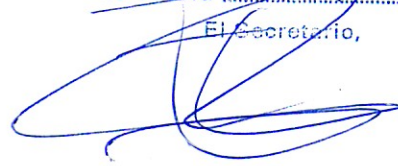


ovidio blanco - arquitecto

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELACION INDUSTRIAL EN VIELLA

Aprobado inicialmente por
acuerdo de la J.G.L.
de fecha *23-1-2004.*

El Secretario,

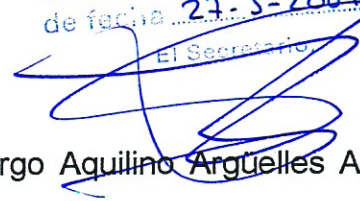


MEMORIA

Generalidades y antecedentes

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *ordinaria*
de fecha *27-5-2004.*

El Secretario,



Se redacta este documento por encargo Aquilino Argüelles Aller, con domicilio a efectos de comunicaciones en Polígono Industrial de Viella, parcela nº 34, Siero, quién actúa por si mismo y en representación de INMOASTUR S.L. como titulares de sendas parcelas – bien que de extensión muy diferente – sitas en Viella, Siero, que en conjunto suman 31.634 m².

Habiendo solicitado INMOASTUR S.L. licencia de parcelación para la división de su parcela – referencia del expediente municipal 242N800I – se ha producido una Resolución de la Concejalía de Urbanismo en la que se decreta “rechazar el proyecto de parcelación presentado, debiendo sustituirse, si se mantiene la previsión de apertura de un nuevo viario, por un Estudio de Detalle.”

Ambito del Estudio de Detalle

Este Estudio de Detalle se refiere al conjunto de las 2 fincas antes mencionadas que suman, como se ha dicho, 31.634 m², a las que se añade, como veremos, una tercera, de 328 m², propiedad de D. Santiago Alvarez con domicilio a efectos de notificaciones en Carretera de la Estación 36, conforme al siguiente cuadro:

parcela	propietario	superficie
1	INMOASTUR S.L.	31.032 m ²
2	Aquilino Argüelles Aller	602 m ²
3		328 m ²

Así, el ámbito de este Estudio de Detalle alcanza los **31.962 m²**

ovidio blanco - arquitecto

La parcela 2 está separada de las otras por un camino de servidumbre, según rezan los títulos de propiedad.

Sobre la finca 1 existen diversas construcciones, tal como se recoge en la documentación gráfica, afectas a una actividad industrial en funcionamiento. El título de propiedad las describe así:

Dentro de la misma existe un grupo de construcciones industriales integrado por los siguientes elementos:

- a) *un pabellón bodega de superficie en planta de mil trescientos diez metros cuadrados, que consta de un conjunto de cincuenta y cuatro depósitos de diversas capacidades, contruidos todos ellos de hormigón armado totalizando entre todos los depósitos una capacidad aproximada de ochenta mil hectolitros*
- b) *un pabellón de superficie en planta de tres mil setecientos treinta metros cuadrados, ocupado en su principal superficie, y en orientación norte por la planta envasadora, y que en su lado sur aloja los almacenes generales, los servicios del personal, taller mecánico y sala de generador de vapor.*
- c) *El edificio administrativo, contiguo al pabellón descrito anteriormente bajo la letra b), de una superficie en planta de ciento cincuenta metros cuadrados, y que consta de tres plantas, con una superficie total construida de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados.*
- d) *Un hangar construido mas recientemente (no incluido en los títulos de propiedad), de cincuenta metros de frente por nueve metros y medio de fondo, que, por tanto, ocupa una superficie de cuatrocientos setenta y cinco metros cuadrados, de una sola planta.*

En conjunto se trata de tres grupos de edificaciones independientes y separadas, pero comunes en lo que afecta al único acceso común y a los servicios de urbanización, incluso pozo propio para aprovechamiento de agua, emplazándose al norte del pabellón de bodega, y al sur el otro pabellón y el edificio administrativo contiguo. El edificio administrativo resulta situado al frente este de la finca agrupada, con fachada principal a la carretera y sensiblemente en el centro de la misma. En el pabellón de bodega la obra de depósitos constituye la estructura para apoyo de cubiertas y cerramientos. Las demás edificaciones son de estructuras metálicas. Todas las cubiertas son de chapa galvanizada, y los cerramientos de fachadas consisten en obras de fábrica de ladrillo formadas por dos medios pies y cámaras de aire, con cara vista al exterior, excepto donde los depósitos constituyen fachada, en

Aprobado inicialmente por
Acuerdo de la J.G.L.
de fecha *23-1-2004.*

El Secretario,

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *ordinaria*
de fecha *27-5-2004*



ovidio blanco - arquitecto

cuyos puntos presentan en parte revestimiento exterior de chapa galvanizada pintada al horno.

Completa la construcción la valla metálica de cierre que en el linde que da a la carretera tiene una puerta de acceso para camiones y otra para acceso de personal público.

El resto de finca agrupada está destinada a campo de deportes, zona cultivable, explanada de riego asfáltico para estacionamiento de vehículos, zonas de aparcamientos y zonas verdes.

En el Catastro figura todavía, sin embargo, y en relación con esta finca 1, la numeración correspondiente a las diversas fincas que fueron agrupadas por la escritura de Agrupación de Fincas y Declaración de Obra Nueva otorgada en Pola de Siero el día diecisiete de setiembre de de mil novecientos setenta y cinco, ante el Notario que fue de esa residencia don Enrique-Joaquín Ros Cánovas, número quinientos seis de su Protocolo.

Esta parcela tiene su acceso - el título de propiedad dice su entrada principal y demás servicios - por la Carretera de Colloto a Viella, que conforma su lindero este.

La parcela 2, que tras sufrir una expropiación parcial para la realización de los viales de servicio de la Autovía del Cantábrico, quedó reducida a su actual superficie de 602 m², tiene su acceso por el camino que la separa de la parcela 1, que a su vez arranca desde un espacio vial de uso público anexo a la Carretera de Colloto a Viella.

Está en abertal y destinada a erial.

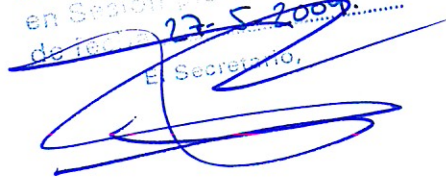
La parcela 3 probablemente está calificada por error como suelo industrial, porque en realidad forma parte del conjunto edificado que el Plan General integra en la unidad homogénea colindante UH 3/COMa/C.

La inclusión de estas 2 últimas parcelas en el ámbito de este ED viene motivada, en cierto modo impuesta, por la necesidad de no dejarlas aisladas del desarrollo urbanístico de la zona, siendo tan escasa su superficie que por si mismas no podrían asumir las cargas urbanísticas que les corresponden, ni acoger, conforme a ordenanzas, los aprovechamientos que tienen atribuidos.

Aprobado inicialmente por
acuerdo de la J.G.L.
de fecha 23-1-2004.



Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria
de fecha 27-5-2004.
El Secretario,



ovidio blanco - arquitecto

Aprobado inicialmente por
acuerdo de la J.G.L.
de fecha 23-1-2004.

El Secretario,

Condiciones urbanísticas

De conformidad con el Plan General de Ordenación de Siero, el conjunto de las 3 parcelas que constituyen el ámbito de este ED tiene una superficie de 2.038 m² afectada para viario público, ocupando una franja de anchura casi uniforme a lo largo de su lindero con la actual carretera de Colloto a Viella, por la que, como ya se ha dicho, tiene su acceso la parcela 1.

El resto del ámbito, la superficie neta del mismo, está clasificado como suelo urbano industrial, si bien integrado en 2 Unidades Homogéneas diferenciadas: una parte, de 10.626,80 m² constituye por si misma la UH 3 ID, del suelo urbano consolidado, mientras los restantes 19.297,20 m² se integran en la UH 3 ID NC colindante, de suelo urbano no consolidado.

Si, a efectos de su consideración como consolidado o no consolidado, se efectúa un reparto proporcional de la superficie afectada para viario público, en base a la superficie neta incluida en cada una de las citadas categorías, obtenemos el siguiente cuadro:

	3 ID	3 ID NC	total
Parcela neta 1	10.626,80 m ²	18.367,20 m ²	28.994 m ²
Parcela neta 2		602 m ²	602 m ²
Parcela neta 3		328 m ²	328 m ²
Sup. Afectada	724 m ²	1.314 m ²	2.038 m²
SUMA	11.350,80 m²	20.611,20 m²	31.962 m²

Se da la circunstancia, eso si, que la totalidad de la superficie afectada pertenece a la parcela 1.

Y, por otro lado, que prácticamente la totalidad de las edificaciones existentes sobre la parcela 1 se sitúan en el suelo urbano consolidado, UH 3 ID.

El Plan General establece para estos terrenos unas condiciones de aprovechamiento que vienen a resumirse así:

3 ID

Superficie suelo urbano consolidado:

Cesión media: 11.351 m² x 0,024122 =

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 27-5-2009.

El Secretario,

11.351 m²

274 m²

ovidio blanco - arquitecto

Exceso cesión: $724\text{m}^2 - 274\text{m}^2 = 450\text{m}^2$
Aprovechamiento exceso: $450\text{m}^2 \times 0,606936 = 273\text{m}^2$
Aprovechamiento total: $273\text{m}^2 + 10.627\text{m}^2 = 10.900\text{m}^2$

3 ID NC

Superficie suelo urbano no consolidado 20.611 m²
Cesión vial 1.306 m²
Aprovechamiento privado: $20.611\text{m}^2 \times 0,8876 = 18.294\text{m}^2$
Cesión aprovechamiento: $20.611\text{m}^2 \times 0,0986 = 2.032\text{m}^2$

Aprobado inicialmente por
acuerdo de la J. G. L.
de fecha 23-1-2004.

El Secretario

Ordenación propuesta

Respetando las condiciones urbanísticas señaladas, y las ordenanzas del PGOU en lo que a parcelaciones en el suelo urbano industrial se refiere, este ED propone una ordenación en concordancia con la parcelación solicitada en su día al Ayuntamiento y a la que se alude en el primer epígrafe de esta Memoria.

A partir de una premisa: se mantiene estrictamente en sus actuales circunstancias la parcela 3 del ámbito del ED, que, como es lógico no se incluía en la parcelación mencionada. A esta parcela ni siquiera se le asigna una nueva denominación como consecuencia de la nueva ordenación, mantiene una edificabilidad de $1\text{m}^2/\text{m}^2$, y seguirá teniendo su acceso compartido con el conjunto de los terrenos integrados en la UH 3/COMa/C. Las cargas que teóricamente le corresponde serán asumidas por INMOASTUR S.A.

Se mantiene una gran parcela, la denominada "A" en la parcelación, de $15.218,55\text{m}^2$, en la que quedan incluidas prácticamente la totalidad de las instalaciones actuales de INMOASTUR S.L., y que conserva también, obviamente, y al margen de que parte de su superficie se hubiera situado en suelo no consolidado, su actual acceso desde la Carretera de Viella.

Justo en el borde norte de esta parcela y aprovechando una infraestructura ya existente, se plantea la apertura de una calle particular, de 17 m. de ancho y unos 165 m. de longitud, que, partiendo de la Carretera de Viella, atraviesa de este a oeste el ámbito del ED.

Esta calle daría acceso, según se detalla en los planos de este ED, al resto de las parcelas de la parcelación prevista, que compartirían su propiedad,

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria
de fecha 27-5-2004.

El Secretario

ovidio blanco - arquitecto

sin perjuicio de que por sus características de trazado podría, quizás, pasar algún día a formar parte del entramado viario público del área.

En principio se pretende que esta nueva calle tenga un acceso independiente desde la Carretera de Viella, aunque también podría compartir provisionalmente los actuales accesos a las instalaciones de INMOASTUR S.L.

Esto último solo sería posible en tanto no se hiciera efectiva la ampliación de dicha Carretera, a la que se destina la parte de nuestros terrenos afectados para el uso público por el PGOU, y tras la que ambos accesos quedarían definitivamente independizados.

Y en última instancia, también se podría organizar el acceso a la parcela "A" desde la calle particular, con la que va a lindar a lo largo de 90 m. (por cierto que esta posibilidad debería ser expresamente recogida en las condiciones de la parcelación).

Otra particularidad a señalar en la ordenación propuesta es la configuración de la parcela "G", que permite, claro, un acceso independiente a esta parcela desde la calle particular, pero también la alternativa voluntaria para las dos parcelas del extremo oeste de la alineación norte de la calle, de ser gravadas mutuamente con una servidumbre de paso, la una a favor de la otra, afectando a una franja de 6m. de ancho de cada una de ellas, como fórmula quizás mas idónea para resolver el acceso a ambas, aprovechando, al tiempo, el retranqueo de las construcciones que impone la Ordenanza respecto de los terrenos con otra clasificación.

Y en relación con la parcela 2 (de las originarias, la pequeña parcela de 602 m², propiedad de Aquilino Argüelles), su opción pasa por integrarse en una parcela de las resultantes (la "G") una vez desaparecido el antiguo camino de servidumbre de su lindero sur. En tanto que, por acuerdo entre las partes, y tal como ya se dijera de la parcela 3. todas las cesiones gratuitas de suelo las asume la parcela 1.

Lógicamente, una de las parcelas resultantes se hará coincidir en superficie, incluyendo su parte alícuota de la propiedad de la calle particular, con el 10% de la superficie neta del suelo no consolidado del ED, asignándole los 2.032 m² de aprovechamiento que corresponden al Ayuntamiento. Es la denominada parcela "H".

Aprobado inicialmente por
acuerdo de I. J. G. L.
de fecha 23-1-2004.

El Secretario,

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 27-5-2004.

El Secretario,

ovidio blanco - arquitecto

Al resto de las parcelas, excepto la "A" y la "G", se les asigna una edificabilidad de 1 m²/m² sobre su propia superficie neta, mientras a la "G" 0,9 m²/m², y en tanto que se atribuye a la parcela "A" el resto de todo el aprovechamiento correspondiente a los terrenos del ámbito del ED.

Se adjunta a esta Memoria, para mayor precisión en la explicación, una tabla en la que se recogen superficies y aprovechamientos de las parcelas resultantes de la ordenación propuesta, y que pretende servir, al mismo tiempo, de justificación de que se cumplen los parámetros indicados en el epígrafe de "condiciones Urbanísticas".

Aprobado inicialmente por
alejandro de la J. G. L.
de fecha 23-1-2004.

Condiciones de urbanización

El Secretario,

Como ya se ha señalado, la parcela "A", en la que quedan incluidas prácticamente todas las actuales instalaciones de INMOASTUR S.L., ya cuenta con las infraestructuras necesarias para su servicio.

La calle particular planeada estará dotada de las canalizaciones de agua, saneamiento, energía eléctrica (en baja) y telefonía para dar servicio a las demás parcelas resultantes de la ordenación, entroncando con las redes generales de la zona. También de alumbrado.

De hecho, y como ya se ha dicho, esta nueva calle aprovecha unas infraestructuras ya existentes, incluidas canalizaciones de abastecimiento de agua y saneamiento.

Conclusión

Con lo expuesto en esta Memoria, y conforme requiere el art. 66 del R.D. 2159/78 (Reglamento de Planeamiento) se considera haber justificado la conveniencia de este ED, y la procedencia de las soluciones adoptadas, descritas en el documento en su conjunto, memoria y planos, y así se somete a la consideración municipal para su aprobación.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenario de 27-5-2004.
de fecha 27-5-2004.

El Secretario,

Noviembre de 2003
EL ARQUITECTO



SUPERFICIES

(m2)

PARCELA	3ID	3IDNC	TOTAL
A	9944,74	5273,81	15218,55
B	328,46	1572,99	1901,45
C		1525,15	1525,15
D		1210,71	1210,71
E		660,04	660,04
F		645,60	645,60
G		3917,00	3917,00
H		1681,50	1681,50
CALLE PARTICULAR	353,60	2482,40	2836,00
TOTAL	10626,80	18969,20	29596,00
SUP. AFECTADA	724,00	1314,00	2038,00
SUP. TOTAL FINCA	11350,80	20283,20	31634,00

PARCELA 3

328,00

328,00

Aprobado inicialmente por
acuerdo de la J.G.L.
 de fecha 23-1-2004.

El Secretario,

EDIFICABILIDADES

(m2)

Aprobado definitivamente
 en Sesión plenaria de fecha 27-5-2004.

El Secretario,

PARCELA	3ID	3IDNC	TOTAL
A	10571,54	8826,21	19397,75
B	328,46	1572,99	1901,45
C		1525,15	1525,15
D		1210,71	1210,71
E		660,04	660,04
F		645,60	645,60
G		3525,30	3525,30
H		2032,00	2032,00
TOTAL	10900,00	19998,00	30898,00

PARCELA 3

328,00

328,00