



DILIGENCIA. - La extiendo yo para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de fecha 27 de junio de 2024.

EL SECRETARIO GENERAL Fdo: Hermenegildo Felipe Fanjul Viña

-- Documento firmado electrónicamente a 28 de junio de 2024.

ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN

TEXTO REFUNDIDO JUNIO 2024



ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN EQUIPAMIENTO DE RELACIÓN POSADA - LA CARRERA - SIERO

APROBACION DEFINITIVA
ACUERDO PLENO MUNICIPAL
de fecha 27 de junio de 2024
DILIGENCIADO SECRETARIO GENERAL



LA PROPIEDAD:

TARUMBA MOOD, S.L.

NORA ROCES PARRILLA
SUSANA DÍAZ DE LA PEÑA
JUAN ROCES ARBESÚ
A R Q V I T E C T O S

ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN EQUIPAMIENTO DE RELACIÓN POSADA - LA CARRERA - SIERO

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA

Índice

1. PREÁMBULO.
2. OBJETO DEL ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN.
3. ANTECEDENTES.
4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN.
5. MARCO LEGAL Y PROCEDIMIENTO.
6. ÁREA DE INTERVENCIÓN.
 - Características generales.
 - La propiedad del suelo.
 - Condiciones Urbanísticas según el planeamiento.
7. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN.

1. PREÁMBULO.

La formulación del presente Estudio de Implantación para un Equipamiento de Relación en Posada, parroquia de La Carrera, Concejo de Siero, Principado de Asturias, es de iniciativa particular.

La redacción del mismo corresponde a los arquitectos Nora Roces Parrilla, Juan Roces Arbesú y Susana Díaz de la Peña, adscritos al Colegio Oficial de Arquitectos de Asturias, con los números 1589, 251 y 720 respectivamente, por encargo de Don Manuel Antonio Piquero Menéndez, en representación de TARUMBA MOOD, S.L.

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN.

El objeto del presente documento es el de posibilitar la legalización de la implantación de una actividad de equipamiento hostelero al servicio a la población de Siero en un suelo clasificado como No Urbanizable en la categoría de Interés.

Consiste esta actuación en la regulación de un equipamiento de relación, concretamente de hostelería; de titularidad privada y de ámbito municipal.

Un local de bar-restaurante, con una amplia terraza exterior, que se ha instalado en la antigua ubicación del club social de la SOCIEDAD CULTURAL Y RECREATIVA SAN ANTONIO "LOS PEPITAS" (SCR LOS PEPITAS en adelante), que se encontraban abandonados desde hace ya unos años.

Ante la solicitud de un cambio de titularidad de esa SCR LOS PEPITAS hacia el promotor, TARUMBA MOOD, S.L., por parte de los servicios técnicos municipales se consideró que la actividad que ahora se pretende no es coincidente con la del club social de la citada asociación, añadido al hecho de que no se contaba con licencia de apertura para esa Sede Social.

En el Suelo No Urbanizable se entiende como principales actividades de los habitantes del área las tradicionales de agricultura y ganadería, que han proporcionado históricamente los ingresos habituales a los residentes; actividades que deben protegerse ya que hasta ahora han servido para preservar el medio.

Se pretende que la protección de los recursos naturales no lleve a la sustitución de los actuales habitantes, obligados a la emigración por el necesario abandono de sus actividades productivas.

Sin embargo, la zona que nos ocupa es un área ya transformada y urbanizada, que fue objeto en su día, para la construcción de la sede social y de las instalaciones deportivas de la SCR LOS PEPITAS, de importantes obras de

acondicionamiento que modificaron completamente su fisonomía, topografía y carácter ya entonces.



Imagen: Google.es/maps

Ahora, con el objeto de regularizar la actividad, el promotor ha encargado la elaboración de la documentación que permita la obtención de los permisos pertinentes.

Para ello, el presente Estudio de Implantación tiene por fin último la protección y mejora del medio, a través de la ordenación y regulación de usos que se pretenden en los terrenos objeto de la actuación, completando así las determinaciones establecidas en el planeamiento vigente en suelo no urbanizable.

3. ANTECEDENTES.

La entidad TARUMBA MOOD, S.L. es una empresa dedicada a la prestación de servicios hostelería en el término municipal de Siero desde hace años.

Con el fin de expansión de su negocio, y ante el estado de abandono y deterioro del área de la sede social de la SCR LOS PEPITAS, por parte de la entidad se proyectó la implantación de una actividad de hostelería en esas instalaciones: un amplio espacio exterior, orientado a su apertura en periodos estivales principalmente, aprovechando la terraza horizontal que se disponía en este equipamiento abandonado.

La SCR LOS PEPITAS, para la construcción de sus instalaciones, contaba con el documento “Plan Especial para construcción de sede social para instalaciones deportivas en La Carrera, Siero”, aprobado definitivamente por un ACUERDO adoptado por la Permanente de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA), en su sesión de fecha 24 de

agosto de 1993 (expediente CUOTA: 996/93), publicado en el BOPA de 6 de octubre de 1993.

Se adjunta en el Plano 3/VII, de PLAN ESPECIAL 1993. SEDE SOCIAL E INSTALACIONES DEPORTIVAS, una copia del plano de ordenación de ese documento.

Constaba el proyecto de varias canchas deportivas (tenis y polivalentes) así como una piscina y amplias zonas verdes en la zona inferior, colindante al Río Nora; y una gran plataforma artificial (elevada unos 3 metros de la zona deportiva) sobre la que se ubica la edificación de una sede social con bar-restaurante.

El conjunto de las instalaciones se completaba con espacios destinados a estacionamiento de vehículos y áreas libres de zona verde.

Tiene una cabida aproximada de 11.764,73 metros cuadrados y se corresponde con la parcela catastral de referencia 33066A178002000001RD (Polígono 178 Parcela 200).



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRAFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 33066A178002000001RD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
LG POSADA Polígono 178 Parcela 200
POSADA. 33519 SIERO [ASTURIAS]

Clase: URBANO
Uso principal: Deportivo
Superficie construida: 3.210 m2
Año construcción: 2002

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
OCIO HOSTEL.	/00/01	80
OCIO HOSTEL.	/01/01	80
ALMACEN	/00/01	41
ALMACEN	/00/02	13
DEPORTIVO	/00/01	309
DEPORTIVO	/00/01	1.350
DEPORTIVO	/00/02	654
DEPORTIVO	/00/03	714

PARCELA

Superficie gráfica: 11.889 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



Escala: 1/2000

Imagen: <https://www1.sedecatastro.gob.es/>

Dispone, desde su construcción, de las dotaciones de suministro de agua y energía eléctrica, telefonía, acceso rodado y alcantarillado.

Aun cuando no se había dado el final de obra, las instalaciones se encontraban en pleno funcionamiento en el año 2002 pero, por problemas de la sociedad, ésta terminó siendo disuelta y sus instalaciones abandonadas en poder de un banco.

Según consta en la documentación administrativa del expediente, no fue concedida la licencia de apertura de la actividad por encontrarse las obras

APROBACION DEFINITIVA
ACUERDO PLENO MUNICIPAL
de fecha 27 de junio de 2024
DILIGENCIADO SECRETARIO GENERAL



inacabadas: quedaba pendiente la ejecución de unos aseos/vestuarios junto a la piscina u que estaban incluidos en el proyecto.

El actual titular de los suelos, hace pocos años, realizó obras de acondicionamiento en las instalaciones deportivas: reparó las canchas y rellenó de tierras la piscina.

Pero no realizó actuación alguna de mejora o mantenimiento en la plataforma superior y en la sede social.

El Ayuntamiento de Siero, por su parte, en el documento del Plan General Municipal de Ordenación de Siero contempla los terrenos como Equipamiento Privado en su totalidad, aun cuando se considera clasificado como Suelo No Urbanizable dentro de la categoría de Interés.

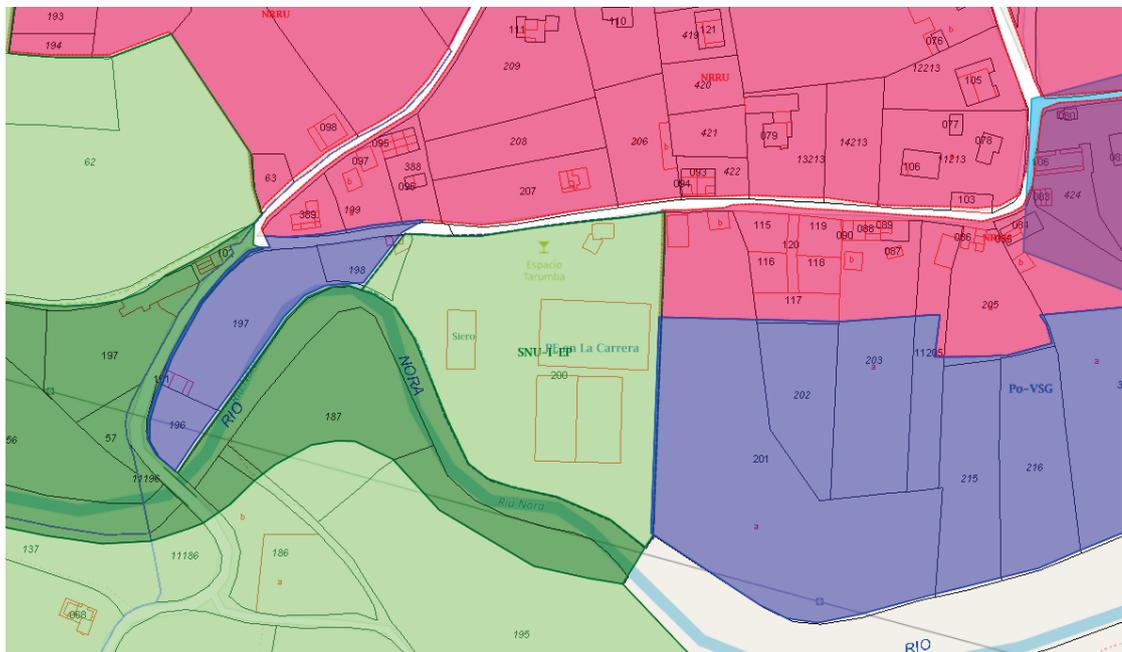


Imagen: <http://visorrpgur.asturias.es>

De acuerdo con el art. 118 del ROTU, un Estudio de Implantación tendrá por finalidad *"la localización de actividades, equipamientos y dotaciones de interés público o social, incluidas en el planeamiento general como autorizables en dicho suelo o no contempladas expresamente en el mismo"*.

En este caso la actividad que se implanta, tal como se establece en el artículo 4.68 del Planeamiento General de Siero se *"considera uso permitido en suelo no urbanizable núcleo rural, y autorizable en suelo no urbanizable de Interés. Por encima de la dimensión señalada como máxima (300 m² de superficie de almacén y venta) y hasta un límite de 1.200 m² construidos en núcleo rural, se considera uso incompatible"*.

Pero es indiscutiblemente un equipamiento destinado al servicio público y que, de acuerdo con el art. 119 del ROTU mejora la calidad de vida de los habitantes, tanto del medio urbano como rural.

La zona que nos ocupa es un área del borde urbano (el barrio de Posada, al otro lado del camino al Norte, es un suelo Urbano, de Núcleo Rural de Régimen Urbano), ya transformado y sin especial interés agrario.

La plataforma horizontal del ámbito es completamente artificial, resultado el relleno de cientos de camiones...

La actividad prevista supondría, como mucho la construcción de una pequeña edificación auxiliar para aseos complementarios, de unos 45 m² máximo: apenas ocupación del suelo y nulo movimiento de tierras, tras los muros de cierre existentes y que no supondrá un impacto visual añadido sobre en entorno. Además, se trata de una actividad no contaminante, sin necesidad de nuevas infraestructuras urbanas: cuenta con acceso rodado y la totalidad de los servicios urbanos necesarios.

Así pues, en el ámbito de la actuación, la implantación -muy similar en realidad a la autorizada en su día- no desvirtuará la naturaleza rústica del ámbito ni se contempla la transformación urbanística del suelo.

La actividad es una dotación local, necesaria también para los habitantes del medio rural en el que pudiera considerarse que se encuentra, respetando sus leyes y capacidades, sin modificarlas.

El presente documento trata de describir la actividad a desarrollar, el ámbito donde se pretende ubicar dicha actividad, accesos y aparcamientos, impacto de la edificación propuesta sobre el medio físico donde se pretende implantar, redes de infraestructuras básicas, incidencia urbanística y adecuación del área de implantación, abastecimiento de agua, recogida, eliminación de vertidos, obras propuestas, etc.

Tiene la finalidad de proporcionar a la futura instalación una correcta implantación, así como los servicios necesarios para el correcto funcionamiento de dicha actividad teniendo en cuenta factores económicos, sociales, culturales y sin perjuicio para el medio ambiente.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN.

Tal como se establece en el artículo 118 del ROTU:

Artículo 118.- Objeto

1. Los Estudios de Implantación podrán formularse en los términos establecidos en el apartado 1 del artículo 71 del TROTU.

2. Los Estudios de Implantación no podrán referirse en ningún caso a actividades que resulten expresamente prohibidas según el régimen de usos dado por el Plan General de Ordenación a cada categoría de suelo no urbanizable, sin entender por tales las prohibiciones genéricas.

El Estudio de Implantación, al igual que el Plan Especial, se diferencia de las restantes figuras de planeamiento en cuanto que no ordena el territorio desde una perspectiva global, sino que lo hace desde un punto de vista sectorial, es decir, con relación a uno o varios aspectos relevantes del territorio, conservando la estructura fundamental de la ordenación general.

El presente Estudio de Implantación tiene como principal objetivo la autorización de un equipamiento de relación en unos suelos clasificados por el Plan General de Siero como Suelo No Urbanizable de Interés ya que, aun cuando se localiza en unas edificaciones preexistentes y cuenta con una superficie construida inferior a 300 m², dado que la actividad se desarrolla en gran parte en espacios exteriores, por parte de los Servicios Técnicos municipales se entiende que el uso no encuentra recogido entre los autorizables en este tipo de suelo y se requiere la redacción y tramitación de un Estudio de Implantación.

En el Suelo No Urbanizable de Interés, según el PGO:

4.104. Concepto y definición de las áreas del Suelo No Urbanizable de Interés.

1. Es aquél que por sus características de productividad actual o potencial, por su valor ambiental, paisajístico, histórico, arqueológico, científico o cultural, o por su posición delicada respecto del desarrollo urbanístico de las poblaciones, debe protegerse de las edificaciones y de cualquier otra utilización que degrade su valor conforme a lo que determina el Art. 122.1.b) del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril) y 305 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2. No existiendo ni antecedentes ni perspectivas de explotación agrícola de gran intensidad o importancia, el interés del medio agrario en Siero incorpora siempre un factor ambiental o paisajístico, debido, en cambio, a la espectacularidad de las formaciones naturales y de los contrastes entre ellas, y a la abundancia de perspectivas generales medias y remotas. Comprende:

- a) Zonas forestales no incluidas en el Suelo de Protección, por ser especies de menos interés, pero caracterizadas en esa utilización.*
- b) Zonas de vegetación arbustiva y altura media, como representación de su medio natural residual, de bajo rendimiento agrario, pero interesante para la preservación del sistema ecológico de vegetación y fauna silvestres.*
- c) Zonas con nuevas aptitudes para el cultivo y utilizadas para esa finalidad.*

4.105. Normas de utilización.

1. Dado el carácter básicamente productivo, o, alternativamente, de reserva, de las áreas que constituyen esta clase de suelo, los usos preferentes serán los de mantenimiento de su naturaleza agraria extensiva, ajena a otros usos, si bien se incluyen en la relación de usos autorizables algunos usos que por su baja intensidad no suponen especial incidencia en el carácter de este suelo.

2. Prohibición de vertidos y rellenos, salvo que su finalidad sea para mejorar la topografía del terreno para su utilización agraria, estando sujetos a las

condiciones generales recogidas en el art. 4.89.2. En todo caso, se precisará proyecto técnico, y la autorización previa de la CUOTA.

4.106. Especificación: SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS.

1. Usos permitidos.

- Agrícolas.
- Forestales.
- Ganaderos.
- Movimientos de tierras por razón de utilización agraria o por razón de la realización de construcciones o instalaciones en las condiciones del artículo 4.89.
- La conservación y mejora de los caminos rurales existentes.

2. Usos autorizables.

- Actividades y construcciones destinadas al servicio de las infraestructuras y de las obras públicas, siempre que, cuando se trate de obras de otras Administraciones Públicas, vengan amparadas por planes o proyectos regulados en la normativa sectorial correspondiente o concurren las condiciones del artículo 324.2 del ROTU y no supongan un deterioro significativo para los valores objeto de protección. Se incluyen en este apartado los tendidos eléctricos telefónicos, para dotar de servicio a la población rural.
- Industrias extractivas, canteras y actividades mineras de explotación subterránea.
- Industrias vinculadas al medio rural, almacenes e industrias de transformación de productos agrarios, talleres artesanales y talleres de maquinaria agrícola en las condiciones señaladas en su epígrafe específico.
- Depósitos al aire libre (almacenes de combustible y estaciones de servicio)
- Actividades, equipamientos o dotaciones de interés público o social, ya sean de titularidad pública o privada, de hasta 300 m² de superficie construida (el Comercio deberá cumplir además con la limitación del art 4.67 y desarrollarse únicamente en edificios preexistentes), cuando sus características hagan necesario el emplazamiento en el medio rural.
- Dotaciones de ocio.
- Relación (hostelería), en edificaciones preexistentes sobre superficie inferior a 300 m².
- Hotelero (casas de aldea en edificaciones preexistentes).
- Vivienda familiar agraria sobre parcela de 10.000 m², o en quintana tradicional en las condiciones señaladas en el art. 4.70.2. Solo se autorizará el cambio de uso de una edificación preexistente para vivienda en las condiciones exigidas para la vivienda de nueva planta, es decir, será condición necesaria la previa justificación exhaustiva de la existencia de la explotación a la que se vincula la nueva vivienda. El tamaño de la explotación deberá justificar la necesidad de construir una vivienda vinculada a la misma, al requerir una atención constante que además justifique su vinculación con el medio rural.

- *Rehabilitación, reforma y ampliación de construcciones y viviendas existentes siempre que no se trate de construcciones en situación de fuera de ordenación por haber sido construidas sin ajustarse a la legalidad urbanística.*

3. Usos incompatibles:

- *Hornos crematorios de cadáveres, previa aprobación de un Estudio de Implantación y un Plan Especial, respetando una distancia mínima de 500 metros de los núcleos rurales delimitados en el planeamiento, o de las áreas urbanas residenciales.*
- *Los usos agrícolas y ganaderos por encima de los 1.200 m² de superficie construida.*
- *Los demás usos autorizables por encima de los 300 m² hasta el límite de 1.200 m², para construcciones directamente vinculadas a la actividad preexistente.*
- *Las líneas eléctricas de transporte de energía, que habrán, además, de someterse a Evaluación Ambiental en los términos que determine el órgano ambiental competente.*

4. Usos prohibidos: todos los demás.

5. La afección por inundabilidad que se incorpora a la cartografía del Plan opera como un condicionante superpuesto al régimen de usos derivado de la Modificación 8ª del PGM, quedando por tanto supeditado dicho régimen de usos a la compatibilidad con lo dispuesto en la normativa sectorial de Aguas. En todo caso resultarán de aplicación las limitaciones de usos establecidas en la zona de policía inundable derivadas de la normativa sectorial de aguas.

En lo que se refiere a los usos, se encuentra en el PG la regulación para el uso de relación (hostelería) en el artículo 4.68, dentro de los Equipamientos, considerado como un caso particular de las actividades comerciales.

Según lo establecido en este artículo, se considera un uso autorizable en suelo no urbanizable de Interés hasta una dimensión máxima de 300 m² de superficie de almacén y venta.

En nuestro caso la superficie construida máxima estimada no es superior a los 300 m² establecidos, pero también se ha de tener en cuenta que se trata de una dotación municipal, no simplemente local, por lo que, de acuerdo a lo establecido en el artículo 4.56 del PG, para su implantación se exigirá la elaboración de un Estudio de Implantación.

En cuanto al tipo de instrumento de planeamiento necesario, el artículo 118 del ROTU establece que los Estudios de Implantación podrán formularse en el Suelo No Urbanizable con la finalidad de localizar actividades, equipamientos y dotaciones de interés público o social, incluidas en el planeamiento general como autorizables en dicho suelo o no contempladas expresamente en el mismo.

Concluyendo, podemos decir que si aplicamos la normativa urbanística en vigor en el Concejo de Siero a la actividad prevista en el ámbito, comprobamos que esta se adecuará a la norma mediante la redacción y tramitación de un Estudio de Implantación.

Las razones que argumentan la idoneidad del presente Estudio de Implantación como instrumento de Planeamiento necesario para ordenar urbanísticamente el área afectada y permitir la instalación de un equipamiento de relación (hostelería) con la tipología del "ESPACIO TARUMBA" en un suelo No Urbanizable de Interés son las que siguen a continuación:

1º.- El artículo 71 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril (BOPA nº 97, de 27 de abril), determina la posibilidad de redactar un Estudio de Implantación para la localización de actividades, equipamientos y dotaciones incluidas en el planeamiento general como autorizables en dicho suelo o no contempladas expresamente en el mismo.

2º.- En cuanto al planeamiento en vigor, la implantación de un equipamiento de relación (hostelería) en el Suelo No Urbanizable de Interés, de las características del que nos ocupa, se considera un uso incompatible; por lo que requiere, como paso previo a la concesión de licencias, la aprobación de un Estudio de Implantación mediante el procedimiento establecido por el planeamiento.

5. MARCO LEGAL Y PROCEDIMIENTO.

El presente Estudio de Implantación se redacta de acuerdo con lo establecido en:

- El Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril (BOPA nº 97, de 27 de abril) -TRLOTU en adelante-.
- El Decreto 63/2022, de 21 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (BOPA nº 211, de 3 de noviembre)-ROTU en adelante-.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- El vigente Plan General de Ordenación del concejo de Siero.

El artículo 118 del Decreto 63/2022, de 21 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, ROTU, sobre los Estudios de Implantación, establece:

Artículo 118.- Objeto

1. Los Estudios de Implantación podrán formularse en los términos establecidos en el apartado 1 del artículo 71 del TROTU.
2. Los Estudios de Implantación no podrán referirse en ningún caso a actividades que resulten expresamente prohibidas según el régimen de usos dado por el Plan General de Ordenación a cada categoría de suelo no urbanizable, sin entender por tales las prohibiciones genéricas.
3. El Estudio de Implantación podrá ir acompañado de un Plan Especial en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando el Plan General así lo establezca o la complejidad urbanística de la ordenación pretendida así lo requiera, por no ser subsumibles sus determinaciones en las propias del Estudio de Implantación y así se justifique expresamente mediante indicadores objetivos.
 - b) Cuando las circunstancias territoriales así lo aconsejen. Se entiende que concurren tales circunstancias cuando por su naturaleza, ubicación, tamaño o ámbito de servicio a prestar, el uso que se pretende implantar tenga una gran incidencia territorial o cuando las previsiones de movilidad incidan de manera significativa en la red viaria del entorno.
 - c) Cuando las necesidades de ordenación interior así lo aconsejen, entendiéndose que concurren tales necesidades cuando sea precisa la apertura de nuevos viarios públicos o el establecimiento de una normativa particularizada en cuanto a régimen de sus usos pormenorizados, distancias, alturas, tratamiento exterior y otros aspectos de la ordenación que, siendo imprescindibles para el funcionamiento del uso o actividad a implantar, no coincidan en su totalidad con los establecidos por el Plan General de Ordenación.

En lo que se refiere al interés público o social, también según el ROTU:

Artículo 119.- Interés público o social de las actuaciones

1. Se consideran equipamientos y dotaciones de interés público, los de titularidad pública o privada destinados al uso o al servicio público y, en particular, los siguientes:
 - a) Las actividades colectivas de carácter deportivo, cultural, de educación, de ocio y de recreo que deberán desarrollarse siempre que sea posible al aire libre y con las obras e instalaciones mínimas e imprescindibles para el uso de que se trate, ya sean de promoción pública o privada.
 - b) Las instalaciones y obras necesarias para servicios como las telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica en general, las redes de evacuación y suministro de energía eléctrica, la gestión de residuos, la producción de energía y demás instalaciones ambientales de interés público.
 - c) Las instalaciones para la prestación de servicios públicos que por su naturaleza o servicio a la población deban implantarse en esta clase de suelo.
2. Se consideran equipamientos y dotaciones de interés social los de titularidad privada que presten servicios al público, como los siguientes:

- a) *Las estaciones de suministro de carburantes y de prestación de otros servicios de la red viaria.*
 - b) *Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento y el funcionamiento de las obras públicas.*
3. *En otro caso, para que pueda considerarse que existe interés social será preciso que los equipamientos y dotaciones reúnan alguna de las siguientes condiciones:*
- a) *Que su emplazamiento presente una vinculación funcional al medio rural.*
 - b) *Que mejoren la calidad de vida de los habitantes del medio rural.*
4. *Respecto de la implantación de instalaciones que permitan el desarrollo de actividades económicas, se admitirán las construcciones propias de una actividad agrícola, ganadera, de explotación de recursos naturales o, en general, compatibles con el medio rural, siempre que se justifique que deban implantarse en esa clase de suelo, o que en aplicación de la legislación sectorial deban emplazarse necesariamente en el medio rural, siempre que se respeten las incompatibilidades de la normativa urbanística y sectorial aplicable.*

La actividad que nos ocupa puede ser considerada como equipamientos y dotaciones de interés público los de titularidad pública o privada destinados al uso o al servicio público, además para las que existe una demanda social real.

Y está claro que la instalación de un establecimiento de relación en una instalaciones previas de similar uso es compatible con el medio rural.

En lo que se refiere al contenido del Estudio de Implantación, este de establece en el apartado 1 del artículo 121 del ROTU:

1. Los Estudios de Implantación comprenderán los documentos necesarios para formalizar con claridad y precisión las determinaciones a las que se refiere el artículo anterior. Entre ellos, necesariamente deberá contar con:

a) Memoria justificativa de la implantación y del cumplimiento de las exigencias legales y reglamentarias. Cuando el Estudio de Implantación haya de ir acompañado de un Plan Especial, la Memoria justificará los extremos determinantes de la necesidad del Plan Especial en función de la complejidad urbanística de la ordenación. Asimismo incluirá la fundamentación, según proceda, del interés público o social o de la viabilidad del desarrollo de la actividad, de conformidad con lo establecido en los artículos anteriores.

En la Memoria se podrán incluir los estudios específicos que se entiendan oportunos dadas las características de las instalaciones, según establece el apartado 2 del artículo 71 del TROTU.

b) Planos de información y ordenación a escala adecuada y, en su caso, proyecto de la actuación.

c) Estudio económico y financiero justificativo de la viabilidad de la implantación que constituya su objeto y de las obras que sean precisas para ello.

d) *En su caso, informe de sostenibilidad económica.*

Los estudios específicos que se entiendan oportunos dadas las características de las instalaciones, según lo establecido en el apartado 2 del artículo 71 del TROTU:

- a) *Justificación de la necesidad o del emplazamiento.*
- b) *Estudio de impacto sobre la red de transportes, acceso rodado y aparcamiento.*
- c) *Estudio de impacto visual sobre el medio físico.*
- d) *Estudio de impacto sobre la red de infraestructuras básicas, conforme a las necesidades de servicios acordes con su finalidad.*
- e) *Análisis de la incidencia urbanística y territorial y de la adecuación en el área de implantación.*
- f) *Estudio del abastecimiento de agua, así como recogida, eliminación de residuos y depuración de vertidos.*
- g) *Estudio y gestión del proyecto de obras.*

El cumplimiento de las determinaciones exigidas los artículos 71 del TRLOTU y el 121 del ROTU en cuanto al contenido del Estudio de Implantación, se irán cumplimentando a lo largo del presente documento.

La tramitación del Estudio de Implantación corresponde al Ayuntamiento de Siero, según lo dispuesto en el artículo 90 del TRLOTU:

Artículo 90.- Tramitación de los Planes Especiales municipales que no desarrollen un Plan General de Ordenación y de los Estudios de Implantación.

1. La tramitación de los Planes Especiales que no desarrollen un Plan General de Ordenación se regirá por su normativa sectorial específica y, en su defecto o de forma supletoria, por el presente artículo.

2. Los Planes serán aprobados inicialmente por el Ayuntamiento y sometidos a información pública en los términos previstos para el planeamiento general.

3. La aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias. El informe será vinculante para el Ayuntamiento en los mismos términos previstos para el planeamiento general.

4. El plazo de que dispone la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias para notificar su informe será de dos meses. Transcurrido dicho plazo, podrá continuar la tramitación del procedimiento.

5. El procedimiento regulado en el presente artículo se aplicará también a la tramitación de los Estudios de Implantación, con la particularidad de que el informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias no será vinculante.

Por lo tanto, el procedimiento, tal como establece el artículo 90 del TRLOTU y el 148 del ROTU, será el siguiente:

- Aprobación Inicial por el Ayuntamiento de Siero.
- Información pública durante dos meses.
- Concluido el período de información pública, el Estudio de Implantación será remitido, en papel y debidamente diligenciado a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias para la emisión del informe no vinculante.
- Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento de Siero.
- Publicación en el BOPA del acuerdo de Aprobación Definitiva del Estudio de Implantación.

No obstante, previamente a cualquier aprobación del plan, deberá realizarse el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada para la emisión del Informe Ambiental Estratégico, tal como se recoge en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

6. ÁREA DE INTERVENCIÓN.

El ámbito que conforma el área del Estudio de Implantación se encuentra en el barrio de Posada -parroquia de La Carrera- al Oeste de la villa de Siero, en lo que puede considerarse casi un borde de la misma.



Imagen: <https://www.ign.es/iberpixmap/visor/>

Se trata de un entorno casi urbano -así considerado por el planeamiento en las parcelas al otro lado del camino, como Núcleo Rural de Régimen Suelo-, con casi la totalidad de los servicios de infraestructuras urbanas: solamente carece de encintado de aceras.

Además la zona que nos ocupa no puede ser considerada como rural de modo alguno: como ya se expuso anteriormente, es un área ya transformada y urbanizada, que fue objeto en su día, para la construcción de la sede social y de las instalaciones deportivas de la SCR LOS PEPITAS, de importantes obras de acondicionamiento que modificaron completamente su fisonomía, topografía y carácter ya entonces.

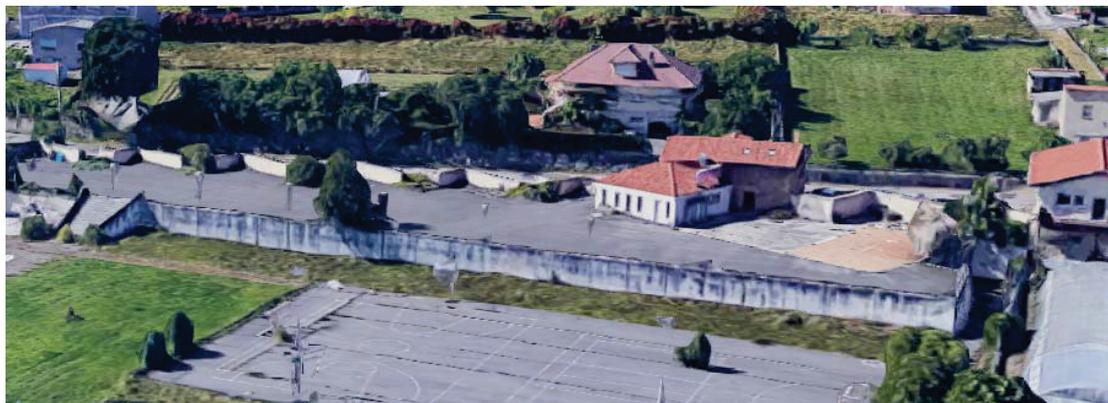


Imagen: Google.es/maps

Es una zona donde no existen valores naturales ni etnográficos destacables, excepto del Río Nora; pero éste se encuentra muy aislado del ámbito de la implantación, a más de tres metros de altura.

La Confederación Hidrográfica del Cantábrico reconoce que se trata de un área fuera de la zona inundable, tal como se refleja en la cartografía incluida en el Plano 6/VII, de INFRAESTRUCTURAS Y AFECCIONES.

El área objeto del Estudio de Implantación se corresponde con parte de la parcela de referencia 33066A178002000001RD (Polígono 178 Parcela 200).

De una extensión superficial en total de 2.382,89 m² y se ajusta a la citada plataforma horizontal de las antiguas instalaciones de la SCR LOS PEPITAS.

En esta plataforma se encuentra actualmente la edificación de la antigua sede social de la SCR LOS PEPITAS: una edificación conformada por una planta sótano destinada almacén y bodega, de 60,14 m² construidos, no computables; una planta baja destinada a recepción, cocina/office y aseos, de 135,22 m² construidos; y una planta de altillo destinada ahora a oficina, de 39,71 m² construidos. En total, 235,07 m², de los cuales 174,93 m² son computables a los efectos de la superficie construida máxima de la parcela.

El ámbito limita así:

- Al Norte, con un camino público.
- Al Este, con la parcela catastral 201 del mismo polígono 178.
- Al Sur y Oeste, con el resto de la parcela, donde se encuentran las instalaciones deportivas.

El acceso se realiza desde el camino al Norte, un camino público que se encuentra en buen estado y pavimentado, de forma directa mediante dos portillas incluidas en el cierre original de la la SCR LOS PEPITAS.

No se encuentran bienes ni elementos del patrimonio en la zona de actuación ni sus áreas de afección; y tampoco se prevé la existencia de yacimientos arqueológicos.

Así mismo, esta zona de la parcela, tampoco se encuentra afectada por las áreas de prevención del Río Nora.

En cuanto a redes de infraestructuras básicas, todas ellas se encuentran en el entorno próximo, pero ninguna de ellas atraviesa el ámbito.

Tanto la red de abastecimiento como la de saneamiento existentes son de titularidad municipal.

La red de saneamiento municipal vierte al colector interceptor general del Río Nora.

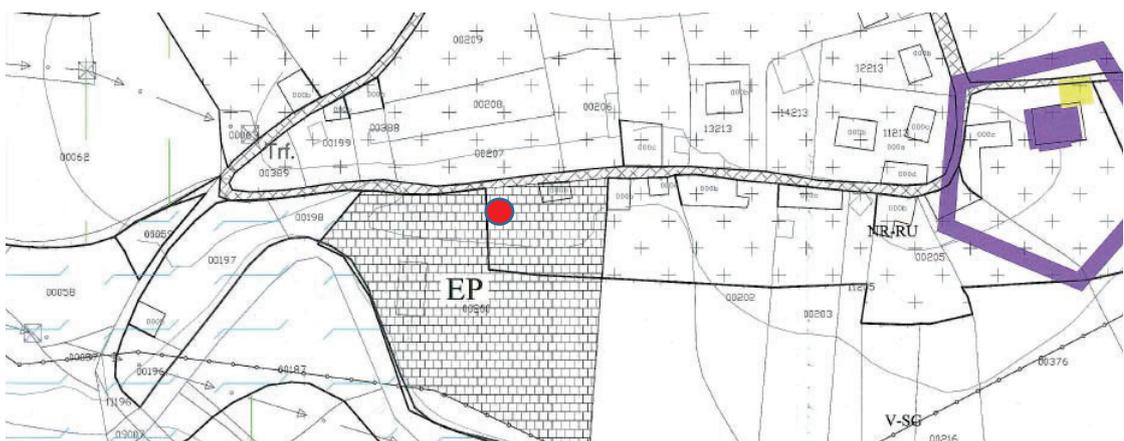
LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La parcela sobre la que se ubica la actuación es, como ya se ha expuesto, parte de la catastral 200 del polígono 178 de Siero, para la cual el promotor del Estudio de Implantación cuenta con un contrato de alquiler.

El propietario de los suelos, que por su parte mantiene el desarrollo y la gestión de la actividad deportiva en el resto de la finca, es conocedor del presente documento y está de acuerdo con el mismo.

CONDICIONES URBANÍSTICAS SEGÚN EL PLANEAMIENTO.

La normativa urbanística vigente la constituye el Plan General de Ordenación del Concejo de Siero, que clasifica el ámbito del Estudio de Implantación como Suelo No Urbanizable, en la categoría de Interés, definido en el artículo 4.104 de las Ordenanzas:



APROBACION DEFINITIVA
ACUERDO PLENO MUNICIPAL
 de fecha 27 de junio de 2024
DILIGENCIADO SECRETARIO GENERAL



4.104. Concepto y definición de las áreas del Suelo No Urbanizable de Interés.

1. Es aquél que por sus características de productividad actual o potencial, por su valor ambiental, paisajístico, histórico, arqueológico, científico o cultural, o por su posición delicada respecto del desarrollo urbanístico de las poblaciones, debe protegerse de las edificaciones y de cualquier otra utilización que degrade su valor conforme a lo que determina el Art. 122.1.b) del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril) y 305 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
2. No existiendo ni antecedentes ni perspectivas de explotación agrícola de gran intensidad o importancia, el interés del medio agrario en Siero incorpora siempre un factor ambiental o paisajístico, debido, en cambio, a la espectacularidad de las formaciones naturales y de los contrastes entre ellas, y a la abundancia de perspectivas generales medias y remotas. Comprende:
 - a) Zonas forestales no incluidas en el Suelo de Protección, por ser especies de menos interés, pero caracterizadas en esa utilización.
 - b) Zonas de vegetación arbustiva y altura media, como representación de su medio natural residual, de bajo rendimiento agrario, pero interesante para la preservación del sistema ecológico de vegetación y fauna silvestres.
 - c) Zonas con nuevas aptitudes para el cultivo y utilizadas para esa finalidad.

Las condiciones particulares de la categoría Suelo No Urbanizable de Interés se encuentran en el artículo 4.106. de las Ordenanzas del PG (según la redacción actualizada por la MP de 2018):

4.106. Especificación: SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS.

1. Usos permitidos.

- Agrícolas.
- Forestales.
- Ganaderos.
- Movimientos de tierras por razón de utilización agraria o por razón de la realización de construcciones o instalaciones en las condiciones del artículo 4.89.
- La conservación y mejora de los caminos rurales existentes.

2. Usos autorizables.

- Actividades y construcciones destinadas al servicio de las infraestructuras y de las obras públicas, siempre que, cuando se trate de obras de otras Administraciones Públicas, vengan amparadas por planes o proyectos regulados en la normativa sectorial correspondiente o concurren las condiciones del artículo 324.2 del ROTU y no supongan un deterioro significativo para los valores objeto de protección. Se incluyen en este apartado los tendidos eléctricos telefónicos, para dotar de servicio a la población rural.
- Industrias extractivas, canteras y actividades mineras de explotación subterránea.

- Industrias vinculadas al medio rural, almacenes e industrias de transformación de productos agrarios, talleres artesanales y talleres de maquinaria agrícola en las condiciones señaladas en su epígrafe específico.
- Depósitos al aire libre (almacenes de combustible y estaciones de servicio)
- Actividades, equipamientos o dotaciones de interés público o social, ya sean de titularidad pública o privada, de hasta 300 m² de superficie construida (el Comercio deberá cumplir además con la limitación del art 4.67 y desarrollarse únicamente en edificios preexistentes), cuando sus características hagan necesario el emplazamiento en el medio rural.
- Dotaciones de ocio.
- Relación (hostelería), en edificaciones preexistentes sobre superficie inferior a 300 m².
- Hotelero (casas de aldea en edificaciones preexistentes).
- Vivienda familiar agraria sobre parcela de 10.000 m², o en quintana tradicional en las condiciones señaladas en el art. 4.70.2. Solo se autorizará el cambio de uso de una edificación preexistente para vivienda en las condiciones exigidas para la vivienda de nueva planta, es decir, será condición necesaria la previa justificación exhaustiva de la existencia de la explotación a la que se vincula la nueva vivienda. El tamaño de la explotación deberá justificar la necesidad de construir una vivienda vinculada a la misma, al requerir una atención constante que además justifique su vinculación con el medio rural.
- Rehabilitación, reforma y ampliación de construcciones y viviendas existentes siempre que no se trate de construcciones en situación de fuera de ordenación por haber sido construidas sin ajustarse a la legalidad urbanística.

3. Usos incompatibles:

- Hornos crematorios de cadáveres, previa aprobación de un Estudio de Implantación y un Plan Especial, respetando una distancia mínima de 500 metros de los núcleos rurales delimitados en el planeamiento, o de las áreas urbanas residenciales.
- Los usos agrícolas y ganaderos por encima de los 1.200 m² de superficie construida.
- Los demás usos autorizables por encima de los 300 m² hasta el límite de 1.200 m², para construcciones directamente vinculadas a la actividad preexistente.
- Las líneas eléctricas de transporte de energía, que habrán, además, de someterse a Evaluación Ambiental en los términos que determine el órgano ambiental competente.

4. Usos prohibidos: todos los demás.

5. La afección por inundabilidad que se incorpora a la cartografía del Plan opera como un condicionante superpuesto al régimen de usos derivado de la Modificación 8ª del PGM, quedando por tanto supeditado dicho régimen de usos a la compatibilidad con lo dispuesto en la normativa sectorial de Aguas. En todo caso resultarán de aplicación las limitaciones de usos establecidas en la zona de policía inundable derivadas de la normativa sectorial de aguas.

Por otro lado, según establece el artículo 4.68, sobre los equipamientos de relación en el SNU:

4.68. Condiciones.

1. Se trata de un caso particular de las actividades comerciales, aun cuando se recojan bajo la denominación de hostelería. Se señalan iguales condiciones que para el comercio, siendo, además, uso potencialmente molesto.

2. Se considera uso permitido en suelo no urbanizable núcleo rural, y autorizable en suelo no urbanizable de Interés. Por encima de la dimensión señalada como máxima (300 m2 de superficie de almacén y venta) y hasta un límite de 1.200 m2 construidos en núcleo rural, se considera uso incompatible, pasando una hipotética instalación por las condiciones señaladas en estas Normas para ese caso, con tratamiento de Estudio de Implantación y Plan Especial.

3. Los locales de menos de 300 m2 de superficie total construida guardarán los retranqueos legales previstos por la normativa sectorial específica para todo tipo de construcciones, debiendo garantizar la existencia de una superficie adecuada de aparcamiento dentro de la propia parcela, en la proporción de al menos una plaza por cada 25 m2 construidos. Por encima de 300 m2 las edificaciones que se destinen a estos usos deberán guardar, además, una distancia mínima de 100 m a otras edificaciones residenciales, excluyéndose las del mismo carácter que la que se pretende instalar, las industrias vinculadas al medio rural y los talleres artesanales. En el supuesto de que existieran, dentro de ese perímetro, parcelas sin edificar, podrá autorizarse la implantación de una nueva actividad en el caso de que exista autorización expresa del dueño de la parcela, que se elevará a documento público, con inscripción en el Registro de la Propiedad. La ocupación de parcela no rebasará del 50% y garantizará asimismo la superficie de aparcamientos definida en el punto anterior.

4. En todos los casos, la edificación guardará como mínimo una distancia de 6 m. a todos los linderos, incluido el que separe de vía pública. Las edificaciones se adaptarán a las condiciones fijadas para vivienda familiar.

5. Los bares especiales, clubs, pubs, disco-bares y karaokes, o locales, instalaciones o establecimientos similares a los mencionados, definidos en la disposición transitoria tercera de la Ley 8/2002 de 21 de Octubre del Principado de Asturias, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, serán usos prohibidos en todo el suelo no Urbanizable, debiendo reconducirse exclusivamente al suelo Urbano o Urbanizable.

También, dado el carácter de la actividad -que supera el uso exclusivamente local- deberá tenerse en cuenta las condiciones establecidas en el artículo 4.56 del planeamiento vigente:

4.56. Dotaciones municipales o supramunicipales.

1. Las del primer tipo deben señalarse de modo análogo a las del artículo anterior, pero sin la necesidad de alojarse dentro de un Núcleo. Las supramunicipales, en cambio, se consideran como Uso Incompatible, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos regulan las presentes Normas.

2. Para la implantación de las Dotaciones municipales se exigirá la elaboración de un Estudio de Implantación y para las Dotaciones supramunicipales se exigirá

la elaboración de un Estudio de Implantación y un Plan Especial que contenga, además de la documentación exigida por el art. 71.2 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 1/2004 de 22 de Abril) y 203 del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo, las siguientes determinaciones:

- Justificación de la necesidad de su emplazamiento.
- Estudio de Impacto sobre la red de transportes.
- Estudio de Impacto sobre el medio físico.
- Estudio de Impacto sobre la red de Infraestructuras básicas
- Cesiones obligatorias y gratuitas y vinculación.
- Depuración y vertidos.
- Programación y fases.

7. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN.

JUSTIFICACIÓN DE LA INICIATIVA.

La iniciativa de implantar el equipamiento objeto del presente documento se justifica directamente por la existencia de una localización inmejorable y ya terminada -que solamente requiere, en su caso, pequeñas actuaciones- y por la actividad empresarial previa de la entidad promotora, que vio una opción negocio viable, con una oferta de espacios exteriores, al aire libre no existente en el concejo y con mucha demanda.

JUSTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO.

Para la elección del emplazamiento idóneo de esta instalación de relación se han tenido en cuenta diferentes factores.

Por un lado, un factor decisivo que se ha tenido en cuenta ha sido tanto su proximidad a Pola de Siero como a las comunicaciones: el acceso peatonal por la senda verde desde Pola de Siero y El Berrón; los accesos rodados por carretera, desde las poblaciones cercanas y desde el nudo de la autovía; y el acceso a través del ferrocarril, por la cercanía con la estación de FEVE de La Carrera.

Asimismo, el entorno natural escogido, la buena orientación e iluminación de la parcela y su configuración topográfica, se consideran adecuadas para la ubicación de esta dotación.

Pero el factor determinante ha sido la existencia de una localización que reunía los factores adecuados antes descritos y que se encontraba ya ejecutada: las instalaciones abandonadas de la SCR LOS PEPITAS requerían tan sólo una pequeña intervención para su funcionamiento.

Se da así función a un equipamiento que fue muy "popular" y que por avatares del destino había quedado abandonado: una auténtica operación de reciclaje, en una época en la que tanto hablamos de "sostenibilidad".

JUSTIFICACIÓN DE LAS INSTALACIONES.

Se plantea un esquema de usos en el que se definen cinco bandas funcionales:

- Se define un espacio de movimiento para la edificación: un área máxima de alineación, que se ajusta en general a las construcciones existentes pero permite una pequeña ampliación para una posible edificación auxiliar de otros aseos al servicio de la actividad en el interior del ámbito, al lindero Este (cumpliendo el retiro mínimo establecido de 6 m al lindero).
- Una zona de terraza exterior, el área del público sentado. Podrá encontrarse cubierto en parte pero siempre mediante elementos móviles y desmontables, del tipo de pérgolas, toldos o instalaciones similares.
- Una banda de espacios libres de mesas e instalaciones: un área que permitirá las circulaciones del público y personal dentro del recinto cerrado.
- Una zona de aparcamiento en el interior del recinto, aprovechando el acceso rodado existente en el lindero Noroeste, en el cual se ordenan 16 plazas de aparcamiento.
- El resto es el espacio exterior al cierre existente y se destina a los accesos y a aparcamientos. En este espacio tienen cabida otras 24 plazas de aparcamiento de vehículos.

En el plano 7/VII, de ZONIFICACIÓN, se delimitan las áreas de usos diferenciadas.

El resumen de superficies:

ZONIFICACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	%
ZONA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	274,10	11,50%
ZONA DE PÚBLICO SENTADO	720,54	30,24%
ZONA LIBRE Y DE CIRCULACIONES	539,57	22,64%
ZONA DE APARCAMIENTO INTERIOR	355,16	14,90%
ZONA DE APARCAMIENTO EXTERIOR Y ACCESOS	493,52	20,71%
TOTAL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN	2.352,89	100,00%

AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.

Se delimita con ella el área máxima de movimiento de la edificación que pueda llegar a existir en la parcela, considerando con ello los límites de la zonificación como alineaciones máximas de la edificación.

El programa originalmente previsto se limita a las instalaciones ya ubicadas en el interior de las edificaciones preexistentes, en su mayor parte de acceso exclusivo para el personal: almacenes e instalaciones de la actividad, así como las barras.

También se encuentran en estas edificaciones actuales unos aseos comunes, uno de ellos adaptado para personas de movilidad reducida.

No se descarta, sin embargo, una posible futura pequeña ampliación mediante la construcción de otra pequeña edificación para dotar de un mayor número de aseos para el público.

La posible nueva edificación para aseos se ubica, en el extremo Este del ámbito, pero de forma que se cumpla el retiro establecido para equipamientos, de 6 m a linderos.

La distribución arquitectónica de las edificaciones y espacios se ajustará a las exigencias urbanísticas legales.

Las posibles nuevas construcciones que se pretendan, en el expediente que se tramite para su autorización, deberán de adecuarse a las condiciones estéticas que recoge el Plan General para su correcta integración con el entorno.

En todo caso, la superficie máxima construida de todas las edificaciones en el ámbito no podrá superar los 300 m² construidos.

ZONA DE PÚBLICO SENTADO.

Esta es la zona en la cual se disponen las mesas y sillas o sillones destinados a la atención al público, ya que la zona edificada cerrada no cuenta con espacio de público.

Tal como se expuso anteriormente, la propuesta se trata de una actividad estacional -primavera y verano-, ligada al buen tiempo y a la oferta de espacios exteriores, aun cuando puedan ser cubiertos con sombrillas, toldos o marquesinas -en todo caso desmontables- en algunas zonas.

Estos elementos desmontables deberán adecuarse también a las condiciones estéticas que recoge el Plan General para su correcta integración con el entorno.

No se permite construcción fija alguna en esta zona.

Se hace una zonificación de éste área para ser tomada en cuenta en el cálculo de las plazas de aparcamiento necesarias para la actividad.

ZONA LIBRE Y DE CIRCULACIONES.

Se trata de la zona de accesos y circundante a las edificaciones e instalaciones, que es necesario que se encuentre libre de instalaciones para permitir la libre circulación.

No se permite construcción alguna en esta zona.

ZONA DE APARCAMIENTO INTERIOR

En el área Oeste del ámbito, dentro del recinto limitado por el cierre exterior de parcela, se reserva un espacio para el aparcamiento de algunos vehículos: concretamente 16 plazas de aparcamiento.

El aparcamiento cuenta con acceso rodado desde la entrada del camino al Norte ubicada en ese extremo del ámbito.

No se permite construcción alguna en esta zona.

ZONA DE APARCAMIENTO EXTERIOR Y ACCESOS

El resto del ámbito, los suelos fuera del cierre de parcela, además de configurarse como un ensanchamiento del camino que facilita la entrada en las instalaciones, se destinan también en gran parte al aparcamiento de vehículos: 24 plazas de aparcamiento.

No se permite construcción alguna en esta zona.

IMPACTO VISUAL SOBRE EL MEDIO FÍSICO.

Como se ha expuesto anteriormente, además de la situación en el borde urbano, no existe un medio natural que deba ser protegido... No se alteran tampoco los relieves naturales del terreno actuales.

La superficie del ámbito ocupado por edificación en planta no excederá en ningún caso del 12%. Y la nueva pequeña construcción deberá emplear materiales acordes con el paisaje y las construcciones del entorno.

IMPACTO SOBRE LA RED DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS.

Como ya se ha expuesto anteriormente, el ámbito es colindante a un camino público que cuenta con un tráfico poco significativo, con una velocidad máxima limitada a 50 km/hora, que se encuentra en buen estado, pavimentado y señalizado.

Además, dada la configuración de los caminos del núcleo que lo permitía, ya

desde la aprobación de la implantación de la SCR LOS PEPITAS, se estableció la circulación en este tramo concreto en un único sentido, de Este a Oeste. Esta situación facilita significativamente la circulación de vehículos.

La entrada se realiza en el Norte, desde este camino, a través de los dos accesos que ya existen en el cierre.

Y el aumento de tráfico de vehículos debido a las instalaciones no es muy significativo, excepto en momentos puntuales, situación que ya se daba con la SCR LOS PEPITAS.

Por tanto, el impacto del tráfico sobre la red viaria en la fase de explotación tampoco es apreciable de forma habitual.

Si se pretende realizar algún acto fuera de la actividad normal del bar propuesto, la celebración de un espectáculo público o actividad recreativa no habitual, deberá solicitarse el oportuno permiso puntual con su tramitación específica de acuerdo a lo establecido en la Ley 8/2002, de 21 de octubre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas del Principado de Asturias.

En cuanto al aparcamiento, en el interior del ámbito se justifican los aparcamientos suficientes para la actividad: una plaza de aparcamiento por cada 25 m² construidos, tal como establece el PG en el apartado 3 de su artículo 4.68.

Dado el tipo de actividad propuesta, centrada en la terraza exterior, sin servicio en el interior de las edificaciones, para el cálculo de estas plazas de aparcamiento necesarias se ha tenido en cuenta no solo la superficie construida: a ésta se ha añadido la superficie reservada como ZONA DE PÚBLICO SENTADO.

ZONA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	274,10 m ²
ZONA DE PÚBLICO SENTADO	720,54 m ²
	<hr/>
	994,64 m ²

$$994,64 \text{ m}^2 / 25 \text{ m}^2 = 39,79$$

Reserva de 40 plazas.

Se refleja en el plano 7/VII, de ZONIFICACIÓN, la disposición de las plazas de aparcamiento para vehículos: 16 de ellas en el interior de la parcela reservado para ello y 24 en el área exterior al cierre.

No obstante, al igual que en lo que se refiere a las medidas de tráfico y autoprotección necesarias para la realización de actividades especiales, en ese caso también será necesario la reserva de las plazas que se estime y se justifique como necesarias.

Esa reserva podrá ser mediante el alquiler puntual de alguna finca del entorno pero deberá justificarse en la solicitud pertinente.

IMPACTO SOBRE LA RED DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS URBANAS.

El ámbito no se ve afectado por ninguna red de infraestructuras que lo atraviese, ni tendidos aéreos que sea preciso desplazar.

No se dispone de otras infraestructuras urbanas en el interior del área de actuación, pero dado el uso, tampoco se consideran necesarias, más allá del enganche a los servicios.

La edificación proyectada, dada su previsible ocupación y uso, no supone mayor carga sobre las infraestructuras básicas de lo que supone una vivienda unifamiliar.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PRECISOS PARA SU FUNCIONAMIENTO

Las infraestructuras que precisa el equipamiento para su correcto funcionamiento son los habituales servicios urbanos:

- Abastecimiento de agua: la conducción de la red municipal discurre bajo la calzada en el camino al Norte del ámbito, a la cual ya se encuentra conectado.
- Saneamiento: la red municipal de saneamiento discurre por el camino público colindante al Norte de los suelos.
- Electricidad: existe una red eléctrica aérea de baja tensión en el mismo camino al Norte.

Las conexiones a estas conducciones estarán incluidas en las obras del Proyecto preceptivo que será presentado para la obtención, en su caso, de la licencia de obras, por lo que quedan resueltas con cargo exclusivo a la actuación y al promotor.

El acceso se realiza desde el mismo camino público al Norte (incluido en el Inventario Municipal de Caminos de Siero) de forma directa, a través de las dos aperturas -con sus correspondientes portillas- en el cierre.

OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR

En lo que se refiere a las obligaciones reflejadas en el art. 128.5 del TRLOTU

- a) *Ceder gratuitamente los terrenos destinados a viales, con independencia del deber de conservación.*

No precede la cesión de suelos, ya que no se crea ni amplían los viales existentes.

- b) *Ceder obligatoria y gratuitamente el diez por ciento del aprovechamiento que resulte dentro de su propio ámbito, salvo que el Ayuntamiento, por razones de interés público debidamente acreditadas, renuncie al mismo. El aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento podrá satisfacerse, cuando éste así lo disponga,*

en metálico. La valoración del aprovechamiento se basará en el incremento de valor que experimente el terreno, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

En su caso, el promotor deberá ceder obligatoria y gratuitamente el diez por ciento del incremento de aprovechamiento.

Dado que la edificación existente en la actualidad -realizada en su momento con autorización- cuenta con una superficie construida computable de 174,93 m², el incremento de aprovechamiento sería, en su caso:

$$300 \text{ m}^2 - 174,93 \text{ m}^2 = 125,07 \text{ m}^2.$$

Dada la escasa cuantía que supone (el 10% del incremento de aprovechamiento de equipamiento), se acuerda que podrá satisfacerse en metálico.

Realizada una valoración al respecto, se ha calculado el valor de ese incremento del aprovechamiento, sumado al incremento de la renta de alquiler del suelo con el cambio de uso de equipamiento privado deportivo a equipamiento privado de relación.

Con todo ello, se estima que deberá realizarse una compensación económica para el Ayuntamiento que **asciende a un importe de 1.058,00 €.**

c) *Costear la urbanización necesaria para la implantación que se pretenda.*

No es necesaria una nueva urbanización.

No obstante, cualquier conexión a las infraestructuras urbanas será a cargo del promotor.

También, de acuerdo con lo expuesto en el apartado 1.f) del artículo 120 del ROTU:

f) *Obligaciones asumidas por el promotor, que deberán incluir, en cualquier caso y como mínimo, las correspondientes a los deberes legales que se establecen en el apartado 5 del artículo 128 del TROTU y las de estructuración del suelo en una finca acorde con la ordenación urbanística de la instalación y afectación real de la finca al destino prescrito por dicha ordenación, con prohibición de su división en cualquier forma, e inscripción registral de estas dos últimas obligaciones.*

Así, tras la aprobación definitiva del Estudio de implantación y previo a la licencia de obras, el promotor deberá inscribir en el Registro de la Propiedad la afectación de las fincas incluidas en el ámbito a la actividad propuesta y la prohibición de división de las mismas.

ABONO DE CANON Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS

La implantación del equipamiento no supondrá costes para el medio rural ni al urbano colindante, ya que se dispone de la totalidad de servicios urbanos ya actualmente, por lo que carecen de sentido, en este caso, el canon y fianza reflejadas en el art. 128 del TRLOTU.

USOS E INCIDENCIAS CON LAS ACTIVIDADES COLINDANTES

El uso del equipamiento de hostelería se regula por la Ley 8/2002, de 21 de octubre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas del Principado de Asturias, en la cual se establecen las condiciones que habrán de cumplir las instalaciones, las cuales, tras la aprobación definitiva del presente Estudio de Implantación, deberán tramitar su correspondiente licencia de actividad.

DEPURACIÓN Y VERTIDOS

El único subproducto generado por el bar-restaurante son las aguas en residuales de fecales -las aguas de pluviales se utilizarán para el riego y/o se vierten en las zonas verdes del resto de la misma parcela-, que serán vertidas a la red municipal de saneamiento, cuyo trazado discurre por el camino al Norte de los suelos.

En cualquier caso son aguas fecales urbanas "normales", sin una carga contaminante específica, que no requieren ningún tratamiento previo al vertido a la red municipal.

GESTIÓN DEL PROYECTO

Al respecto del "Estudio y gestión del proyecto de obras" (apartado g del art. 71.2 del TROTU), dado que se trata de una actividad ya existente y no requiere en principio obras ni instalaciones añadidas a las actuales, no se considera necesaria gestión alguna.

No obstante, si se decidiese la ampliación para los aseos complementarios, la definición de detalle de la edificación e instalaciones de los mismos se realizará dentro del proyecto de obras específico que se realice al efecto.

Por otro lado, la actividad, como actividad del promotor, la gestión de la misma y el mantenimiento de los suelos y de todas las posibles edificaciones y/o instalaciones será realizada por la misma entidad, sin gastos generados para el Ayuntamiento de Siero.

ESTUDIO FINANCIERO, VIABILIDAD INSTITUCIONAL Y ECONÓMICA.

Corresponde a la entidad TARUMBA MOOD, S.L. la financiación de todas las actuaciones contempladas en el presente Estudio de Implantación.

No hay organismos públicos que deban asumir costes o inversiones en el ámbito del Estudio de Implantación.

La implantación del equipamiento de hostelería en el ámbito no tiene impacto alguno sobre la Hacienda Pública Municipal: no se requiere la implantación de nuevas infraestructuras; y tampoco se afecta de forma negativa económicamente en el mantenimiento de las infraestructuras existentes ya que la prestación de los servicios resultantes se cobra a los usuarios. En todo caso se trataría de un saldo positivo a la administración, a través de cobro de licencias, impuestos y servicios.

Como costes de la implantación de las obras y servicios que constituyen el importe de la inversión necesaria, se estima un presupuesto de ejecución material de aproximadamente TREINTAINUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA (39.850,00.-) EUROS que corresponden a la construcción de los nuevos aseos complementarios y a la adecuación/modernización general del resto ya construido.

Respecto a la financiación de las obras, estas se realizarán con medios propios de la entidad o a través de acuerdos/contratos de financiación externa.

PROGRAMACIÓN Y FASES DE LA IMPLANTACIÓN

La implantación general ya se encuentra realizada, por lo que no se requieren fases ejecución.

En su caso, los posibles nuevos aseos se concretarán en un proyecto técnico de obras previo al inicio de las obras, y se ejecutará en una única fase.

Pola de Siero.
Junio 2024.
LOS ARQVITECTOS,

 ROCES
PARRILLA
NORA -
76962130J

 ROCES
ARBESU
JUAN -
10557688K

 Firmado
digitalmente por
DÍAZ DE LA PEÑA
SUSANA -
09377048V