

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
189.- URBANISMO

211UI04R



07-05-10 11:03

Asunto

Certificación de acuerdo plenario, 29 de abril de 2010.

**Constructora Los Alamos, S.A,
Modificación 7ª de la UF nº 13 del Plan
Parcial de La Fresneda, 1ª Fase.**

Interesado

AYUNTAMIENTO DE SIERO
PLAZA DEL AYUNTAMIENTO S/N
33510-SIERO
ASTURIAS

HERMENEGILDO FELIPE FANJUL VIÑA, SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE SIERO

CERTIFICO:

Que el Pleno Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de abril de dos mil diez, adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:

URBANISMO PLANEAMIENTO, GESTION Y DISCIPLINA URBANISTICA

14º.- EXPT.: 242S101L.- CONSTRUCTORA LOS ÁLAMOS, S.A. MODIFICACIÓN 7ª DE LA UNIDAD FUNCIONAL Nº 13 DEL PLAN PARCIAL DE LA FRESNEDA 1ª FASE.

“Visto el expediente tramitado para la aprobación de la propuesta de Modificación 7ª de la Unidad Funcional del Plan Parcial modificado de La Fresneda, 1ª Fase, presentado por Constructora Los Alamos, S.A y suscrito por los Arquitectos D. Constantino de la Riva López y D. Javier de la Riva López.

Teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

Primera: La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Siero, en sesión celebrada el día 31 de octubre de 2008, acordó aprobar inicialmente la propuesta de modificación del Plan Parcial anteriormente referenciado y someterla a información pública en la forma legalmente establecida, notificando el acuerdo a todos los interesados (RENFE, CADASA, Constructora Los Alamos, S.A y a la Asociación Vecinal de La Fresneda).

Segunda: En cumplimiento de lo acordado, el expediente se sometió a información pública durante el plazo de un mes, mediante anuncios publicados en el diario La Nueva España de Oviedo, de fecha 1 de diciembre de 2008 y en el Boletín Oficial del Principado de Asturias número 295, de fecha

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
189.- URBANISMO

211UI04R



07-05-10 11:03

22 de diciembre de 2008, así como en los Tablones de Edictos de la Casa Consistorial en Pola de Siero, y en el de la Tenencia de Alcaldía en Lugones.

Tercera: Durante el periodo de información pública no se presentó reclamación ni alegación alguna, según se desprende de la certificación de la Secretaría General del Ayuntamiento de Siero, de fecha 26 de enero del 2009, incorporada al expediente.

Cuarta: La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Siero, en sesión de fecha 13 de febrero de 2009, acordó remitir el expediente a la Comisión de Ordenación de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA), de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras del Principado de Asturias, a los efectos prevenidos en el artículo 89.3 del 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.

Quinta: La CUOTA, remitió al Ayuntamiento de Siero, el siguiente escrito de fecha 30 de abril de 2009:

“EXPTE. CUOTA: 153/2009 SIERO. Ayuntamiento. Plan Parcial La Fresneda Unidad Funcional 13.

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 a continuación se señalan, con indicación expresa de que, en tanto no se lleve a cabo esta subsanación, queda en suspenso el cómputo del plazo que establece el artículo 89.4 del texto refundido de las disposiciones vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril (BOPA 27 DE ABRIL DEL 2004), para la emisión de informe previo a la Aprobación Definitiva del plan por el Ayuntamiento:

Una vez estudiada la solicitud, deberá remitirse la siguiente documentación:

. Planos y/o proyecto modificado en el que se cumplen las prescripciones de los primeros informes técnicos municipales respecto del ancho de las calles y el cumplimiento de las prescripciones de diseño del decreto 37/2003, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras en los ámbitos urbanístico y arquitectónico.

Se ruega la remisión con la mayor brevedad posible con objeto de no retrasar innecesariamente la resolución de este expediente.”

Sexta: Una vez remitida la información requerida, la Permanente de la CUOTA en sesión de 27 de mayo del 2009, emitió el siguiente informe:

“La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA), en permanente, en sesión de fecha de 27 de mayo de 2009, adoptó,

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
189.- URBANISMO

211UI04R



07-05-10 11:03

entre otros, el siguiente acuerdo:

Expte. CUOTA 153/2009. SIERO. Ayuntamiento. Plan Parcial La Fresneda, Unidad Funcional 13.

Emitir el siguiente informe en relación con el 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, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, (TROTU), con siguientes consideraciones:

Antecedentes de Hecho:

Por el Ayuntamiento de Siero se solicita el informe de la CUOTA relativo a la modificación 7ª del Plan Parcial La Fresneda de Siero, de conformidad con el artículo 89 del TROTU. Se plantea la modificación de ciertos parámetros establecidos por la unidad funcional nº 13, que es la que resta por desarrollar. Su estudio de detalle fue aprobado y posteriormente anulado por una sentencia judicial.

Con fecha de Registro de Entrada de 15 de mayo de 2009, el Ayuntamiento de Siero remite a la CUOTA, en orden a que ésta emite el pertinente informe, la documentación requerida por escrito de fecha 30 de abril de 2009.

Actuación pretendida:

La superficie de la UF-13 es de 32.255 M2, el número máximo de viviendas de 126, la cesión para el Ayuntamiento de 15.091,47 m2 suelo neto, al que le corresponde un aprovechamiento de 48.292,70 m3, el volumen máximo autorizado aprobado es de 77.296 m3, y debe reservarse una parcela para guardería de 859 m2. Se señala que genera 6 viviendas aisladas pareadas en la UF-12.

El contenido de la modificación del Plan Parcial es suficiente para analizar la propuesta, respondiendo a lo exigido en el artículo 279.4 ROTU. La modificación del Plan Parcial se sujetará a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación, según el artículo 101 TROTU y 279.3 ROTU.

Puesto que no se aumenta el volumen edificable, que el número total de viviendas programadas para el Plan Parcial no supera el máximo que limita el parámetro de densidad, y que la modificación propuesta no afecta a los equipamientos ni a los espacios libres y zonas verdes, se entiende que no es de aplicación la exigencia del artículo 101 TROTU y 280 ROTU.

Se plantea la modificación de lo establecido en el Plan Parcial y el estudio de detalle para la unidad funcional nº 13 que pertenece a la 1ª fase del PP y es la que resta por desarrollar. Se trata de ajustar la ordenación aprobada a los siguientes condicionantes:

- 1. Los derivados de la aplicación del RD 2387/2004, Reglamento del Sector Ferroviario, en cuanto a las limitaciones al dominio que afectarían a las parcelas municipales de cesión. La línea límite de*

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
189.- URBANISMO

211UI04R



07-05-10 11:03

edificación afecta a 5 manzanas, y el dominio público ferroviario coincide con la calle paralela a la vía del tren. Se propone retranquear las manzanas y la calle, de modo que en la propuesta esas líneas límite de las afecciones quedan en un área de talud o zona ajardinada limitada por la acera de la calle paralela a la vía del tren, con lo tanto ésta como las manzanas quedan liberadas de las afecciones.

- Los establecidos en la contestación al recurso contencioso promovido por CADASA que provocó la anulación del ED aprobado definitivamente para esta UF-13, debido a una servidumbre de una conducción propiedad de esa empresa. En el expediente consta un informe de CADASA en el que da su conformidad a la ordenación propuesta.*

Debido a las afecciones del reglamento ferroviario se retiran las manzanas, con lo que la superficie de parcelas netas disminuye. Parte de la cesión de 12% al Ayuntamiento de Siero se localiza en esta unidad funcional: la superficie a ceder era de 15.091,47 m2 suelo neto, además de una parcela reservada para guardería. Se reasignan las parcelas de cesión, y se modifica la posición de la parcela para guardería.

Para mantener esa cesión debe reducirse el resto de suelo destinado a parcelas netas. Dado que el resto de unidades ya se han desarrollado, no es posible transferir aprovechamiento (artículo 5.6.7.4 PGO), por lo que la solución para dar cabida a ese exceso es cambiar la ordenanza EH (en hilera) vigente a otra de mayor densidad, EA (entre alineaciones) en algunas zonas. Esa ordenanza ya se ha aplicado a otras unidades funcionales colindantes.

La densidad de edificación permitida por el Plan Parcial es de 51 Viv./Ha, y el número máximo de viviendas para esta primera fase de 1.545, de acuerdo con el cálculo de la densidad respecto al total del ámbito del Plan Parcial.

Respecto a las ordenanzas y la cesión al Ayuntamiento: Según el plano del PGO, la UF-13 está calificada como área residencial con destino privado. El uso residencial se denomina Residencial Familiar (RF), clasificándose en RF.1 multifamiliar, y RF.2, unifamiliar. Entre los tipos de edificación se recogen la de edificación entre alineaciones, sin espacio libre afecto (artículo 5.5.1) y la de edificación con espacio libre afecto, en hilera (artículo 5.5.4).

Las parcelas que se cederán al Ayuntamiento tienen una superficie de 15.091,47 m2 suelo neto, al que le corresponde un aprovechamiento de 48.292,70 m3, una vez aplicado el coeficiente de 3,20 m3/m2. La ordenanza es EH, y se reasignan, agrupándose en las manzanas 13M01 a 13M07.

La parcela para guardería tiene una superficie de 938,66 m2 suelo neto, y le corresponde un aprovechamiento de 3.003,71 m3, una vez aplicado el coeficiente de

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
189.- URBANISMO

211UI04R



07-05-10 11:03

3,20 m³/m². Aumenta su superficie respecto a la ordenación anterior.

Las parcelas residenciales privadas restantes se distribuyen en las manzanas 13M08 a 13M11. Se les asigna las ordenanzas EA y AP. Esta última corresponde a dos parcelas y completa el 5% exigido como mínimo en el artículo 5.3.5.4 PGO, una vez sumadas a las que se materializaron en la UF-12 (6 viviendas aisladas pareadas). La superficie de suelo para la ordenanza AP es de 800,11 m², y le corresponde un volumen edificable de 1.280,17 m³ (coeficiente 1,60). La superficie de suelo para la ordenanza EA es de 5.361,56 m² y le corresponde un volumen edificable de 25.349,40 m³.

El aprovechamiento total es de 77.925,88 m³, por lo que no se modifica respecto a lo aprobado.

Para dar cabida a la distribución de topologías anterior se propone la modificación del artículo 5.3.5, apartado 4, añadiendo un párrafo, de la misma manera que se hizo en la UF-14 y la UF-7. Este párrafo ha sido corregido en el informe del Jefe del Servicio de la OGU para darle una redacción que no contradiga el resto del contenido del artículo, y quedaría como sigue:

“Como consecuencia del ajuste obligatorio a realizar en la superficie neta de la Unidad Funcional nº 13, para dar cumplimiento a las limitaciones al dominio derivadas de la aplicación del Reglamento del Sector Ferroviario, aprobado por CRD 2387/2004, y a las derivadas del cumplimiento de la Sentencia de 20 de enero de 1997, del Tribunal Superior de Justicia de Asturias, respecto a la servidumbre de la conducción de aguas de CADASA, en esta unidad funcional se modifica el límite de viviendas multifamiliares entre alineaciones, de modo que permita como resultado un máximo de 110 viviendas multifamiliares con la topología edificatoria EA (entre alineaciones), manteniendo íntegramente el resto de parámetros del Plan Parcial referido al volumen edificable y al régimen de usos.”

Se aumenta el número de viviendas en 71 unidades pasando a 197. Según los informes técnicos del Ayuntamiento, en la 1ª fase hay programadas 974 viviendas, que sumadas a las de la UF-13 dan 1.171 viviendas, con lo que no se supera la densidad global del Plan Parcial (1.545 viviendas). Esta posibilidad se contempla en el artículo 5.3.5.4, pero para poder aplicarlo en el conjunto de varias unidades funcionales, pero con un promedio que no rebasase las 51 viv./Ha. Se desconoce si se ha tramitado ese estudio. Para esta unidad funcional la densidad que se obtiene es de 61,08 viv./Ha.

Durante la tramitación se presentó una propuesta modificada de estudio de detalle para la unidad funcional nº 13 que recoge las observaciones realizadas por los servicios técnicos del Ayuntamiento respecto a las secciones de las calles y sus pendientes. Con esa propuesta se mejora la conexión rodada con el resto de la trama urbana. Debería presentarse esa misma propuesta al expediente de modificación del Plan Parcial.

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
189.- URBANISMO

211UI04R



07-05-10 11:03

Las pendientes de las calles cumplen lo establecido en el Decreto 37/2003, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995, de 6 de abril, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, en los ámbitos urbanísticos y arquitectónicos, puesto que no superan el desnivel de 8%.

CONCLUSIONES

En base a lo anteriormente expuesto, se informa favorablemente el instrumento de ordenación urbanística objeto de este Expediente, con los siguientes condicionantes:

- *Se ha de presentar el estudio conjunto señalado en el artículo 5.3.5 – Condiciones para los estudios de detalle- apartado 4 del PGO para posibilitar la aplicación de la excepción en el caso de superar la densidad de 51 viv./Ha.*
- *Se debe redactar un nuevo documento para la modificación del Plan Parcial planteada, dado que la información válida está contenida en la modificación del Estudio de Detalle, en el que se incluyan también las superficies de viario y del área afectada por el sistema general ferroviario.*

Se hace constar expresamente que el presente informe no prejuzga ni permite prescindir de cualesquiera otros informes y/o autorizaciones que fueran necesarias con arreglo a la normativa sectorial de aplicación (turismo, carreteras, ferrocarriles, costas, actividades clasificadas etc.) y cuya oportuna obtención –cuando resulte preceptiva- deberá ser gestionada por el propio interesado.

Todo ello de conformidad con el Decreto 16/2008, de 27 de febrero de 2008, por el que se regula composición, competencias y funcionamiento de la CUOTA (BOPA 12/03/2008).”

Séptima: La Jefa de Sección de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Siero, con fecha 15 de abril de 2010, emite el informe que a continuación se transcribe:

“Examinado el expediente de referencia, la Técnico que suscribe informa:

Mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 31 de octubre de 2008 se aprobó inicialmente la propuesta de modificación 7ª del Plan Parcial modificado de La Fresneda, presentada por Constructora Los Alamos S.A. y suscrita por los Arquitectos D Constantino de la Riva López y D Javier de la Riva López.

Sometido el expediente al correspondiente periodo de información pública mediante la publicación de anuncios en el BOPA de fecha 22 de diciembre de 2008, en el diario la Nueva España de fecha 1 de diciembre de

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
189.- URBANISMO

211UI04R



07-05-10 11:03

2008 y en los tablones de anuncios de la Casa Consistorial y de la Tenencia de Alcaldía de Lugones, no consta se haya formulado alegación alguna.

Se ha dado traslado igualmente a los organismos sectoriales afectados, habiéndose incorporado sendos escritos por parte del Consorcio de Aguas y por parte del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) Este último organismo efectúa una serie de indicaciones de las que ya se ha dado cumplido traslado a la entidad promotora y cuya observación será de obligado cumplimiento en los proyectos que hayan de tramitarse.

Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de febrero de 2009 se dio traslado del expediente a la CUOTA para la emisión de informe preceptivo y no vinculante.

Consta incorporado al expediente con fecha 12 de junio de 2009 informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias adoptado por la Permanente del citado organismo con fecha 27 de mayo de 2009.

El informe, favorable como se ha dicho, contenía no obstante dos condicionantes:

Por un lado la necesidad de presentar el estudio detallado a que hace referencia el artículo 5.3.5 del Texto refundido de la Normativa Vigente en el suelo Urbano de La Fresneda.

Por otro lado la necesidad de redactar un nuevo documento para la modificación del Plan Parcial planteada, dado que la información válida estaba contenida en el Estudio de Detalle. (tramitado simultáneamente).

Esta documentación ha sido incorporada al expediente con fecha 28 de julio de 2009 por lo que ha de darse por cumplimentada esta exigencia.

En cuanto al Estudio Detallado a que hace referencia el artículo 5.3.5. de la normativa que resulta de aplicación ha de indicarse lo siguiente:

La redacción del citado artículo 5.3.5 en su apartado cuarto es del siguiente tenor literal: *“Las viviendas programadas serán mayoritariamente del tipo unifamiliar con un máximo en número del 10% de edificación multifamiliar entre alineaciones y un mínimo del 5% de edificación unifamiliar aislada o pareada.*

El porcentaje de edificación entre alineaciones en cada unidad funcional podrá ser hasta el 25% siempre que no se sobrepase el 10% para el conjunto de las unidades aprobadas hasta ese momento. ***En todo caso el límite de***

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
189.- URBANISMO

211UI04R



07-05-10 11:03

edificabilidad de 51 viviendas por Ha residencial se aplicará para todas las unidades funcionales, excepto en el caso en que varias de ellas sean objeto de un estudio conjunto que distribuya con un diseño adecuado, densidades diferentes pero con un promedio que no rebase las 51 viviendas /Ha. “

El informe de la CUOTA concluye que para esta Unidad la densidad que se obtiene es de 61,08 viv./Ha.

Del citado acuerdo se ha dado traslado a la entidad promotora quien, con fecha 18 de noviembre de 2009 presenta un documento donde se efectúa precisamente este Estudio Conjunto a que hace referencia la CUOTA.

Indicar que consta emitido informe por parte de la Arquitecta Municipal en el que, previa comprobación de todos y cada uno de los Estudios de Detalle tramitados para las distintas Unidades Funcionales incluidas en la Fase I del Plan Parcial, se constata que la densidad en base al estudio de conjunto de todos ellos resulta de 43,55 viviendas/hectárea y es inferior por tanto a las 51 viviendas/hectárea que se indica.

A modo de apunte indicar que los datos que se contienen en el primero de los documentos aportados por la entidad promotora no coinciden exactamente con el número máximo de viviendas limitado en el Estudio de Detalle, dato que se entiende, es el que ha de ser tenido en cuenta. Y ello porque se recoge el número de viviendas efectivamente realizadas.

Sin embargo, habiéndoseles trasladado este criterio, con fecha 10 de febrero de 2010, presentan un nuevo escrito cuyos datos son coincidentes con los que se reflejan en el informe técnico.

Nada ha de objetarse por tanto en lo relativo a este punto.

Por consiguiente, cumplido el trámite procedimental previsto por la normativa urbanística, de conformidad con lo establecido en el art. 89.3 del DL 1/2004, de 22 de Abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en Materia de ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, procede que por el Pleno de la Corporación, órgano competente de conformidad con lo dispuesto en el art. 22.2.c) de la Ley 7/85 de 2 de abril de LRBRL, se adopte acuerdo de:

1.- Aprobación definitiva de la propuesta de modificación 7ª del Plan Parcial modificado de La Fresneda, presentada por Constructora Los Alamos S.A. y suscrita por los Arquitectos D Constantino de la Riva López y D Javier de la Riva López.

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
189.- URBANISMO

211UI04R



07-05-10 11:03

2.- Notificación expresa del acuerdo de aprobación definitiva a todos quienes figuren como interesados en el expediente.

3.- Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el BOPA, junto con el texto íntegro de sus Ordenanzas.

4.- Remitir dos ejemplares completos, debidamente diligenciados al Registro de Planeamiento del principado de Asturias; y otro ejemplar a la Gerencia del Catastro, a los efectos fiscales correspondientes.”

Visto el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Vivienda, Industria, Empleo y Medio Ambiente de fecha 20 de Abril de 2010.

Vistos los informes obrantes en el expediente.

El Pleno Municipal acuerda por unanimidad, ausente el Sr. Rodríguez González, D. Rafael Paulino:

Primero: Aprobar definitivamente la propuesta de Modificación 7ª del Plan Parcial modificado de La Fresneda, presentada por Constructora Los Alamos, S.A y suscrito por los Arquitectos D. Constantino de la Riva López y D. Javier de la Riva López.

Segundo: Publicar el presente acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial, así como las ordenanzas y normas urbanísticas en él contenidas, en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, así como en los Tablones de Edictos de la Casa Consistorial en Pola de Siero, y en el de la Tenencia de Alcaldía de Lugones.

Tercero: Remitir dos ejemplares del Plan Parcial definitivamente aprobado, debidamente diligenciados con los planos correspondientes, y uno más en formato digital, al órgano competente de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras, para su incorporación en su caso, uno de ellos al Registro de Planeamiento.

Cuarto: Comunicar el presente acuerdo a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA).

Quinto: Notificar expresamente el presente acuerdo de aprobación definitiva a todos cuantos figuren como interesados en el expediente.

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
211.- ACTAS
189.- URBANISMO

211UI04R



07-05-10 11:03

Sexto: Remitir un ejemplar del Plan Parcial aprobado, a la Gerencia Territorial del Catastro a los efectos fiscales correspondiente.”

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 Entidades Locales, en Pola de Siero, a trece de mayo de dos mil diez.

Vº Bº

El Alcalde