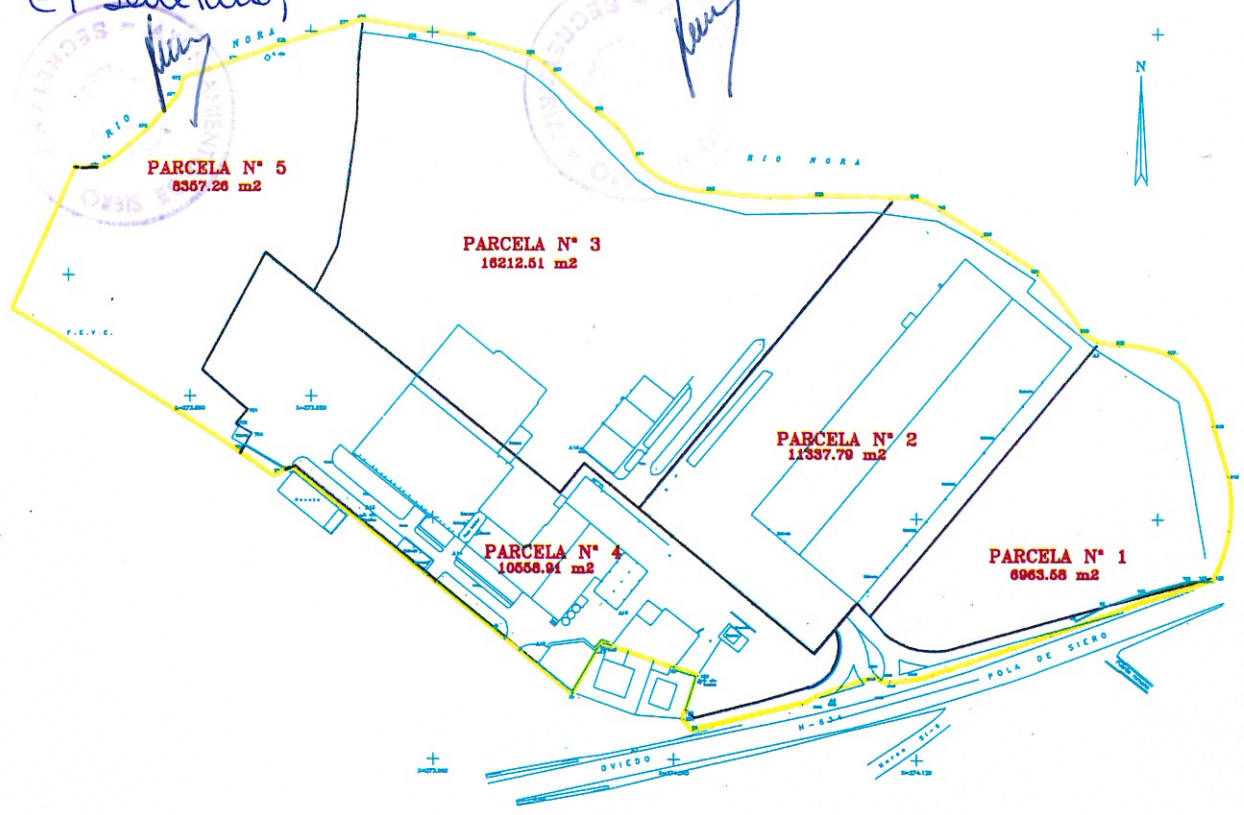


242K118A

Aprobado posteriormente
en sesión ordinaria de
fecha 1-3-2001.
El Secretario,

Aprobado inicialmente por
Acuerdo Plenario
de fecha 21-12-2000
El Secretario,

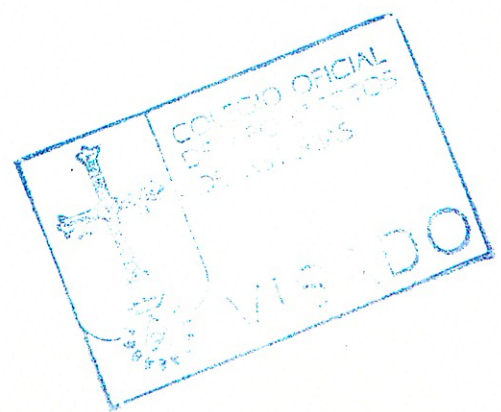


MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLANEAMIENTO EN EL POLIGONO INDUSTRIAL "EL AGUILA NEGRA"

Iniciativa del planeamiento:
PROPERBANK

Emplazamiento:
Colloto- SIERO

Arquitecto:
Alejandro Alcazar Palacio



MEMORIA

Antecedentes y Justificación .-

Se redacta la presente modificación para dar cumplimiento al Acuerdo del Expte. CUOTA 829/2000 ,correspondiente a Siero,sobre la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el Poligono Industrial Águila Negra.

En tal acuerdo *se suspende la aprobación definitiva de dicha modificación* , despues de la tramitación municipal de un expediente que inicialmente se presentaba como un Estudio de Detalle para clarificar la ordenación industrial en la parcel. de de las instalaciones de la antigua Águila Negra y que de conformidad con los informes derivados del Ayto. se reconduce a una modificación del Plan a partir del los parametros definitorios del inicial Estudio de Detalle, de tal manera que además se trataba de incardinar dicho planteamiento a nivel de los usos con los previstos en la Revisión del actual Plan General.

No obstante se es consciente que tal premisa presenta una serie de aspectos poco justificables en su procedimiento en la medida en que dentro de todo el proceso que concluye con determinaciones muy concretas para las distintas parcelas derivadas del documento ,existe una indeterminación derivada de que un suelo que no se señala que se modifique en su calificación actual de suelo Id-Va (Industrial con volumen agotado), genera actuaciones para nuevas edificaciones y regulación de usos que se corresponden en su caso con otros suelos Industriales del actual Plan General , pero no con los de Id-Va. Y a partir de estas premisas no podemos sino estar totalmente de acuerdo con el contenido de la resolución señalada en la medida en que del documento final resultante de la tramitación *no se deduce el paso a otra categoria de suelo industrial que ampare tales planteamientos.*

Por ello, y siguiendo lo señalado en dicha resolución que textualmente indicaba : *“Se ha de elaborar un documento propiamente dicho de modificación del PGOU vigente ,que ya por la via de otorgar a los terrenos*

una distinta calificación urbanística, ya por la de atribuirle un régimen de usos diferenciado, ya por cualquier otra que el Ayuntamiento estime idónea a tal fin que permita -una vez otorgada la aprobación definitiva- la integración del proyecto que se pretende desarrollar en las previsiones planificadoras del PGOU.”

Así, pues queda perfectamente claro el antecedente que motiva la redacción de esta modificación de planeamiento.

No obstante, y de acuerdo con dicho acuerdo de la CUOTA , se detalla la necesidad de clarificar en dicha modificación un estudio pormenorizado de las edificabilidades resultantes con la actuación respecto a las existentes, así como el cumplimentar una serie de extremos relativos a las distintas afecciones sectoriales en particular de FEVE, Demarcación de Carreteras del Estado, Confederación Hidrográfica del Norte y Servicio de Patrimonio Histórico y Cultural, los cuales serán puntual y pormenorizadamente analizados en esta modificación que se plantea.

Procedencia y oportunidad de esta Modificación Puntual.-

Partiendo de los antecedentes señalados en el apartado anterior y referidos a lo señalado por la CUOTA respecto a la pretensión de poner en uso las instalaciones de la antigua fábrica de El Águila Negra, de acuerdo con lo señalado en el mismo entendemos suficientemente justificada la oportunidad y procedencia de redactar esta modificación , pero la razón subyacente de fondo estriba en que las condiciones que en su momento llevaron a que la mencionada instalación fabril fuera incluida dentro del PGOU como suelo industrial con volumen agotado en un intento de preservar los intereses de la fábrica en un proceso de grave crisis. De idéntica manera se actuó con el acuerdo municipal posterior a la aprobación del Plan referido a la inclusión como edificios protegidos los correspondientes al edificio representativo de la instalación y que no obstante ya en su momento había sufrido importantes modificaciones ,añadidos y alteraciones que desvirtuaban gravemente su interés inicial.

Dado que las circunstancias actuales son bien distintas en la medida en que la citada instalación de El Águila Negra lleva bastantes años cerrada, en total desuso, con un expolio interior de las instalaciones de fabricación casi

“vandálico” y teniendo en cuenta que ni tan siquiera quedan los trabajadores de la extinta fábrica , en la medida en que los acuerdos sindicales en el mantenimiento del empleo condicionaron en su día actitudes urbanísticas, se entiende que ha llegado el momento de que se efectue una reordenación de ese espacio tradicionalmente industrial y de gran representatividad en el núcleo de Colloto ,al límite del municipio de Oviedo.

Es por ello que la pretensión de recuperar este área industrial ,manteniendo el carácter de la calificación genérica adoptada por el Plan actual y que de otra parte coincide con las previsiones de uso general asignado por la Revisión del planeamiento en trámite municipal se considera que tiene una total justificación y es totalmente oportuna en este momento.

Descripción de las parcelas objeto de esta Modificación.-

Cabe comenzar señalando que en este documento las tres fincas que lo integran - el antiguo Aguila Negra y las propiedades de Herederos de D. José Muñiz y de D. Victorio, D. Vicente, y D. José Rodríguez - se plantean a partir de su superficie real constatada en reciente levantamiento topográfico y que se incluye dentro de la documentación gráfica.

Las fincas inicialmente aportadas son:

a) La del antiguo Aguila Negra, hoy de PROPERBANK, con 46.132,37 m²., y que con frente hacia la carretera N-634 de Oviedo a Siero, limita por el Norte con el Río Nora, y al Sur con el trazado y estación de Colloto de la FEVE, y al Oeste situado en la parte posterior respecto al acceso desde la carretera con fincas particulares de Herederos de D. José Muñiz y otra de D. Victorio, D. Vicente y D. José Rodríguez.

Catastralmente se corresponde con el Polígono 41.720, Parcelas nº 02, 03 y 04.

b) Finca de Herederos de D. José Muñiz; actualmente propiedad de PROPERBANK al haberse alcanzado acuerdo de venta y que de acuerdo con catastro se diferencia en dos partes:

- una de 6.577,47 m²., situada al fondo de las instalaciones del Aguila Negra, y que linda al Norte con Río Nora, al Sur con finca de la misma propiedad, al Este con los terrenos de El Aguila Negra y al Oeste con otras fincas particulares propiedad de los Herederos de D^a. María y D^a. Olvido Rodríguez.

Catastralmente se corresponde con el Polígono 41.720, Parcela nº 05.

- otra, de 1.207,89 m²., y con una configuración rectangular, tiene como linderos al Norte a los mismos Herederos de D. José Muñiz, al Sur Maria Angeles Fernández López y otros, al Este instalaciones de la antigua Aguila Negra y al Oeste propiedades de Herederos de D^a. María y D^a. Olvido Rodríguez.

Catastralmente se corresponde con el Polígono 41.720, Parcela nº 06.

De todas formas y en razón de la delimitación del área industrial que señala el Plan, esta finca no se incluye en su totalidad dentro del suelo urbano industrial con volumen agotado, de manera que del total de 7.785,36 m²., 979,76 m²., son no urbanizables, por lo cual la parte que se incluye dentro de esta Modificación es de 6.805,60 m²., aun cuando la referencia al total de la parcela parece obligada.

c) Parcela conocida como La Sierra, de 14 áreas, actualmente propiedad de D^a. Maria Angeles Fernández López y otros, por herencia, con domicilio a efectos de notificaciones en Travesía del Rayo nº 6 (33010) de Oviedo y que se halla inscrita en el Registro de Siero como Finca 93.414, Tomo 951, Libro 812, Folio 20 y que linda al Norte con actual propiedad de PROPERBANK, al Este con terrenos de el Aguila Negra, también propiedad de PROPERBANK, al Sur con FEVE y al Oeste con Herederos de Maria y Olvido Rodríguez.

Catastralmente se corresponde con el Polígono 41.720, Parcela nº 07.

Asi pues, la finca global sobre la que se concreta la Modificación, será la integrada por las tres previas - a), b) y c) - y con una superficie de 54.286,85 m²., pero que de acuerdo con la medición derivada del levantamiento topografico es de un total de **53.430,05 m²**, y tiene los siguientes linderos: al Norte Río Nora, al Sur trazado y estación de FEVE, al Este acceso a la finca y carretera antigua N-634 de Oviedo a Siero, y al Oeste propiedades de Herederos de D^a. María y D^a. Olvido Rodríguez.

instalaciones, sin embargo las condiciones de volumen, ocupación , alturas, espacios libres , etc, se mantienen y otro tanto ocurre con la regulación de usos contenida en el art. 4.5.5 , puesto que no se modifica y a partir del uso principal de Industria en Categorías I0 e I4 se conservan los usos admitidos actuales con carácter general.

Resulta por tanto a nuestro entender totalmente incardinada en el Plan actual la presente modificación en la medida en que mantiene íntegramente todos los parámetros fundamentales e incluso conserva accesos, y relaciones existentes , pero además plantea en su intervención la resolución de los problemas pendientes en el entorno, desde la creación de un carril independiente de accesos así como un enlace e intersección que no interfiera con los tráfico de la carretera , hasta la cesión de las áreas afectadas por el proyecto de encauzamiento del Río Nora , hasta la concreción y determinación de los deslindes de terreno con FEVE.

Por último, señalar como motivación fundamental el interés en desarrollar un área que municipalmente se considera que debe mantener el uso genérico de industrial, pero para el que al día de la fecha no caben planteamientos de industria unitaria y única global, sino que obviamente una vez desaparecida el Águila Negra no cabe su desarrollo sino es a través de proyectos e implantaciones parciales que aprovechen parte de la infraestructura e urbanización existente completándola y redefiniéndola en razón de las nuevas previsiones , pero que en modo alguno deja de estar dentro de los parámetros generales del PGOU actual por lo que evidentemente la modificación que se propone tiene todo el carácter de puntual y muy específica .

Consideración de suelo urbano no consolidado.-

De conformidad con lo señalado en la resolución de CUOTA previamente citada y en concordancia con el criterio derivado de los anteriores documentos de Estudio de Detalle y Modificación , así como del criterio municipal recogido en los trámites de aprobaciones, todo el área objeto de esta modificación se considera a los efectos prevenidos en el artículo 14 de la Ley 6/1998 de 13 de Abril como suelo no consolidado , quedando por tanto afecto a la concreción de cesión obligatoria y gratuita al Municipio del suelo correspondiente al 10 % del aprovechamiento resultante.

Asimismo , y de la misma manera además de los viales y espacios libres , es necesario ceder obligatoria y gratuitamente los suelos para los sistemas generales , razón por la que en este caso y aún cuando no vengan específicamente señalados en el PGOU, sino que derive de concreciones sectoriales , se plantea la cesión gratuita de los terrenos afectados por Confederación Hidrográfica en el encauzamiento del Nora, así como con el vial de desaceleración para el acceso desde la carretera.

En cuanto a la concreción y materialización del 10 % de aprovechamiento se producirá en el momento de la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle de la actuación en razón de las distintas concreciones y a partir de las edificabilidades máximas señaladas en las fichas de esta modificación. No obstante , deberá el Ayuntamiento concretar su interés en la percepción de dicho aprovechamiento y señalar plazos en razón de las fases de ejecución del conjunto del area , considerandose como propuesta el que se materialice con la aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización del area , quedando así condicionado previamente a la edificación .

No obstante , apuntamos que seria conveniente que se estableciera un Convenio entre la propiedad practicamente mayoritaria y el Ayuntamiento con el fin de concretar los terminos en que se formula dicha cesión y los plazos, de manera que dicho Convenio urbanistico fuera previo al Estudio de Detalle y de esa forma no tendría sino que remitirse a los terminos del mismo para concretar la cesión de dicho 10% de aprovechamiento.

Justificación del cumplimiento de los distinto trámites y afecciones sectoriales.-

De acuerdo con los extremos señalados en el acuerdo de CUOTA y en razón de los distintos organismos que afectan al área puntualmente señalaremos los trámites alcanzados y el cumplimiento correspondiente.

-a) Redefinición del limite con FEVE

Se clarificó con los servicios de Patrimonio de FEVE el deslinde existente con la propietaria minoritaria que está integrada en la parte posterior

-c) Afección de Confederación Hidrográfica por el río Nora. -

Siguiendo el interés manifestado municipalmente en relación con la necesidad de disponer de los terrenos necesarios para acometer el Proyecto de encauzamiento y ordenación hidráulica del río Nora , que según las reuniones mantenidas en común y de conformidad con los proyectos aprobados afecta ineludiblemente en la margen izquierda del río Nora en un tramo de unos 100 metros aguas abajo de la Cª N 634.

Como quiera que el Ayuntamiento precisa de facilitar la disponibilidad de dichos terrenos para que se pueda acometer la obra, dicha afección se incluye en esta modificación de manera que se disminuye sensiblemente el área de posible ocupación edificatoria , afectando de acuerdo con la documentación facilitada a la que se denominará parcela nº 1 del desarrollo posterior.

Estos terrenos quedan afectados unos temporalmente y otros de manera definitiva a la cesión para el desarrollo del citado proyecto, aspecto que se deja claramente reflejado en este documento de modificación , con lo que se entiende cumplimentado el requisito señalado.

-d) Inclusión de los inmuebles Catalogados dentro de esta modificación. -

De acuerdo con los criterios ya mantenidos en los documentos previos del E. Detalle y Modificación se incluyen expresamente los edificios que en su día fueron declarados de interés en la modificación puntual del PGOU de Siero para la inclusión en el catálogo de bienes e inmuebles a proteger de los edificios históricos y jardines de lo que fue la empresa El Aguila Negra, según acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA) de 25 de Mayo de 1.993 (BOPA 2-VII - 1.993). En dicho acuerdo no se hace mención expresa de a qué edificios afecta, pero según se señala en la moción que motivó el expediente se trata de "elementos importantes de la Arquitectura Industrial de Asturias, comprendida en la segunda mitad del siglo XIX y los años 40 ...", lo cual unido a las consultas realizadas a los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Siero, así como de los análisis derivados de este expediente se puede concluir con el siguiente análisis:

a) De una parte está la antigua edificación, de finales del siglo XIX, construida en muros de carga con ladrillo visto, composición neoclásicista y empleo del hierro, que aunque con bastante deterioro tanto interior como en transformaciones exteriores y añadidas, tiene

suficiente valor en si misma y en los elementos ornamentales singulares (veleta, adornos, tirantes, etc.), como para que sea objeto de una protección en si misma de acuerdo al expediente mencionado. Se señala en planos como A

b) Del resto de edificaciones, se considera de interés arquitectónico como muestra representativa y que señala la ordenación existente, los edificios de oficinas, sitios en la zona central, de influencia anglosajona con muros de mampostería, estructura de madera y cubiertas a dos aguas, en tipología adosada con frente a zona ajardinada. De estas, las últimas de construcción más reciente tienen menos interés constructiva, por lo cual se consideran verdaderamente importantes solo tres de ellas señaladas en los planos como B.

De todas estas consideraciones se incluye documentación gráfica, tanto de planos como de fotos, donde se señalan y analizan los edificios que se conservan en razón de su interés arquitectónico o constructivo en su caso, dado que su mantenimiento resulta fundamental para proceder a conformar la ordenación y distribución de las parcelas resultantes.

No obstante , en el posterior desarrollo a traves de Estudio de detalle se concretarán en su caso las actuaciones e interes específico en cada uno de los dos conjuntos de manera que el del antiguo edificio de fabrica de ladrillo se considera obligada su recuperación y restauración ,lo cual resulta bastante incompatible con un uso industrial generico, entendiendo aconsejable que en el mismo se defina un uso de los compatibles que permita dicho mantenimiento como complemento al area industrial específico.

Por lo que se refiere a los tres edificios de oficinas será en su caso el desarrollo posterior del Estudio de Detalle en su caso quien defina el grado de intervención en los mismos y si se considera imprescindible su mantenimiento, siempre previo informe de la Comisión de Patrimonio. Por ello se entiende que no procede a nivel de este documento de Modificación el tener que especificar con documentación grafica con la definición de planos las posibles intervenciones que se considere realizar ,puesto que como minimo la fase para dicha concreción sería una vez se concrete el uso específico y la actuación a desarrollar pero no ahora con un documento de ordenación como es esta modificación.

Así pues , y al margen de que sea preciso un nuevo informe respecto a este documento y se condicionen las posteriores intervenciones

,consideramos perfectamente cumplimentado el informe emitido en su día.

Aclaraciones respecto a la delimitación del ambito de esta Modificación.-

Por expresa petición municipal se incluye en esta modificación el area de las dos viviendas existentes que son contiguas a las instalaciones del Aguila y se encuentran aisladas del resto del suelo urbano tanto por el ferrocarril de FEVE como por la carretera N-634 que discurre a una cota bastante más elevada, lo cual hace que dependan totalmente en su acceso del area que nos ocupa.

Esa es la razón y el interes para que en este documento se incluya la condición expresa de dejar una servidumbre de paso hacia dichas parcelas que evite tener que cruzar las vias de FEVE, puesto que de otra forma no seria posible. En cuanto a la calificación urbanistica no se ve alterada ni afectada, es decir , actualmente está calificada como el resto de Id-Va y así continua a partir de esta modificación al entenderse que no tienen sentido mantener dichas viviendas en las condiciones actuales, razón por la cual se mantienen con la calificación de Industrial con volumen agotado, es decir en situación de fuera de ordenación generico.

No obstante, esta modificación queda condicionada a que en el desarrollo de los Estudios de Detalle de las fases de intervención se deba de respetar un acceso directo a estas parcelas a traves de los espacios publicos resultantes de la ordenación que se concrete en dicho area. Este aspecto debe quedar reflejado en cualquier intervención que afecte al entorno proximo con colindancia con las mismas.

Ficha urbanística global del area objeto de la modificación.-

La actuación de esta modificación que se concreta sobre los terrenos con medición real de 53.430,05 m² , tienen las siguientes características:

- Suelo Urbano no consolidado.
- Uso Principal- Industrial (No contaminante)
- Mantenimiento de los edificios catalogados de acuerdo a la declaración de BOPA 2-7-1993.
- Obligatoriedad de cesión de terrenos afectados por encauzamiento del río Nora.
- Mantenimiento de una servidumbre de acceso desde espacios públicos hacia las viviendas unifamiliares de parcelas contiguas en tanto se mantengan las mismas.

En cuanto al resto de las determinaciones y en la medida en que se trata de mantener las del PGOU vigente se incorporan a manera de resumen, los parámetros fundamentales a tener en consideración que serán los siguientes:

- 4.5.4.4 - Ocupación máxima de parcela.

* Como máximo del 70% en parcelas de más de 1.000 m².

- 4.5.4.5 - Altura máxima de la edificación.

* La altura máxima edificable permitida sobre la rasante del terreno será de 12 m.

- 4.5.4.7 - Alineaciones exteriores de las edificaciones.

* De acuerdo con alineaciones definidas en planos de ordenación.

* En otro caso:

A linderos 3 m.
A vías interiores (públicas) 5 m.
A carreteras del S.G.35 m.

señalados para el Industrial se posibilite el H (Hostelero-Hotelero) y el J , ya considerado como autorizable.

Por ello se incorporan las divisiones parcelarias con las características fundamentales a nivel de ficha de datos urbanísticos numéricos para constatar el cumplimiento de los parámetros derivados del actual PGOU , y que permitan en los desarrollos posteriores la comprobación del cumplimiento de los aspectos reseñados en las mismas. A su vez permite como ya se apuntó el reducir el ámbito de gestión diferenciando los distintos problemas y actuando en cada caso de manera diferente a partir de un esquema de ordenación orientativo que debe quedar concretado en el desarrollo de un Estudio de Detalle del conjunto de la ordenación.

Descripción del esquema de ordenación que se propone.-

Con el fin de poder cuantificar entre otras cuestiones la ocupación posible de la edificación , así como concretar la disposición de los Espacios Libres previstos, se plantea a nivel de esta Modificación un esquema de ordenación desarrollada a partir de las condiciones derivadas de los condicionantes que se han venido señalando a lo largo de este documento.

De esa forma, tanto la vinculación al único acceso posible desde la carretera, así como la necesidad de mantenimiento de algunos edificios de interés arquitectónico , o bien las condiciones de la estructura parcelaria en cuanto a la posterior gestión, unido a plantear unas condiciones de naves o edificios de medidas no demasiado grandes en cuanto a fondos , ha llevado a plantear la propuesta con tres áreas diferenciadas desde el mismo vial de acceso al polígono industrial.

De una parte y en el lateral colindante con el ferrocarril de FEVE se dispone un acceso a una zona ligada a la rehabilitación y restauración con las ampliaciones corespondientes del considerado como edificio emblemático y que en razón de los posibles usos que pudiera albergar se trata con un acceso independizado del resto del polígono. La traza del vial sobre el que se desarrolla es la existente y se trataría de su adecuación.

En cuanto a la zona de la derecha desde el vial de acceso y apoyándose en los espacios ya reservados actualmente de calle, se plantea la disposición de edificios, en un caso, donde ya existen ahora unas naves , que podrían

reconvertirse , y en el otro con una nueva edificación de disposición casi triangular con frente a la CN-634 y que aprovecharía la diferencia de altura entre la rasante de la parcela y la carretera para albergar en su planta a nivel de rasante una posible zona de aparcamientos.

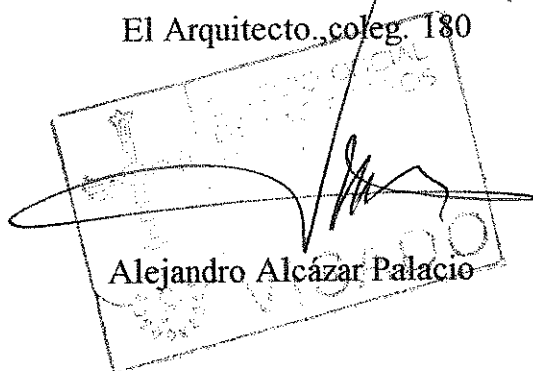
En cuanto al area central y posterior paralela al rio, se trata de un area de desarrollo "ex novo" para lo cual en razón de una determinada tipologia y características de las edificaciones previstas se plantea un vial central con remate en rotonda desde el que se disponen a cada lado las edificaciones.

Todo ello se remata en la parte del fondo con un edificio en forma de L que permita crear un fondo y remate a la calle lineal de nuevo trazado.

En definitiva se plantean las distintas zonas en funcion de su previsión de desarrollo, actividades posibles a albergar y características señaladas para los edificios tanto los que se mantienen como los de previsible ejecución.

Oviedo a noviembre de 2000,

El Arquitecto, coleg. 180



Alejandro Alcazar Palacio

FICHA CARACTERISTICAS

PARCELA Nº 1

SUPERFICIE DE PARCELA :	6.963,58 M2
SUP. MAXIMA OCUPACION EDIF.:	2.877,15 M2
SUP. OCUPACION EDIFICIOS ACTUALES :	No
SUP. ESPACIOS LIBRES MINIMOS :	717,78 M2
SUP. ESPACIOS LIBRES PROPUESTA.....:	4086,43 M2
SUP. MINIMA AREA APARCAMIENTO :	1.007,00 M2
SUP. MAXIMA CONSTRUIDA :	10.070,00 M2
SUP. CONSTRUIDA EXISTENTE EN EDIF. :	No
ALTURA MAXIMA :	12 M.

USO PREDOMINANTE :

El Industrial definido en el P.G.O.U., como I4, con el resto de admitidos y complementarios

DESCRIPCION DE LA ORDENACION:

Se trata de la ordenación definida por alineaciones fijas del P.G.O.U., de forma triangular y especial visual desde carretera N-634, con acceso directo desde entrada general, dejando los espacios libres y aparcamientos en el entorno perimetral de parcela, y utilizando parte de la calle ya existente en el frontal interior, debiendo de completarse de manera independiente para desarrollo individual.

La ocupación señalada está definida por alineaciones fijas. Debe de ser el edificio representativo de las nuevas construcciones a desarrollar, debiendo dar respuesta formal y arquitectónica a la visual que supone, pudiendo dar acceso directo desde el frontal a la carretera al tratarse de suelo urbano, aunque los posibles accesos de carga y descarga o a almacenes debe de realizarse obligadamente desde el interior de la parcela.

Los espacios interiores del viario se integrarán posteriormente con los de la parcela nº 2. Debe realizar cesión libre y gratuita de terrenos para la afección del Río Nora.

FICHA CARACTERISTICAS

PARCELA Nº 2

SUPERFICIE DE PARCELA :.....	11.337,79 M2
SUP. MAXIMA OCUPACION EDIF.:.....	6,483,92 M2
SUP. OCUPACION EDIFICIOS ACTUALES :.....	5.779,49 M2
SUP. ESPACIOS LIBRES MINIMOS :.....	1.620,98 M2
SUP. ESPACIOS LIBRES PROPUESTA:.....	4.853,87 M2
SUP. MINIMA AREA APARCAMIENTO :.....	1.901,70 M2
SUP. MAXIMA CONSTRUIDA :.....	19.017,16 M2
SUP. CONSTRUIDA EXISTENTE EN EDIF. :.....	5.779,49 M2
ALTURA MAXIMA :.....	12 M.

USO PREDOMINANTE :

El Industrial definido en el P.G.O.U., como I4, con resto de posibles admitidos y complementarios.

DESCRIPCION DE LA ORDENACION:

Se trata de mantener prácticamente la misma ocupación de las edificaciones existentes de antiguo almacenaje, con las mejoras y reformas necesarias al uso específico, de manera que se mantenga tanto su ocupación como posibilidad de accesos por varios frentes o bien la mas real de permitir el disponer de un nuevo edificio siguiendo las alineaciones de igual manera que los edificios existentes, salvo en la parte cercana al río y la regularización rectangular.

Todo el perímetro de la parcela se deja libre con acceso directo a la misma desde la entrada exterior, disponiendo de viario interior de posterior integración con el de otras parcelas contiguas (1 y 3), para configurar una traza continua. Únicamente se podrá disponer de cierre en el frente a la zona exterior de acceso y en el borde de río, hasta las actuaciones peatonales.

En las naves actuales se podrían permitir las actuaciones que no superen la superficie máxima construida, ni la altura, aunque se aconseja la nueva edificación de la totalidad. La parcela debe permitir el paso para alcanzar fundamentalmente la parcela 3 y en su caso la 1, aunque cumple sus parámetros de manera independiente. Se admite su desarrollo en fases de ejecución, aunque debe de plantearse de manera unitaria toda ella con independencia de que se asignen diversos usos con participaciones en el total. En todo caso el viario se vincula al conjunto de parcela.

La ocupación señalada está definida por alineaciones fijas. Debe de ser el edificio representativo de las nuevas construcciones a desarrollar, debiendo dar

respuesta formal y arquitectónica a la visual que supone, pudiendo dar acceso directo desde el frontal a la carretera al tratarse de suelo urbano, aunque los posibles accesos de carga y descarga o a almacenes debe de realizarse obligadamente desde el interior de la parcela.

Los espacios interiores del viario se integrarán posteriormente con los de la parcela nº 2.

FICHA CARACTERISTICAS

PARCELA Nº 3

SUPERFICIE DE PARCELA :.....	16.212,51 M2
SUP. MAXIMA OCUPACION EDIF.:.....	11.348,75 M2
SUP. OCUPACION EDIFICIOS ACTUALES :.....	413,66 M2
SUP. ESPACIOS LIBRES MINIMOS :.....	2.837,18 M2
SUP. ESPACIOS LIBRES PROPUEST.....	4.863,76 M2
SUP. MINIMA AREA APARCAMIENTO :.....	1.945,00 M2
SUP. MAXIMA CONSTRUIDA :.....	19.452,00 M2
SUP. CONSTRUIDA EXISTENTE EN EDIF. :.....	855,00 M2
ALTURA MAXIMA :.....	12 M.

USO PREDOMINANTE :

El Industrial definido en el P.G.O.U., como I4, con parte de Oficinas en los edificios si se mantienen asi como el resto de admitidos.

DESCRIPCION DE LA ORDENACION:

Se trata de partir de la conservación de parte de las oficinas representativas con el arbolado y eje central del antiguo Aguila Negra, el conformar el giro y la calle que permita la ocupación industrial de la parte de terreno actualmente sin ocupar. Para ello es preciso que en la actuación se actue de manera que se ejecute la glorieta de 20 m., de diámetro en la parcela contigua nº 5, sobre los terrenos de la misma propiedad, en principio de manera temporal hasta configurar el futuro desarrollo de la misma.

En las naves actuales se permiten las actuaciones que mantengan su configuración y tipología actual. La parcela debe permitir el paso para alcanzar fundamentalmente la parcela 5 y en su caso la 2. Las ocupaciones señaladas salvo en el caso de los edificios que se mantienen se trata de fijar línea de máximo movimiento, pero no alineación fija. En todo caso el viario se vincula al conjunto de parcela.

Se permite la subdivisión en diversos usos de partes de la parcela bien mediante definición específica en proyecto o con participación proporcional a su superficie en los parámetros de superficie construida, ocupación, etc., considerándose en todo caso como parcela conjunta aunque se desarrolle la edificación en fases.

La ocupación señalada está definida por alineaciones fijas. Debe de ser el edificio representativo de las nuevas construcciones a desarrollar, debiendo dar respuesta formal y arquitectónica a la visual que supone, pudiendo dar acceso directo desde el frontal a la carretera al tratarse de suelo urbano, aunque los posibles accesos de carga y descarga o a almacenes debe de realizarse obligadamente desde el interior de la parcela.

Los espacios interiores del viario se integrarán posteriormente con los de la parcela nº 2.

FICHA CARACTERISTICAS

PARCELA Nº 4

SUPERFICIE DE PARCELA :.....	10.558,91 M2
SUP. MAXIMA OCUPACION EDIF :.....	4.183,60 M2
SUP. OCUPACION EDIFICIOS ACTUALES :.....	2.890,00 M2
SUP. ESPACIOS LIBRES MINIMOS :.....	1.045,00 M2
SUP. ESPACIOS LIBRES PRPUESTA :.....	6.375,31 M2
SUP. MINIMA AREA APARCAMIENTO :.....	1.800,00 M2
SUP. MAXIMA CONSTRUIDA :.....	18.000,00 M2
SUP. CONSTRUIDA EXISTENTE EN EDIF. :.....	12.000,00 M2
ALTURA MAXIMA :.....	12 M.

USO PREDOMINANTE :

El industrial definido en PGOU como I4 además de en este caso el Hotelero-Ocio y Hotelero, definido en el P.G.O.U, como J y H4.

DESCRIPCION DE LA ORDENACION:

Se trata de a partir de la conservación del edificio representativo de la arquitectura del antiguo Aguila Negra, el desarrollar un uso específico ligado al ocio, que garantice la posibilidad de mantenimiento y adecuación del edificio protegido por acuerdo de CUOTA. Para ello se mantiene la ocupación actual con la necesidad de demoler partes de añadidos frontales y laterales. Asimismo se prevee que la disposición de la nueva edificación se realice a continuación de lo existente, desarrollándose hacia el área de Colloto y con acceso independiente desde la entrada general, por lo que no depende de ninguna otra parcela para su desarrollo. Pretende ser el edificio emblemático del conjunto.

En los edificios actuales se permiten las actuaciones que mantengan íntegramente su configuración y tipología actual, aunque son numeradas las modificaciones y alteraciones que presenta el edificio principal. Asimismo la parcela debe permitir el paso para alcanzar alternativamente la parcela 5. Las ocupaciones señaladas salvo en el caso de los edificios que se mantienen se trata de fijar línea de máximo movimiento, pero no alineación fija. En todo caso el viario se vincula al conjunto de parcela. Se permite la subdivisión en diversos usos de partes de la parcela, considerándose en todo caso como parcela conjunta aunque se desarrolle la edificación en fases.

FICHA CARACTERISTICAS

PARCELA Nº 5

SUPERFICIE DE PARCELA :..... 8.357,26 M2
SUP. MAXIMA OCUPACION EDIF.:..... 5.708,13 M2
SUP. OCUPACION EDIFICIOS ACTUALES :..... No
SUP. ESPACIOS LIBRES MINIMOS :..... 1.427,03 M2
SUP. ESPACIOS LIBRES PROPUESTA :..... 2.649,13 M2
SUP. MINIMA AREA APARCAMIENTO :..... 978,50 M2
SUP. MAXIMA CONSTRUIDA :..... 9.785,37 M2
SUP. CONSTRUIDA EXISTENTE EN EDIF. :..... No
ALTURA MAXIMA :..... 12 M.

USO PREDOMINANTE :

El Industrial definido en PGOU como I4 y en la zona cercana a FEVE, como continuación de la parcela 4 el Hotelero-Ocio y Hotelero, definido en el P.G.O.U, como J y H4

DESCRIPCION DE LA ORDENACION:

En esta parcela integrada por dos propiedades distintas, se debería de actuar conjuntamente mediante U.A., aunque la previsión de ordenación se hace con una prolongación del uso de ocio de la parcela nº 4 y con el remate y consolidación de la glorieta de giros de la calle interior con una edificación adaptada al espacio resultante.

En tanto no se desarrolle esta parcela la única actuación posible es la derivada de situar temporalmente la glorieta de giro al margen de lo que posteriormente se disponga.

Esa parcela se deja sin una ordenación específica, aunque se le señalan los parámetros básicos para que cuando se gestione entre los dos propietarios se adopte la solución de ordenación más adecuada. En todo caso el viario que se plantee se vincula la conjunto de parcela. No se permite la subdivisión en tanto no se desarrolle la gestión de la misma o exista acuerdo entre los afectados por lo que se considerará como parcela conjunta aunque se desarrolle la edificación en fases.

CUADRO DE RESUMEN NUMERICO

PARCELAS

	1	2	3	4	5
Sup. Parcela	6.963,58	11.337,79	16.212,51	10.558,91	8.357,26
(1) Sup.Ocup. Edificacion	2.877,15	6.483,92	11.348,75	4.183,60	5.708,13
(2)Sup.Libre minimos	717,78	1.620,98	2.837,18	1.045,9	1.427,03
Sup. Libre Propuesta	4.086,43	4.853,87	4.863,76	6.375,31	2.649,13
(3)Sup.Area Aparcamiento	1.007,00	1.901,7	1.945	1800	978,5
Sup Máxima Construida	10.070	19017,16	19452	18.000	9785,37

- (1) De acuerdo con el artículo del Plan será siempre < 70% de la superficie de la parcela
- (2) Como mínimo según el PGOU será 0,25 de la superficie del edificio (ocupada)
- (3) Será como mínimo mayor o igual a la señalada que es el 10 % de la superficie máx. construida

ANEXO JUSTIFICATIVO DEL APROVECHAMIENTO RESULTANTE A PARTIR DE LO EXISTENTE Y DE LOS ESPACIOS LIBRES OBTENIDOS.-

Se trata de formular una justificación de los aprovechamientos resultantes con la modificación propuesta y la parcelación consiguiente de modo que se constate que la misma no está fuera de los límites señalados por el Plan General en la situación previa.

Por ello , lo que realizará es la comparación entre las superficies de ocupación previstas en la parcelación resultante una vez se aplican las ordenanzas vigentes, y las superficies ocupadas por la edificación en la situación originaria de la fábrica justo antes de su desaparición como empresa unitaria , dado que en la actualidad se han producido diversos derribos que modifican la realidad de partida , a la que sería aplicable el artículo del Plan referido a la Ampliación de instalaciones existentes.

Dicho artículo 3.2.2.3 permite en las instalaciones industriales existentes en el momento de aprobarse el Plan , la ampliación hasta alcanzar un 50 % más de incremento sobre la superficie total inicial. Incluso en el caso de industrias de categoría I4 ,como ocurre a las que nos ocupan en El Aguila Negra , *se admiten las ampliaciones hasta una dimensión que permita el cumplimiento de las condiciones de disposición de aparcamientos y distancias a linderos y alineaciones, sin rebasar en ningún caso de una ocupación del 80 % de la parcela.*

Como quiera que las condiciones de alturas y aprovechamientos vienen referidos por razones de ordenanza que se mantiene , a la superficie máxima resultante en planta , lógicamente con comparar las ocupaciones si cumple ,obligadamente cumple la superficie máxima total.

Por ello , y en aplicación del 80% máximo de ocupación nos resultaría que para la totalidad de la parcela la ocupación máxima sería de 42.500 m² , mientras que la propuesta es de 30.601,55 m² es decir, mucho menor.



ACTA DE DESLINDE

En Colloto, a 5 de noviembre de 1998, se reúnen:

Don Ángel Chércoles Labad, con D.N.I. 5.288.425, mayor de edad, Arquitecto, vecino de Gijón, con domicilio a efectos de notificaciones en calle Pedro Duro, 24 edificio estación, que actúa en calidad de Responsable de Patrimonio de la entidad de derecho público FERROCARRILES DE VÍA ESTRECHA (FEVE), y

Doña María de los Ángeles Fernández López, con D.N.I. 9.391.549 - M, mayor de edad, vecina de Oviedo, con domicilio en la Calle Melchor García Sampedro, 72 - 5º G, que actúa en su propio nombre y en representación de su madre, Dña. Ángeles López Díaz y su hermano Don Jesús Fernández López, como propietarios de una finca que linda con terrenos del Ferrocarril Ferrol - Bilbao, en la estación de Colloto (Siero).

Los reunidos se reconocen capacidad suficiente entre las partes para formalizar el presente acto, y proceden a determinar definitivamente la delimitación de los terrenos del Ferrocarril Ferrol - Bilbao en la margen izquierda -entre los pp. kk. 321/031 y 321/136 aproximadamente - con la finca de las personas citadas.

Al efecto, se confeccionó por el Departamento de Patrimonio un plano topográfico, a escala 1/400, en el que se señaló el límite de los terrenos del Ferrocarril, comprobándose sobre el propio terreno -el día 4 de noviembre- la existencia de un error de cotas, circunstancia que se comunicó ese mismo día a Dña. de los Ángeles Fernández López y lo que obligó a modificar dicho plano y volver a realizar el deslinde en la fecha indicada en el encabezamiento -quedando, en consecuencia, anulados y sin firmar, los planos y Actas del día anterior-.

El nuevo plano -fechado el día 5/11/1998- a escala 1/400, en el que se señala el límite de los terrenos del Ferrocarril -una vez rectificado- se incorpora a la presente Acta, formando parte integrante de la misma.

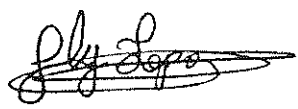
En dicho plano quedan determinadas las distancias tomadas desde el eje de la vía mas próxima al edificio de la estación de Colloto, a los vértices; A, B, C, D y E, en los que se coloca estacas para su posterior cerramiento con traviesas.

Los comparecientes firman la presente Acta -por duplicado ejemplar- en prueba de conformidad, en el lugar y fecha anteriormente indicados.

Por FEVE

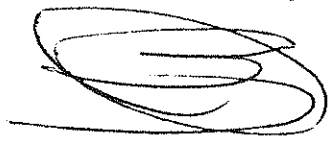

Firma y sello Patrimonio

Dña. Ángeles López Díaz,



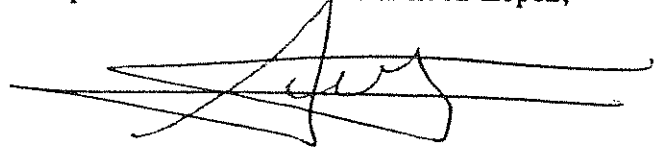
Firma DNI 10.507.056-N.

Doña María de los Ángeles Fernández López



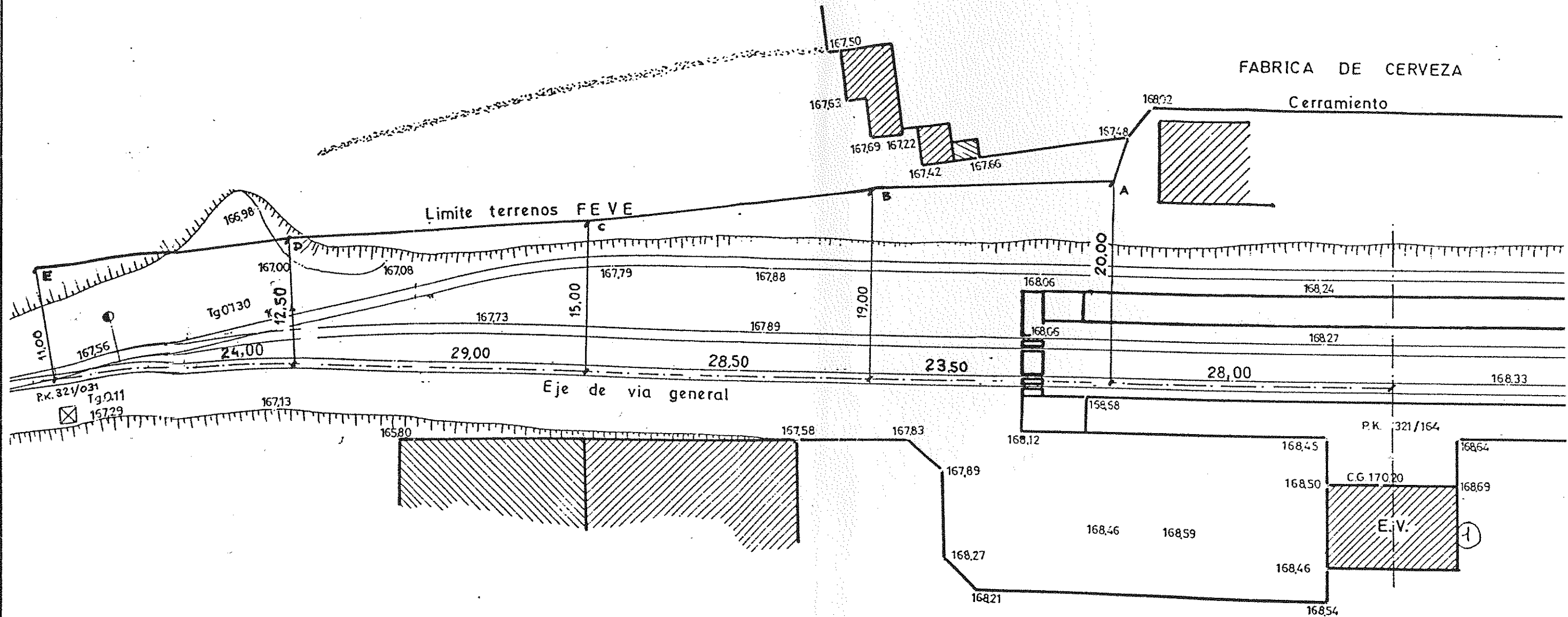
DNI : 9.391.549 - M.

Don Jesús Fernández López,



Firma y D. N.I.

DNI. 9.391.548 - G



ESTACIÓN DE COLLOTO

(Término municipal de Siero, en Asturias)

Deslinde, realizado el 5 de Noviembre de 1998, de los terrenos propiedad de Dña. Ángeles López Díaz y sus hijos María de los Ángeles y Jesús Fernández López, con los de la estación de FEVE, en Colloto, entre los PP. KK. 321/031 y 321/136, aproximadamente.

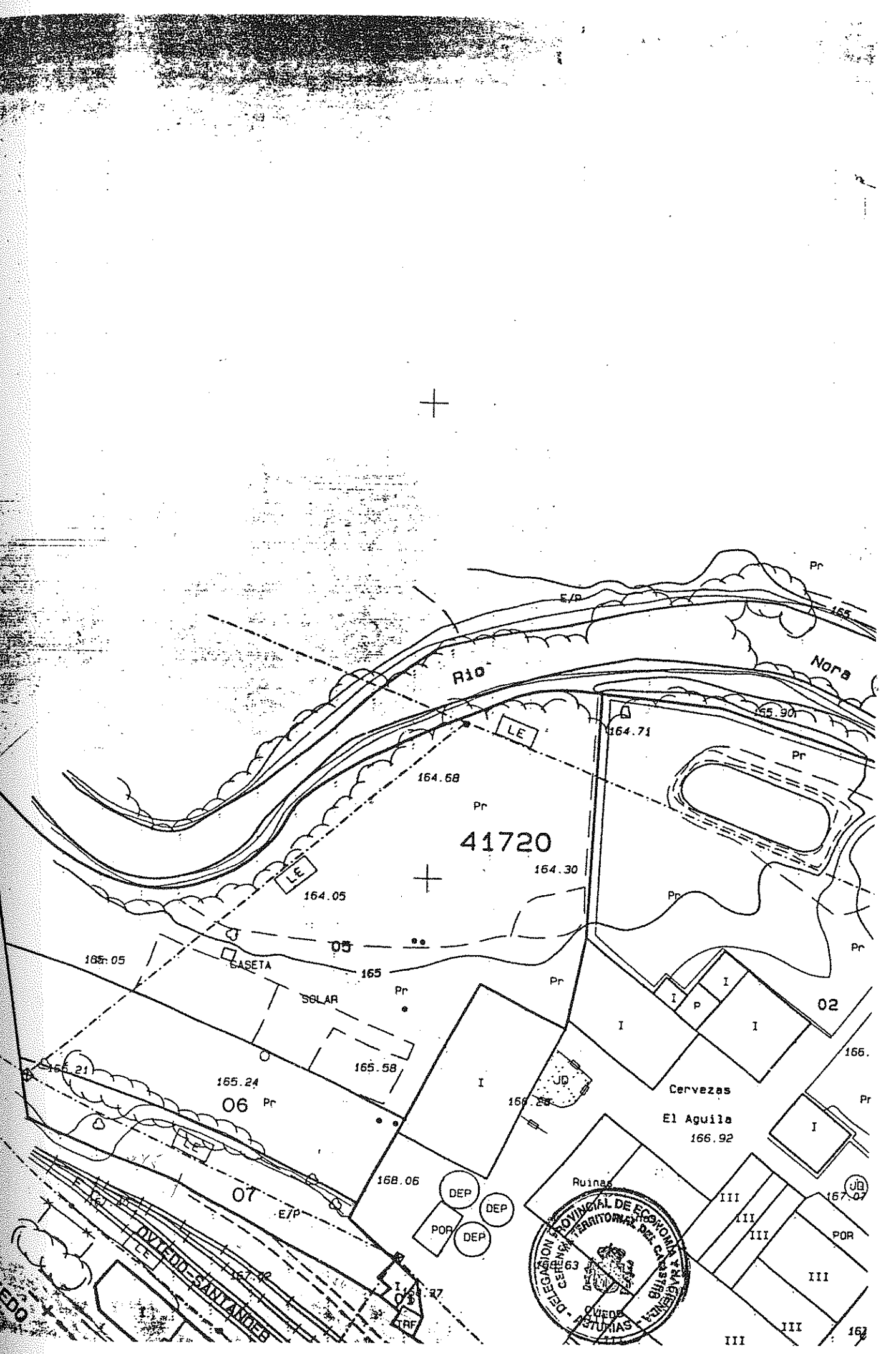
Por FEVE
(Firma y sello)

[Signature]
Futrimento

Por los Propietarios
(Firma y D.N.I.)

[Signature] *[Signature]* *[Signature]*
DNI: 40.507.056-N DNI: 9.391548-G DNI: 9.391549-K

ESCALA: 1/400



Rio

Pr

165

Nora

165.90

Pr

164.71

164.68

Pr

41720

164.30

164.05

LE

165.05

CASITA

05

165

SOLAR

Pr

165.58

165.24

06

Pr

165.21

LE

07

E/P

168.06

DEP

DEP

POP

DEP

Ruinas



Cervezas

El Aguila

166.92

02

166.

Pr

167.07

POP

167

III

III

III

III

III

I

I

I

Pr

Pr

Pr

Pr

Pr

Pr

Pr

Pr

Pr

EDO

VILLADO-SANTANDER

