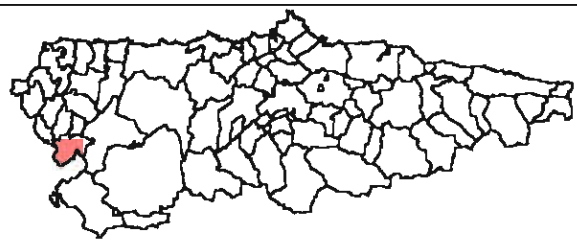


GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

CONSEJERIA DE INFRAESTRUCTURAS, POLÍTICA TERRITORIAL Y VIVIENDA

AYUNTAMIENTO DE GRANDAS DE SALIME

EMILIO ARIZNAVARRETA ALONSO
BENJAMIN GRAS DEL CASTILLO

ARQUITECTOS

C. URIA 50 - 3º - OFICINA 1 33003 - OVIEDO

PLAN PARCIAL
AREA INDUSTRIAL DE "EL COUSO"
GRANDAS DE SALIME

APROBACIÓN DEFINITIVA NOVIEMBRE 2007

0.- CONSIDERACIONES GENERALES

0.- CONSIDERACIONES GENERALES

0.1. Objeto y Ámbito del Plan Parcial

Por encargo del Ayuntamiento de Grandas de Salime se redacta el presente Plan Parcial, cuyo ámbito está definido en la documentación gráfica que se acompaña del Área denominada “El Couso”, en las proximidades de la villa de Grandas de Salime.

El Área industrial prevista está situada aproximadamente a 1,00 kilómetros de la capital del concejo y al este de la carretera AS-28. El ámbito de actuación presenta una superficie de 20.099,14 m2., estando ubicado en una ladera de moderado desnivel en todas las direcciones respecto a su cota más elevada.

El Plan Parcial tiene por objeto resolver la demanda existente mediante la realización de un pequeño asentamiento industrial adecuado a la escala y necesidades locales.

0.2. Legislación aplicable

El concejo de Grandas de Salime dispone en estos momentos de un Plan General de Ordenación, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el 4 de diciembre de 2004; ratificado por Acuerdo de aprobación definitiva de fecha 30 de septiembre de 2005, adoptado por la Comisión Ejecutiva de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA). Posteriormente fue finalmente aprobado por la Comisión Ejecutiva de la CUOTA con fecha 6 de abril de 2006 y con fecha 22 de julio de 2006, fueron publicadas en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

Se han tenido en cuenta específicamente, en la redacción del presente Plan Parcial, en cuanto a normativa estatal y autonómica aplicable:

- Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias. Decreto legislativo 1/2004.

- Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Ley 6/1998 de 13 de abril.

- Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Real Decreto 1/1192 de 26 de junio.

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. BOE 16 de septiembre de 1978.

- Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo. Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto.

- Ley del Principado de Asturias 13/1986, de 28 de noviembre, de Ordenación y Defensa de las Carreteras. BOPA de 13 de diciembre de 1986 y corrección BOPA 17 de enero de 1987.

- Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural. BOPA 30 de marzo de 2001.

- Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. BOE 7 de diciembre y correcciones BOE 7 de marzo de 1962.

- Plan General de Ordenación del concejo de Grandas de Salime.

1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.1. Localización.

Los terrenos objeto de estudio están situados a menos de un kilómetro de la villa de Grandas de Salime, en la zona conocida como El Couso. Desde la carretera AS-28, parte una pista de tierra apisonada que, tras un recorrido de unos 150 metros, permite el acceso a estos terrenos, situados al sureste del campo de fútbol. El conjunto de parcelas tiene acceso desde varios puntos a través de los caminos rurales que lo rodean por tres de sus lados.
La superficie del área sobre la que se aplicará el Plan Parcial es de 20.000 m², aproximadamente.

1.2. Características naturales del terreno.

Especificamos los aspectos relativos a:

- Geología y geotecnia.
- Topografía

1.2.1 Geología y geotecnia.

El terreno aquí referenciado se enclava dentro de la comarca del Alto Navia, perteneciente al tercio occidental del Macizo Asturiano.

La historia geológica de este sector concreto puede remontarse al Paleozoico Inferior, época en la que se depositaron una serie de materiales que más tarde fueron afectados por la orogenia herciniana, una fase de deformación que plegó las estructuras preexistentes.

El valle del Navia ocupa el centro de un gran sinclinorio o pliegue cóncavo que se extiende entre la desembocadura del río Porcía y el cabo Vidio, por el norte, hasta el Bierzo en el extremo sur. Esta estructura deprimida (sinclinal) se localiza a gran profundidad y lo que realmente trasciende en superficie es el comportamiento de los distintos materiales ante la erosión diferencial.

En el entorno de la villa de Grandas de Salime afloran materiales del Ordovícico medio y superior, es decir, con una antigüedad de casi 500 millones de años.

Se trata de pizarras de Luarca (al este) y de materiales de la formación Agüeira (al oeste). Las primeras son unas pizarras negras muy homogéneas y ricas en sulfuros de hierro (piritas) pero fáciles de desmantelar. La formación Agüeira está constituida por una sucesión de areniscas, siltitas y pizarras de facies turbidíticas, con algún nivel local de cuarcitas; son rocas más resistentes que, además, se han visto sometidas en algunos puntos a procesos de recristalización metamórfica.

La zona conocida como “El Couso” coincide con el dominio de la formación Agüeira pero a sus pies se extiende la villa, buena parte de la cual está asentada sobre materiales depositados durante el cuaternario: son terrenos aluviales típicos de los fondos de valle.

La naturaleza de las rocas del subsuelo no favorece la filtración de agua, salvo en sectores muy diaclasados, por lo que es difícil el almacenamiento de aguas subterráneas y la presencia de acuíferos. Las aguas superficiales son drenadas mediante escorrentía hacia el arroyo de Grandas.

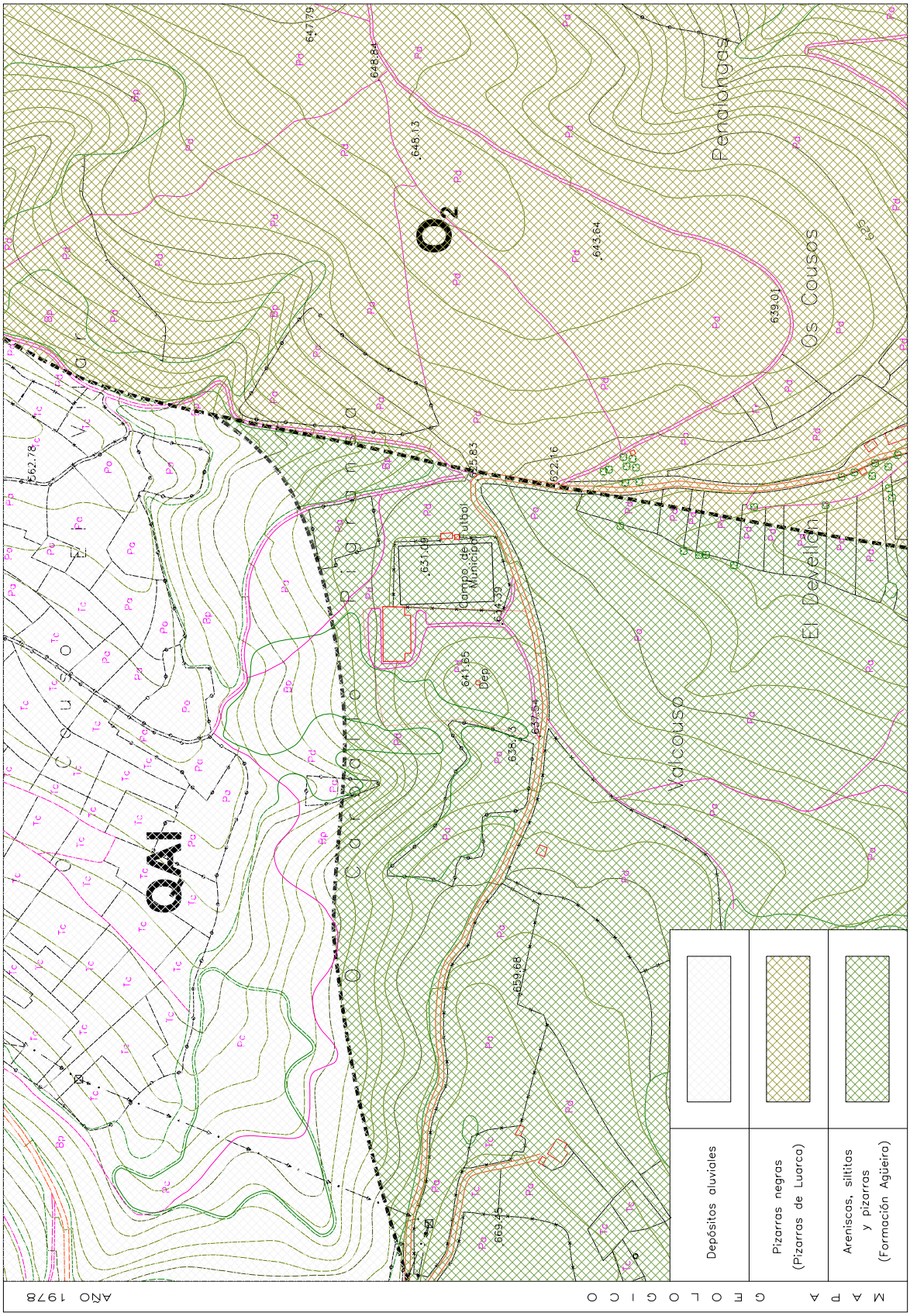
Actualmente se ha realizado un informe geológico-geotécnico del área del Plan Parcial.

En la página siguiente se acompaña el Mapa Geológico de la zona afectada.

1.2.2 Topografía.

El área de “El Couso” coincide con un pequeño promontorio, unos 800 metros al sur de la villa. La cota máxima de los terrenos delimitados en el Plan Parcial se encuentra a 641 metros de altitud y la cota mínima desciende hasta los 626 metros, en el límite norte.

El punto culminante se localiza en la mitad meridional de la parcela señalada y, desde ahí, el terreno desciende con desnivel moderado en todas direcciones. Por el sur se produce una ruptura de pendiente, que se acentúa entre el camino de acceso a la nave ya existente y la carretera. Al pie de la ladera este se forma un pequeño rellano que se prolonga en dirección al actual campo de fútbol.


QAI
O2
Campo de Futbol Municipal
Valcouso
El Devellón
Os Cousos
Penalongas
Depósitos aluviales
Pizarras negras (Pizarras de Luarca)
Areniscas, siltitas y pizarras (Formación Agüeira)
MAPA GEOLOGICO
AÑO 1978

Las laderas septentrional y occidental mantienen las pendientes medias salvo en el vértice noreste donde se han realizado labores de vaciado.

1.3 Redes de servicios existentes.

Existen en los alrededores del polígono las siguientes redes de servicios:

- Línea de alta tensión y línea telefónica.
- Tubería de abastecimiento de agua que da servicio a las casas situadas en las proximidades del polígono.
- Asimismo, transcurre el saneamiento en las proximidades del núcleo de Farrapa.

1.4. Usos y edificaciones existentes.

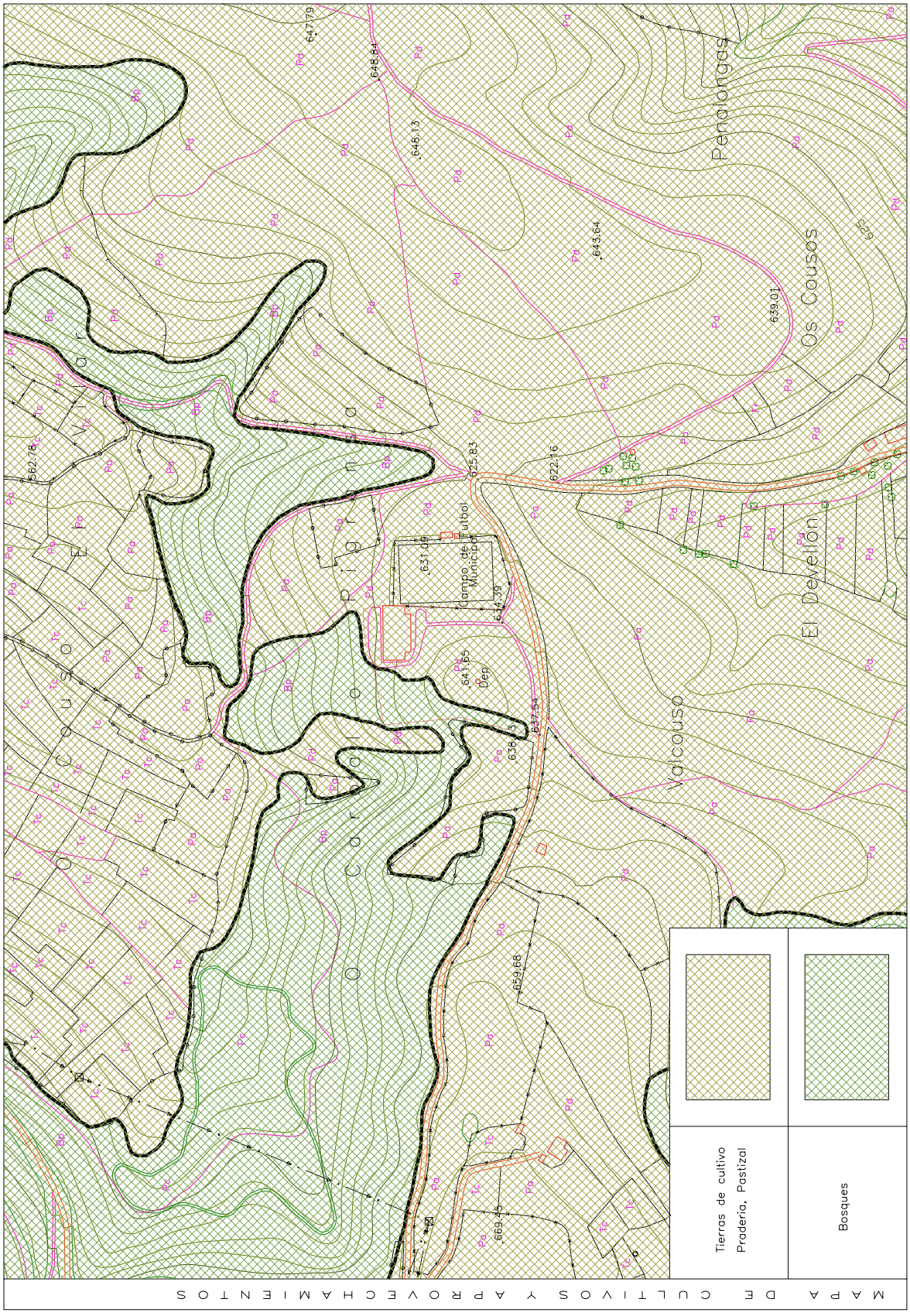
1.4.1 Usos de los terrenos

Se trata de terrenos colonizados mayormente por vegetación de porte arbustivo, con predominio del matorral. La roturación de las masas de matorral da como resultado el establecimiento de praderías o, como ocurre en las vertientes norte y oeste, se procede a la reforestación con especies de crecimiento rápido utilizando, en este caso concreto, pino. Los suelos se revelan poco aptos para soportar otro tipo de cultivos, tanto por su naturaleza ácida como por su disposición pendiente.

A todo esto se une la presencia de usos ajenos a la tradición agropecuaria: en la culminación del promontorio se alza un depósito de agua y, como ya se ha señalado anteriormente, en el extremo noreste se construyó una nave industrial.

En las inmediaciones del polígono se encuentran las instalaciones del campo de fútbol, posible zona de ampliación del presente Plan Parcial, si las previsiones en cuanto a ocupación y desarrollo de las futuras naves industriales se cumplieran.

En la página siguiente se acompaña el Mapa de Usos y Cultivos de la zona de actuación.


Penalongas
Os Cousos
El Devellón
Valcouso
Campo de Futbol Municipal
Tierras de cultivo
Pradería, Pastizal
Bosques
MAPA DE CULTIVOS Y APROVECHAMIENTOS

1.4.2. Edificaciones existentes

Las edificaciones existentes dentro del ámbito del Plan Parcial son únicamente el depósito de agua y la nave industrial ya mencionados. El depósito se instaló con el fin de abastecer a la nave pero no llegó a funcionar y, actualmente, no reviste ningún interés. La nave, aunque no tienen actividad, se encuentra en buen estado de conservación y puede ser reutilizada, según releva el estudio de viabilidad de utilización del mismo efectuado.

1.5. Estructura de la titularidad de suelo.

No se prevén problemas respecto a la titularidad del suelo. Se trata de antiguos terrenos comunales que fueron cedidos al Ayuntamiento, principal interesado en la implantación de un área industrial en la zona.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. Características de la actuación.

El Plan Parcial se desarrolla a partir de las condiciones establecidas en la Ficha de Características recogidas - según se acompaña - del Plan General de Ordenación del concejo:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN. CONCEJO DE GRANDAS DE SALIME. ASTURIAS

SUELO URBANIZABLE

CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR

GRANDAS

SUR-2-I

NOMBRE: SUR-2-I . POLÍGONO INDUSTRIAL

SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR: 20.100 m2.

FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL

SISTEMA DE ACTUACION: EXPROPIACIÓN

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: PÚBLICA

USO GLOBAL: INDUSTRIAL

Este sector se declara de urbanización prioritaria a los efectos de satisfacer las necesidades del suelo industrial.

APROVECHAMIENTO URBANISTICO

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR: 0,60 M^2 /M^2.

CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACION

Regirán las condiciones señaladas en el Plan Parcial actualmente en redacción, de las que en esta ficha únicamente figuran los parámetros generales referidos al aprovechamiento urbanístico.

La superficie edificable máxima, resultante de la aplicación del coeficiente de Aprovechamiento Medio, incluye la correspondiente a la edificación existente y la susceptible de construcción en su interior mediante entreplantas, ... etc

2.2. Justificación de la implantación industrial.

2.2.1. Circunstancias generales.

La implantación industrial se enmarca en un modelo que debe contribuir al necesario empuje, aun con la limitación de su superficie, del proceso de integración poligonal industrial, imprescindible en el conjunto del concejo.

2.2.2. Características físicas del territorio.

El Concejo de Grandas de Salime, con 114,96 km², se sitúa en el extremo suroccidental asturiano, lindando al norte con los concejos de Santa Eulalia de Oscos, San Martín de Oscos y Pesoz, al este con el concejo de Allande, mientras que sus líndes occidentales y meridionales pertenecen a la provincia de Lugo.

Su relieve es suave y ondulado, a pesar de su altitud, pues más de un 76% de su territorio se sitúa en cotas entre los 400 y 800 metros.

El polígono previsto en el desarrollo del Plan Parcial queda incluido en este último tipo de localización.

2.2.3. Población.

La evolución de la población se ajusta bastante bien a los patrones de la comarca, con pérdidas continuas a lo largo del siglo XX.
Asimismo el saldo vegetativo es desfavorable desde 1990.

2.2.4. Empleo.

En cuanto al empleo total, se comparan las cifras relativas a los años 1900 y 1996 para comprender el proceso evolutivo en ese período de 90 años.

Año 1900	3.500 Habitantes	Año 1996	1.387 Habitantes

El descenso ha sido muy significativo, y actualmente aún serían mas desfavorables.

Si se subdivide el empleo por sectores, englobando la construcción en el sector secundario, los datos de los años citados serían los siguientes:

Primario	%	Secundario	%	Terciario	%	TOTAL	%
271	54,98	105	21,29	117	23,73	493	100

Se comprueba: a) un mantenimiento del sector primario; b) la baja del sector secundario aunque en menor medida que la proporción correspondiente al total de población ocupada y c) aumento cuantitativo de la participación proporcional del sector servicios.

2.2.5. Incidencia de la actuación.

En estas circunstancias, y dada la evolución del empleo local, se hace muy necesaria la implantación de forma inmediata de actividades industriales poligonales como la presente. El polígono, aún de pequeña extensión, dada sus circunstancias territoriales, potencia sólo en cierta medida, pero con indudable repercusión comarcal, el proceso industrial de pequeños asentamientos para la actividad local.

Dentro de lo posible, se estima que debe producirse un asentamiento de industrias que a escala específica reúnan un grado relevante de creación de empleo directo o indirecto; de ahí que:

a) deberían desecharse situaciones de mero almacenaje o equivalentes

b) de traslado local de actividades, salvo mejora específica para la comunidad y

c) sobre todo, necesidad de estimular un claro proceso de industria vinculada a los servicios.

2.3. Descripción de la propuesta.

2.3.1. Evaluación territorial del concejo y del área específica.

El concejo de Grandas de Salime ocupa una posición excéntrica dentro de Asturias: pertenece a la comarca más occidental - la Eo-Navia - y dentro de ella se sitúa también en un extremo, el meridional. Constituye la cabecera del área geográfica que se extiende por el curso medio del Navia pero su adscripción subcomarcal es confusa, encontrándose a veces adscrito a los Oscos y figurando otras como Alto Navia (lo cual es cierto dentro del contexto de Asturias, pero el curso alto de este río se encuentra en la provincia de Lugo).

Sus 114,96 kilómetros cuadrados de superficie se dividen entre siete parroquias que agrupan a las 65 entidades de población reconocidas en el Nomenclátor de

1996; estas parroquias son las de Grandas de Salime (Grandas), La Mesa, Negueira, Peñafuente, Trabada, Villarpedre y Vitos.

Según datos que proporciona el Instituto Nacional de Estadística, la población municipal se eleva hasta los 1.343 habitantes, la mitad de los cuales se concentran en la villa de Grandas, capital del concejo.

Las comunicaciones tanto dentro del municipio como entre éste y el resto de la región son bastante complicadas. Algunos pueblos tienen todavía accesos deficientes y las carreteras AS-12 y AS-14 que llevan a Navia y a Allande, respectivamente, aunque poseen buen piso tienen un trazado sinuoso; además, en el caso de la AS-14 hay que superar el puerto del Palo, lo que supone un obstáculo importante, especialmente en invierno. A estas dos vías citadas se suma la carretera AS-28 se dirige a Galicia por el Alto del Acebo.

El principal motor económico del municipio ha sido la agricultura y ganadería de montaña, aprovechamientos forestales existiendo un incipiente turismo rural. Dada la presente situación son necesarias alternativas económicas que permitan asentamientos empresariales que, en cierta medida, puedan compensar en principio la paulatina pérdida de empleo que se viene produciendo en estos últimos años.

De tales alternativas depende, en gran medida, la propia pervivencia de este concejo si consideramos adecuadamente su emplazamiento, tan alejado de los principales núcleos de población, circunstancia que, por otra parte, viene a reforzar y potenciar su peculiar característica de zona apta para la generación de una actividad económica autónoma y menos interdependiente del centro de la Región.

El análisis del suelo urbano de la villa, revela la imposibilidad de emplazar un nuevo polígono industrial dentro de ésta clase de suelo. La alternativa son las áreas del suelo, clasificado como no urbanizable, cercanas al núcleo urbano que cuenten con una buena comunicación y estén situadas al norte de la villa.

La natural disposición y cercanía del emplazamiento elegido en la zona de “El

Couso” con sus buenas condiciones generales para generar este tipo de suelo: buena comunicación, servicios, dotación de infraestructuras básicas o posibilidad de ubicarlas, cercanía a núcleos importantes, etc., el área objeto del presente Plan Parcial presenta algunas características favorables y, probablemente, sea el mejor sitio para la ubicación de un nuevo polígono industrial:

- Es adyacente a la carretera AS-28, lo que permite resolver el problema de las comunicaciones.
- Dispone de las suficientes redes de infraestructuras en las proximidades del polígono que permitirán la resolución de la implantación interna y completa de los servicios necesarios.

La topografía del área, a pesar de los movimientos de tierra previstos, se puede calificar como muy idónea para su desarrollo.

2.3.2. Criterios generales de ordenación.

La propuesta de Ordenación y Zonificación que se recoge en este documento de Aprobación Inicial del Plan Parcial del Área Industrial de “El Couso” tiene como principios inspiradores los siguientes:

- Integración de la actuación propuesta en el medio natural existente.
- Lograr un crecimiento ordenado, equilibrado y acorde con los criterios señalados en el propio fundamento del Plan Parcial.
- Consolidación de un área industrial a escala adecuada a las necesidades industriales del concejo de Grandas de Salime.

Han sido premisas valoradas los siguientes aspectos:

A. Facilidad de acceso. El área, objeto del análisis, presenta una accesibilidad muy sencilla respeto a la carretera AS-28 y la ubicación del futuro polígono.

B. Resolución de un pequeño polígono industrial en un entorno rural bien conectado con el área urbana de Grandas. El entorno del futuro polígono es del todo rural. Por ello, la industria debe ser de pequeño tamaño o, en ocasiones, de mediano tamaño, excluyendo la posibilidad de ubicación de la gran industria. El impacto de las instalaciones debe ser el mínimo posible. La superficie edificatoria de las naves pretenden ser las idóneas para éste polígono industrial.

C. Necesidad de nivelar la superficie del polígono. El área incluido en el ámbito tiene unas pendientes normales a las adecuadas para un uso industrial, que se consideran entre el 2 y el 5%. Esto implica la necesidad de nivelar la superficie del polígono hasta conseguir áreas adecuadas para el uso industrial.

2.3.3. Descripción de la propuesta y solución de los servicios.

La propuesta responde a los objetivos y criterios urbanísticos fijados en los puntos anteriores. La ordenación del conjunto del área, parte de considerar como generador del diseño la implantación de un espacio industrial en congruencia con el entorno.

Se analizan a continuación los elementos principales de la propuesta:

A. Viales

A partir del acceso se organiza un solo viario que da frente y acceso a las futuras parcelas y una zona específica de reserva.

Se considera la posibilidad de ampliación del polígono hacia los terrenos del campo de fútbol, infrautilizados en la actualidad, y en sí mismo nivelados respecto a la prevista actuación. Para ello, se remate el viario previsto en un ramal que dando frente a la nave existente, permita su continuidad.

El viario se ha configurado con anchos diferentes según se trate de resolver además del tráfico el aparcamiento a una o dos bandas.

Las plazas de aparcamiento se prevén a lo largo del vial: en batería de 5,00 m x 2,50 m para los vehículos ligeros.

B. Parcelación.

Se resuelve el polígono mediante pequeñas parcelas de superficie comprendida entre 986,12 m^2 la más pequeña y 1.515,42 m^2 la más grande, a lo largo de los ejes circulatorios. Se opta por este tipo de parcelas por la posible demanda estudiada para las posibilidades de implantaciones industriales en el concejo.

Se propone, prácticamente en la totalidad de las parcelas, edificación independiente. En este sentido se deja abierta la posibilidad de unión entre dos parcelas - ver las ordenanzas del presente Plan Parcial - sin que esto suponga

ningún tipo de modificación de este documento ni la redacción de otro. Caso de unión de más de dos parcelas, se precisará la elaboración de un Estudio de Detalle para la nueva ubicación, tanto de la edificación, como del espacio libre entre las edificaciones; caso de unir dos o más parcelas, se cumplirá la ordenanza específica para el tipo de edificación que se precise.

C. Fases de actuación.

Se prevé el total construido en UNA sola fase de actuación, decidido en función de las actuales expectativas y de la dinámica que el propio polígono puede generar en la zona elegida.

D. Zonas libres de ocupación.

Se establecen dos tipos de zonas libres:

- Las zonas verdes previstas tendrán un tratamiento de parque con zonas verdes.
- Un área de reserva para la implantación de instalaciones.

E. Descripción y características de las redes de servicio.

En la documentación gráfica de este Plan Parcial se proponen esquemas de trazado de redes de las infraestructuras correspondientes a abastecimiento de agua, alumbrado público, comunicaciones, distribución de energía eléctrica, gas y saneamiento.

2.3.4. Redes de servicios

Detallamos las siguientes redes y servicios previstos:

- Abastecimiento de agua
- Alumbrado público
- Comunicaciones
- Distribución de energía eléctrica
- Gas
- Saneamiento

Los trazados previsibles de las distintas redes de servicios hasta la zona del polígono propiamente dicho, se especifican en el plano nº 8 de la documentación gráfica que se acompaña.

Para establecer las condiciones de suministro de los distintos servicios se ha contactado con las correspondientes compañías suministradoras.

Para las redes de Comunicaciones, se mantuvieron contactos con la ingeniería de Telefónica.

Para la distribución de energía eléctrica, se contactó con las oficinas de Electricidad Viesgo, empresa suministradora de la zona.

Respecto al suministro de gas se obtuvo el asesoramiento de Repsol Gas.

La localización de los puntos de toma y vertido de las redes de abastecimiento de agua potable y de saneamiento se obtuvo del Ayuntamiento de Grandas de Salime la información correspondiente.

Abastecimiento de agua.

Las dotaciones mínimas a considerar salvo que antes de elaborarse el correspondiente Proyecto de Urbanización aparezcan industrias con necesidades específicas será de 1,5 l/s por hectárea, es decir unos 3 l/s para el total de la actuación.

- La velocidad estará comprendida entre 0,5 y 1,5 m/seg.
- La posible falta de presión en la red deberá ser suplida con los medios oportunos que garanticen el servicio en las zonas más elevadas.

Todas las conducciones serán subterráneas, siguiendo en lo posible el trazado de las aceras previstas. Los materiales, secciones, calidades y piezas especiales de la red de abastecimiento responderán a la normativa sectorial aplicable.

Se establece en parte ramificada y en parte mallada para la mayoría de las parcelas de modo que se puedan establecer suministros alternativos en caso de avería en un sector.

El trazado se especifica en el plano Nº 9 diámetros y accesorios se especificarán en el Proyecto de Urbanización.

Se mantendrán en cualquier caso las separaciones con otras redes de servicios que se especifican a continuación:

Instalaciones	Separación Horizontal (cm)	Separación Vertical (cm)
Alcantarillado	60	50
Gas	50	50
Electricidad-alta	30	20
Electricidad-baja	20	20
Telefonía	20	20

En todo caso la conducción de agua potable deberá discurrir sobre la de alcantarillado.

Quedan previstos puntos de toma en arqueta para riego y un hidrante de incendios.

Alumbrado público.

El alumbrado público de la red se realizará mediante conducción subterránea, independiente de la red general y se alimentará directamente desde el centro de transformación, mediante circuito propio. Los niveles mínimos de iluminación serán de 15 lux y la altura mínima de las luminarias será de 6,00 metros.

Disposición de luminarias y trazado de la red se especifica en el plano Nº 10 la disposición es principalmente unilateral excepto en algún punto que se opta por el tresbolillo debido a la configuración de accesos a parcelas y aparcamientos. Se mantendrán en cualquier caso las separaciones con otras redes de servicios que se especifican a continuación:

Instalaciones	Separación Horizontal (cm)	Separación Vertical (cm)
Alcantarillado	60	50
Gas	50	20
Electricidad-alta	30	20
Electricidad-baja	20	20
Telefonía	20	20

Comunicaciones.

Las canalizaciones para telefonía habrán de ejecutarse de acuerdo con el Pliego de Condiciones Básicas para la ejecución de obras de canalizaciones e infraestructura de telecomunicaciones redactado por Telefónica de España, S.A., teniéndose así mismo en cuenta la Norma NP-PI-001-Redes telefónicas en urbanizaciones y polígonos industriales.

Habrá de considerarse la posibilidad de ofrecer los servicios de conexiones informáticas y televisión por cable y en consecuencia se proyecta de red de dicha instalación.

El plano nº 11 establece el esquema de la red que será enterrada. Se establece en la zona de reserva de instalaciones un punto para instalación de parabólicas y un armario de registro para 20 pares.

Las acometidas a cada parcela se establecen mediante armarios dobles para cada 2 parcelas dispuestos en una columna de hormigón.

Distribución de energía eléctrica.

A través de las oportunas reuniones y conversaciones con Electricidad Viesgo, compañía suministradora del concejo de Grandas de Salime, se establece que el suministro se realiza en aéreo a lo largo de la carretera de acceso situada hacia el sur hasta el centro de transformación que se situará en la zona de reserva de instalaciones.

A partir de ahí la red discurre en canalización subterránea con el trazado que se establece en el plano nº 12.

La distribución de energía eléctrica se suministrará en trifásico.

La potencia total a prever será la suma de la destinada a usos industriales y a alumbrado público con los siguientes criterios:

- Edificios destinados a concentración de industrias 125 W / m2 de planta.
- Parcelas no especiales de polígonos industriales de 250 a 300 kW.

También existe la posibilidad de adoptar unas potencias empíricas medias correspondientes a valores en Potencias Aparentes (como se sabe las Potencias Activas en kW se obtienen multiplicando las Aparentes en kVA por 0,8 ó 0,85 como valor genérico del cos fi, siendo el valor de 0,85 (un dato medio recomendable) en función de las distintas superficies de parcela adoptada según la relación siguiente:

Para una superficie de parcela de 0,5 Há: potencias de 30 a 100 kVA.

Para una superficie de parcela de 0,5 a 2 Há: potencia de 250 kVA.

Para una superficie de parcela de 2 Há: potencia de 630 a 1000 kVA.

En cuanto a la red de alumbrado público.

Cuando la red de alumbrado público no se encuentre determinada se adoptará el valor de 2 W/m2 de superficie de viales y espacios libres considerándose incluido en este valor las necesidades de alumbrado decorativo.

Respecto a la relación con otras redes de servicios se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Los cables irán entubados y, en todo caso, los cruces de calzada siempre irán siempre entubados y hormigonados.
- La instalación de los cables se realizará a una profundidad mínima de 80 cm.
- En el caso de cruzamiento o paralelismo con otros cables cuando vayan directamente enterrados se respetará una sección mínima de 0,25 m.
- En el caso de cruzamiento o paralelismo con cables telefónicos o telegráficos, cuando vayan directamente enterrados, se respetará una distancia mínima de 0,50 m.
- En el caso de cruzamiento con tuberías de agua o gas se respetará una distancia mínima de 0,20 m cuando el cable se encuentre directamente enterrado. Siempre es preferible que la disposición de los cables se realice en tubos perfectamente alineados y, a ser posible, estancos.

En cuanto respecta a las separaciones de los conductores subterráneos, cualquiera que sea su forma de instalación, los valores correspondientes vienen definidos por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión el cual indica en este punto concreto los valores siguientes:

- Con otros conductores de energía eléctrica: los conductores de Baja Tensión se pueden instalar paralelamente a otros de Alta Tensión manteniendo entre ellos una distancia no inferior a 0,25 m si bien esta distancia podrá disminuirse cuando alguno de ellos se disponga por el interior de un tubo protector. La NTE-IER (Norma Tecnológica de la Edificación. Instalaciones de Electricidad: red exterior) propone en este último caso el valor de 8 cm cifra ciertamente adecuada.
- Con cables de telecomunicación: los conductores de Baja Tensión se instalarán a una distancia de 0,20 m si bien esta distancia puede disminuirse cuando dichos conductores se establezcan por el interior de cables incombustibles como el hormigón.
- Con canalizaciones de gas y agua: las condiciones de separación son las mismas que en el caso anterior pudiendo disminuirse debido a motivos especiales, y siempre que los conductores se establezcan en el interior de tubos. En el caso del gas deben tomarse además las medidas de renovación de aire y ventilación de los conductos, galerías y registros correspondientes a los conductores con objeto de evitar la posible acumulación de gases en los mismos.

Gas.

Se establece un suministro mediante un depósito enterrado de 19.070 litros que se dispondrá en la parcela de reserva de instalaciones.

La red ramificada se especifica en el plano nº 13 estableciéndose el suministro a cada parcela mediante armarios dobles del tipo AM-0192.

Las separaciones del depósito son las establecidas en el Reglamento sobre instalaciones de almacenamiento de GLP concretamente en el cuadro de distancias para instalaciones tipo E-2.

La separación mínima en horizontal con redes de comunicaciones, o energía eléctrica será de 50 cm.

Saneamiento.

Conectará la red de saneamiento existente la zona especificada en el plano nº 8.

Se ha optado por el sistema unitario para toda la red de saneamiento. Su dimensionamiento resolverá las siguientes especificaciones:

- Precipitación máxima en 1hora para un periodo de 10 años y nivel de probabilidad del 90% es de 30 l/hxm2 en esta zona.
- Coeficiente de escorrentía medio: 0,10
- Pozos de registro en los quiebros horizontales y verticales, así como en los entroques y saltos con diámetro mínimo de 800 mm. Y abocinado mínimo de 600 mm.
- Distancia máxima entre pozos: 50 metros.
- Diámetro mínimo de cualquier conducción: 300 mm.
- Distancia máxima entre sumideros e imbornales: 50 m, a ser posible coincidiendo con los pozos. Todos dispondrán de sifón hidráulico.
- Velocidad de circulación comprendida entre 0,40 y 3 m/seg.
- En el comienzo del ramal se dispondrá de una cámara de descarga o limpieza de 600 litros como mínimo.

La separación con otras redes se plantea como sigue:

Instalaciones	**Separación Horizontal (cm)**	**Separación Vertical (cm)**
Gas	50	50
Electricidad-alta	30	20
Electricidad-baja	20	20
Telefonía	20	20

Las conducciones, a ser posible, se dispondrán en las aceras entre las fachadas y los árboles. Por tanto, se deberán colocar a una distancia suficiente a éstos, ya que aquellas pueden producir desperfectos sobre las fachadas, y los árboles pueden causar daños a las tuberías, además de impedir muchas veces una reparación correcta.

Deberá ir lo más superficial posible, a un nivel por debajo de éstas para evitar que les afecte posibles filtraciones. Esta profundidad en zonas ajardinadas se situaría alrededor de los 70 cm, teniendo en cuenta las limitaciones siguientes:

- Colocación en zanjas de anchura aproximada de 70 cm.
- Dejar 20 cm. a cada lado de las paredes de la zanja para facilitar la colocación de la tubería.
- Separación mínima de 3,00 metros del arbolado más cercano, teniendo en cuenta las raíces según el tipo de árbol.

3.- CUADRO RESUMEN

3.- CUADRO RESUMEN

La configuración del ámbito, se desglosa en las siguientes superficies y porcentajes:

DETERMINACIÓN	SUPERFICIE	%
Parcelas Netas	12.936,09 m²	64,36 %
Edificabilidad sobre parcela neta	0,93 m²/m²	----
Aprovechamiento medio del sector	0,60 m²/m²	----
- Superficie total viario. - Superficie rodadura, 1.952,95 m² - Superficie acera, 1.021,16 m² - Superficie aparcamiento, 882,32 m²	3.856,43 m²	19,18 %
Superficie libre de uso y dominio público	2.359,69 m²	11,74 %
Superficie reserva instalaciones	946,96 m²	4,72 %
Plazas de aparcamiento	68	----
Superficie Total	**20.099,14 m²**	**100,00 %**

4.- RELACIÓN DE BIENES Y DERECHOS

4.- RELACION DE BIENES Y DERECHOS

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 199 del Reglamento de Gestión, y al figurar la delimitación de polígono, se debe incluir la relación de Bienes y Derechos.

En el caso presente y por tratarse de terrenos de propiedad municipal no afectados por carga alguna queda indicada expresamente la relación de propietarios afectados.

5.- PLAN DE ETAPAS

5.- PLAN DE ETAPAS

5.1. Plan de etapas.

El plan de etapas viene regulado en el artículo 54 del Reglamento de Planeamiento.

1. El Plan Parcial establecerá un Plan de etapas para la realización de las obras de urbanización, debiendo justificar su coherencia con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones y de los elementos que componen las distintas redes de servicios, así como, en su caso, con los sistemas de actuación elegidos.

En cada etapa habrá de preverse:

a) Su duración, con referencia a la fecha de comienzo de los plazos que se establezcan.

b) Las obras de urbanización correspondientes.

c) La puesta en servicios de las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos que deban establecerse a medida que se urbanice.

d) La determinación de los niveles correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, evacuación y suministro de energía eléctrica para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente.

2. El Plan de etapas podrá prever, justificándola adecuadamente, una alteración de sus previsiones temporales y espaciales, siempre que se mantenga la coherencia del Plan, se cumplan las determinaciones que establezca y se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.

3. En los supuestos en que sea necesario, el Plan Parcial podrá contener una previsión de etapas de edificación, que se acomodará a la urbanización y a las dotaciones que se vayan obteniendo.

El hecho de que esté delimitada UNA unidad de ejecución en todo el ámbito del planeamiento no significa por ello que no puedan existir diversas etapas o fases de urbanización.

Al efecto, el artículo 62 del Reglamento de Planeamiento dispone:

1. El Plan de etapas del Plan Parcial se redactará como documento separado del estudio económico financiero, y describirá detalladamente el reflejado en el correspondiente plano de la documentación gráfica.

2. Si el Plan Parcial contiene la delimitación de polígonos el Plan de etapas determinará el orden de prioridades para su ejecución y señalará el sistema o sistemas de actuación aplicable a cada polígono.

3. En la formulación del Plan de etapas se atenderá a que la previsión de creación y utilización de suelo urbanizado para la edificación vaya acompañada de la creación de las correspondientes dotaciones.

4. El Plan de etapas podrá establecer, si fuera aconsejable, dos o más alternativas en cuanto a la realización en el tiempo de las determinaciones del Plan Parcial, expresando en tales supuestos las circunstancias que justifiquen la elección de una u otra alternativa.

De las circunstancias reflejadas en el artículo reproducido se establece que existiendo una sola unidad, se establecen dos etapas o fases de actuación.

Cabría mencionar:

1. Previsión relativa a la creación y utilización del suelo urbanizado, acompañado de la creación de las correspondientes dotaciones.
2. Etapas de ejecución: Habría que tener en cuenta las prescripciones del artículo 54 del Reglamento de Planeamiento.

5.1.1. Previsión de suelo urbanizado y dotacional.

En cuanto al primer apartado, cabe afirmar que la ejecución de las obras de urbanización se prolongaría durante un período de 12 meses.

Este plazo es marcadamente indicativo y debe ser particularizado y concretado en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

En la UNICA etapa del Plan parcial sería precisa la previa explanación, tanto del área destinada a los viales, como a las parcelas edificadas. Es decir, los movimientos de tierra, muy importantes, serían previos a la urbanización del vial. Lógicamente se incluiría en tal fase la ejecución del acceso al polígono.

La edificación solamente podría ser realizada una vez culminada la urbanización, salvo las excepciones legales y reglamentariamente

determinadas. Ejecución de la edificación que podría representar, analógicamente, una segunda fase o etapa de la urbanización.

En cuanto a los aspectos o circunstancias dotacionales se prevé y determina la ejecución simultánea de los estándares dotacionales y espacios libres con las obras de urbanización.

6.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

6.- ESTUDIO ECONOMICO - FINANCIERO

6.1. Cuestiones generales.

6.1.1. Introducción y análisis comparativo.

El contenido del Estudio Económico Financiero del Plan Parcial, con las precisiones que más adelante se expresan, viene fijado en el artículo 63 del Reglamento de Planeamiento:

1. El Plan Parcial contendrá los documentos precisos para justificar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios de acuerdo con las determinaciones contenidas en el artículo 55 de este Reglamento.

2.- Si los Planes Parciales desarrollan un Programa de Actuación Urbanística, el estudio económico financiero contendrá las específicas obligaciones que correspondan al adjudicatario del Programa.

3.- Cuando con ocasión de la ejecución de un Plan Parcial hayan de realizarse obras que correspondan a los sistemas de la estructura orgánica del Plan General, el estudio económico financiero del Plan Parcial habrá de expresar las puntualizaciones exigidas por el artículo 42.3 de este Reglamento, en orden al señalamiento de la entidad y Organismo que asuma la financiación de dichos obras. A estos efectos, habrá de tenerse en cuenta que el coste de las obras de urbanización, de interés para el sector o área de actuación, enunciadas en el artículo 158 del Texto Refundido de las Disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias,- TROTU -, será a cargo de los propietarios del sector o área de actuación.

4.- Si para la ejecución del Plan Parcial se hubiera elegido el sistema de expropiación, el estudio económico financiero contendrá, además, el cálculo estimativo del coste de la expropiación, puesto en relación con la etapa en que se haya de realizar.

El alcance del contenido de las obras de urbanización y otros gastos, figurarían en el mencionado artículo 55 del Reglamento de Planeamiento, cuyo análisis se efectúa en el apartado siguiente, relativo al estudio específico de la cuestión.

En cuanto al criterio sobre el alcance del Estudio Económico Financiero es preciso partir de una evaluación de las determinaciones exigidas por la normativa urbanística para las diversas figuras de planeamiento o de ejecución.

El art. 42 del Reglamento de Planeamiento exige al Estudio Económico-Financiero de Plan General una evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio, la implantación de los servicios y evaluación de las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbanizable con diferenciación del carácter público o privado de las obras.

Por el contrario, el Proyecto de Urbanización ya exige, conforme al art. 69 del Reglamento de Planeamiento, la inclusión de mediciones, cuadros de precios descompuestos y presupuesto.

Es decir, que el detalle particularizado tiene un claro matiz según el nivel ordenancista o de ejecución material de cada figura urbanística o proyecto. No debe olvidarse, además, que una figura de la importancia de las Normas Subsidiarias, que en la mayor parte de los municipios, como es el caso de Grandas de Salime, sustituye al Plan General, no cuenta, con un estudio Económico-Financiero como documento preceptivo, aunque es claro que tales datos deben reflejarse en el Presupuesto Municipal.

Esta normativa es directamente aplicable aun cuando las NN.SS. de Grandas de Salime no estén adaptadas a la nueva normativa urbanística, pues al tratarse de una cuestión incluida en los derechos y deberes de los propietarios, su aplicación sería directa sin falta de adaptación del planeamiento, de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera de la Ley 6/98.

6.1.2. Contenido específico.

El Estudio Económico Financiero se configura específicamente con el alcance suplementario antes señalado, relativo a la inclusión de las obras externas, en el desglose y justificación de los diferentes apartados del artículo 55 del Reglamento de Planeamiento y de todas aquellas determinaciones propias del proceso expropiatorio.

Determina el artículo 55 del Reglamento de Planeamiento:

1.- La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresará su coste aproximado,

señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse los otros, según lo previsto en el Plan de etapas.

2.- Las evaluaciones habrán de referirse, como mínimo a las siguientes obras y servicios:

- *Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.*
- *Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.*
- *Red de alcantarillado.*
- *Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.*
- *Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el Plan.*
- *Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede.*
- *Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicios existentes y otras.*
- *Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan.*

Del análisis comparativo efectuado anteriormente y de su disposición legal y reglamentaria, se puede inferir que el contenido del presente Estudio Económico-Financiero se adecuaría al modelo propio del Plan Parcial, extensible al planeamiento especial según dos determinaciones esenciales.

1º.- Evaluación aproximada muy estimativa, pero configurada en cifras concretas (artículo 55 y 63 del Reglamento de Planeamiento) de los gastos materiales, servicios, demoliciones e indemnización.

Esta cifra debe surgir de un adecuado tratamiento de la valoración estimativa de las diversas partidas, incluidos los datos relativos al enlace con los sistemas generales, pero sin que deba alcanzar el detalle, o más propiamente que el detalle, el determinismo del artículo 69 del Reglamento de Planeamiento, relativo a las figuras de ejecución material como el proyecto de urbanización, con la posibilidad de precisión o variación justificada por este último.

2º.- Necesidad de fijar los medios económico-financieros disponibles o atribuibles, además de su adscripción a la ejecución del plan, es decir, reflejar los fundamentos de financiación del respectivo planeamiento con el renovado alcance

de este concepto que figura desde la sentencia de 20 de Febrero de 1989 y otras posteriores.

6.1.3. Obligatoriedad.

Sobre la existencia y obligatoriedad del Estudio Económico-Financiero ha recaído reiterada jurisprudencia, según la cual su falta, cuando el citado documento hubiera de ser incluido, originaría la nulidad del Plan Parcial.

6.2. Costes.

6.2.1. Contenido.

El contenido del Estudio Económico-Financiero con el alcance que se pretende, es el de un documento estimativo, pero donde se incluyen cantidades concretas y no meras referencias genéricas al coste de las obras de urbanización, interiores y exteriores, vinculadas según el artículo 18.3 de la Ley 6/98, con referencia expresa a los artículos 55.1 y 63 del Reglamento de Planeamiento. Con inclusión, además, de los costes de expropiación en los planes, como es el caso, cuyo sistema de ejecución sea el de expropiación.

El desarrollo de la cuestión se efectúa, pues, de forma pormenorizada y expresando cantidades y partidas concretas, sin perjuicio de que el proyecto de urbanización pueda contener las variaciones que se justifiquen por la precisión material de las obras y de las actuaciones.

Los apartados que puedan ser incluidos en el Estudio Económico-Financiero, y con el alcance anteriormente señalado, serían los siguientes:

6.2.2. Urbanización y servicios.

Los costes de urbanización no solamente hacen referencia a los datos correspondientes a la ejecución material, sino a las partidas complementarias y vinculadas a la misma, según resultan de la redacción del nuevamente vigente artículo 158 del TROTU, con las siguientes características:

Uno. En los costes de urbanización que deben ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos:

a) Las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los Planes y Proyectos y sean de interés para el sector o área de actuación, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestaren los servicios, salvo la parte que deben contribuir los usuarios según la reglamentación de aquellos.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que tengan la ejecución de los Planes.

c) El coste de los Planes Parciales, de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

Dos. El pago de estos costes podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

Esta disposición es objeto de desarrollo reglamentario por el artículo 55 del Reglamento de Planeamiento. Habría que tener en cuenta además su carácter extensivo para la integración de los sistemas generales a que hacen referencia los artículos 18.3 Ley 6/98 de 13 de abril y 45.1.b) del Reglamento de Planeamiento.

La sistematización de las obras de urbanización necesarias sería la siguiente, según la relación reglamentaria:

- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado.
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el plan.

- Obras especiales o canalización de servicios que prevea el Plan.

Superficie del ámbito sobre la que se actúa con desglose de sus circunstancias:

A continuación se detalla la valoración económica de la ejecución de las obras de urbanización:

PROYECTO DE URBANIZACION	
Capítulos	**Importe €**
Movimiento de tierras	199.320,-
Encintado y pavimentación de calzadas	120.980,-
Red de abastecimiento de agua	12.350,-
Red de saneamiento	46.450,-
Alumbrado público	11.270,-
Redes de baja tensión, gas y comunicaciones	27.100,-
Ajardinamiento	14.050,-
Conexión con la red de abastecimiento de agua	17.010,-
Conexión con la red general de saneamiento	31.240,-
TOTAL	**479.770,-**

Además del detallado Total de Presupuesto de Ejecución Material, hay que considerar:

Estudio de Seguridad y Salud	22.000,-
SUMA ANTERIORES PARTIDAS	501.770,-
12% Gastos Generales	60.215,-
6% Beneficio Industrial	30.107,-
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA	592.092,-
16% I.V.A.	94.735,-
TOTAL PRESUPUESTO DE LICITACION	**686.827,-**

El último impuesto, el I.V.A., no se considera propiamente, por tratarse de un impuesto repercutible.

Estos apartados, pueden ser objeto de pormenorización, detalle y modificación a partir del desarrollo del oportuno Proyecto de Urbanización donde se recogerá una mejor precisión documental, tal como se indica en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento.

Se tiene en cuenta, además, lo dispuesto en el artículo 158 del TROTU respecto a los derechos a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios, de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que presten los servicios, salvo en la parte que debe contribuir los usuarios según la reglamentación de aquellos.

Para la configuración de los servicios y su cuantificación se han tenido en cuenta los criterios, circunstancias y modalidades de los artículos 52 y 53 del Reglamento de Planeamiento.

A estas cifras habrían de unirse las correspondientes a los proyectos y documentos necesarios para el desarrollo de la actuación, estimados en:

Plan Parcial	15.000,- €
Proyecto de Urbanización	40.000,- €

6.2.3. Cuadro resumen de Ingresos y Costes.

Ingresos: Superficies de Parcelas netas a enajenar: 12.936,- m².

Enajenación de parcelas: 42,10 €/ m² x 12.936,00 = 544.606,- €

Costes: El total el coste de la actuación se desglosará en:

Urbanización (sin IVA) 686.827,- €

Proyectos 39.500,- €

Total Urbanización 726.327,- €

No se incluyen los impuestos de IBI, Plusvalía, Transmisiones, etc., sí los gastos de gestión si la actuación se realiza directamente por el Ayuntamiento, y sí sólo publicación, registro, notaría y lo que se denominan gastos varios.

Gastos financieros, de gestión, registro	
(limitado al evaluarse la gestión municipal)	28.000,- €
TOTAL	**754.327,- €**

Existiría un total desfase negativo entre ingresos y gastos. Para suplir tales circunstancias habría que tener en cuenta que lo deseable sería que la subvención se incrementase en forma que el precio de venta final se situase alrededor de 42,10,- €/m² de parcela neta.

6.3. Financiación.

El desarrollo del Plan Parcial, sería de iniciativa pública del Ayuntamiento de Grandas de Salime y las fuentes públicas de financiación que previamente ha gestionado, y se ejecutará, por el sistema de actuación por expropiación. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el TROTU y concordantes de la Ley 6/98 y del Reglamento de Gestión.

7.- ORDENANZAS

7.- ORDENANZAS

CAPITULO I. CUESTIONES GENERALES.

Artículo 1. Naturaleza, fundamento y ámbito.

1.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 7 á 10 de la Ley 2/91 y 14 a 17 del Reglamento de desarrollo 58/94, se redactan estas ordenanzas, que regulan los usos de los terrenos del Plan Parcial de área industrial en “El Couso”, del concejo de Grandas de Salime, en cuanto a destino de suelo, condiciones de uso, tanto industrial como de sistemas complementarios, volúmenes, condiciones higiénicas y estéticas de la edificación.

2.- El ámbito territorial del Plan Parcial, queda configurado según se detalla en los planos correspondientes de la documentación gráfica que se acompaña.

Artículo 2. Obligatoriedad de su cumplimiento.

El Plan Parcial tiene vigencia indefinida y sus disposiciones estarán vigentes en tanto no sean modificadas, o sustituidas, siguiendo los trámites que, a tal efecto, determine la normativa urbanística vigente, y, en cualquier caso, hasta la aprobación definitiva del documento que las sustituya.

Artículo 3. Criterios de interpretación.

1.- Los documentos que integran el Plan Parcial deberán interpretarse de acuerdo a los fines, criterios y objetivos recogidos en la Memoria. En caso de que se necesiten criterios interpretativos que no figurasen en este documento, y que estuvieran desarrollados en el Plan General de Ordenación de Grandas de Salime, este último se considerará parte integrante del documento.

2.- Las representaciones en planos de viarios y zonificaciones son vinculantes y de aplicación directa, con independencia de que en ciertos casos deban mediar los correspondientes procesos de gestión.

3.- Las dudas interpretativas habrán de resolverse:

a) En casos de discrepancia aparente entre distintos documentos, salvo casos evidentes de error, se estará a lo siguiente:

- Prioridad de los documentos normativos sobre los planos.

- Prioridad de las representaciones grafiadas de delimitaciones de áreas de planeamiento, respecto a sus descripciones escritas.
- Prioridad de las cotas sobre las líneas en los planos.
- Prioridad de los planos a menor escala, con relación a los de mayor escala, y del plano específico del tema de que se trate.

b) En casos de duda, imprecisión o ausencia de determinaciones se estará:

- A la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de equipamientos comunitarios.
- La de menor coste, dentro de los equivalentes.

Artículo 4. Conocimiento obligado de estas ordenanzas.

Todo ejecutor de nave industrial, titular de suelo o terrenos, responsable de la misma, por el sólo hecho de firmar una solicitud de obras en el área del Plan Parcial, declara conocer las condiciones que se exigen en las ordenanzas, aceptando las responsabilidades que se deriven de su correcta aplicación.

Artículo 5. Normativa de rango superior.

Para aquellos aspectos no regulados, o citados específicamente por estas ordenanzas, será de aplicación lo dispuesto en la normativa general urbanística y las determinaciones generales de las vigentes NN.SS. del Concejo de Grandas de Salime.

Artículo 6. Disposiciones generales.

1. Serán de aplicación, no sólo como normativa general y concreción específica de estas ordenanzas, las determinaciones generales que hayan entrado en vigor para este tipo de actuaciones, y aquellas otras que continúen vigentes de la Ley 6/1998, TROTU y disposiciones concordantes y complementarias, del Plan General de Ordenación de Grandas de Salime.
2. A los efectos de la determinación de los plazos relativos a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, se estará exclusivamente a lo dispuesto en el presente planeamiento. Todo ello de conformidad con el artículo 4 y 18 de la ley 6/1998 de 13 de abril, y concordantes de la Ley Regional 2/91 y Reglamento de desarrollo 58/94.
3. El plazo máximo para solicitar la licencia de edificación, siempre y cuando la parcela ya sea solar, se establece en el capítulo correspondiente de este

planeamiento, al cual se remite este apartado en su alcance normativo en los términos derivados del presente plan, según el artículo 18 de la Ley 6/1998 de referencia y 16.4 del Reglamento 58/94. En todo caso, será preferente la que resulte de las condiciones que al efecto se determinen para los adquirentes de parcelas en el correspondiente contrato de compraventa, siempre que se incluya cláusula al efecto, así como las derivadas del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de la Ley 2/91 y Legislación civil.

CAPITULO II. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

Artículo 7. Régimen urbanístico del suelo.

Será el establecido para el desarrollo particularizado de las superficies que se ordenan por esta normativa, dentro de las determinaciones propias del suelo urbanizable, a ejecutar, en este caso, por Plan Parcial.

Artículo 8. Sistema de actuación.

1.- El sistema de actuación será, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 153 y siguientes del TROTU y concordantes de la Ley 6/1998 y en su desarrollo el Reglamento de Gestión, el de expropiación, a efectuar por el Ayuntamiento de Grandas de Salime.

2.- Para el desarrollo posterior del área podría hacerse uso de las formas de gestión reconocidas por la legislación general administrativa y que resulten más adecuadas a los fines de la urbanización e instalación de industrias previstas por el planeamiento, y Real Decreto 1093/97 de 4 de Julio.

Artículo 9. Delimitación de unidad de ejecución y necesidad de integración de unidad de conservación.

1.- Se delimita el espacio objeto de ordenación por el presente planeamiento como una sola unidad o polígono de ejecución, tal como posibilita el artículo 38 del Reglamento de Gestión.

2.- Características:

a) Se establece con carácter preceptivo, de conformidad con los artículos 25 y 67 a 70 del Reglamento de Gestión, la necesidad de constitución de una entidad urbanística de conservación, a la que correspondería el deber de conservación de las obras de urbanización, salvo que el Ayuntamiento de Grandas de Salime acuerde el mantenimiento directo de la actuación, sin perjuicio de las repercusiones que procedan a los titulares adquirentes de suelo.

b) Si se determina la constitución de la citada entidad, la misma habría de efectuarse necesariamente una vez culminada la urbanización y recibida la misma por la Administración actuante, en este caso, el Ayuntamiento de Grandas de Salime. Habrán de pertenecer a la misma todos los adquirentes de parcelas y el Ayuntamiento de Grandas de Salime, mientras ostente la titularidad de las mismas. Las circunstancias, régimen y características de la entidad se determinarán en los correspondientes estatutos y bases; si bien, se indica como criterio genérico que la participación en los gastos de mantenimiento habrán de serlo en proporción a la superficie de la parcela y a la edificación existente, ponderándose genéricamente la participación de ambos conceptos mitad por mitad, sin perjuicio de las precisiones que se contengan en el documento de gestión y de los criterios expresados en otros apartados del presente planeamiento.

Artículo 10. Ejecución del planeamiento.

Para la ejecución del presente Planeamiento se exigirá, de conformidad con losl artículos 67 y 70 del Reglamento de Planeamiento, la tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de urbanización, a realizar de conformidad con la normativa urbanística vigente. Así como incluir la documentación y tramitación correspondiente del sistema de actuación.

Artículo 11. Contenido y documentación.

1.- El contenido y documentación se adecuará a las prescripciones siguientes:

I. MEMORIA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

II. PLAN DE ETAPAS: Incluye los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión y urbanización de la única unidad de ejecución del Plan Parcial que se conforma de etapa única.

III. FIJACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN: Por expropiación.

IV. DIVISIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN: Es decir que el planeamiento incluye la delimitación de la unidad de acuerdo con el artículo 38 del Reglamento de Gestión.

V. IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento, que se refiere a las características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua y alcantarillado, energía eléctrica y aquellos otros servicios que prevé el plan, de conformidad con el apartado 2.b) del artículo citado. Igualmente se incluyen los servicios exteriores exigidos por el artículo 18.3 de la Ley 6/98.

VI. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO, que incluye la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de obras de urbanización y el coste de expropiación, sin perjuicio de la relación y complementariedad del proyecto de expropiación a efectos de la valoración de las fincas afectadas.

VII. ORDENANZAS REGULADORAS

VIII. PLANOS DE INFORMACIÓN

IX. PLANOS DE PROPUESTA

X. RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DESCRIPCIÓN DE BIENES Y DERECHOS, que se incluye dado que se fijan las unidades de ejecución y se desarrolla el Plan por el sistema de expropiación, de conformidad con los artículos correspondientes del TROTU y Reglamento de Gestión y en los términos que al efecto se exigen en la legislación de expropiación forzosa, sin perjuicio de la realización del procedimiento derivado de la reserva regional de suelo.

2.- Todos estos documentos constituyen parte indisoluble para la interpretación del Plan Parcial, con las particularidades señaladas en el artículo 3 de estas ordenanzas reguladoras.

CAPITULO III. REGIMEN DEL SUELO Y DE LOS USOS.

SECCIÓN PRIMERA. ZONAS DE ORDENANZA.

Artículo 12. Zonas de ordenanza.

1.- El Plan Parcial regula, a través de la definición de las zonas de ordenanza, las condiciones de edificación, usos, parámetros y tipologías de la ordenación que se atribuye a cada una de ellas.

2.- La división en zonas, que coincide con las calificaciones, se establece a partir de la clara diferencia del espacio con destino a la edificación industrial y los espacios dotacionales.

En su virtud, dentro de la superficie correspondiente al Plan Parcial, se incluyen las siguientes calificaciones:

A) Zona de industrias y almacenes:

B) Sistemas de Espacios libres de dominio y uso público

C) Plazas de aparcamiento en superficie.

D) Red viaria.

SECCIÓN SEGUNDA. ZONA DE INDUSTRIA Y ALMACENES.

Artículo 13. Definición.

1.- En esta ordenanza se recoge la zona industrial prevista por esta normativa, la cual ajusta al modelo más habitual: industria pequeña y mediana que, a diferencia de la gran industria, que opera en forma de complejo autónomo con sus propias comunicaciones, se caracteriza por la convivencia de diversas empresas e instalaciones, con funcionamiento independiente y alojadas en sus respectivas parcelas o lotes, con viarios exteriores de acceso y circulación, siendo lo habitual que cada industria conste de una sola nave o instalación o, en todo caso, de lotes distribuidos en un esquema sencillo de relaciones.

2.- Se considera como mediana industria la que se desarrolla en parcelas de 1.000, ó más, metros cuadrados y como pequeña industria aquella que se sitúa sobre parcelas de superficie menor; si bien, se admite la presencia simultánea de ambos tipos de industria, con la consiguiente posibilidad de agrupación del parcelario indicativo, aun cuando en la realidad la tipología del Plan Parcial ya prejuzgue en gran parte las parcelas resultantes, sin perjuicio de que se autoricen pequeñas rectificaciones de linderos, siempre que exista acuerdo

entre ambos colindantes o se adquiera inicialmente en tal modalidad diferenciada.

3.- Se considera que la nave existente y su posible reutilización puede ser considerada como industria ligera, con aplicación superficial a las parcelas que figuran en la documentación gráfica.

4.- Como norma general caben las actividades industriales compatibles con las zonas residenciales y aquellas a localizar en zonas industriales, y por ende los usos y actividades industriales o comerciales (almacenes no calificados como industriales, siempre que no estén calificados, en cualquiera de los supuestos antes enunciados, como industrias molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, o que, dentro de esta calificación, puedan obtener las medidas correctoras que, a juicio del Ayuntamiento de Grandas de Salime o, en su caso, el Organismo Regional del Medio Ambiente, garanticen su compatibilidad en el ámbito donde se haya de actuar). En este sentido no podrán utilizarse, u ocuparse, los terrenos sin tener en cuenta las determinaciones anteriormente reseñadas respecto al control medio ambiental. Ni podrá establecerse ningún uso de edificación para uso industrial que produzca alguno de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, olores, polvo, humo, suciedad u otra forma de contaminar, perturbaciones de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, peligro de explosión o en general, cualquier tipo de molestias, nocividad, insalubridad o peligro, en grado tal que afecte negativamente al medio circundante, a los predios situados en sus límites o impidan la localización de cualquiera de los demás usos permitidos por estas Normas. Todo ello, en los términos que resulta del Reglamento de Actividades, Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y demás Normativa aplicable, siempre y cuando, reiterando lo expresado, se adopten las medidas correctoras que hagan posible la instalación de la industria.

5.- En todo caso, las actividades industriales, para ser autorizadas, deberán permitir la adopción de medidas correctoras sencillas y seguras. El alcance de las medidas correctoras y demás determinaciones antes señaladas deben tomarse de la legislación de actividades. En cuanto a los usos comercial y asimilados habrá de darse por supuesto que su instalación supone la conservación de las condiciones de relación entre las diversas actividades características de las zonas industriales y de los específicos de que se trata. No

se admitirá, en cambio, el uso de vivienda, más que en las excepcionales posibilidades que se señalan en el artículo 20.

6.- Las actividades clasificadas como insalubres o nocivas deberán someter a la consideración del Ayuntamiento de Grandas de Salime o, en su caso, del Organismo Regional de Medio Ambiente, un estudio justificativo del grado de toxicidad de las aguas residuales, a fin de que pueda ser autorizado un vertido directo a la depuradora de evacuación. En el caso de que las aguas del efluente no reunieran las condiciones exigidas para su vertido a la red, será obligación del usuario de la industria correspondiente la depuración de dicho efluente, mediante sistemas adecuados a las características de los residuos industriales a evacuar.

7.- Queda prohibido expresamente el vertido, a la red pública de saneamiento, de aceites y grasas, mezclas explosivas, elementos que puedan provocar atascamientos, desechos radiactivos, sustancias tóxicas y materiales corrosivos. En los vertidos industriales el efluente no podrá superar los parámetros que se detallan a continuación:

PARAMETRO UNIDAD	C.H.N.E.	PARÁMETRO UNIDAD	C.H.N.E.
PH	5,5 - 9,5	Aluminio (mg/l)	1
Sólid. suspe. (mg/l)	80	Arsénico (mg/l)	0,5
Materia sediment. (mg/l)	0,5	Bario (mg/l)	20
Sólidos gruesos	Ausentes	Boro (mg/l)	2
D.B.O.5 (mg/l)	40	Cádmio (mg/l)	0,1
D.Q.O. (mg/l)	160	Cromo III (mg/l)	2
Temperatura (ºC)	3º	Cromo IV (mg/l)	0,2
Color	120	Hierro (mg/l)	2
Cianuros (mg/l)	0,5	Manganeso (mg/l)	2
Cloruros (mg/l)	2.000	Níquel (mg/l)	2
Sulfuros (mg/l)	1	Mercurio (mg/l)	0,05
Sulfitos (mg/l)	1	Plomo (mg/l)	0,2
Sulfatos (mg/l)	2.000	Selenio (mg/l)	0,03
Fluoruros (mg/l)	6	Estaño (mg/l)	10
Nitrógeno Nítrico (mg/l)	10	Cobre (mg/l)	0,2
Nitrógeno Total (mg/l)	----	Zinc (mg/l)	3
Aceites y grasas (mg/l)	20	Fósforo Total (mg/l)	10
Fenoles (mg/l)	0,5	Amoniaco (mg/l)	15
Aldehídos (mg/l)	1	Detergentes (mg/l)	2
Pesticidas (mg/l)	0,05	Plata (mg/l)	----
Cloro Libre	----	Dióxido azufre (mg/l)	----
Sulfuro Libre (mg/l)	----	Metales no férricos(mg/l)	----

Artículo 14. Aprovechamiento.

1.- El aprovechamiento de cada parcela será el resultado de aplicar a la misma la edificabilidad máxima para uso industrial atribuida a cada tipología edificatoria, según las opciones de implantación de que se haga uso.

2.- En la cifra de aprovechamientos anteriormente citados se incluyen todos los usos edificados, sin distinción de su posición respecto a la rasante; y no se contabilizan los no habituales y no practicables, cuando sean edificaciones independientes.

3.- Los locales habitables, dentro de esta ordenanza, se diferencian para su tratamiento en dos modelos diferentes:

a) Locales con disposición y altura de techos del tipo de piso o espacio entre forjados horizontales, con un número máximo de dos plantas incluida la baja. Se adecuará en lo demás a las condiciones generales de construcción de las Normas Subsidiarias, adaptándolas a las características propias de los espacios industriales.

b) Locales con disposición de nave o del tipo de piso entre forjados, pero con gran altura de techos (alrededor de 4 metros, o más). Son los propiamente característicos de las naves industriales. Estos locales deberán obtener iluminación y ventilación en términos adecuados con lo requerido por la legislación de "Higiene y Seguridad en el Trabajo" y con la naturaleza y requerimientos del proceso concreto que en el local se realice. Cada tipo de producción precisa unos niveles de iluminación, unos sistemas de renovación del aire diferente y es, en función de ellos, cómo se justificará lo que se proyecte en cada caso.

c) En los locales habitables para trabajo, de tipo nave, la ventilación deberá justificarse expresamente, sea natural o artificial, según el tipo de actividad que se realice, así como las condiciones de los puntos de toma y expulsión del aire en su circulación a través del local. En todo caso, se cumpliría al menos las condiciones indicadas en las ordenanzas generales para la renovación total del aire del local no menor de tres veces por hora. La capacidad de cualquier local del tipo nave, para acoger puestos de trabajo permanente, será tal que para cada plaza corresponderá, al menos, 2 metros cuadrados de superficie habitable.

4.- La altura máxima de cornisa será de diez metros, y, a cumbrera, de doce metros. En esta altura se incluye una planta - de uso industrial - sobre la que se podrá levantar otra más, de conformidad con las variedades anteriormente reseñadas. Serán elementos permitidos por encima de la altura máxima de la edificación, los rótulos vinculados a la industria, chimeneas de ventilación y

similares y demás elementos análogos y, en general, cualquier instalación específica derivada de la actividad y características de la industria de que se trate, que razonablemente precise de una altura superior y que sea adecuadamente justificada en el proyecto correspondiente. La medición de la altura de cornisa se efectuará siempre en el punto medio de cada paño de fachada correspondiente, sobre la superficie de terreno explanado perteneciente a la propia parcela.

Artículo 15. Modalidad edificatoria.

1.- Dadas las características específicas del área industrial y sus peculiaridades territoriales, alternativas de ordenación y modalidad parcelaria que se pretende, el módulo edificatorio será el que se señale en esta normativa.

2.- Características generales.

Superficie mínima: Será la configurada en los planos de ordenación del Plan Parcial, que solamente podría ser alterado, salvo parcelaciones o agrupaciones, mediante ligeros reajustes derivados de la ejecución de las obras de urbanización. De segregarse parte de una parcela para integrarse en una agrupación, el resto resultante, solo, o mediante agrupación con la colindante, deberá tener una superficie mínima de 400 m² y debería poderse inscribir un círculo de 14 metros de diámetro.

Edificabilidad máxima por parcela neta: 0,93 m²/m².

Ocupación máxima. La resultante de aplicar a cada parcela la envolvente máxima que figura en los planos de ordenación.

Retranqueo. Se determina, en la envolvente de ocupación máxima, una distancia estimativa de 5 metros al frente de parcela y 3 metros a fondo de parcela. Todo ello, con las particularidades que figuran en determinadas parcelas con frente a viario en curva, donde la ocupación máxima se adecua a tal circunstancia, con posibilidad, por ello, de ligeros reajustes sobre tal envolvente, siempre que no perjudique el modelo de implantación y la adecuación del sistema viario, en cuanto accesos y aparcamientos.

Aparcamiento. Habría de permitir al menos una plaza de equipamientos cada 200 m. construidos o fracción. Determinación que, junto al viario previsto en exterior, daría lugar al mínimo de una plaza cada 100 metros de edificación que preceptúa el artículo 11.3 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 16. Parcelación, agrupación y modalidad de ordenación resultante.

1.- Las parcelas que figuran en el correspondiente plano de ordenación responden al modelo propio de lo que puede ser denominado industria exenta. Todo ello sin perjuicio, cumpliendo las demás condiciones, de poder optar por la modalidad de industria pareada, siempre que la edificación resultante deje una distancia mínima de tres metros a cada lindero lateral, excepto para la nave previamente existente a reutilizar.

2.- Se permite la agrupación de parcelas o parte de las mismas, que figuran en la parcelación indicativa del plan, para formar una de mayor dimensión que se computaría entonces como una parcela única, que no exime del cumplimiento de la normativa de referencia, según la modalidad de parcela resultante. La modificación de la parcelación propuesta debería respetar las condiciones anteriormente señaladas.

3.- En el supuesto de agrupar 2, 3 ó 4 parcelas, o partes de las mismas, se cumplirían las determinaciones y criterios de la ordenación en la modalidad de pareada o exenta a que dé lugar, pudiendo alcanzar la ocupación máxima resultante de la suma total de las correspondientes a las parcelas que se agrupan, sin que esta agrupación suponga modificación alguna de este documento o la elaboración de otro.

4.- En el caso de agrupación de más de tres parcelas, o entre aquellas que entre sí tengan la condición de exentas, según la delimitación de la envolvente máxima de edificación, se redactará un Estudio de Detalle.

5.- El Estudio de Detalle al que se refiere el apartado anterior fijará los niveles de alineación, respetando los criterios y tipologías del Plan Parcial y específicamente los criterios de retranqueo al frente y fondo de fachada y la ocupación máxima resultante de la suma de la específica de cada una de las parcelas agrupadas.

La edificación resultante no podrá tener una longitud de fachada construida superior a 70 metros y respetase la distancia a linderos, debiendo tener la condición de exenta respecto a las parcelas laterales con un área de movimiento según se indica en la documentación gráfica.

Artículo 17. Ordenación de las parcelas.

1.- Las vías públicas y privadas se utilizarán únicamente para circulación y estacionamiento, pero no para almacenamiento, aun cuando sólo fuera temporal. Se autorizan, si bien con carácter excepcional, y ello a partir de las características del área industrial, las operaciones de carga y descarga. Al interior de las parcelas privadas podrá realizarse el aparcamiento, así como el estacionamiento de los vehículos propios y el desarrollo de la carga y descarga. Estos últimos aspectos deberán razonarse y justificarse caso por caso, y ser sus condiciones, si procede, aprobadas en la licencia de obras que deberá actuar como referencia obligatoria en el funcionamiento posterior de la instalación, la cual podrá suspenderse si estas condiciones dejaran de cumplirse.

2.- El tipo de cierre será de tela metálica, aunque se recomienda basamento macizo de fábrica de 0,60 metros de altura en el frente de parcela, con posibilidad de seto complementario, unido a la tela metálica, en todo el perímetro de la misma. La altura mínima del cierre será de dos metros contados desde la rasante del terreno; si bien, mediante justificación ante el Ayuntamiento, podría elevarse el seto o la tela metálica hasta un máximo de tres metros, sin que, en ningún caso, se permita utilizar materiales que puedan causar daño a las personas, tales como alambre de espino, restos de vidrio, etc. Otro tipo de cierre deberá justificarse en relación a la actividad y ser autorizado expresamente por el Ayuntamiento, y, en cualquier caso limitar la altura a la máxima antes señalada, además de respetar las mínimas condiciones estéticas en la utilización de los distintos materiales.

Artículo 18. Condiciones estéticas.

1.- Los materiales se utilizarán de modo que, en su elección y disposición final, se realice con respeto a su integración formal y ambiental en el entorno edificado y natural preexistente.

2.- Todas las paredes medianeras, cuando las mismas se autorizasen, como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada más, ofreciendo calidad de obra terminada.

3.- Todas las fachadas de las edificaciones se tratarán con la misma calidad de diseño y acabado. En igual sentido lo serán las fachadas traseras que sean

visibles directamente desde la carretera y camino vecinal que bordean el suelo industrial.

4.- Las instalaciones auxiliares y complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno y que no desentone con la estética del conjunto.

5.- Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas, de tal manera que los que no queden pavimentados o utilizados para carga y descarga y aparcamiento, se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.

Artículo 19. Otras condiciones.

1.- Las edificaciones industriales deberán atenerse a lo establecido en la normativa correspondiente, resolviendo, en sí misma, las condiciones de seguridad contra el fuego y el riesgo que puedan inducir en las construcciones vecinas.

2.- Los locales de trabajo y dependencias anejas cumplirán los requisitos de ventilación e iluminación establecidos por los IT.IC/81 (B.O.E. 16.7.81) y Normas Regionales de Diseño al respecto.

3.- Las instalaciones justificarán el cumplimiento de la Normativa de Seguridad e Higiene en el Trabajo, así como la prevención y seguridad durante la ejecución de las obras, atendiendo a lo dispuesto en el R.D. 555/86 (B.O.E. 21.2.86).

4.- En función del tipo de construcción, y de la actividad que alberga podría prohibirse la implantación de una industria cuando sus riesgos propios, o de terceros, frente a los incendios, no sean reducibles por los procedimientos normales de prevención o de extinción.

5.- Los gastos de urbanización que afrontará el Plan Parcial serán los señalados expresamente en su Proyecto de Urbanización, los cuales figuran en las determinaciones del artículo 158 del TROTU, y que se harán extensivos a las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación y reforma de dichos sistemas, tal como determina el artículo 18.3 de la Ley 6/98. Normativa aplicable de acuerdo con la el Reglamento de Desarrollo.

6.- a) Por debajo de la rasante se permitirá semisótano, siempre que el nivel mínimo de su solera en cualquier punto no suponga una diferencia de cota

superior a 1,50 metros respecto a la rasante exterior de la edificación, en el caso más desfavorable. Computarán a los efectos del aprovechamiento y tomarán luz y aire por encima de la rasante de fachadas.

b) Se prohíben los sótanos, incluso para locales de instalaciones.

c) El nivel del pavimento de la planta baja, en el punto de acceso, no supondrá un desnivel superior a 1,50 metros respecto a la rasante para personas, debiendo cumplirse las medidas relativas a la accesibilidad, que establecen la necesidad de tener resuelto debidamente el acceso al edificio e instalaciones de personas minusválidas o incapacitadas. Las rampas, de existir, no supondrán pendientes superiores al 8 % para personas, o 16 % para vehículos.

d) El vuelo máximo permitido sobre las alineaciones exteriores o envolventes interiores establecidas, no será superior a 1,00 metros. La superficie construida computará íntegramente en la edificabilidad.

e) Se prohíben las plantas abuhardilladas o en bajo-cubierta y los espacios habitables de altura libre inferior a 2,00 metros. Todo espacio cuya altura libre resulte superior a 2,00 metros será tenida en cuenta en el cómputo de la edificabilidad.

f) La altura mínima de un espacio habitable en otras situaciones será de 2,25 metros entre forjados.

Artículo 20. Condiciones de uso.

1.- La configuración de usos de las parcelas industriales se adecuará a las siguientes determinaciones:

Uso característico. El uso característico es el industrial en las categorías de pequeña y mediana industria.

a) Uso autorizable.

- Residencial. Sólo se permite, y con carácter excepcional, un único módulo residencial en todo el conjunto del Plan Parcial, siempre que esté vinculado a la guarda y seguridad del mismo y no sea suficiente con una caseta de guarda que al efecto se habilite.
- Oficinas. Se admite el uso de oficinas propias de la industria con el límite del 50% de la superficie.
- Comercial. Exclusivamente para el caso de locales de exposición y venta propias del proceso productivo que se desarrolle en el

edificio industrial. No podrá dedicarse a esta actividad más del 30% de la superficie del inmueble.

b) Usos prohibidos. Los restantes.

2.- Aparcamiento.

Se considera obligatorio la disposición de una plaza de aparcamiento por cada 100,00 m² de edificación, en los términos y condiciones que se configuran en los artículos 7 y 11 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, por lo que dispondrá en plazas exteriores un máximo de la mitad de las plazas de aparcamiento necesarias, de conformidad con el artículo 6 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

En su consecuencia, necesitándose otras plazas en las parcelas de titularidad privada, ya que las plazas exteriores no pueden superar la proporción citada, toda actuación particular debería estar dotada de una plaza, en las condiciones reglamentariamente determinadas, cada 200 m^2 de edificación o fracción dentro de la propia parcela. La solicitud de licencia respectiva deberá justificar el cumplimiento de este apartado.

SECCION TERCERA. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 21. Definición.

1.- Son las parcelas netas, de dominio y uso público, de conformidad con lo preceptuado por el artículo 7.2 de la Ley 2/91 de 14 del Reglamento de desarrollo 58/94, y concordantes del TROTU y Reglamento de Planeamiento, resultantes de la ordenación diseñada y que se grafía con la trama correspondiente en el plano de zonificación.

Artículo 22. Uso.

El uso dominante es el de zona verde, jardín o área libre en los términos que resultan del artículo 49 del Reglamento de Planeamiento y 11 del Anexo del mismo, excepción hecha de pequeñas edificaciones para quioscos, caseta de guarda, de transformación, etc., cuyas condiciones serán las siguientes:

- Superficie máxima: 12 m².
- Altura de cornisa máxima: 3 metros.
- Distancia mínima a vial: 3 metros.

De precisarse una altura superior, deberá utilizarse la disposición en semisótano.

SECCION CUARTA. VIALES Y SERVICIOS.

Artículo 23. Definición.

1.- Son viales públicos aquellos que están grafiados en los correspondientes planos de propuesta del Plan Parcial.

2.- En los planos figuran el trazado y características de la red viaria y su enlace con el sistema general de comunicaciones, con señalamiento de alineaciones y rasantes.

Artículo 24. Usos y características.

1.- Se distinguen las áreas de circulación rodada, las aceras y los aparcamientos.

2.- En cuanto a la situación de aparcamientos aneja a la red viaria, a que hace referencia el artículo 7.c) del Anexo del Reglamento de Planeamiento, la misma aparece justificada en los correspondientes planos y documentación anexa.

Artículo 25. Características y trazado de la red de servicio.

1.- En los planos y prescripciones correspondientes integrados en el presente documento planificatorio figuran las características, determinaciones técnicas y trazados de las galerías, redes, e instalaciones de la red viaria, suministro y abastecimiento de agua, sistema de protección contra incendios, saneamiento y pluviales, red de distribución de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y otros servicios que prevé el plan.

2.- De conformidad con lo preceptuado en el artículo 18, apartados 3 y 6, y disposición transitoria primera, ambos de la Ley 6/1998 de 13 de abril, no sólo son a cargo de la promoción del Plan el costeamiento y ejecución de la urbanización del plan, sino además la correspondiente a las infraestructuras de conexión con los sistemas generales externos, o con la red general municipal y, en su caso, las obras necesarias para su ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por su dimensión y densidad y la intensidad de uso que se genera.

3.- El coste de implantación de los servicios y de la urbanización a cargo del Ayuntamiento de Grandas de Salime, se repercutirá y distribuirá en el precio de venta entre los adquirentes de parcelas en los términos que resulta del artículo 158 del TROTU, y sin perjuicio del derecho de reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica, con cargo a las empresas que prestasen los servicios, salvo la parte que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquellos.

8.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

8.- DOCUMENTACIÓN GRAFICA

Con el presente documento se acompaña la siguiente relación de Planos:

8.1. Planos de Información.

1	Situación y ámbito de actuación	Escala: 1/5000
2	Clasificación y calificación del suelo	Escala: 1/5000
3	Topográfico: Planta general	Escala: 1/500
4	Parcelario actual	Escala: 1/500
5	Localización de Infraestructuras	Escala: 1/5000

8.2. Planos de Propuesta.

6	Ordenación general. Superficie de parcelas	Escala: 1/500
7	Replanteo viario	Escala: 1/500
8	Conexión Área Industrial con redes existentes	Escala: 1/5000
9	Esquema de red de abastecimiento	Escala: 1/500
10	Esquema de red de alumbrado público	Escala: 1/500
11	Esquema de red de comunicaciones	Escala: 1/500
12	Esquema de red de electricidad	Escala: 1/500
13	Esquema de red de gas	Escala: 1/500
14	Esquema de red de saneamiento	Escala: 1/500
15	Perfiles	Escala: Varias

9.- DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

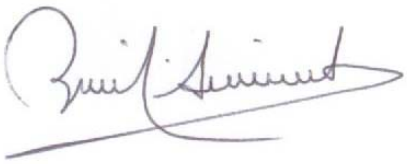
9.- DOCUMENTACIÓN FOTOGRAFICA

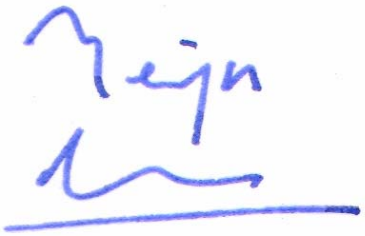
INDICE Página

0.- CONSIDERACIONES GENERALES 1
0.1 Objeto y Ámbito del Plan Parcial 1
0.2 Legislación aplicable 1
1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA 3
1.1 Localización 3
1.2 Características naturales del terreno 3
1.2.1 Geología y geotecnia 3
1.2.2 Topografía 4
1.3 Redes de servicios existentes 6
1.4 Usos y edificaciones existentes 6
1.4.1 Usos de los terrenos 6
1.4.2 Edificaciones existentes 8
1.5 Estructura de la titularidad del suelo 8
2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA 9
2.1 Características de la actuación 9
2.2 Justificación de la implantación industrial 10
2.2.1 Circunstancias generales 10
2.2.2 Características físicas del territorio 10
2.2.3 Población 10
2.2.4 Empleo 10
2.2.5 Incidencia de la actuación 11
2.3 Descripción de la propuesta 11
2.3.1 Evaluación territorial del concejo y del área específica 11
2.3.2 Criterios generales de ordenación 13
2.3.3 Descripción de la propuesta y solución de los servicios 14
2.3.4 Redes de servicios 15
3.- CUADRO RESUMEN 23
4.- RELACION DE BIENES Y DERECHOS 24
5.- PLAN DE ETAPAS 25
5.1 Plan de etapas 25
5.1.1 Previsión de suelo urbanizado y dotacional 26
6.- ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO 28
6.1 Cuestiones generales 28
6.1.1 Introducción y análisis comparativo 28
6.1.2 Contenido específico 29
6.1.3 Obligatoriedad 31
6.2 Costes 31

6.2.1 Contenido 31
6.2.2 Urbanización y servicios 31
6.2.3 Cuadro resumen de Ingresos y Costes 34
6.3 Financiación 35
7.- ORDENANZAS 36
CAPITULO I. CUESTIONES GENERALES 36
CAPITULO II. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL 38
CAPITULO III. REGIMEN DEL SUELO Y DE LOS USOS 41
8.- DOCUMENTACIÓN GRAFICA 53
8.1 Planos de Información 53
8.2 Planos de Propuesta 53
9.- DOCUMENTACIÓN FOTOGRAFICA 54

En Oviedo, noviembre 2007





Fdo.: Emilio Ariznavarreta Alonso

- Arquitectos -

Fdo.: Benjamín Gras del Castillo