

III. ORDENANZAS

DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN
SUJETO A POSIBLES CAMBIOS

CAPITULO I.- DETERMINACIONES GENERALES.

La experiencia acumulada por la empresa **Sogepsa** en la promoción y desarrollo urbanístico de Polígonos Industriales y Parques Empresariales, ha permitido hacer un balance de las diferentes Ordenanzas Urbanísticas reguladoras de la actividad edificatoria, en las distintas áreas de gestión.

Las presentes Ordenanzas se redactan utilizando como base la experiencia de **Sogepsa** en el desarrollo de parques empresariales, y las determinaciones establecidas en la Normativa Urbanística del PG-2002 de Siero, en todo cuanto se considere que su aplicación pueda resultar adecuada y conveniente, siguiendo, en todo caso, las determinaciones preceptivas del mismo.

Artículo 1. Fundamento y ámbito.

1.- En desarrollo, en origen de lo dispuesto en los artículos 7 y 10 de la Ley 2/1991 de 11 de marzo de Reserva de suelo y actuaciones urbanísticas concertadas (Ley 2/91) y 52, 54, 55 y 57 de la ley 3/2002 de 19 de abril de Régimen de suelo y ordenación urbanística (LSPA), y 14 a 17 del Reglamento de desarrollo 58/94 de 14 de Julio (Reglamento 58/94) y 13 y 49 de la LS 76 se redactan estas ordenanzas. Las mismas regulan los usos de los terrenos, comprendidos en el ámbito del Plan parcial, denominación que conforma la naturaleza que se señala en el presente plan, que se denominaría **"Siero Industrial"**, cuya delimitación figura en los planos correspondientes, situado entre las parroquias de Bobes, Granda y San Miguel de la Barrera del Concejo de Siero. Se trataría de un planeamiento derivado de la propia declaración del área como actuación concertada según la nueva terminología introducida por la Disposición Adicional tercera de la LSPA. Su contenido se refiere al suelo, vuelo y subsuelo, condiciones de uso, tanto industrial como de sistemas complementarios, volúmenes y condiciones higiénicas y estéticas de la edificación. En todo caso, se trataría, de hecho, del desarrollo del suelo urbanizable sectorizado del PGOU de Siero.

2.- El Plan Parcial, que reúne la doble naturaleza y documentación de modificación y de planeamiento de ejecución, se ejecutaría en suelo clasificado por la vigente revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Siero (PG-2002) de urbanizable sectorizado. La determinación de la actuación concertada habría convertido el documento originario en equivalente en estos efectos el denominado suelo urbanizable delimitado del artículo 50 a) de la LSPA, como desarrollo de la legislación básica representada por el artículo 16.2 de la Ley 6/98 y Disposición Transitoria Primera de la LSPA. El presente documento en su naturaleza de plan parcial desarrollaría la actuación concertada y el PGOU de Siero.

3.- El ámbito territorial del plan parcial que modifica ligeramente la delimitación de la reserva de suelo en el PG-2002 figura delimitado en los planos correspondientes del presente documento. Se situaría de este a oeste, desde la conexión de la A-8 y la actual AS-17 en una forma marcadamente longitudinal con exclusión de modo significativo de su superficie de áreas residenciales. Lo que conlleva una delimitación específica, que integra el suelo de sistema general representado por el desdoblamiento y traslado de la As-17, adscrito a los efectos del artículo 34 de la LSPA. Se introducen, además, precisiones de linderos o pequeñas variaciones respecto al PG-2002.

Artículo 2. Obligatoriedad de su cumplimiento.

1.- Tanto estas ordenanzas –que han de ser objeto de publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y de la Provincia, de conformidad con el artículo 124 del TRLS y en su desarrollo, artículo 79 de la LSPA, y normativa de régimen local específica al efecto, a la que se remite la ordenación general urbanística, representada esencialmente por el artículo 70.2 de la LRRL, que ha sido redactado de conformidad de la Ley 59/94 de 30 de diciembre- como el resto de los documentos que constituyen el Plan Especial, obligan, por igual, en el desarrollo del suelo que regulan.

2.- El plan tendrá vigencia indefinida, de acuerdo con el artículo 81 de la LSPA. Sus disposiciones estarán en vigor en tanto no sean modificadas o sustituidas, siguiendo los trámites que, a tal efecto, determine la normativa urbanística vigente en aquel momento y, en cualquier caso, hasta la aprobación definitiva y consiguiente publicación 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, se estará a lo dispuesto en las ordenanzas del PG-2002, salvo aquellas propias de normativa de superior rango. En todo caso, aquellas del planeamiento general que tuvieran un alcance interpretativo genérico de acuerdo a lo que determinan analógicamente los artículos 1.281 y ss. del C.C., serían subsidiarias de las expresadas en el presente Plan, mientras que, de tratarse de un supuesto interpretativo preceptivo para los planes de ejecución, prevalecería el criterio de planeamiento general o de cualquier otra normativa vigente.

2.- Las representaciones en planos de los viarios y las zonificaciones son vinculantes en sus propios términos 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 del modo siguiente:

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 de acuerdo con las ordenanzas del PG-2002. En general, en caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorga, en principio, prioridad del texto sobre el dibujo, salvo que del análisis global de la ordenación se determine la prevalencia de este último y de la excepción que figura a continuación.
- Prioridad de las representaciones grafiadas de las delimitaciones zonificatorias y de uso, respecto a sus descripciones escritas o numéricas.
- 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 propio 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 solo hecho de firmar una solicitud de obras en el área del plan especial, 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.

1.- En aquellas cuestiones no reguladas o citadas específicamente, se aplicará la normativa general urbanística y las determinaciones generales del PG-2002.

2.- Se menciona el documento del PG-2002 a los efectos de la normativa de base propia del presente documento planificadorio, con las circunstancias que puedan derivarse de la Disposición Transitoria primera de la LSPA. Todo ello para la fijación de criterios en las hipotéticas contradicciones que pudiera surgir para la integración e interpretación de la normativa.

Artículo 6. Disposiciones Generales. Instrumentos de Planeamiento, Gestión y Ejecución.

1.- Serán de referencia, no solo como normativa general, sino como concreción específica de estas ordenanzas, las determinaciones generales que hayan entrado en vigor para este tipo de actuaciones de la Ley 2/91 y Reglamento de desarrollo, 58/94, LSPA y aquellas otras que continúen vigentes de la Ley 6/1998, TRLS y LS 76 y disposiciones concordantes y complementarias. Aplicables, además, con el carácter de legislación plena, básica o supletoria resultantes en cada caso, y que no necesiten de la propia adaptación del vigente PG-2002, como es el caso de gran parte de la normativa derivada de la LSPA.

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 6/98, 54 de la LSPA, concordantes de la Ley Regional 2/91, y Reglamento de desarrollo 58/94.

3.- El plazo máximo para solicitar la licencia de edificación, siempre que la parcela ya sea solar, se establece en los términos derivados del presente plan, según el artículo 18 de la Ley 6/1998, 54 de la LSPA y 16.4 del Reglamento 58/94. En todo caso, será preferente el menor que resulte de las condiciones que al efecto se determinen para los adquirentes de parcelas, en el correspondiente contrato de compraventa, siempre que se incluyesen cláusulas al efecto, así como las derivadas de los derechos de tanteo y retracto de la Ley 2/91, LSPA, y Legislación civil.

4.- Instrumentos de Planeamiento.

Estudios de Detalle. El Estudio de Detalle es el instrumento mediante el que es posible completar o adaptar las determinaciones relativas a alineaciones, rasantes u ordenación de volúmenes fijados en el Plan Especial.

Los Estudios de Detalle se someterán a las condiciones que establecen la LSPA en su artículo 58 y los que resultan del desarrollo reglamentario de la misma de acuerdo con la disposición final cuarta, y con carácter supletorio la LS 76 en sus artículos 6 y 14, el Reglamento de Planeamiento en sus artículos 65 y 66, y las establecidas en el presente Plan Especial.

5.- Instrumentos de Gestión.

Parcelaciones.

- a) Se entiende por parcelación, la subdivisión simultánea o sucesiva en dos o mas lotes de las áreas o manzanas previstas en la ordenación del Plan Especial.
- b) Cualquier parcelación urbanística debe ir precedida de un Proyecto que como mínimo contendrá:
 1. Memoria justificativa de las razones de parcelación y de sus características, en función de las determinaciones del Plan Especial. En ella se deberá hacer patente que todas las nuevas parcelas resultan adecuadas para el uso que el Plan Especial les asigne, y son aptas para su edificación según la normativa de aplicación.
 2. Planos de estado actual donde se señalan las fincas originarias registradas y representadas en el parcelario oficial, las edificaciones existentes y los usos de los terrenos.
 3. Planos de Parcelación oficiales en los que quede perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes, justificación de que no deja parcelas inedificables con las condiciones señaladas por el Plan Especial.
- c) En el caso de agregación de parcelas completas de las indicadas en el proyecto de parcelación original, no será necesario realizar el proyecto en el apartado b) aunque si se debe solicitar dicha agrupación ante el Ayuntamiento.
En cualquier caso, la parcela resultante será considerada como parcela única a efectos de aplicación de las presentes Ordenanzas.
- d) Deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad las nuevas características de las parcelas resultantes.

6.- Instrumentos de Ejecución.

Proyecto de Urbanización.

Para determinar las condiciones bajo las que se han de llevar a la práctica las determinaciones del Plan Especial, se redactará el correspondiente o correspondientes Proyectos de Urbanización. Habría de tener en cuenta además lo señalado al efecto por lo preceptuado por los artículos 105 y 106 de la LSPA y disposiciones complementarias.

Su redacción se adaptará a las especificaciones establecidas en las Ordenanzas del PGOU. Estas especificaciones generales se referirán como mínimo a la siguiente relación:

1. Red viaria.
2. Suministro de agua.
3. Sistema de protección contra incendios.
4. Saneamiento.
5. Alumbrado.
6. Energía Eléctrica.
7. Telefonía.
8. Otras redes (nuevas tecnologías).

Proyectos para la edificación.

Los Proyectos de Obra para la Edificación, son aquellos que tienen por finalidad definir las condiciones de la ejecución de los establecimientos, determinando de modo preciso, las características generales de la obra, mediante la adopción justificada de soluciones concretas, especificando sus características físicas y los materiales con que habrán de construirse, la disposición de sus elementos comunes y de sus locales, las instalaciones interiores y exteriores, y el acondicionamiento de su entorno, dentro de los límites de la parcela en que se construya.

Los Proyecto de Obra para la Edificación, contendrán las determinaciones necesarias y con el detalle adecuado, para poder valorar el cumplimiento de las condiciones de planeamiento que le fuesen de aplicación, y las afecciones sobre las fincas o edificaciones colindantes y de su entorno tanto materiales como ambientales y estéticas. Contendrán cuanta información y detalle se señale en la Legislación y en estas Ordenanzas Regulatoras que se expondrán como mínimo en los documentos siguientes:

- a) Memoria descriptiva y justificativa de las características globales de la obra en general y de las soluciones concretas adoptadas, con especial expresión del cumplimiento de las condiciones que el Plan Especial le impongan, y de cuantas determinaciones pudieran afectar a las fincas o edificaciones colindantes y de su entorno, tanto con afecciones materiales como con efectos ambientales o estéticos.
Se acompañará un cuadro resumen de los parámetros urbanísticos de la obra proyectada.
- b) Planos debidamente acotados y a escala adecuada en los que se reflejen las características del edificio y de sus locales, expresando el uso a que están destinados todos y cada uno de éstos. De manera especial, se aportará cuanta documentación gráfica permita apreciar, cabalmente el cumplimiento de las condiciones de planeamiento que le fueran de aplicación, y de cuantas determinaciones pudieran afectar a las fincas o edificaciones colindantes, y de su entorno, tanto con afecciones materiales como con efectos ambientales o

estéticos. También se indicarán claramente los accesos, tanto en obra como definitivos, con fiel compromiso de proteger las instalaciones existentes y reponer las aceras y bandas de servicio afectadas.

Los planos deberán ser perfectamente legibles y se compondrán como mínimo, de los siguientes:

1. Plano de situación a escala mínima 1/2.000 correspondiente a la Ordenación o Parcelación del Plan Especial, donde figure la definición parcelaria del solar sobre el que se pretende edificar.
2. Plano de emplazamiento a escala mínima 1/1.000 donde además de la parcela y de las previsiones del Plan Especial, se sitúe el edificio y/o instalaciones que se proyecta construir, con las siguientes especificaciones:
 - a. Superficie total de la parcela en m².
 - b. Superficie ocupada en planta por el edificio y/o instalaciones, tanto bajo como sobre rasante en m².
 - c. Número de plantas de la edificación.
 - d. Superficie construida en m² tanto bajo como sobre rasante del edificio y/o instalaciones.
3. Plano a escala mínima 1/500 de la nueva edificación y/o instalación, con referencia a la parcela, acotados sus separaciones a calles y a los linderos, señalando el o los accesos, aparcamientos y puntos de conexión de los servicios, se especificará en este plano el número de aparcamientos y sus características.
4. Planos de proyecto completo, a escala apropiada, y con las condiciones necesarias y superficies, para la correcta ejecución de las obras. En los planos de proyecto se incluirán necesariamente los de jardinería o tratamiento de parcela, y los de obras de urbanización anexas a la edificación y/o instalación.

Los planos deberán tener representada de forma perfectamente legible, la orientación norte con respecto al solar donde se construye.

5. Presupuesto global o pormenorizado según el tipo de obra, en donde, en función de las cuantificaciones de las diferentes partidas que componen la obra, se haga una estimación ajustada de su coste de ejecución.

El presupuesto contendrá adicionalmente con un resumen por capítulos de las partidas correspondientes a la edificación, tanto de la obra civil como de las instalaciones.

El Ayuntamiento de Siero podrá solicitar al peticionario de la Licencia Municipal, cuantas aclaraciones, documentación complementaria, etc. ..., considere oportunas, con el fin de conocer el alcance de los trabajos amparados por dicha licencia.

CAPITULO II.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL.

Artículo 7. Régimen urbanístico del suelo y aprovechamiento atribuible.

1.- Será el establecido para el desarrollo particularizado que se regula por esta normativa, dentro de las determinaciones propias del suelo urbanizable. Se ejecutará, en este caso, por plan parcial, por resultar de la declaración del área según actual denominación de actuación concertada, por el Consejo de Gobierno del Principado de Asturias. Todo ello de conformidad con los artículos 6 y siguientes de la Ley 2/91 y 12 y siguientes del Reglamento de desarrollo Decreto 58/1994 y conforme nueva redacción del articulado de varios artículos efectuada por la Disposición Adicional Tercera de la LSPA. Ello sin perjuicio de desarrollar el PGOU de Siero.

2.- El aprovechamiento atribuible a la sociedad instrumental en este caso **Sogepsa**, podría alcanzar los límites posibilitados con los artículos 31.2, 34.2, 50.c) y f), 102 y 147 de la LSPA, como resultado de lo preceptuado en la Disposición transitoria primera de la misma. Siempre y, cuando tales excesos de aprovechamiento hubieran sido abonados por la sociedad a los titulares de sistemas generales adscritos, o así resulte de la correspondiente aportación o cesión vía convenio, según los artículos 156 y siguientes de la LSPA.

Artículo 8. Sistema de actuación.

1.- La modalidad de actuación, es decir, el sistema de actuación, para el único polígono, en que se distribuye el sector y suelos de sistema general vinculados o adscritos, así como la conexión a sistema general, será el de expropiación, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 129 y siguientes de la LSPA y con carácter supletorio los artículos 171 y siguientes de la LS 76 y la legislación de carácter, según los casos, plena o básica, representada por la Ley 6/98 y, en su desarrollo, el Reglamento de Gestión, a la espera del desarrollo reglamentario regional. Expropiación, a efectuar por **Sogepsa**, a la que se atribuye la condición de beneficiaria de la misma en la modalidad de Tasación Conjunta. Esta se desarrollará de conformidad con el procedimiento regulado, sin perjuicio de los acuerdos que se produzcan en la adquisición de suelo, relativos al justiprecio. La condición de beneficiario a favor de **Sogepsa** surgirá de lo dispuesto en los artículos 214 del TRLS y, en su desarrollo, 130.4 de la LSPA y con las peculiaridades que se derivan de la incidencia derivada del sistema general viario y los convenios que se lleven al efecto con la Administración actuante al efecto.

2.- La determinación anterior actuaría sin perjuicio de que la ejecución de la expropiación pudiera haberse iniciado con anterioridad a la ejecución del planeamiento

por la declaración y delimitación del área como reserva regional de suelo por acuerdo del Consejo de Gobierno del Principado de Asturias. Prescripción que habría surgido en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 2/1991 y 8 y siguientes del Reglamento de desarrollo 58/94, y con declaración igualmente de beneficiario de la expropiación de **Sogepsa**, como sociedad instrumental de la Administración, de acuerdo con los artículos 4.3 y 9.3, respectivamente, de la Ley y Reglamento regional anteriormente citados y en la actualidad 14 de la LSPA.

De ahí que la configuración del sistema de actuación por expropiación por el presente plan especial podría servir, de hecho, en los suelos ya adquiridos, como fijación de un sistema público, con las peculiaridades, se reitera, de las áreas de sistema general.

En todo caso, como el planeamiento, se ha configurado como plan parcial, la fecha de referencia de la reserva de suelo, de actuar, no podría retrotraerse más allá de la vigencia del PGOU.

3.- 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 artículo 130 de la LSPA, y Real Decreto 1093/97 de 4 de Julio, si las mismas se entienden procedentes, y sin que sea necesaria la afección de parcelas de resultado a los efectos del artículo 19 del Reglamento citado, ya que se establecen otras modalidades.

4.- Sin perjuicio de lo señalado en los apartados anteriores, cabría que la Administración o Administraciones actuantes, de oficio o a petición de la beneficiaria de la actuación, y ante la falta reiterada de solicitudes de asentamiento o de adquisición de parcelas, en áreas homogéneas se declarara la inexecución de la actuación en tales espacios previa delimitación, del polígono específico de conformidad con el artículo 98 LSPA y podría solicitar la correspondiente reversión por asimilación el modelo señalado en el artículo 40.4 de la Ley 6/98, pudiendo hacerse uso para los gastos de urbanización de lo preceptuado en el artículo 105.2 de la LSPA.

5.- Se liberan de la expropiación a los efectos previstos en el artículo 133 de la LSPA y Decreto 458/72 de 24 de Febrero, determinadas parcelas, que en algunos supuestos vinculados a actuaciones industriales existentes, y cumpliendo las condiciones que se determinen, tendrán derecho de adquisición preferente de la parcela global a la que se adscriben.

Artículo 9. Delimitación de polígonos de actuación e inclusión de suelo de sistema general.

1.- Se delimita en el espacio objeto de ordenación por este planeamiento un solo polígono de actuación, tal como posibilitan los artículos 95.2 y 97 de la LSPA y, con carácter supletorio, los artículos 118 de la LS 76 y 38 del Reglamento de Gestión. Todo ello, además, a los efectos del planeamiento como ámbito de expropiación y sin perjuicio de las circunstancias específicas que se determinen para aquellas áreas donde el plan especial configura un reajuste de linderos, dentro de las posibilidades del planeamiento especial, de acuerdo con lo previsto en los artículos 2.3.10 y 2.3.14. de las ordenanzas del PG-2002.

2.- El sector se configura en un solo polígono o unidad de actuación que corresponde a un tratamiento unitario de la ordenación. Además se integraría en el sector, y adscrito al polígono a estos efectos, un espacio intermedio, constituido por el desdoblamiento de la As-17 en su naturaleza de sistema general. Todo ello dentro de las posibilidades y determinaciones de los artículos 54.3.b) y 50 apartados a), e) y f), 147.a) y disposición transitoria primera de la LSPA, valorándose todo el de modo equivalente mediante la técnica del aprovechamiento medio del artículo 50.c) de la LSPA en los términos del artículo 27.2 in fine de la Ley 6/98.

Artículo 10. Integración de entidad de conservación.

1.- Se establece, tal como posibilita el artículo 143 de la LSPA y en su desarrollo y a la espera de lo que determinen los reglamentos regionales previstos en la disposición final cuarta de la LSPA, los artículos 25 y 67 a 70 del Reglamento de Gestión, la constitución obligatoria vía planeamiento de una Entidad Urbanística de conservación a la que corresponderá la conservación de las obras de urbanización que no se conceptúen de sistema general. Todo ello a determinar mediante el correspondiente convenio entre el Principado de Asturias y el Ayuntamiento de Siero, salvo que éste último decidiese el mantenimiento directo de la actuación mediante las repercusiones que procedan a los titulares adquirentes de suelo a especificar en la correspondiente normativa complementaria o en el convenio a que se ha hecho referencia con anterioridad.

2.- Determinada la constitución de la citada entidad la misma tendría, por ello, carácter reglamentario y derivado de lo dispuesto en los artículos 143 de la LSPA y reglamentos de desarrollo de la misma, que estuvieran vigentes en el momento de su constitución y, en su caso, artículo 25.3 del Reglamento de Gestión. Su constitución habría de efectuarse necesariamente, una vez culminada la urbanización y recibida la misma por la Administración actuante, en este caso y a estos efectos el Ayuntamiento de Siero.

3.- Deberán pertenecer a la misma todos los adquirentes de parcelas y, en principio, el beneficiario de la expropiación, mientras ostente la titularidad de las mismas, si bien, éste último, dadas las circunstancias de la actuación se sustituiría, necesariamente, de inicio, por el Principado de Asturias o el propio Ayuntamiento según se determina en el correspondiente convenio.

4.- La organización y demás criterios de funcionamiento se recogerán en los correspondientes estatutos y bases, o documentación específica de la entidad de conservación. De todos modos, se indica, como criterio previo, que la participación en los gastos de mantenimiento, excepto aquellos consumos que puedan ser individualizados, se realizará en proporción a la superficie y edificabilidad de la parcela y a la edificación que se realice. Se ponderaría, en principio, la participación de ambos conceptos, mitad por mitad, sin perjuicio de los criterios expresados en otros apartados del presente documento.

Artículo 11. Ejecución del planeamiento.

1.- Para la ejecución del planeamiento se exigirá, de conformidad con los artículos 94, 95 y 106 de la LSPA y, con carácter supletorio, artículos 15 de la LS 76 y 67 y 70 del Reglamento de Planeamiento, la tramitación y aprobación del correspondiente, o correspondientes proyectos de urbanización a realizar de conformidad con la normativa urbanística vigente. Asimismo a incluir la tramitación y documentación complementaria al sistema de actuaciones por expropiación, con la fijación en su momento de las parcelas de resultado en la modalidad que administrativa y legislativamente proceda, de acuerdo con lo dispuesto, en los artículos 129 y siguientes de la LSPA y a salvo la virtual suficiente al efecto del proyecto de expropiación derivado de la reserva regional de suelo que podría actuar de modo común.

2.- El proyecto estará vinculado a la totalidad de la ejecución del proyecto, con la correspondiente integración de los enlaces con los servicios de sistema general, de acuerdo con el artículo 18.3 de la Ley 6/98 y 50.f) de la LSPA pero excluyendo obviamente el trazado del propio desdoblamiento de la As-17, que se realizará mediante el proyecto específico.

Artículo 12. Contenido y documentación.

1.- El contenido y documentación del plan parcial, se adecuará a las prescripciones propias de plan parcial, y que por aplicación extensiva determinan los artículos 7 de la Ley 2/91, 14, 18 y 16 del Reglamento de desarrollo 18/94, 54 de la LSPA y con carácter supletorio 13 de la LS 76 y 57 del Reglamento de Planeamiento. Todo ello, por así resultar de los artículos 55 de la LSPA 23 de la LS 76 y 83 y 84 del Reglamento de Planeamiento y 14 del Reglamento 58/94. En su consecuencia, la documentación del Plan Especial estaría formada por:

- I. MEMORIA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS
- II. PLAN DE ETAPAS: Incluye los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión y urbanización del único polígono de ejecución del plan parcial.
- III. FIJACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN: Por expropiación, a desarrollar en la modalidad de tasación conjunta, contenida en el planeamiento, de conformidad con los artículos 129 LSPA y 119 de la LS 76 con nombramiento de beneficiario a favor de **Sogepsa**. Todo ello sin perjuicio de la incidencia de la expropiación derivada de la Reserva Regional de Suelo, y de las situaciones de mutuo acuerdo y del modelo alternativo muy limitado, que figura en esta normativa respecto a la posterior posibilidad de la iniciativa privada. Además de la adscripción del sistema general, cuya incidencia da lugar a las peculiaridades que se señalan en el presente documento, incluidas las circunstancias propias del beneficiario de la actuación.
- IV. DIVISIÓN DE UNIDADES O POLÍGONOS DE ACTUACIÓN: Es decir, el planeamiento incluye la delimitación del polígono de actuación en este caso uno solo, de acuerdo con los artículos 98 LSPA y con carácter reglamentario 118 de la LS 76 y 38 del Reglamento de Gestión. Igualmente integra el sistema general vinculado o adscrito, de acuerdo con los artículos 54 y 147 de la LSPA.
- V. IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS, de conformidad con los artículos 54 LSPA y 13 de la LS 76 y concordantes del 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. También se incluyen los accesos y enlaces exteriores exigidos por el artículo 18.3 de la Ley 6/98, y 50 b) de la LSPA y la determinación del sistema general incluido según los artículos 50 f) y 147 de la LSPA.
- VI. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO, que incluye la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización y el coste de expropiación, sin perjuicio de la relación y la complementariedad del proyecto de expropiación derivado de la Reserva Regional de Suelo a efectos de la valoración de las fincas a expropiar.
- VII. ORDENANZAS REGULADORAS
- VIII. PLANOS DE INFORMACIÓN (incluido el plano Catastral).
- IX. PLANOS DE PROYECTO.
- X. RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DESCRIPCIÓN DE BIENES Y DERECHOS, que se incluye dado que se fija el polígono de actuación y se desarrolla el Plan por el sistema de expropiación, de conformidad con

los artículos 131 LSPA, 135 de la LS 76 y 199 del Reglamento de Gestión y en los términos que al efecto se exigen en la legislación de expropiación forzosa y sin perjuicio de la realización del procedimiento derivado de la reserva regional de suelo. Se incluye igualmente, sin distinguir los titulares de los suelos de sistema general incluido o adscrito.

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 13. 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 atribuyen, 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, almacenes, oficinas y comercial
Dentro de éste área se incluyen las siguientes modalidades, según su superficie y otras características:
 - G.I. (e) Gran Industria específica + de 8.000 m².
 - M.I. Mediana Industria, entre 2.000 y 8000 m².
 - P.I. Pequeña industria, entre 200 y 2000 m².
 - P.I.A. Pequeña Industria Adosada.
 - I.N. Industria Nido como contenedor especial de pequeñas industrias o redistribución parcelaria por subdivisión de la misma.
 - P.C. Preexistencia compatible en Parcela Industrial.
 - P.I.R. Parcela Industrial de eventual regularización de Preexistencias.
- B. Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público.
 - Sistema de Espacios Libres y Zonas de Juegos.
 - Espacio Libre o zona verde asociada a viario.
- C.- Servicios de Interés Público y Social. Equipamientos.
 - Parque deportivo.
 - Equipamiento comercial.
 - Equipamiento social.
- D.- Plazas de aparcamiento en superficie.
 - V.S.G. Viario de Sistema General (AS-III).
 - V.A. Viario interior, aceras y aparcamientos.
- E. Red Viaria.
- F. Otros.
 - P.R. Preexistencia Residencial compatible fuera de parcela industrial.
 - R.I. Reserva de Infraestructuras, Servidumbres, etc.

El planeamiento solo determinaría la denominada red local, puesto que, el sistema general incluido o adscrito, una vez culminada su ejecución se adecuaría a sus propias condiciones.

SECCIÓN SEGUNDA. ZONAS INDUSTRIALES.

Artículo 14. Condiciones generales.

1.- En esta ordenanza se recogen las diversas modalidades para uso industrial que se admiten en este Plan Parcial, dentro del modelo mas habitual, la industria mediana y pequeña, que, a diferencia de la gran industria, se caracteriza por la convivencia de diversas empresas o instalaciones con su propio funcionamiento independiente y alojadas en sus respectivas parcelas, con viarios exteriores de acceso y circulación; siendo lo habitual que cada industria conste de una sola nave o instalación o, en todo caso, pocas distribuidas dentro de un esquema sencillo de relaciones.

Todo ello sin perjuicio de que una parte de las parcelas por su superficie puedan ser consideradas de gran industria específica, aunque solo parcialmente asimilables, por sus características de limitación previa e integración en un polígono industrial en los términos del artículo 2.1.46 de las ordenanzas de la revisión del PGOU (PG-2002). De ahí que las mismas no sean, de hecho, diferentes de la media industria según los criterios del presente Plan Parcial, si bien con disminución del aprovechamiento a 0,7 m²/ m².

2.- Se considera como gran industria específica, con las limitaciones y aclaraciones antes señaladas a la que se desarrolla en parcelas de mas de 8.000 m².

Se considera como mediana industria la que se desarrolla en parcelas de 2.000 m² a 8.000 m², y como pequeña industria la que se sitúa sobre parcelas entre 200 m² a 2.000 m², y la industria nido como contenedor de pequeñas industrias o redistribución de parcelas.

3.- Dentro de las zonas industriales previstas, caben los usos y actividades industriales, los comerciales, y los de almacenes, en modalidades no clasificadas, y/o aquellas calificadas como actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, que dentro de esa calificación, admitan la adopción de las medidas correctoras correspondientes. El alcance de las medidas correctoras para que una industria sometida al RAMINP (actividades clasificadas) llegue a ser considerada como tal y las precisas en las relaciones entre unas y otras instalaciones y en las industriales con otras actividades, según sus grados de compatibilidad o de interferencias mutuas, deben tomarse de la legislación de actividades y de sus matizaciones en la Ordenanza III. Pueden admitirse en estas zonas usos comerciales (y aún de hostelería, o recreativos), con las limitaciones impuestas en esta normativa, dándose por supuesto que su instalación supone la aceptación de las condiciones de relación entre las distintas actividades características de las zonas industriales y de la específica de que se trate. No se admiten, en cambio, las viviendas, salvo los supuestos excepcionales autorizados.

4.- Las actividades clasificadas, y/o con las exigencias antes expresadas, deberán someter a la consideración del Ayuntamiento de Siero 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 al sistema 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 con los siguientes parámetros de referencia orientativa: (ver tabla adjunta).

PARAMETRO / UNIDAD	C.H.N.E.
PH	5,5 - 9,5
Sólid. Suspe. (mg/l)	80
Materia sediment. (mg/l)	0,5
Sólidos gruesos	Ausentes
D.B.O.5 (mg/l)	40
D.Q.O. (mg/l)	160
Temperatura (°C)	3°
Color	1/20
Aluminio (mg/l)	1
Arsénico (mg/l)	0,5
Bario (mg/l)	20
Boro (mg/l)	2
Cádmio (mg/l)	0,1
Cromo III (mg/l)	2
Cromo IV (mg/l)	0,2
Hierro (mg/l)	2
Manganeso (mg/l)	2
Níquel (mg/l)	2
Mercurio (mg/l)	0,05
Plomo (mg/l)	0,2
Selenio (mg/l)	0,03
Estaño (mg/l)	10
Cobre (mg/l)	0,2
Zinc (mg/l)	3
Cianuros (mg/l)	0,5
Cloruros (mg/l)	2.000
Sulfuros (mg/l)	1
Sulfitos (mg/l)	1
Sulfatos (mg/l)	2.000
Fluoruros (mg/l)	6
Fósforo Total (mg/l)	10
Amoniaco (mg/l)	15
Nitrógeno Nítrico (mg/l)	10
Nitrógeno Total (mg/l)	-

Aceites y grasas (mg/l)	20
Fenoles (mg/l)	0,5
Aldehídos (mg/l)	1
Detergentes (mg/l)	2
Pesticidas (mg/l)	0,05
Plata (mg/l)	-
Cloro Libre	-
Sulfuro Libre (mg/l)	-
Dióxido azufre (mg/l)	-
Metales no férricos (mg/l)	-

Estos datos proceden de la Tabla 3 valor límite de las Tablas de los parámetros característicos, que se deben considerar como mínimos, en la estimación del tratamiento del vertido, del R.D. 849/1986, de 11 de abril, y que serían sustituidos, completados o modificados, por aquellas determinaciones medioambientales posteriores que incidan sobre los elementos antes expresados o sobre aquellos otros que se incluyan.

5.- Queda prohibido expresamente el vertido a la red pública de saneamiento de aceites y grasas, mezclas explosivas, elementos que puedan provocar atascamientos, desechos radiactivos, productos tóxicos y materiales corrosivos.

Artículo 15. Aprovechamiento.

1.- El cálculo del aprovechamiento máximo de la parcela se ha obtenido por aplicación del coeficiente de edificabilidad respectivo por metro cuadrado de superficie neta de parcela, aunque, en algunas circunstancias, las características o disposición en las parcelas podría no permitir alcanzarla en una sola planta. En esa cifra se incluyen todos los usos edificados cerrados, siempre que su posición se ubique sobre la rasante de referencia de la parcela. No se contabilizarán los no habitables, ni los situados bajo la rasante de referencia adoptada.

La edificabilidad máxima computable en cada parcela se asigna de modo individualizado en un listado asociado y vinculante (como *cuerpo cierto*) que forma parte del documento de la Modificación.

2.- Los locales habitables dentro de esta ordenanza se diferencian por su tratamiento en dos modelos diferentes:

- a. Locales con disposición y altura de techos del tipo piso o espacio entre forjados horizontales.
Este tipo de locales, con un número máximo de dos plantas incluida la planta baja, se adecuarán en lo demás a lo dispuesto en las ordenanzas de la revisión del PGOU (PG-2002), relativas a las condiciones generales de construcción,

que regulan, entre otros, los aprovechamientos, tipología, altura de la edificación, cubiertas, disposición de planta baja, locales, semisótanos, sótanos, rasantes, alineaciones y emplazamientos, retranqueos, luces rectas, vuelos, de la Ordenanza IV de las Ordenanzas de la revisión del PGOU (PG-2002). Adaptándolas a las características propias de los espacios industriales y sin perjuicio de que la presente normativa pueda determinar unas condiciones más específicas, que serían prioritarias. En este sentido la altura mínima de pisos sería de 3,10 metros.

- 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 los usos industriales.

3.- Los locales del segundo tipo descrito, es decir, los de disposición típicamente industrial, deberán obtener iluminación y ventilación en términos proporcionados con lo requerido por la legislación aplicable, y con la naturaleza y requerimientos del proceso concreto que en el local se realice. Cada tipo de producción precisa unos niveles de iluminación y unos ritmos de renovación de aire diferentes, y es en función de ellos como debe justificarse lo que se proyecta en cada caso.

4.- En los locales habituales del tipo de nave industrial, la iluminación se justificará expresamente para la actividad que vaya a desarrollarse. Si se utiliza iluminación natural, la superficie de huecos con elementos translúcidos no podrá bajar de la proporción de 1/8 de la de la planta del local, si los huecos se sitúan en posición vertical. Si los huecos se sitúan en cubierta, la superficie del hueco tomará el valor previsto para ese caso en la Ordenanza IV. Si solo se utilizara iluminación artificial (convenientemente justificada) o los huecos de iluminación se sitúan en cubierta y no interfieren sus luces rectas con otras edificaciones u obstáculos, las construcciones pasarán a distanciarse entre sí solo por el criterio de retranqueos y no por el de luces rectas.

5.- 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 y las condiciones de los puntos de toma y expulsión del aire, en su circulación a través del local. En todo caso, se cumplirán al menos las condiciones indicadas en el artículo 2.145.6 de las ordenanzas de la revisión del PGOU (PG-2002), la renovación total del aire del local no menos de tres veces por hora. La capacidad de cualquier local del tipo nave para acoger puestos de trabajo permanentes, será tal que para cada plaza correspondan, al menos, 2 m² de superficie y 12 m³ de volumen de aire.

6.- La altura máxima de los edificios, medida desde la rasante, será de 12 metros a cornisa (arranque de los faldones de cubierta o forjado de la misma) y 15 metros a cumbre. En esta última solución se incluye una planta de uso industrial sobre la que se podrá levantar otra planta de conformidad con las variedades anteriormente reseñadas, siendo posibles soluciones mixtas siempre que se adecuen en cada punto específico a las

condiciones propias de sus características. No se fija altura mínima interior en los locales con disposición de nave.

Serán elementos permitidos por encima de la altura máxima de la edificación: rótulos vinculados a la industria, chimeneas de ventilación y similares, y demás elementos análogos incluidos paneles de captación de energía solar y, en general, cualquier instalación específica derivada de la actividad y características de la industria de que se trate, que precise de una altura superior y que sea adecuadamente justificada en el proyecto de actividad correspondiente.

En definitiva, se establece una altura máxima estándar que podrá ser modificada por los usos antes mencionados por las necesidades del proceso industrial y siempre que, no perjudique objetivamente al conjunto de la actuación ni a las naves colindantes. Por lo que tal circunstancia modificatoria solo será posible excepcionalmente en parcelas nido y en las pareadas o adosadas, salvo pacto de colindancia en este sentido, y siempre que se cumpla el requisito de configuración estética que ello conlleva y que se regula en el artículo 19.

La medición de la altura de cumbre máxima sobre la rasante del terreno se computará desde la superficie del terreno ya explanado por la urbanización perteneciente a la propia parcela.

Se considera rasante en cada punto del contorno de las edificaciones y a efectos de la medición de alturas, el nivel de terreno (entendiendo como tal incluso las aceras o viarios pavimentados), determinado en Plan General o Planes Parciales, o, en defecto de esa determinación, el que presente el terreno natural original, o el adquirido por movimientos de tierras autorizados en el proceso de urbanización. Cuando el nivel que presenta el terreno a la hora de solicitar licencia sea consecuencia de movimientos de tierras no autorizados y la referencia tenga que ser el nivel real y no el planeamiento, se tomará como nivel de terreno original el anterior a los movimientos de tierras, si está reflejado en planos topográficos, y si no lo estuviera, deberá específicamente fijarlo el Ayuntamiento para ese caso concreto.

La aprobación de las rasantes consideradas o en su caso su señalamiento por parte de los Servicios Municipales será condición indispensable para la obtención de la licencia de edificación.

Artículo 16. Tipología edificatoria.

Dadas las características específicas del área industrial, sus peculiaridades territoriales y superficie parcelaria que se pretende, el módulo edificatorio será el que se señala en esta normativa, que se adecua a lo expresado genéricamente por las ordenanzas de suelo industrial de la revisión del PGOU de Siero (PG-2002), con las peculiaridades propias de la ordenación y tipologías que comprende.

A.- Industria con posibilidades de adosamiento. Variantes PIP y PIA.

1.- Pequeña industria PI.

1.1.- Pequeña Industria de edificación pareada. PIP

1. Superficie mínima de parcela: 200 m², con las determinaciones específicas de configuración y superficie que figuran en el plano de zonificación, que serán preferentes, sin perjuicio de las agrupaciones de parcelas y rectificación de linderos a que hace referencia el artículo 17 de las presentes ordenanzas.
2. Alineaciones: Las señaladas en su caso y de modo indicativo en el plano o gráfico correspondiente.
3. Ocupación máxima en planta: 70 % de la parcela, que en ningún caso podría superarse, ni cuando se permita el adosamiento.
4. Coeficiente de edificabilidad máxima: 1 m²/m² sobre parcela neta.
5. Retranqueos: 5 metros respecto al lindero más próximo al vial principal o accesible desde el mismo, 3 metros respecto a alineación lateral, testero o fondo o vial secundario si existiese uno principal.
6. Respecto a uno solo de los laterales o testero o fondo, se exceptúan del cumplimiento de dicha separación, los siguientes supuestos:
 - Cuando cumpliendo las condiciones de retranqueo antes señaladas no se llegue, al menos en la modalidad de nave, al 66 % de ocupación de la parcela, y siempre que esta condición no esté imposibilitada por la correspondiente servidumbre, cabría adosar la edificación a uno solo de sus lados incluido el testero o fondo, de un modo alternativo, previo acuerdo de adosamiento, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad. En su defecto, en aquel lateral incluido el testero o fondo, que previa consulta con el Ayuntamiento, se entienda por este último más adecuado con las características de la parcelación y ordenación, evolución de la edificación y circunstancias estéticas resultantes.
 - Cuando la edificación preexistente colindante ya sea medianera y no esté impedido el adosamiento por razones de servidumbre o por la aplicación de las circunstancias estéticas de la presente normativa.
7. Altura máxima edificable: según lo señalado en el artículo 15, si bien con necesidad de un tratamiento común o compatible, estética y funcionalmente, de las naves pareadas para autorizar eventuales alturas superiores, sin perjuicio de las excepciones, prescripciones y limitaciones que resulten de la aplicación del resto de la normativa.
8. El espacio libre resultante del retranqueo podría destinarse a jardines, aparcamiento en superficie, muelles de carga y descarga, casetas de portería o instalación de

depósito de combustible, depuración o saneamiento al servicio de la propia industria.

1.2.- Pequeña Industria de edificación Adosada. PIA

1. Superficie mínima de parcela: 200 m², con las determinaciones específicas de configuración y superficie que figuran en la plano de zonificación, que serán preferentes, sin perjuicio de la agrupación de parcelas y rectificación de linderos a que hace referencia el artículo 16 de las presentes ordenanzas.
2. Alineaciones: las señaladas en su caso y de modo indicativo en el plano o gráfico correspondiente.
3. Ocupación máxima en planta: 70 % de la parcela.
4. Coeficientes de edificabilidad máxima: 1 m²/m² sobre parcela neta.
5. Retranqueos: 5 metros respecto al lindero más próximo al vial principal o accesible desde el mismo, 3 metros respecto a alineación lateral, testero o fondo, o vial secundario si existiese uno principal.
6. No obstante, como corresponde al modelo propio de la edificación adosada, será posible adosarse a dos de los lados, ya ambos laterales o a uno de ellos y el fondo o testero, y siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
7. El adosamiento no requeriría pacto al efecto entre titulares colindantes, pero si la solicitud de condiciones al Ayuntamiento, que podría realizarse mediante simple comparecencia a fin de fijar en plano las condiciones en este sentido, que después figurarían en la concesión de licencia. No sería necesaria la solicitud previa de condiciones de adosamiento, si se presenta un proyecto unitario de un máximo de 6 parcelas con adosamiento entre sí pero no con otras parcelas, que cumpla las condiciones anteriormente señaladas y a salvo de lo que se señala en el apartado siguiente.
8. Número máximo de parcelas adosadas. 6 unidades. No obstante, mediante estudio de detalle o proyecto unitario, si bien posibilitándose la ejecución por fases y sin perjuicio de la agrupación de parcela, cabrían soluciones alternativas que respondiesen adecuadamente a las características de la ordenación adosada con un número superior de unidades.
9. Altura máxima edificable según lo señalado en el artículo 15, si bien con necesidad de un tratamiento común o compatible estética y funcionalmente de las naves adosadas, para permitir alturas superiores, sin perjuicio de las excepciones, prescripciones y limitaciones que resulten de la aplicación del resto de la normativa.
10. El espacio libre resultante del retranqueo, sería tratado de igual forma que en la modalidad de industria de edificación pareada.

B.- Edificación exenta. IE.**2.- Mediana industria. M.I.****M.I.1. Mediana Industria afectada por protección viaria de la A-8.**

1. Modalidad: Industria de edificación exenta (IE), con protección viaria.
2. Características: Se trata de un conjunto de parcelas situadas al borde de la Autovía A-8, con franja de protección exigida por la regulación específica de carreteras de 50 metros desde la misma hasta la línea de edificación y computados y medidos en los términos de la citada legislación. Dicha alineación podrá ser revisable mediante replanteo específico "in situ" y/o con la autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado.
3. Superficie mínima de parcela: 2.000 m² con las determinaciones específicas de configuración y superficie que figuran en el plano de zonificación que sería preferente, sin perjuicio de las agrupaciones de parcela y rectificación de linderos a que hace referencia el artículo 16 de las presentes ordenanzas.
4. Ocupación máxima en planta: 70 % de la parcela, con las eventuales limitaciones que resulten de la aplicación de la franja de protección de la A-8.
5. Coeficiente de edificabilidad máxima: 1 m²/m² sobre parcela neta.
6. Retranqueos: 5 metros respecto al lindero más próximo al vial principal o accesible desde el mismo, 3 metros respecto a alineación lateral, o vial secundario si existiese uno principal. Al fondo de parcela o testero, la línea máxima de edificación no podrá sobrepasar la franja de 50 metros de protección desde la Autovía A-8, o la que figure en la normativa específica, con las condiciones y modalidades de mediciones que resultan de la legislación de carreteras o aquellas otras que se determinen en el marco de sus competencias por el órgano titular del citado vial.
7. Altura máxima edificable: Según lo señalado en el artículo 15, sin perjuicio de las excepciones, prescripciones y limitaciones que resulten de la aplicación del resto de la normativa.
8. El espacio libre resultante del retranqueo, podría destinarse a jardines, aparcamiento en superficie, muelles de carga y descarga, casetas de portería o instalación de depósito de combustible, depuración o saneamiento al servicio de la propia industria o actividad. Se exceptúan los derivados del retranqueo ocasionado por la A-8, donde solamente se permiten de entre los señalados los que posibilita la legislación de carreteras y previa autorización del órgano competente.

M.I. 2. Mediana Industria sin afectación.

Parcelas sin protección viaria A-8. Se aplican las determinaciones derivadas de la modalidad anterior M.I.1 como industria de edificación exenta I.E., salvo los derivados de

los límites de la franja de protección de la A-8, que aquí se estima por un retranqueo mínimo al fondo de parcela de 3 metros y al frente a viario de 5 metros.

G.I. (e) Gran Industria (específica).

1. Modalidad: Industria de edificación exenta (I.E.) con o sin protección de viario de la A-8. De hecho sería una modalidad, limitada principalmente por el parcelario y normativa de la mediana industria que propiamente gran industria.
2. Características: Se trata de un conjunto de parcelas situadas al borde de la Autovía A-8, con franja de protección exigida por la regulación específica de carreteras de 50 metros desde la misma hasta la línea de edificación y computados y medidos en los términos de la citada legislación. Dicha alineación podrá ser revisable mediante replanteo específico "in situ" y/o con la autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado.
3. Superficie mínima de parcela: 8.000 m² con las determinaciones específicas de configuración y superficie que figuran en el plano de zonificación, que serán preferentes, sin perjuicio de las agrupaciones y/o divisiones de parcela y modificación de linderos a que hace referencia el artículo 17 de las presentes ordenanzas.
4. Ocupación máxima en planta: 70 % con las eventuales limitaciones que pudieran resultar de la aplicación de la franja de protección de la A-8.
5. Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,7 m²/m² sobre parcela neta, si bien podría autorizarse por el Ayuntamiento una modificación hasta un máximo de 1 m²/m², exclusivamente para uso industrial o de oficinas y comercial vinculado a la actividad industrial, cuando se justifique por las necesidades y características del proceso productivo y se garanticen la adecuación de la circulación interna y el acceso e incidencia en el sistema viario y las condiciones estéticas de los edificios resultantes.
6. Retranqueos: 10 metros al lindero más próximo al vial principal o accesible desde el mismo y 5 al fondo de parcela o testero. 5 metros a las alineaciones laterales y/o viales secundarios. Cualquiera de los linderos anteriores quedaría limitado por la circunstancia de que la línea máxima de edificación no podría sobrepasar la franja de 50 metros de protección o la que fija la normativa específica de la Autovía A-8, con las condiciones y modalidades de medición que resulten de la legislación de carreteras o aquellas otras que se determinen en el marco de sus competencias por el organismo titular de la misma.
7. Altura máxima edificable: según lo señalado en el artículo 15, si bien la posibilidad de alcanzar 12 metros a cornisa podría ser generalizada, sin perjuicio de las excepciones, prescripciones y limitaciones que resulten de la aplicación del resto de la normativa.
8. El espacio libre resultante del retranqueo, podría destinarse a jardines, viarios complementarios, aparcamiento en superficie, muelles de carga y descarga, casetas de portería o instalación de depósito de combustible, depuración o saneamiento al servicio de la propia industria o actividad. Se exceptúan los derivados del retranqueo ocasionado por la A-8, donde solamente se permiten de entre los señalados los que

posibilite la legislación de carreteras y previa autorización o conformidad del órgano competente.

INDUSTRIA NIDO. I.N.P.

Características: se conformaría como un contenedor principal que aglutina en su interior pequeñas naves o espacios separados por compartimentos de una o varias actividades, de características compatibles entre sí, propias de la implantación de la "industria anidada" o "industria nido". También cabe optar, en los mismos espacios, por la modalidad de redistribución de parcela mediante subdivisión de la misma.

Esta modalidad, de hacerse uso de la misma, se integrará, preferentemente y de modo exclusivo de inicio, en los ámbitos señalados en el plano de calificación y será una alternativa de ejecución mediante estudio de detalle a la calificación asignada de modo específico. Desarrollados los mismos, en cualquiera de las modalidades, o encontrándose en un importante grado de ejecución a juicio de los Servicios Técnicos Municipales (no inferior al 70% de las parcelas asignadas), cabría proponer otros ámbitos adicionales para tal modalidad, mediante estudio de detalle.

- Modalidad de contenedor principal.

Los datos y determinaciones que se señalan a continuación corresponden al contenedor principal en cuanto a sus características, posibilidades de subdivisión y viario complementario, en caso de utilizarse el mismo.

1. Ocupación máxima en planta: 80 % de la parcela incluida en el concepto parcela el espacio que ocupe el viario interior.
2. Coeficiente de edificabilidad: 1 m²/m² sobre parcela neta, conforme a las especificaciones señaladas en el apartado anterior.
3. Retranqueos: 5 metros al lindero exterior más próximo al vial principal o accesible desde el mismo, si bien en el estudio de detalle se podría justificar la reducción de tal retranqueo a 3 metros, siempre basado en circunstancias de adecuación ordenancista necesaria al incluir el viario interior. 3 metros a alineación lateral y fondo de parcela o testero. A viario interior la que determine el Estudio de Detalle, siempre que lo permita la adecuada ordenación especial.
4. Superficie de los locales: la superficie de los locales destinados a actividades productivas no será inferior a 75 m², ni superior a 300 m², salvo que el Estudio de Detalle justifique otra solución.
5. Viario interior: si dispusiera de viario interior la sección de la calzada, sin bandas de aparcamiento, no será inferior a 3,50 metros ni a 6 metros, según la vía sea de sentido único o de doble dirección.
6. Altura máxima: se regulará por las condiciones generales establecidas en el artículo 15 de estas ordenanzas con las determinaciones específicas para la Industria Nido allí

señaladas, estableciéndose además que la inclinación máxima de la cubierta no podría ser superior al 25 %.

7. Otras condiciones: la dotación de plazas de aparcamiento podría disponerse en el interior de la parcela incluido el contenedor principal, dentro o sobre el mismo.
8. Las necesidades de dotaciones comunitarias de servicios, serán de titularidad mancomunada de la totalidad de las parcelas o al menos de gran parte de ellas, y que deberán justificarse en el Estudio de Detalle. Se establece, en principio, un estándar global mínimo del 5 % de la superficie edificable, si bien el Estudio de Detalle podría proponer una superficie distinta en base a las características de la instalación, sus necesidades lo cual deberá ser aceptado y convalidado por el Ayuntamiento.

El espacio libre resultante del retranqueo y no ocupado por el contenedor principal o complementario, podría tener los mismos usos que en las restantes modalidades industriales del presente plan, con especial referencia a los viarios interiores de servicio.

- Modalidad de redistribución de parcelas.

El estudio de detalle deberá determinar la superficie de las parcelas, características del viario interior, de existir, y régimen de conservación del mismo, e incidencias de las dotaciones comunes. Todos ellos en principio se adaptarán a las condiciones antes expresadas, si bien con la diferenciación de que se trataría de naves adosadas y no integradas en un contenedor común. De ahí la posibilidad de incluir particularidades al efecto, especialmente en lo referente a la superficie de parcela y las instalaciones comunes, que podrían reducirse exclusivamente al viario. Particularidades que nunca podrían hacerse extensibles a los retranqueos exteriores y al espacio libre resultante.

En todo caso el Estudio de Detalle habría de determinar la realización de la construcción de naves adosadas con arreglo a un proyecto unitario, ello sin perjuicio de que pueda ejecutarse por fases.

- Desarrollo.

Para el desarrollo de las dos modalidades, será imprescindible la realización del correspondiente Estudio de Detalle, que deberá contener todas las determinaciones anteriormente señaladas.

- **Preexistencias compatibles**

Características: Se conformaría con esta denominación aquellas parcelas que aparecen delimitadas en plano donde el plan considera la edificación existente ya sea de uso industrial o residencial.

Parcelas Industriales.

La edificabilidad será, en principio, la correspondiente a la superficie de parcela que ocupa, sin que, en ningún caso, se entienda que la actuación se encuentra fuera de ordenación, ni por su ubicación, ocupación espacial, cálculo volumétrico y distancia a linderos. Caso de superar el cómputo volumétrico establecido, solamente serán posibles aquellas pequeñas ampliaciones que, a juicio del Ayuntamiento, representen la inclusión de elementos imprescindibles en el proceso productivo o de la actividad, pero siempre dentro de proporciones mínimas. Sin perjuicio de la eventual ocupación de los espacios reservados con carácter preferente para la regularización de parcelas industriales que si generarían aprovechamiento adicional a razón de 1 m²/m².

Aquellos espacios de regularización industrial (PIR) que no sean asociados a preexistencias durante la tramitación del Planeamiento, podrán asociarse, bien a otras parcelas, en el marco de la parcelación orientativa del Plan o, de no ser accesibles o técnicamente aprovechables, serán finalmente cedidos a favor del Ayuntamiento de Siero como viario y aceras en la Certificación Administrativa del Plan (Reparcelación).

Las preexistencias industriales podrán adquirir la superficie complementaria a su parcela donde figura situada la instalación, en la modalidad que se arbitre jurídicamente, siempre que se trate de aquellas industrias integradas en las áreas de parcela industrial colindante.

Parcelas de destino residencial.

Se permitirán las obras señaladas por los apartados 2 y 3 del artículo 90 de la LSPA.

Artículo 17. Parcelación, agrupación y modalidad de ordenación resultante.

1.- Las parcelas que figuran en los correspondientes planos de ordenación responden al modelo propio de cada una de las modalidades incluidas en el plan.

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 computará entonces como una parcela única, que no exime del cumplimiento de la normativa de referencia, según la modalidad de parcela resultante en cuanto a superficie, alturas y tipología permitidas. La modificación de la parcelación propuesta deberá respetar las condiciones anteriormente señaladas, no permitiendo la parcelación (división) del modelo propuesto en formatos inferiores a la menor parcela ordenada (1.000 m²) y salvo las zonas de INP, PIA y PIP. Todo ello sin perjuicio de las pequeñas rectificaciones de linderos de las parcelas hasta un máximo del 20 % de la superficie de la parcela menor, debiendo corresponder a la misma modalidad de las parcelas origen. La parcelación-división en una ordenación diferente a la de resultado indicada, se llevará a cabo mediante simple licencia se segregación y/o parcelación en cada caso, salvo las excepciones contempladas en esta Normativa (Subvariedad GID, por ejemplo) o situaciones remitidas a Estudio de Detalle.

2.1.- Subvariedad GID.

Para el caso de la parcelación de la modalidad GI en parcelas menores de 8.000 m², dichas parcelas que pasarían a denominarse GID, aún cambiando el modelo de GI a PMI (por menor superficie de la parcela mínima requerida), mantendrán las características formales propias del modelo original (retranqueos, ocupación, etc.) y también mantendrán la edificabilidad atribuida a la parcela origen (0,7 m²/m²) no siendo posible, para estos casos, la aplicación de la excepción prevista en el apartado 5 GI.

Para estos casos y tal y como se indica en los planos de ordenación, de contemplarse la subdivisión que aparece como indicativa (a puntos) en los planos de ordenación, no será preceptiva la redacción de ningún documento adicional de ordenación (Estudio de Detalle, etc.).

La asignación de edificabilidad y datos asociados a las parcelas forma parte del documento del Plan y cualquier reasignación de edificabilidad, producto de una eventual parcelación, será proporcional a la superficie de parcela resultante.

3.- Las agrupaciones de cuatro o más parcelas –concepto distinto de la ordenación conjunta de parcelas en modalidades adosadas o pareadas- necesitarán siempre estudio de detalle, que deberá justificar que la composición del modelo edificatorio no es incompatible con la tipología del ámbito donde se asienta. En el caso de agrupación de, al menos, tres parcelas, se redactará, igualmente un estudio de detalle, excepción hecha, en tal supuesto, de que con el cumplimiento de las restantes condiciones el retranqueo mínimo de la edificación resultante sea el que corresponda a la modalidad resultante de la agrupación (GI, MI), en cuyo caso no será necesario tramitar el citado documento”.

4.- El estudio de detalle que se menciona en el apartado anterior, referido a la agrupación de tres o más parcelas, podría configurarse en una sola parcela e, incluso, suprimir, el concepto de alineación interior respetando para sus bordes exteriores comunes los criterios y tipología del plan especial y las modalidades de retranqueo, ocupación máxima y edificabilidad, si bien no se podría optar por la modalidad de industria nido, que solo sería posible en las áreas específicas agrupadas y, en todo caso, mediante un estudio de detalle específico.

5.- Los estudios de detalle que se señalan en los apartados anteriores actúan sin perjuicio de aquellos otros que se exigen para tratamiento común de edificaciones adosadas, sin perjuicio de que caso de coincidir ambos supuestos se haga uso conjunto de un solo documento.

Artículo 18. Ordenación de las parcelas

1.- Las vías públicas y privadas se utilizarán únicamente para circulación y estacionamiento ocasional, pero no para carga y descarga ni para almacenamiento, aun cuando solo fuera temporal. Al interior de las parcelas privadas, deberá realizarse el aparcamiento para vehículos ligeros y pesados en las proporciones mínimas previstas en esta normativa en desarrollo de la Ordenanza III de la revisión del PGOU (PG-2002), 52 de la LSPA y Reglamento de desarrollo y, con carácter supletorio, artículo 11.3 del Anexo del Reglamento de Planeamiento y, además, el estacionamiento de los vehículos propios de la actividad el desarrollo de la carga y descarga y demás extremos señalados en la ordenanza específica. Estas cuestiones deberán razonarse y justificarse caso por caso, y, si procede, ser aprobadas sus condiciones 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.- Como particularidad limitativa de las modalidades de cierre autorizables por el artículo 2.152 de la Ordenanzas del PGOU (PG-2002), el tipo de cierre será como mínimo de tela metálica, aunque se recomienda basamento macizo de fábrica de 0,5 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 tipo de cierre elegido, 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.

3.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes cortantes, o electrificados que pueden causar lesiones a personas o animales.

En los linderos entre parcelas se podrá suprimir el elemento ciego de 0,5 metros.

Artículo 19. Condiciones de estética.

1.- Las obras de nueva planta deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que lo rodea, su relación con la vía pública y la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área.

Se procurará que los elementos representativos de los establecimientos industriales se dispongan en primer término de fachada a vía y/o espacio público. Se entiende por elementos representativos los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y

conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los que, dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.

2.- Se aplicarán las condiciones estéticas que figuran en el articulado de la revisión del PGOU (PG-2002), excepción hecha de los cierres que se regirán por lo dispuesto en el artículo anterior, de carácter más limitativo y, por lo tanto, dentro de las determinaciones del artículo 2.152 de las ordenanzas de la revisión del PGOU (PG-2002). Además, se tendrán en cuenta las prescripciones que figuran a continuación.

3.- Otras determinaciones.

a) 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.

b) Las edificaciones con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma o similar calidad de diseño y acabado. En igual sentido, lo serán las fachadas traseras que sean visibles directamente desde las carreteras o núcleos residenciales que bordean o atraviesan el suelo industrial. Esta determinación es de especial referencia a aquellas áreas o parcelas donde sus traseras dieran directamente a las vías A-8 y AS-17 y sus variantes o desdoblamientos. En la concesión de la licencia deberán expresarse las condiciones especiales de tratamiento de estas fachadas traseras.

c) Las instalaciones auxiliares y complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno y que no desentone con la estética del conjunto. Las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos, torres de refrigeración, chimeneas, etc., responderán a un diseño adaptado al conjunto del establecimiento. Su emplazamiento, forma y volumen son libres, si bien deberán quedar justificados en función de su adaptación al proceso productivo.

d) 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, muelles de carga y descarga, caseta de guarda o instalaciones de depósito de combustible al servicio de la instalación, se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.

e) En los supuestos en que se autoricen construcciones entre medianeras, la diferencia de altura entre edificios en el plano medianero, no podrá ser superior a 6 metros entre sus respectivas alturas de cornisa. Cuando alguno de los edificios precisa mayor altura deberá alcanzarse gradualmente dentro del plano trazado a 30 grados desde la linde medianera.

f) El arbolado deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

Toda pérdida de arbolado en vía pública deberá ser respuesta de forma inmediata.

En las franjas de retranqueo obligatorio colindantes con vías públicas, se procurará la plantación de arbolado o vegetación independientemente del uso a que se destine la edificación.

g) La composición de las fachadas y formas de los edificios deberían contribuir de forma decisiva a caracterizar la calidad ambiental de éste área, especialmente visible desde la A-8 y desdoblamiento de la As-17, constituyendo una significativa fachada de los mismos. Se evitará en ese sentido, la percepción visual de los faldones de cubierta (en la habitual estructura 2 grúas), salvo que la percepción de la geometría de las cubiertas se justifique debidamente por necesidades de objetivo protagonismo arquitectónico del proyecto”.

Artículo 20. Otras condiciones.

1.- Las edificaciones industriales deberán atenerse a lo establecido en el CTE, o normativa específica que la sustituya y/o complemente en el momento de solicitud de licencia, resolviendo en sí mismas 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 Especial serán los señalados expresamente en el proyecto o proyectos de urbanización y que figuran en las determinaciones del artículo 18 apartados 3 y 6 de la Ley 6/98 de 13 de abril y 122 de la LS 76 y disposiciones reglamentarias complementarias.

6.- Los sótanos y semisótanos se adecuarán a lo que preceptúan las ordenanzas de la revisión del PGOU (PG-2002), con especial referencia a los artículos 2.68 y 2.69, y serán computables de acuerdo con los artículos 2.144 y 2.149 de las citadas ordenanzas.

7.- El nivel del pavimento de la planta baja, en el punto de acceso no supondrá un desnivel superior a 1,50 mts. 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 con alguna discapacidad. Las rampas, de existir, no supondrán pendientes superiores al 8 % para personas o al 16 % para vehículos.

8.- El vuelo máximo permitido sobre las alineaciones exteriores o envolventes interiores establecidas no será superior a 1,00 metro, debiendo respetar los retranqueos mínimos establecidos en las ordenanzas cuando se sitúen a una altura inferior a los 5 metros. La superficie construida computará íntegramente en la edificabilidad.

9.- Se prohíben las plantas abuhardilladas o en bajo-cubierta y los espacios habitables de altura libre inferior a 1,80 metros. Todo espacio cerrado cuya altura libre resulte superior a 2,00 metros será computable a efectos de la edificabilidad.

10.- La altura de la edificación en los locales con disposición y altura de techo en la tipología de piso y la posibilidad de entreplanta, se adecuará a lo dispuesto en las ordenanzas de la revisión del PGOU (PG-2002), si bien se determina que la altura libre mínima de pisos será de 3,10 metros.

Artículo 21 Condiciones de uso y aparcamientos.

1.- El régimen de usos según el grado de idoneidad y regulación de los mismos se adecua en su sistemática a lo preceptuado por el artículo 2.31 de las ordenanzas de la revisión del PGOU (PG-2002), sin que exista a tales efectos, ningún uso que pueda ser conceptuado como obligatorio, salvo los que específicamente se determinen para estándares específicos.

2.- Se considerará como principal o dominante el uso industrial, en las variedades de gran industria, mediana y pequeña industria, incluido el almacenaje industrial y la artesanía, según las subvariedades calificadoras que figuran en las presentes ordenanzas, en su adecuación genérica a lo expresado al efecto por las ordenanzas de la revisión del PGOU (PG-2002).

3.- Se considerarán usos complementarios aquellos que por exigencias de la legislación urbanística tienen que existir en una determinada proporción en función del uso dominante. Se computan, igualmente, como tales los requeridos por el cumplimiento de estándares, que figuran en el presente Plan Especial en desarrollo de lo preceptuado al

efecto por el artículo 52 LSPA. En su momento les será de aplicación, la normativa que resulte del desarrollo reglamentario regional, de conformidad con la disposición final cuarta de la LSPA y, en su caso, con carácter supletorio, el Anexo del Reglamento de Planeamiento. Y que se regirán por sus propias determinaciones, además de las presentes ordenanzas.

4.- Usos compatibles, son aquellos que sin que exista una explícita necesidad para su implantación pueden, no obstante, convivir con los usos principales o dominantes.

Se conceptúan como tales, aquellos que según las distintas subvariedades calificatorias se entienden como usos posibles o compatibles con el industrial en las modalidades de gran industria o mediana y pequeña industria.

Los usos compatibles serían los siguientes:

- a) Oficinas y comercial vinculado a la actividad industrial. La exposición y venta relacionados con la actividad industrial así como las oficinas propias de cada industria, siempre que, en ambos casos, estén incluidos en la propia parcela industrial.

En este sentido, se consideran como oficinas de la propia industria, cuando las mismas no superen el 50 %, de la superficie edificable de la industria, computados todos los usos globalmente. El uso de oficinas en edificio exclusivo tendrá las limitaciones de altura establecidas para la industria nido.

En el caso de locales de exposición y venta propios del proceso productivo que se desarrolla en el edificio industrial y para seguir manteniendo la condición industrial no podrá dedicarse a esta actividad mas de un 50 % de la superficie edificada, computada globalmente como en el supuesto anterior.

- b) Dotacional. Una vez cumplimentados los estándares mínimos previos fijados por el Plan Especial en desarrollo de la normativa urbanística general, con especial referencia al artículo 52 LSPA, Reglamento de desarrollo y, en su caso, Anexo al Reglamento de planeamiento y regulados por los artículos 22 y siguientes de las presentes ordenanzas, y se admitirán otros usos dotacionales, con las siguientes determinaciones:

- a) *Espacios libres de dominio y uso público.* Su conservación correspondería a la actividad a la que se vinculan. Determinación extensible a los espacios libres privados en iguales condiciones. Se permiten sin limitación en ambas circunstancias.
- b) *Centros docentes.* Se permiten con un máximo de 100 plazas, siempre que estén anexos a la instalación industrial o comercial respectiva para la formación de trabajadores.
- c) *Servicios de interés público y social:*

- Parque o zona deportiva. Se permitirán con un máximo de 100 plazas para espectadores.
 - Equipamiento social. Uso asistencias, guarderías, hospitalillo o centro de primeros auxilios.
- c) Equipamiento de integración económica. Hoteles, oficinas bancarias y de servicios a empresas, estaciones de servicio, áreas recreativas, salas de fiestas, centros de ocio, etc. Se deberá de procurar una adecuada supervisión para conseguir la mejor agrupación y zonificación de los usos del área industrial de modo que, en la medida de lo posible, se eviten la convivencia heterogénea de usos y se mejore la calidad espacial del conjunto final.
- d) Equipamiento cultural, recreativo y servicios. Bares, restaurantes y cafeterías, básicamente vinculadas al servicio de las instalaciones industriales y comerciales existentes, comedores para los trabajadores, salas de reuniones. Los usos dotacionales genéricos incluyendo todos aquellos descritos en los apartados b), c) y d) podrán incluirse en edificio exclusivo y sujeto a las limitaciones de alturas de la industria nido o en espacio complementario al servicio de la propia industria o conjunto de ellas.
- e) Establecimientos comerciales independientes.
- 1.- Parcela de gran industria.
- Almacenaje comercial para distribución o venta.
 - Gran superficie destinada a la comercialización de productos en general. La implantación de la gran superficie necesitaría acogerse al procedimiento regulado por el Decreto 58/96, de 29 de Agosto, o normativa que la sustituya, sin que el planeamiento pueda determinar el resultado o adaptación a tal determinación regional de ordenación del comercio. Se entenderá asimilable el modelo anterior, y por tanto autorizables los denominados Centros Comerciales, como conjunto de tiendas de diferentes tamaños, con una o varias gamas de productos.
- 2.- Parcela de mediana superficie.
- Idénticos usos y alcance del modelo anterior, pudiendo destinarse un máximo de diez parcelas de resultado para tal uso en la totalidad del ámbito. Otras situaciones o mayores proporciones obligarían a un estudio pormenorizado de la incidencia y compatibilidad de tal actividad en el conjunto de la actuación.
- 3.- En el resto de parcelas no se permitirá el uso comercial en régimen exclusivo.
- f) Aparcamiento.
- Habrà de disponerse en cualquier situación en el interior de la parcela, al menos, de una plaza de aparcamiento, en lugar cubierto o no, por cada 150 m² construidos o fracción y justificar la viabilidad, de acuerdo con las prescripciones del presente Plan Especial, y artículo 2.92 de las ordenanzas del PGO de que junto con el aparcamiento permitido en exterior que recoge ya

aparcamientos para vehículos pesados, de lugar a un mínimo de una plaza cada 100 m² de edificación que preceptúa el artículo 11.3 del Anexo del Reglamento de Planeamiento o la que resulte del desarrollo de lo dispuesto en el artículo 52 de la LSPA y Reglamento urbanístico regional que prevé la disposición final cuarta de la LSPA. Esta última determinación, pero dentro de los estándares del PGOU (PG-2002), que sería de una cada 50 m² construidos, deberá cumplirse, necesariamente, dentro de la propia parcela para las parcelas destinadas a uso comercial al por menor en cualquiera de sus variedades. Los talleres de reparación de automóvil o similares, que necesitan un estudio de implantación previo a la licencia, que justifique su viabilidad, donde deberá garantizar para su implantación no causar perjuicios a la circulación y al aparcamiento en la vía que les sirva de acceso, y su forma y características serán tales que habrían de permitir el aparcamiento en su interior de, al menos, un vehículo cada 50 m² construidos.

- g) Vivienda. Únicamente se podrá autorizar un solo módulo por cada área del plan, correspondiendo a los polígonos originarios, es decir, tres. Siempre que esté vinculado a la guarda y seguridad del mismo o, de modo excepcional y específico, respecto a las zonas de gran industria, y no sea suficiente con la caseta que al efecto se habilite en los accesos a las áreas respectivas.

5.- Usos prohibidos. Son aquellos que por su incompatibilidad por el uso dominante o por inadecuación de su ubicación en un área industrial integrada son objeto de exclusión.

Reunirían tal condición todos aquellos usos no citados o permitidos respecto a la totalidad de la actuación o referidos a situaciones y subvariedades zonificatorias concretas. Todo ello sin perjuicio de que si podrían ubicarse aquellos usos que sin estar específicamente citados puedan equipararse sin problemática alguna, por su naturaleza y circunstancias, a los usos admitidos o compatibles en el área.

Artículo 22. Sistema de espacios libres.

Son las parcelas netas de dominio y uso público, integradas en aplicación de lo preceptuado por los artículos 7.2 de la Ley 2/91 del Reglamento de Desarrollo 58/94, 52, 54 y 55 de la LSPA y Reglamento de Desarrollo y con carácter supletorio 13.2 y 17 y concordantes de la LS/76, Anexo del Reglamento de Planeamiento y artículo 2.158 y siguientes de las Ordenanzas de la revisión del PGOU (PG-2002), resultantes de la ordenación diseñada y que se grafían con la trama correspondiente en el plano de zonificación.

Artículo 23. Usos.

1.- El uso dominante es el de zona verde, jardín área libre o, simplemente, esparcimiento, en los términos que resultan de los artículos 52 y 54 de la LSPA y Reglamento de Desarrollo y, con carácter supletorio, 13.2.a) de la LS/76 y 49 del Reglamento de Planeamiento, 2.160 de las ordenanzas de la revisión del PGOU.

2.- Es de indicar que, de acuerdo con lo preceptuado en los artículos 13.2.e) de la LS/76 y 11 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, el Plan Especial diferencia las zonas deportivas, que forman parte de los servicios de interés público y social, de los espacios libres, y todo ello a la espera del desarrollo reglamentario de los artículos 52 y 54 de la LSPA, que, en todo caso, mencionan la posibilidad de distinta alternativa de los espacios libres y equipamientos y la intercambiabilidad de estos últimos. En este sentido el artículo 2.160 de las ordenanzas de la revisión del PGOU (PG-2002) permite un tratamiento indistinto, y cuya determinación cabe relegarla al momento de la gestión, pudiendo ser variado cuando convenga al Ayuntamiento de Siero, en los términos del artículo 2.166 de las citadas ordenanzas generales, salvo que de inicio se señale expresamente la definición.

En su consecuencia, si bien existe aquí una disposición en plano del uso específico, incluido en la referencia genérica de los servicios de interés público y social, podría ser reestructurado por el Ayuntamiento siguiendo los esquemas interpretativos del artículo de referencia de la revisión del PGOU y de los artículos 52 y 54 de la LSPA, y las necesidades del ámbito y del área circundante, especialmente en la implantación de canchas deportivas de titularidad y uso público.

3.- Además de los usos deportivos, con las circunstancias y limitaciones antes expresadas, se permiten únicamente pequeñas edificaciones para casetas de guarda o similar, transformadores, y aquellas otras que junto con las anteriores se configuren en el programa de gestión municipal del Ayuntamiento de Siero, que señalará igualmente sus condiciones edificatorias, ya en un momento inicial a la sociedad gestora y beneficiaria de la actuación o, en su caso, durante el programa de gestión.

En cualquier caso, estas edificaciones, exceptuadas las instalaciones deportivas, deberán reunir, salvo circunstancias específicas a justificar en el proceso de instalación, una altura máxima de 3 metros equivalente a una planta, manteniendo una distancia mínima al viario de 5 metros, y adecuarse en sus circunstancias estéticas a las características propias de su uso, pero, a su vez, de un modo compatible y justificado con el medio donde se ubique.

EQUIPAMIENTOS.

Artículo 24. Servicios de interés público y social.

1.- El módulo mínimo de reserva será el 5% de la superficie total ordenada, de conformidad y con las condiciones determinadas en los artículos 52 y 54 de la LSPA y, con carácter supletorio, 13.2 e) de la LS 76, y disposiciones concordantes y complementarias, por aplicación de los criterios propios del Plan parcial, en desarrollo de la legislación urbanística general antes mencionada y específicamente Ley Regional 2/91, y 58/94 y concordantes de la revisión del PGOU de Siero.

Su distribución y proporción respecto a la superficie total ordenada, y de acuerdo con los textos legales y reglamentarios mencionados, será la del artículo 52 de la LSPA y que, de hecho, son superados por el Plan, tanto a la suma específica como centros de servicio como en la conjunta con los espacios libres del artículo 52 de la LSPA, con disposición gráfica en el plano correspondiente con las variedades de implantación y de garantía de ejecución que se señalan en el artículo 25 de estas ordenanzas y en el plan de etapas del presente documento.

A la espera del contenido específico del desarrollo del reglamento regional, a que hace referencia la Disposición final cuarta de la LSPA, los porcentajes de distribución interpretados con el alcance del artículo 52 de la LSPA, el artículo 11.2 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, la proporción de equipamiento o centro de servicio, sería sobre el total de las mismas del 50 por 100 para parque deportivo, 25 por 100 para comercial y 25 por 100 para equipamiento social, sin perjuicio de que el planeamiento en los términos establecidos reglamentariamente pueda establecer un nivel de intercambiabilidad.

2.- La agrupación de equipamientos se efectúa según las determinaciones genéricas antes expresadas, diferenciando la distribución entre parque deportivo, con sus peculiaridades específicas e intercambiables de forma condicionada con los espacios libres, equipamiento comercial y social, denominados por la revisión del PGOU de relaciones urbanas, pero no determinando las distintas opciones dentro de cada una de las variedades señaladas. Todo ello de conformidad con los criterios del artículo 2.159 de las ordenanzas de la revisión del PGOU (PG-2002) y a determinar en el programa de gestión municipal del Ayuntamiento de Siero, que señalará sus condiciones edificatorias, en un momento inicial a la sociedad gestora y beneficiaria de la actuación o, a lo largo del programa de gestión, pero siempre dentro de las limitaciones del artículo 2.166 de las ordenanzas de la revisión del PGOU (PG-2002).

3.- Al tratarse de equipamientos de nueva creación y generados por aplicación del módulo de estándar, se configurarán como espacios objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Siero y con carácter de uso y servicio público, sin perjuicio de que, dada la incidencia y presencia de beneficiario de la actuación por parte de

sociedad instrumental, el Ayuntamiento aportase, vía convenio, parte de tales zonas a la misma o a otras Administraciones, empresas o sociedades y entidades que mantengan el uso y servicio público, aún siendo de titularidad privada.

4.- Los usos posibles serán los señalados en los artículos de las ordenanzas de la revisión del PGOU 2.160 (PG-2002), para el parque deportivo y 2.161 para los restantes, es decir, la totalidad de los equipamientos de relación urbana de carácter comercial o social. De ahí que, dado su alcance, no sería posible integrar la mayor parte de los usos compatibles con las parcelas industriales, a que hace referencia el artículo 21 de estas ordenanzas, por la vinculación específica de éstas últimas a una sola industria o a actividad económica diferenciada y no al servicio de las necesidades dotacionales del ámbito o de los espacios circundantes, los cuales si serían autorizables.

5.- La edificabilidad máxima computable ponderada se establece para los equipamientos comercial y social en $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$. No obstante, y de acuerdo con el artículo 2.167 de las ordenanzas de la revisión del PGOU (PG-2002) se trata de una referencia genérica y por ello los equipamientos no podrían sobrepasar la establecida por la practica habitual para las instalaciones de análoga actividad en función de su propia utilización. En cualquier caso, y para cada parcela específica, la edificabilidad real no podría superar $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$, ni la altura correspondiente a las instalaciones industriales, con una distancia mínima a viario de 5 metros y de 3 metros a linderos.

6.- Se incluyen espacios denominados RI (Reserva de Infraestructuras) destinados a ubicar instalaciones de tendidos eléctricos, o reservas de infraestructuras sobre y/o bajo rasante.

VIALES.

Artículo 25. Definición.

1. Son viales públicos aquellos que están grafiados, en los correspondientes planos estructurantes de la ordenación del área. Se adecuarán a las condiciones fijadas por el presente planeamiento y, en su defecto por lo dispuesto en los artículos correspondientes de las ordenanzas de la revisión del PGOU. No forma parte propiamente de la red del plan especial, el ramal de enlace de la AS-17 y si de conexión exterior, ni el desdoblamiento de la As-17, cuya financiación correspondería a las Administraciones respectivas, salvo en aquellas determinaciones específicas o propias del ámbito, y los accesos exteriores ambos en los términos de los artículos 54.1.c) y 50 f) de la LSPA. Alusión a la "convivencia" de viales AS-III y Municipales.

2. Son viales privados aquellos que surjan en cada parcela o en espacios de industria nido, con la particularidad de que, en este último caso, podría ser de titularidad

mancomunada de todos o parte de sus titulares, como desarrollo de ordenación específica, cuando así se posibilite y que, por ello, no forman parte de la red viaria pública.

3. En los planos figuran el trazado y características de la red viaria y su enlace con el sistema general de comunicaciones, con señalización de alineaciones y rasantes. También se integran los enlaces con el sistema general viario exterior a los efectos de lo dispuesto en los artículos 18.3 de la Ley 6/98 y disposiciones concordantes y, en su desarrollo, artículo 50 f) de la LSPA.

4.- Los espacios libres vinculados a los sistemas generales viarios, figuran recogidos en el plano de zonificación como propio de la red viaria y no de los espacios libres, propiamente dichos, no computando en modo alguno como tales. De ahí que para su eventual variación, derivada de precisiones de trazado viarios, sería suficiente en el proyecto específico de ejecución, sin que, obviamente, haya que hacer uso del procedimiento excepcional previsto en el artículo 84.3 de la LSPA.

Artículo 26. Usos y características.

1.- Se distinguen las áreas de circulación rodada, espacios libres vinculados en los términos expresados en el artículo anterior, peatonales y los aparcamientos.

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

3.- En caso de calles sin salida, incluidos los viales privados, se dispondrá de una plataforma para maniobrar al final del vial, libre de estacionamientos.

Artículo 27. Características y trazado de la red de servicios.

1.- En los planos correspondientes y documentación integrada en el presente documento planificadorio figuran las características, determinaciones técnicas y trazado de las galerías, redes e instalación a la red viaria, suministro y abastecimiento de agua, sistema de protección contra incendios, saneamiento y pluviales, red de distribución de energía eléctrica, alumbrado público, semafórico, telefonía, telecomunicaciones y otros servicios que prevé el Plan.

2.- La red de servicios se adecuará a lo dispuesto en las ordenanzas de la revisión del PGOU (PG-2002). Los servicios que se prevén en el área garantizan la incorporación a las redes generales de modo que las sobrecargas que se puedan producir no perturben el buen funcionamiento de aquella.

3.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18. 3 y 6 de la Ley 6/98 y 34.1 c) y 50 f) de la LSPA, y en las proporciones que resulten de la atribución de aprovechamiento, no solo son a cargo de la promoción del plan el costeamiento de la urbanización del plan, sino además el contenido y ejecución de las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores y, en este caso, limitados al saneamiento y red de suministro de agua, pues los restantes enlaces corresponderían a las respectivas compañías suministradoras. En los enlaces correspondientes a la promoción se incluirían, las obras necesarias para su ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que se generan de conformidad con los requisitos y condiciones que se establecen en el PGOU (PG-2002). Todo ello de acuerdo con el artículo citado 2.4.3.4 de las ordenanzas, y cuyo detalle y alcance de los sistemas generales figura en el apartado correspondiente de carácter específico del presente Plan Especial. En todo caso, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.c) de la LSPA no podrán repercutirse por esta vía en la promoción las obras o instalaciones que beneficien a un ámbito territorial mayor.

En lo que se refiere al trazado del desdoblamiento de la As-17, viario de sistema general, solamente se atribuirán a la promoción aquella parte que esté al servicio de la actuación industrial, como viario propio y específico.

4.- El coste de la implantación de los servicios de la urbanización estará a cargo del beneficiario de la expropiación, con las excepciones antes señaladas y en los términos previstos en el artículo 31.2 de la LSPA. Este coste se repercutirá y distribuirá en el precio de venta de los adquirentes de parcelas con el alcance que resulta de los artículos 105 de la LSPA y como norma supletoria el 122 de la LS 76. 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 prestan los servicios, salvo la parte que deban contribuir los usuarios, según reglamentación de aquellos.