correspondientes a los camiones de mercancías y repartos desde las zonas de muelles de carga y descarga de la instalación principal, así como desde los almacenes. Las superficies destinadas a aparcamiento tendrán una pavimentación similar al resto del viario y con sistema que garantice el adecuado drenaje del suelo por medios naturales.

Se prohíbe la instalación de pérgolas o techumbres de cualquier tipo para cobijar las áreas de aparcamiento. Sin embargo se podrán realizar plantaciones de árboles de especies adecuadas que proporcionen sombra a los vehículos.

Estos espacios se ubican siempre en el interior de la parcela y dentro del espacio específicamente definido como tal en el Plan Especial.

**6. Vallado.**

El cercado de las fincas se realizará preferentemente con vallas de elementos diáfanos en toda su altura, combinadas con cierres vegetales apropiados. Se prohíben las tapias opacas en toda su longitud.

**7. Otras condiciones:**

Muros de contención: Caso de realizarse su acabado será obligatoriamente de mampostería tradicional.

En cubiertas se utilizarán preferentemente materiales tradicionales, aunque se admitirían materiales de cobre o metálicos que estuvieran perfectamente justificados y siempre que no supongan una actuación conjunta para toda la edificación sino que se desarrollen con rupturas en alturas, pendientes y disposición de los aleros a modo de diversas construcciones de una quintana. Se prohíbe la pizarra y las tejas de hormigón.

Aprobado inicialmente por  
*asesor de planeación*  
de fecha *1.18.2008*

Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria *del 31-7-2008*  
PLAN ESPECIAL MODIFICADO

El Secretario

El Secretario

Obras de urbanización: encintados, apoyo jardinería, muretes, rampas, peldaños y similares, en piedra natural, hormigón y/o ladrillo de tejar para pavimentos como aconsejables. Los pavimentos de caminos fuera del viario interno tendrán tratamiento blando: tierra, gravilla, etc.

### **Artículo 3.- Condiciones generales y calificación del suelo no urbanizable incluido en este Plan Especial Modificado.-**

1. La inclusión de este área delimitada en el P. Especial como suelo no urbanizable se trata a que se entiende que son terrenos que no pueden ser urbanizados con carácter general, porque conforme a la estrategia y al modelo territorial y de usos previsto por este Plan, deben ser excluidos, en principio, del proceso urbanizador o preservados del mismo.

2. En base a lo anterior, este Plan establece una reservas respecto a preservar este carácter que se quiere potenciar con este Plan Especial por que se regula la modificación de la clasificación del suelo no urbanizable

2.1. Se prohíbe toda alteración de las determinaciones de clasificación del suelo de este Plan que suponga la conversión o inclusión directa del suelo no urbanizable en la clase de suelo urbano con la salvedad señalada en el apartado 2.3.

2.2. Los terrenos que se incluyen en este Plan Especial no podrán ser objeto de ningún tipo de reclasificación, salvo que desaparezca el valor a proteger por causas naturales. Ello no es obstáculo para que pudiera asignársele dentro de la misma clasificación otra categoría o calificación de suelo específica si fuera necesario.

2.3. En todo caso, cualquier modificación reclasificatoria del suelo no urbanizable que pudiera admitirse al amparo de estas Normas, deberá justificar suficientemente la necesidad o interés público a que obedezca y el carácter inaplazable y urgente de su satisfacción, así como la coherencia de la resolución adoptada con el modelo y las estrategias territoriales vigentes, en los que deberá integrarse.

### **Artículo 4.- Relativo a las condiciones requeridas a los usos y actividades sujetas a previa declaración de interés público y social de este P. Especial Modificado.-**

Sobre la declaración de utilidad pública e interés social se considera que se entenderán de utilidad pública e interés social entre otras:

a) Aquellas actividades productivas como las incluidas en este Plan Especial que sean generadoras de renta y empleo y no puedan instalarse en suelo urbano o urbanizable, bien porque no puedan

Aprobado inicialmente por:  
Antonio Flores  
de fecha 1-8-2007

El Secretario

Aprobado definitivamente  
PLAN ESPECIAL MODIFICADO: planaria ordinez  
de fecha 21-7-2008

El Secretario

instalarse en cualquier tipo de polígono industrial, por razón de su incompatibilidad, tamaño o alguna otra, bien que por sus características o impacto territorial y ambiental no pueden emplazarse en esas clases de suelo, o bien porque sean actividades que tengan su razón de ser en el medio natural, como son las actividades agrícolas, ganaderas, y las transformaciones y manipulación artesanal de sus productos.

Para ello se habrán ponderado previamente mediante Estudio de Implantación las siguientes circunstancias:

- a) Características de las actividades a realizar, construcciones necesarias para las mismas e incidencia sobre la ordenación del territorio y del medio ambiente.
- b) Se considerará especialmente su relación y comunicación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructura, servicios y dotaciones.
- c) Oportunidad y conveniencia de la actividad desde el punto de vista económico y social, local, autonómico y general. En ningún caso se deberá generar competencia desleal con otras actividades similares localizadas en suelos urbanos o urbanizables.

Por tanto es obligatorio tramitar un Estudio de Implantación para este uso posible como de utilidad pública e interés social estudiando los posibles efectos ambientales e incidencia sobre la ordenación, carácter y destino general del suelo no urbanizable afectado y, especialmente, de los terrenos inmediatos al mismo, así como sobre las redes generales de infraestructuras, servicios, y dotaciones del territorio se definirán las condiciones previas que motiven la redacción del Plan Especial en su caso, que en ningún caso podrá redactarse de manera independiente.

#### **Artículo 5 .Usos y actividades permitidas en el ambito de este Plan Especial Modificado.-**

- a) Instalación de almacenaje y transformación de productos artesanales asturianos, incluyendo cámaras y salas de envasado sin manipulación.
- b) Areas de formación de personal en tareas relacionadas con los productos artesanales, incluyendo aulas y dependencias necesarias.
- c) Edificios administrativos para el control y funcionamiento de la actividad general.

- d) Almacenes generales de frutos secos asturianos, plantas medicinales u otros, así como naves de secadero de los mismos .
- e) Edificaciones destinadas a espacios etnográficos de las tareas y trabajos artesanales asturianos.
- f) Establecimiento de hostelería, restauración y asimilados vinculados a la propia instalación y nunca como actividad independiente.
- g) Centros o adecuaciones de la naturaleza, paisajísticos y medioambientales.
- h) Todas las actividades de plantaciones de árboles, plantas o elementos naturales relacionados con el campo y que se desarrollen mediante plantaciones o actuaciones dentro de la finca como tareas agrícolas.

El Arquitecto



José Ovidio Blanco Suárez

Aprobado inicialmente por  
*Antonio Pleguez*  
de fecha *1/8/2008*  
El Secretario

Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria *adieu*  
de fecha *31-7-2008*  
El Secretario

Aprobado inicialmente por  
José Ovidio Blanco Suárez  
de fecha 1-8-2007

PLAN ESPECIAL MODIFICADO.-

El Secretario

**ESTUDIO ECONOMICO- FINANCIERO**

Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria 31-7-2008  
de fecha 31-7-2008

El Secretario

**Condiciones Generales.-**

La actuación en su conjunto de todo este Plan Especial Modificado es de carácter particular y privada, por lo que los costes de implantación de la misma serán asumidos íntegramente por COASA como promotora de esta instalación .

A tal fin y con independencia de las inversiones correspondientes a las futuras edificaciones, así como a las plantaciones y adecuación para la producción de la finca, se evalúan en este apartado los costes de implantación de las infraestructuras necesarias, desde la adecuación del viario exterior hasta la correspondiente a la disponibilidad de energía eléctrica, o las conexiones de agua y alcantarillado.

De esta forma tendremos:

Conexión de agua y red interior.....	10.200,00 €
Conexión saneamiento y red interna .....	25.600,00 €
Instalación y suministro eléctrico.....	42.187,80 €
Ampliación y ejecución viario exterior .....	85.200,00 €
Actuaciones de movimientos de tierras .....	28.300,00 €
Actuaciones de plantaciones según EPIA.....	38.000,00 €

**Total Ejecución Material..... 229.487,80 €**

Ejecución de viario interior de parcela ..... 156.680,00 €

En cuanto a la previsión del presupuesto para la construcción y el equipamiento de las edificaciones y almacenes propuestos en el Plan Especial Modificado de conformidad con módulos de coste del metro cuadrado construido, se estima una inversión no inferior en Ejecución Material a 1.300.000 €.

El Arquitecto

José Ovidio Blanco Suárez