



PLAN ESPECIAL MODIFICADO II PARA AMPLIACIÓN DE USOS DE NAVE:

- USOS ADMINISTRATIVOS
- USOS DE FORMACIÓN
- USOS OCIO Y CULTURAL VINCULADO CON EL MEDIO RURAL

**UBICACIÓN:**

Polígono 119 Parcela 1061, LA GRANDA. SIERO (ASTURIAS)

**CLIENTE:**

CAJA RURAL DE ASTURIAS COOPERATIVA DE CREDITO

**AUTOR:**

Jose M<sup>a</sup> Fernández Arbaiza, Arquitecto

## **RELACION DE APARTADOS QUE COMPONEN ESTE DOCUMENTO**

### **MEMORIA**

- 1.- ENCARGO Y ANTECEDENTES QUE JUSTIFICAN EL MODIFICADO DE PLAN ESPECIAL VIGENTE.
- 2.- AMBITO Y DELIMITACION DEL PLAN ESPECIAL MODIFICADO.
  - 3.1.-Descripción actual de los terrenos y propiedades de Caja Rural.
  - 3.2.-Edificación existente.
- 3.- JUSTIFICACION Y COVENIENCIA DE LA OPORTUNIDAD DE ESTE PLAN ESPECIAL MODIFICADO.
- 4.- DESARROLLO DEL PROGRAMA DE NECESIDADES DE LA ACTIVIDAD QUE SE PLANTEA

### **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.

### **ORDENANZAS**

Criterios generales.

Artículo1. Condiciones generales para la edificación de los distintos Usos en el suelo no urbanizable regulado por este Plan Especial Modificado

Artículo2.-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 Plan Especial Modificado.

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

### **ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO**

Condiciones Generales

## MEMORIA

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

D. Pablo Rendueles Lopez, en representación de CAJA RURAL DE ASTURIAS SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO con C.I.F. F-33.007.337, y domicilio en Melquíades Álvarez nº 7 Oviedo nos realiza el encargo de redactar el modificado del Plan Especial, a partir de la intención de la empresa CAJA RURAL de acometer la reutilización de una nave enclavada dentro de un entorno rural para fines propios de la compañía, mayormente administrativos y de servicio al entorno, acompañada de áreas de plantaciones autóctonas en el entorno de la finca y aprovechamiento de este para el desarrollo de un huerto solar orientado al máximo autoconsumo posible y en la medida de compatibilizar la imagen de marca, Caja Rural, con el medio en que se ubica.

La motivación viene derivada de aprovechar una nave existente de su propiedad, de difícil puesta en el mercado, donde desde el condicionante derivado del Estudio de implantación de que el desarrollo que posteriormente se continua mediante la tramitación de un Plan Especial donde se concretaron las actuaciones 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, siendo el propósito del modificado ajustar estas Ordenanzas a nuevos usos, manteniendo los parámetros antes citados y bajando la volumetría del conjunto a lo existente por considerarse que es suficiente para el medio en que se encuentra.

No obstante, una vez aprobado de manera definitiva el Plan Especial, con informe favorable de CUOTA (Expte267/2006), y su modificado posterior Expte. 242R100A, donde se recogen aclaraciones al mismo, se considera conveniente que se formule una nueva Modificación al Plan Especial, que recoja de las modificaciones en los usos para poder poner en valor la edificación actualmente ejecutada.

Por tanto, este documento del Plan Especial modifica al actualmente vigente, definiendo el nuevo ámbito, las nuevas ocupaciones, edificabilidades, condiciones de Uso y volumetrías, todo ellos encaminado a la permanencia de la edificación existente, prescindiendo de cualquier otra edificación y su puesta en valor medioambiental.

Se trata, en definitiva, de incluir en el Plan Especial vigente todas las aclaraciones correspondientes al nuevo ámbito, a las nuevas Ordenanzas y una actualización de los planos recogiendo en ellos, las cesiones y estado actual del conjunto por diferir este de la propuesta original.

De esta forma toda la documentación y justificaciones generales del Plan Especial vigente, que se consideren validas se reproducen íntegramente.

Así pues, la tramitación de este documento debe de ser idéntico al correspondiente al Plan Especial actualmente vigente, con el fin de clarificar las situaciones novedosas que se incorporan ante los nuevos retos económicos y medioambientales, los cuales deben de ir de la

mano, incorporándose al mismo el Documento Ambiental Estratégico para realizar el trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme al ART. 29.1 de la ley 21/2013.

La elección de la idoneidad del emplazamiento es la necesidad por parte de caja Rural de Asturias de atender las actuaciones enmarcadas dentro de los destinos detallados en el artículo 1 de los estatutos de la Fundación Caja Rural de Asturias que literalmente dice:

*“Artículo 1º.- Bajo la denominación de Fundación Caja Rural de Asturias se constituye una Fundación de Promoción Social, Asistencial y Docente que, con personalidad jurídica propia, tendrá como finalidad la educación, la asistencia social, la cooperación al desarrollo, la defensa del medio ambiente, la sostenibilidad, el fomento de la economía social, la investigación científica y técnica o cualquier otra actividad cultural, deportiva y de recreo.”*

Las actividades, de manera general, que la Caja Rural y su Fundación pretenden desarrollar en la ubicación objeto del presente modificado son:

- Actividades destinadas al fomento y formación en competencias para el emprendimiento en el medio rural.
- Viveros temporales de empresas agrotecnológicas.
- Formación en el uso de nuevas tecnologías para residentes en el medio rural.
- Sala profesional de catas y análisis de productos y alimentos de las distintas IGP,s del Principado de Asturias (quesos, miel, chosco, faba, etc.), así como otros productos del sector lácteo y agroalimentario producidos en Asturias.
- Actividades destinadas al fomento de la dinamización en el entorno rural, comunidades energéticas, y fomento de la economía social en el medio rural.
- Investigación y muestras etnográfica sobre métodos de trabajo, productos artesanales y juegos integrados en el medio rural asturiano a través de la historia.
- Actividades destinadas al fomento de la sostenibilidad ambiental en el medio rural y empresas agroalimentarias.
- Colaboración con distintas instituciones y aulas de ensayo destinadas al fomento de la innovación tecnológica para los productos agroalimentarios asturianos, sobre todo en lo relativo a sensorización y trazabilidad de los mismos.
- Desarrollo y formación para programas de asistencia social en el mundo rural.
- Formación en gestión de subvenciones y proyectos en el medio rural, impartidas por la oficina técnica de Caja Rural en colaboración con la Red Asturiana de Desarrollo Rural.
- Actuaciones en colaboración con la Federación de parroquias Rurales para el fomento y aprovechamiento de los recursos forestales y mitigación de la huella de carbono.

Para tal fin necesita contar con un espacio polivalente que permita llevar a cabo las actuaciones descritas y a mayores poder poner a disposición del medio rural un espacio de reunión sociocultural y talleres varios que vengán a complementar de una manera transversal las dotaciones municipales desde el ámbito privado.

Por otro lado, en aplicación de la agenda 2030, actuación en que Caja Rural de Asturias esta plenamente involucrada dotando a sus edificios singulares de fuentes de energía renovables que permitan alcanzar la huella de carbono cero, como es la implantación de placas solares en la cubierta de la OP y el desarrollo de un Parque solar que permita el autoabastecimiento de su conjunto de oficinas urbanas.

Partiendo de esta premisa, la rehabilitación de la nave con usos vinculados al medio, pasa por la voluntad de hacer el conjunto autosuficiente de tal manera que permita el desarrollo de un parque solar suficientemente extenso para cubrir las necesidades, es por ello que la extensión de suelo del conjunto permite este tipo de actuación sin cortapisas ni limitaciones de otras ubicaciones.

**APROBACION DEFINITIVA**

ACUERDO PLENO MUNICIPAL  
de fecha 29 de febrero de 2024

DILIGENCIADO SECRETARIO GENERAL



## 2.-AMBITO Y DELIMITACION DEL PLAN ESPECIAL

El área al que se circunscribe este modificado del Plan Especial se basa en la delimitación del Plan Especial existente y se corresponde con los terrenos propiedad actual de la CAJA RURAL con la salvedad de que en la actualidad se recogen las cesiones urbanísticas de ampliación de caminos a 7 metros, en las colindancias norte y oeste y la expropiación derivada de la AS-17.

La finca se configura en los planos anexos constituyendo 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 la finca origen de 22.924,47 m<sup>2</sup>, en la actualidad queda perfectamente delimitada por su perímetro actual con los cierres actuales y con una superficie neta de 18.585,69 m<sup>2</sup>, que será la base de trabajo del presente modificado.

### 2.1.-Descripción actual de los terrenos y propiedades de CAJA RURAL.

Actualmente la finca que conforma la propiedad de la Caja Rural cuenta con un total de 18.585,69 m<sup>2</sup>.

De tal forma que la descripción registral es la que a continuación se detalla y de la que se adjunta en Anexo copia de las escrituras donde se señala la superficie y cajetín de inscripción.

La actual delimitación de los terrenos se corresponde con límites físicos existentes en el terreno y de una clara evidencia física.

### 2.2.- Edificaciones existentes.

En la propiedad se observa la existencia de una edificación de tipología nave industrial con una zona de oficinas anexa, destinada originalmente a planta de envasado y distribución de alimentos, construida en el año 2.008 con un diseño arquitectónico y una calidad en los materiales empleados de gran calidad.

Se observa que la zona de oficinas se compone de PB+1 y que el área industrial se compone de PB+PS. La planta sótano estaba destinada a diferentes propósitos, tales como zonas de almacenaje y distribución, conectada con un montacargas a la planta baja, donde se localizaba la planta principal destinada a la actividad de la empresa, los vestuarios y aseos y el acceso al área de recepción de la zona de oficinas, a las cuales se accede mediante un ascensor, y la primera planta donde están las oficinas, la zona de formación y la sala de profesores y de catas.

El edificio está construido con estructura metálica y paneles prefabricados de hormigón para el revestimiento exterior de fachada y panel tipo sándwich para la cubrición de la cubierta. Una vez se accede al interior del área industrial, se observa que ésta ha sido desmantelada en prácticamente su totalidad y parcialmente, la zona destinada a oficinas.

Uso actual: En el momento de redactarse este Plan, los espacios donde se proyecta la Adecuación están desocupados, el último uso de la edificación ha sido para la empresa COASA, Comercializadora Asturiana de Alimentos.

El edificio descrito anteriormente, será objeto de adecuación a los nuevos usos por el propietario actual del conjunto.

Así mismo en la finca se encuentra realizada el inicio de una vivienda unifamiliar, actualmente parada, la cual presenta ejecutada el cimiento corrido, la solera y muros perimetrales de ladrillo. Esta vivienda preexistente en construcción procederá a ser demolida para mejorar la estética del conjunto y por considerarse no necesaria y poco útil en el programa de usos resueltos.

**APROBACION DEFINITIVA**

ACUERDO PLENO MUNICIPAL  
de fecha 29 de febrero de 2024

DILIGENCIADO SECRETARIO GENERAL



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

Tal y como se ha puesto de manifiesto anteriormente, es la necesidad de actualizar el presente Plan Especial vigente en cuanto a los Usos, la planimetría, la ocupación y la edificabilidad, lo que lleva a redactar este documento como necesario para adecuar las especificaciones del vigente Plan Especial.

Mediante este Plan Especial Modificado, se definen los aspectos concretos que se modifican respecto al Plan Especial vigente y se proceden a adaptados a las necesidades y realidad socioeconómica actual, con el fin de que sean tenidos en cuenta para la redacción de los correspondientes proyectos y sus actividades correspondientes.

En el PGO de Siero se regula el régimen de usos del suelo no urbanizable de Interés en su artículo 4.106, calificando como uso autorizable las *“actividades, equipamientos o dotaciones de interés público o social, ya sean de titularidad pública o privada, de hasta 300 m2 de superficie construida (el Comercio deberá cumplir además con la limitación del art 4.67 y desarrollarse únicamente en edificios preexistentes), cuando sus características hagan necesario el emplazamiento en el medio rural”* y, como uso incompatible *“los demás usos autorizables por encima de los 300 m2 hasta el límite de 1.200 m2, para construcciones directamente vinculadas a la actividad preexistente”*

Dado que en el PGO de Siero no se regulan o definen de forma expresa las actividades calificadas como de “interés público o social”, acudiremos a la regulación de los apartados 3 y 4 del artículo 119 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias; Decreto 63/2022, de 21 de octubre (en adelante ROTU/2022):

3.- *“En otro caso, para que pueda considerarse que existe interés social será preciso que los equipamientos y dotaciones reúnan alguna de las siguientes condiciones:*

- a) *Que su emplazamiento presente una vinculación funcional al medio rural.*
- b) *Que mejoren la calidad de vida de los habitantes del medio rural.”*

4.- *“Respecto de la implantación de instalaciones que permitan el desarrollo de actividades económicas, se admitirán las construcciones propias de una actividad agrícola, ganadera, de explotación de recursos naturales o, en general, **compatibles con el medio rural y que para su emplazamiento no exista otro suelo idóneo, o que en aplicación de la legislación sectorial deban emplazarse necesariamente en el medio rural, siempre que se respeten las incompatibilidades de la normativa urbanística y sectorial aplicable”**.*

Entendemos que hay un **interés social** en la actuación, dado que el emplazamiento queda dentro del entorno rural y se le va a dotar de usos compatibles, dotacionales, que van a mejorar la vida del conjunto de los residentes, pues se van a generar espacios de reunión, de formación y de investigación, como se ha indicado en los antecedentes.

Igualmente, la **revalorización de la edificación** mejora el entorno y genera un valor añadido para el medio y por ende una apuesta por la mejora de las infraestructuras por parte de las administraciones correspondientes, lo que repercutirá en una mejora de la calidad de vida de los habitantes circundantes.

Esta mejora en la **calidad de vida** de los habitantes del medio rural, viene respaldada al apostar por convertir un uso industrial, en uso dotacional y administrativo, donde se generará

un espacio medioambientalmente compatible con el entorno, donde en la reforma de la edificación se apuesta por la energía renovables, edificio autosuficiente y no contaminante, y la certificación verde del sello, GBCe, con una gestión ecológicamente viable del conjunto, siendo de este modo un vivero de actividades encaminadas a la mejora del medio ambiente y por ende del medio rural donde se asienta.

Entendemos por ello que queda plenamente justificado el punto 3.

En cuanto al punto 4 el cambio de uso propuesto permitirá el desarrollo de actividades económicas, en gran medida relacionadas con el medio rural, como se ha definido anteriormente:

- Actividades destinadas al fomento y formación en competencias para el emprendimiento en el medio rural.
- Viveros temporales de empresas agrotecnológicas.
- Formación en el uso de nuevas tecnologías para residentes en el medio rural.
- Sala profesional de catas y análisis de productos y alimentos de las distintas IGP,s del Principado de Asturias (quesos, miel, chosco, faba, etc.), así como otros productos del sector lácteo y agroalimentario producidos en Asturias.
- Actividades destinadas al fomento de la dinamización en el entorno rural, comunidades energéticas, y fomento de la economía social en el medio rural.
- Investigación y muestras etnográfica sobre métodos de trabajo, productos artesanales y juegos integrados en el medio rural asturiano a través de la historia.
- Actividades destinadas al fomento de la sostenibilidad ambiental en el medio rural y empresas agroalimentarias.
- Colaboración con distintas instituciones y aulas de ensayo destinadas al fomento de la innovación tecnológica para los productos agroalimentarios asturianos, sobre todo en lo relativo a sensorización y trazabilidad de los mismos.
- Desarrollo y formación para programas de asistencia social en el mundo rural.
- Formación en gestión de subvenciones y proyectos en el medio rural, impartidas por la oficina técnica de Caja Rural en colaboración con la Red Asturiana de Desarrollo Rural.
- Actuaciones en colaboración con la Federación de parroquias Rurales para el fomento y aprovechamiento de los recursos forestales y mitigación de la huella de carbono.

Es por ello que queda suficientemente justificada la compatibilidad de las actividades con el medio rural y la expresa necesidad de que este suelo es el idóneo por encontrarse dentro de un uso relacionado con las actividades a desarrollar, más aun si la apuesta es por desarrollar modelos de futuro dentro de la agenda 2030, que ayuden a mitigar la huella de carbono al apostar por energías verdes, por lo que es necesario disponer de suelo libre tanto para la instalación de placas solares como apostar por pozos canadienses.

Todo ello sin que a mayores tenga que disponerse de una parte administrativa que gestione los espacios, y un uso específico de sótano como centro documental.

Igualmente, la fundación apuesta por el traslado del fondo museístico, pinacoteca, y poder tener una sala de exposiciones que permita su disfrute al resto de la población y a mayores servir de galería para exposiciones de las actividades que se puedan realizar en el entorno.

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 de usos que se plantea.

En tal sentido y en la medida en que los USOS CONCRETOS previstos son:

**a) LOCALES DE TRABAJO: (uso administrativo)**

- a. Oficinas de trabajo.
- b. Centros de digitalización.
- c. Centros de Gestión.

**b) DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO**

- a. Aulas de formación.
- b. Auditorios, Salas Polivalentes, Salones de Actos con fines Socio Culturales.
- c. Espacios etnográficos.

No vienen expresamente reconocidos en las ordenanzas del vigente Plan General de Siero, y entendiendo este uso como incompatible, de acuerdo con el art. 4.08 del citado Plan, 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 los artículos 67 y 68 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, (en adelante TROTU) mediante redacción y aprobación de un Plan Especial según se regula en dicho artículo y en el caso concreto que nos ocupa, la modificación de un Plan Especial existente.

Debemos recordar que en el ROTU al referirse a los Planes Especiales y enumerar el objeto de estos, señala de manera textual:

**"Artículo 110". Objeto y determinaciones.**

1. Además del objeto general y determinaciones que establece la legislación territorial y urbanística en el artículo 67 del TROTU, los Planes Especiales pueden:

a) Desarrollar y completar las determinaciones previstas por los instrumentos de la ordenación territorial, así como del Plan General de Ordenación en cualquier clase y categoría de suelo y, en concreto, en la reforma interior de la ordenación preexistente en ámbitos concretos de suelo urbano, salvo en los supuestos en que esta función está atribuida a los Planes Parciales.

b) Planificar la ejecución de los sistemas generales previstos en el Plan General de Ordenación no incluidos ni adscritos a ningún sector, polígono o unidad de actuación, así como anticipar su ejecución respecto del suelo en que se incluyan o al que se adscriban.

c) Planificar la ejecución de las infraestructuras previstas en la legislación sectorial.

d) Establecer, desarrollar o completar la ordenación urbanística precisa para la implantación en suelo no urbanizable de actividades, equipamientos y dotaciones de interés público o social, o de dotaciones públicas de ámbito local en núcleos rurales, adecuadas a su objeto y función.

e) Con el mismo objeto y determinaciones que en los apartados anteriores, establecer la ordenación de ámbitos que afecten a más de un concejo, en cuyo caso la tramitación será autonómica, previo informe de los Ayuntamientos respectivos.

2. Con carácter excepcional, porque así lo señale una ley sectorial, los Planes Especiales pueden tener por objeto sustituir las determinaciones del planeamiento general cuando se pretenda la ordenación de espacios protegidos conforme a la normativa urbanística, ambiental, cultural o sectorial, con la finalidad de aumentar su grado de protección.

3. A los efectos de su tramitación administrativa, tendrán la consideración de Planes Especiales que desarrollan planeamiento general aquellos en los que concurran las siguientes circunstancias:

a) Que su ámbito aparezca definido gráficamente en los planos de ordenación del Plan General de Ordenación, sin perjuicio de los ajustes que sean necesarios.

b) Que el Plan General de Ordenación establezca las determinaciones relativas a la ordenación general necesarias para su ordenación detallada.

En cuanto a la Documentación precisa de este Plan Especial y a tenor de su finalidad se definen en el:

#### **"Artículo 111". Documentación.**

a) *Memoria, dividida en:*

1) *Memoria informativa, que recoja las referencias precisas para la definición de los objetivos y determinaciones del Plan.*

2) *Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate, de sus objetivos y determinaciones, así como del cumplimiento de las exigencias establecidas en la legislación territorial y urbanística y, en el supuesto de Planes Especiales de Protección, en la legislación sectorial., así como la justificación de la observancia del principio de desarrollo territorial y urbanístico sostenible.*

b) *Planos de información y de ordenación a escala adecuada al objeto del mismo.*

c) *Normas urbanísticas.*

d) *Normas técnicas a las que hayan de ajustarse los proyectos cuando se trate de desarrollar sistemas generales, propuesta de mejora de la accesibilidad y supresión de barreras físicas y sensoriales, eficiencia energética y cualesquiera otras infraestructuras.*

e) *Estudio económico y financiero, de carácter orientativo, conteniendo la evaluación económica de la ejecución de las obras que se contemplen y las actuaciones que se programen, la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de sus previsiones, con especificación de las que se atribuyan al sector público y privado, e indicación de los organismos públicos que, en su caso, vayan a asumir el importe de la inversión.*

f) *Informe de sostenibilidad económica, en los términos establecidos en la legislación estatal, si bien adecuado al ámbito concreto de ejecución del suelo ordenado por el Plan Especial.*

Al tratarse de la modificación de un instrumento de desarrollo del PGO, conforme al ROTU 2022 en su artículo art. 163, nos dice:

3.— *El procedimiento aplicable a las modificaciones de cualquiera de los elementos de los instrumentos de ordenación urbanística se sujetará a las disposiciones establecidas para su primera elaboración, con las siguientes salvedades:*

e) *Las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente estarán sujetas al procedimiento de evaluación ambiental estratégica de conformidad con lo establecido en su legislación específica y en el artículo 39 de este reglamento.*

Dado que el presente documento modificado altera sustancialmente lo recogido en el Plan Especial se elabora el Documento Ambiental estratégico que acompaña la presente Modificación.

*4. Las modificaciones deben contener las determinaciones adecuadas a su finalidad específica, de entre las previstas para el instrumento modificado. Asimismo, las modificaciones deben contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente las nuevas determinaciones. En todo caso, tendrán la siguiente documentación:*

*a) Justificación general de la conveniencia de la modificación y los intereses públicos que la demandan y justificación pormenorizada de las determinaciones que se alteran.*

*b) Descripción de las determinaciones y de las normas urbanísticas a modificar, con reflejo, en su caso, en planos de información.*

*c) Determinaciones y normas urbanísticas que se introducen con la modificación y sustituyen a la precedente, con su reflejo, en su caso, en planos de ordenación.*

*d) Análisis de la influencia del cambio propuesto respecto de las determinaciones globales de la ordenación general establecida en el Plan General de Ordenación.*

*e) Elaboración de Memoria de viabilidad económica e Informe de sostenibilidad económica en los supuestos que legalmente sean requeribles y formulados en los términos establecidos en la legislación estatal vigente.*

De todo lo expuesto se concluye que se considera suficientemente justificada la procedencia y oportunidad para la redacción de esta modificación del Plan Especial, dado que es el instrumento necesario para definir las condiciones de ordenación de los nuevos usos que se pretenden implantar, cuya descripción y regulación queda recogida en toda la documentación que integra esta modificación.

La modificación del Plan Especial que se propone, además de permitir la reutilización y puesta en valor de una edificación en desuso, irá acompañada, como ya vimos, de la promoción de una serie de actividades de formación, emprendimiento, investigación y difusión cultural estrechamente vinculadas al medio rural, lo que sin duda supondrá un impacto positivo para la zona, pudiendo llegar a convertirse en un centro dinamizador para el área residencial y económica del entorno.

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

En la propiedad se observa la existencia de una edificación de tipología nave industrial con una zona de oficinas anexa, destinada originalmente a planta de envasado y distribución de alimentos, construida en el año 2.008 con un diseño arquitectónico y una calidad en los materiales empleados de gran calidad.

Según los datos obtenidos del catastro, la propiedad se conforma de 685 m2 destinados a oficinas y 2.043 m2 destinado a suelo industrial. Se observa que la zona de oficinas se compone de PB+1 y que el área industrial se compone de PB+PS. La planta sótano estaba destinada a diferentes propósitos, tales como zonas de almacenaje y distribución, conectada con un montacargas a la planta baja, donde se localizaba la planta principal destinada a la actividad de la empresa, los vestuarios y aseos y el acceso al área de recepción de la zona de oficinas, a las cuales se accede mediante un ascensor, y la primera planta donde están las oficinas, la zona de formación y la sala de profesores y de catas.

**Uso actual:** En el momento de redactarse este Plan, los espacios donde se proyecta la Adecuación están desocupados, sin uso, el último uso de la edificación ha sido para la empresa COASA, Comercializadora Asturiana de Alimentos dentro del Uso agroindustrial.

**Programa de necesidades:** El programa de necesidades que se recibe por parte de la propiedad para la redacción del presente proyecto de adecuación de una nave industrial ya existente, es la disposición de una nueva zona destinada a uso oficinas en planta baja, ejecución de estancias para usos polivalentes, sala de formación, un mayor número de aseos, y espacio para valija, en el caso de la planta sótano se procederá a la adecuación de la misma a la normativa antiincendios para destinarla a uso archivo del fondo documental de Caja Rural de Asturias.

#### ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

En este apartado se desarrolla e incluye 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 Documento Ambiental Estratégico, cuyas conclusiones y determinaciones se adoptan como criterios para las ordenanzas del modificado del Plan Especial, así como el estudio de tráfico que garantiza la viabilidad del proyecto en su entronque con las redes actuales.

- 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, en el caso que nos ocupa ya están resueltos estos extremos, lo que se recoge en planos.

## 5.- ALUSIONES del DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

En razón a lo señalado previamente y en la medida en que el documento del DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO se considera como Anexo a este modificado del Plan 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 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.

En la ejecución de la zona de aparcamiento se recogerá la capa superficial del suelo excavado (20 -40 cm) durante la ejecución de las obras con objeto de almacenarla para posteriormente disponerla en zonas específicas de la parcela. 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 *mezclar* el acopio de tierra vegetal con el resto de las tierras.

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 debería realizar el mismo procedimiento para todos aquellos residuos que hayan podido generarse durante la fase de obra: embalajes, restos de pinturas, etc.

Previamente al inicio de las obras se inventariarán las especies invasoras dentro del área de actuación, procediéndose a su señalización y erradicación.

Para su erradicación (previo al desbroce general y movimiento de tierras) se aplicarán tratamientos específicos para cada especie identificada.

Así, para el caso concreto de *Cortaderia*, siguiendo las indicaciones de la *Estrategia de gestión, control y posible erradicación del Plumero de la Pampa (Cortaderia selloana) y otras especies de Cortaderia*

([https://www.miteco.gob.es/content/dam/miteco/es/biodiversidad/publicaciones/estategia\\_cortaderia\\_tcm30-478427.pdf](https://www.miteco.gob.es/content/dam/miteco/es/biodiversidad/publicaciones/estategia_cortaderia_tcm30-478427.pdf))

será precisa la retirada por medios mecánicos, complementándose en caso necesario con métodos químicos.

A la finalización de las obras se deberán revegetar todas las superficies afectadas que no deban conservarse para el mantenimiento de las instalaciones.

La revegetación final de los terrenos afectados se desarrollará con especies autóctonas pertenecientes a la vegetación potencial de la zona; la cual corresponde a fresnedas con robles (Serie colino-montana orocantábrica, cantabroeskalduna y galaico asturiana mesofítica del fresno o *Fraxinus excelsior (Polystichum setiferi-Fraxinetum excelsior sigmetum)*. VP, fresnedas con robles); esto es carbayos (*Quercus robur*), fresnos (*Fraxinus excelsior*), cornejo (*Cornus sanguinea*), avellano (*Corylus avellana*), etc.

Esta plantación se realizará en pequeños grupos o bosquetes, evitando las formas regulares que pudieran delatar su implantación artificial.

Así mismo el terreno será resembrado con herbáceas (mezcla de leguminosas y gramíneas al uso).

### Fase de explotación

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 con 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 la nave. No obstante, no parece necesario proceder a insonorizaciones de la edificación, pues no es previsible un aumento significativo del ruido en el entorno.

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.

### **Seguimiento Ambiental**

La realización del seguimiento ambiental persigue establecer un sistema que dé garantía del cumplimiento de las medidas propuestas en el capítulo anterior.

Se corroborará que las actuaciones se desarrollan en el ámbito específicamente definido, así como que las obras e instalaciones se ajustan a las contempladas en el Modificado del Plan Especial y del posterior proyecto; así como que estas están en consonancia con el PGOU de Siero.

Se corroborará la correcta implantación de las siembras y plantaciones, procediéndose a la reposición de marras o desarrollo de actuaciones específicas para su corrección en caso necesario.

Se comprobará que durante las obras de ejecución del proyecto y durante la explotación posterior de las instalaciones se aplican adecuadamente buenas prácticas ambientales para la minimización de riesgos para el medio:

- Se asegurará la ausencia de vertidos de cualquier tipo, adoptando medidas correctoras adecuadas en caso de ocurrencia.
- Se asegurará la correcta segregación y posterior gestión de los residuos generados.
- Se comprobará la ausencia de especies invasoras en la parcela, así como en la restauración a desarrollar tras el fin de la fase de obra; estableciendo las medidas adecuadas en caso de su aparición.
- Se comprobará que todos los equipos se encuentran en óptimas condiciones, con el fin de asegurar la generación excesiva de ruidos.

### **6.- CONDICIONES Y CARACTERISTICAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.**

Al margen de la necesidad de ampliar la zona de aparcamiento, las tres infraestructuras principales a considerar son: agua, saneamiento y electricidad y energía solar, de tal forma que únicamente esta última supone unas condiciones específicas más exigentes que cualquier otra, en la medida en la que se apuesta por las energías renovables, centrándonos en las energías limpias, como es la energía solar estando el resto de las infraestructuras resueltas en la actualidad.

#### **1. Agua.**

Las necesidades de consumo de agua de esta instalación son muy pequeñas y se reduce a la correspondiente a los aseos y la de limpieza, así como el caso del riego puntual de algunas zonas que lo requieran para el arraigo de la especie.

Se constata la existencia de red de tubería de Polivinilo de diámetro de 40mm., para el servicio exclusivo de las instalaciones y que se encuentra ya ejecutada por el camino público y el interior de la finca.

Para el riego de las plantaciones y la finca, así como las cisternas de los inodoros, se procederá a la acumulación del agua de lluvia en depósito enterrado, que recoja las pluviales de la edificación mediante canalones, bajantes y colectores con su correspondiente sistema de decantado y filtrado mediante balsas hidropónicas.

## **2. Saneamiento.**

Por la zona central de la finca, en la parte no edificable, discurre la red general de saneamiento, a la que se encuentra conexas mediante la correspondiente red de tuberías de PVC y arquetas las Instalaciones de la nave existente.

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 hacer unitaria la red, de tal forma que se preverá la conexión solo para fecales.

Las aguas pluviales se aprovecharán para el regadío, así como para las cisternas de los inodoros previa recogida y almacenaje en depósito.

## **3.-Electricidad.**

La red de suministro se encuentra ejecutada, con la existencia de un trazado de 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.

Se pretende que la edificación sea en lo posible lo más autosuficiente, con la disposición de un mínimo de 250 placas para una previsión de carga máxima de 170 Kw, en aras de la adecuación a la Agenda 2030 y sus Objetivos de Desarrollo Sostenible, tal y como se detalla en el Anexo de documentación que se adjunta, para atender el suministro solicitado.

## **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.

Cuenta con acceso desde el polígono de Proni por la vía de servicio de las AS-17, así como acceso bajo la autovía y sobre las vías de FEVE, aunque ciertamente no existen usos con demanda importante de vehículos, siendo una zona que admite un mayor tránsito de vehículos.

Los caminos están perfectamente aglomerados.

La actuación que se plantea NO modifica las condiciones existentes de los accesos.

Dentro de la parcela ya se dispone una zona de aparcamientos tanto para los coches como para los vehículos de reparto, por lo que debe entenderse que no supone ninguna modificación en las condiciones de aparcamientos del entorno. Aun así, se implementará el

número de plazas realizando una nueva zona de aparcamiento dentro de la parcela por medio de pavicesped para poder absorber los usos socio culturales y administrativos.

En todo caso el tráfico previsible de vehículos es muy reducido y únicamente la sala polivalente, o en su caso la sala de formación, pueden generar una mayor afluencia puntual de vehículos de coches, puesto que los camiones nunca suponen un problema dado el escaso número 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 será como en la actualidad a través del vial existente.

Es importante destacar en este punto la cercanía del apeadero de la Feve a escasa distancia de la actuación, lo que tenderá a minimizar el uso del transporte privado en consonancia con la agenda 2030

## 5.- Energías renovables y ecológicas.

En la actualidad no se cuenta con ningún tipo de instalación de estas características.

Se pretende la instalación de energías renovables para la producción de energía eléctrica, en la medida en que se considera primordial, que el carácter innovador y respetuoso con el medio, se vea reflejado así mismo en los aspectos de utilidades energéticas.

Se pretende apostar por las energías renovables pasando de un edificio existente 0% renovable, a un edificio 100% renovable, centrándonos en las energías limpias como es la energía solar complementada con sistemas de biomasa o certificables con huella de carbón 0.

## ORDENAZAS

### Criterios generales.

El presente modificado del Plan Especial tiene por objeto la Reutilización de una Nave ya existente, por lo que los parámetros en cuanto a volumetría, y acabados seguirán siendo las del Plan General donde define 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, significar no obstante que no se realiza aumento de volumetría en el conjunto ni nuevas edificaciones.

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

1.0 En este suelo no urbanizable delimitado por este Plan Especial, y en efecto 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 la 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.

	Estado actual:	Estado propuesto:
Nave almacén:	2.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Nave Principal:	3.400 m <sup>2</sup>	4.636 m <sup>2</sup>
Centro Etnográfico:	600 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Total:	6.000 m <sup>2</sup>	4.636 m <sup>2</sup>
Superficie PLAN	22.924,47 m <sup>2</sup>	18.545,68 m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad:</b>	<b>0,262 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>	<b>0,25 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>

### 1.2 Ocupación

	Estado actual:	Estado propuesto
Nave almacén:	2.000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Nave Principal:	2.750 m <sup>2</sup>	2.750 m <sup>2</sup>
Centro Etnográfico:	450 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Total:	5.200 m <sup>2</sup>	2.750 m <sup>2</sup>
Superficie PLAN	22.924,47 m <sup>2</sup>	18.545,68 m <sup>2</sup>
<b>OCUPACION:</b>	<b>0,227 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>	<b>0,148 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>

### 1.3 Condiciones de Edificación.

No se alteran las condiciones originarias del plan, las cuales se transcriben:

*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 de energía o climatización, de manera puntual, en cuyo caso superaran 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. (...)*

Las edificaciones existentes mantendrán su composición volumétrica existente.

*b) Dentro de una misma parcela, la disposición de las edificaciones se ajustará al área de movimientos, 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%).*

*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.*

#### **Artículo2.- 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 las mismas las edificaciones planteadas, 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.

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

Se deberán presentar 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 de conformidad con los criterios establecidos en el Documento Ambiental Estratégico. Todos los árboles y zonas de vegetación deberán justificar en su caso el sistema de riego, recomendándose por goteo.

Se inventariarán las especies invasoras dentro del área de actuación, procediéndose a su señalización y erradicación, siendo su retirada por medios mecánicos, complementándose en caso necesario con métodos químicos.

Las nuevas zonas previstas para el servicio de aparcamiento del conjunto se realizarán en Pavicésped con el ánimo de integrarlas en el conjunto a excepción de las zonas de rodadura que se aglomerarán.

Deberán conservar y mantener el suelo y la masa vegetal en las condiciones previstas en el Documento Ambiental Estratégico 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, este será por goteo, así mismo se procederá a la ejecución de un depósito enterrado para acumulación del agua de lluvia procedente de las cubiertas de la nave, deberá presentarse proyecto de la instalación.

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 su contaminación 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 está resuelto en la actualidad acometiendo a la red.

El saneamiento está resuelto mediante la conexión a la red general, no existen vertidos contaminantes de ningún tipo. No se contemplan la existencia de pozos ciegos. Cuenta con reciclaje de agua de lluvia para aljibe de riego y bomberos.

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.

Se permite la instalación de placas solares y sus instalaciones auxiliares, en todo el ámbito de la parcela, respetando los retranqueos a linderos y carreteras, con el fin de conseguir un edificio medio ambientalmente sostenible.

#### **4. Viario y accesos.**

El conjunto ya goza de accesos correctos y cesiones realizadas.

Todos los caminos exteriores a la parcela son de uso público.

En el interior de la parcela se justificará el tratamiento adoptado en los viales, o zonas de aparcamiento, tanto si son asfaltados u hormigonados, debiendo tener en todo caso un carácter rural, por lo que se cuidará especialmente sus bordes y características similares a las del entorno, evitando el tratamiento urbano de las 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 Modificado del 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 par cada 4 personas. Además, se plantearán los aparcamientos correspondientes a las furgonetas de transporte y reparto. 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 para proporcionar 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 la finca 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. Placas Solares:**

La instalación de placas solares se permite en la extensión necesaria sobre el suelo, o en la cubierta del edificio.

## 8. Otras condiciones:

Urbanización: encintados, apoyo jardinería, muretes, rampas 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 esta 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 para este Plan, deben ser excluidos, en principio, del proceso urbanizador o preservados del mismo.*

*2. En base a lo anterior, este Plan establece unas reservas respecto a preservar este carácter que se quiere potenciar con este Plan Especial porque 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.*

El presente modificado se basa en el interés por dar salida a una edificación existente y unos usos ya amparados y nuevos usos que lo complementan y dan servicios a la población.

*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 las que deberá integrarse.*

**Artículo 4. Usos y actividades permitidas en el ámbito de este Plan Especial Modificado.**

Se recogen los usos autorizados con conforme a los establecidos en el PGOU de Siero son los siguientes:

**a) LOCALES DE TRABAJO:**

- a. Oficinas de trabajo.
- b. Centros de digitalización.
- c. Centros de Gestión.

**b) DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO**

- a. Aulas de formación.
- b. Auditorios, Salas Polivalentes, Salones de Actos con fines Socio Culturales.
- c. Espacios etnográficos.

## ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

### 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 CAJA RURAL como promotora de esta instalación.

La cesión de los terrenos destinados a viales, en la actualidad ya están cedidos todos los terrenos para viales, así como expropiada la finca por el paso de la AS-17, no habiendo necesidad de cesiones a mayores al estar recogidos en el Plan Especial existente.

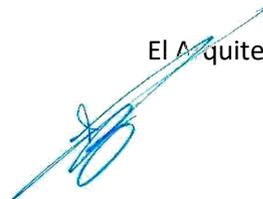
La cesión del suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento, conforme a las nuevas ordenanzas no se prevé un incremento del aprovechamiento, disminuyéndose este del 0,26% al 0,25%, por lo que no se produce ningún incremento del valor del suelo, en todo caso una depreciación.

La urbanización y servicios necesarios, son suficientes con los desarrollados en el proyecto de urbanización y edificación de la nave, no precisándose de más instalaciones que una puesta en servicio, siendo la urbanización interior de uso interno y no imputable al desarrollo del plan.

INTALACIONES ELECTRICAS.....	35.000 €
ACTUALIZACION SANEAMIENTO.....	18.000 €
URBANIZACION.....	25.000 €
DEMOLICIONES.....	15.000 €
ERRADICACION ESPECIES INVASORAS Y REFORESTACIÓN.....	25.000 €

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 los módulos de coste del metro cuadrado construido, se estima una inversión no inferior en Ejecución Material a 1.500.000 €.

El Arquitecto



Jose M<sup>a</sup> Fernández Arbaiza.

**APROBACION DEFINITIVA**

ACUERDO PLENO MUNICIPAL  
de fecha 29 de febrero de 2024

DILIGENCIADO SECRETARIO GENERAL



**ANEXO:**

PLANIMETRIA MODIFICADA:

01\_SITUACION

02\_TOPOGRAFICO/LINDES

03\_INSTALACIONES

04\_COTAS Y SUPERFICIES

05\_IMPLANTACION

06\_USOS PROPUESTOS

09\_OCUPACION Y USOS