

Fecha Entroso Registro = 21 - Diciembre - 2011

**MODIFICADO DE
ESTUDIO DE DETALLE**

Aprobado inicialmente por

de fecha 11-5-2012

El Secretario,

**SUELO URBANO COMERCIAL
UA-1 - UH/49/COM/NC
EL BERRÓN - SIERO - ASTURIAS**

Aprobado definitivamente
en Sección Urbanística
de fecha 27-9-2012

orden 2

EL PROMOTOR:

**CORPORACIÓN ALIMENTARIA
VALLES MINEROS S.L.**

SUSANA DÍAZ DE LA PEÑA
JUAN ROCES ARBESÚ
ARQUITECTOS

MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE PARA EL SUELO URBANO COMERCIAL EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-1 DE LA UH/49/COM/NC DE EL BERRÓN. SIERO.

LA PROPIEDAD: CORPORACIÓN ALIMENTARIA VALLES MINEROS S.L.

A. MEMORIA.

1. OBJETO.
2. ÁMBITO DE LA INTERVENCIÓN.
3. ANTECEDENTES Y MARCO LEGAL.
4. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA.
5. SOLUCIÓN ADOPTADA.
6. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS.
7. DETERMINACIONES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN.

Aprobado inicialmente por
JGL
de fecha 11-5-2012
El Secretario

B. ANEXOS.

FICHAS CATASTRALES DE LAS PARCELAS AFECTADAS.
COMPROMISO DE CESIÓN.
COMPROMISO DE URBANIZACIÓN.
ESCRITURA DE PROPIEDAD.

C. PLANOS.

- 1/VI. SITUACIÓN. PLANEAMIENTO VIGENTE.
- 2/VI. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.
- 3/VI. UA-1 - UH/49/COM/NC. DELIMITACIÓN
- 4/VI. ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES.
- 5/VI. ZONIFICACIÓN Y USOS.
- 6/VI. PROPUESTA DE REPARCELACIÓN.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *Ordinez*
la fecha 27-9-2012
El Secretario

A. MEMORIA

Aprobado inicialmente por:
JGL
de fecha 11.5.2012
El Secretario

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 27-9-2012
El Secretario

Aprobado inicialmente por

de fecha 11.5.2012

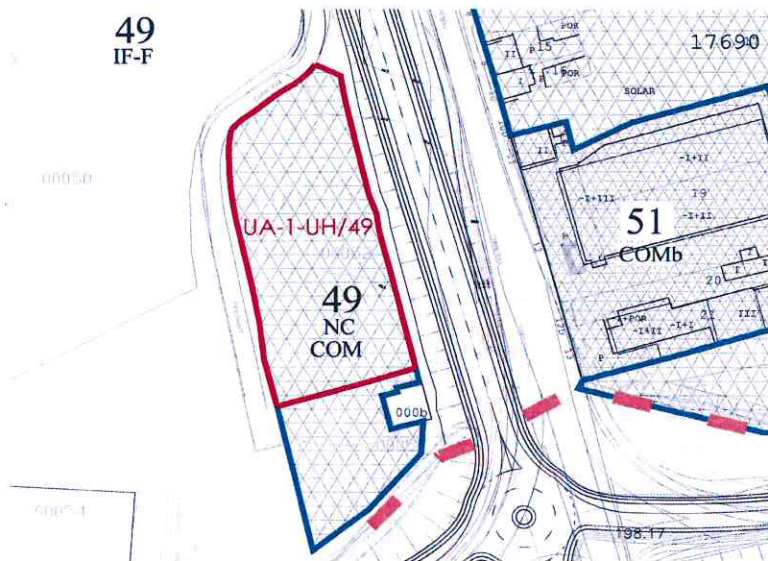
El Secretario

1. OBJETO.

Se redacta el presente documento por encargo de la sociedad CORPORACIÓN ALIMENTARIA VALLES MINEROS S.L., representada por Don Juan Nuño Río.

La entidad CORPORACIÓN ALIMENTARIA VALLES MINEROS S.L. es propietaria de parte de los terrenos que conforman la Unidad Homogénea denominada UH/49/COM/NC de El Berrón, definida en el Plan General Municipal de Ordenación de Siero. Concretamente se trata de la parcela catastral 52 del polígono 154.

En esta Unidad Homogénea UH/49/COM/NC de El Berrón previamente a este documento, se ha delimitado una Unidad de Actuación, la UA-1, ya aprobada definitivamente, que es la que ahora se desarrolla mediante el Estudio de Detalle (expediente municipal 242U100X).



Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 27-9-2012

El Secretario

Y para el desarrollo de estos suelos, fue presentado originalmente un Estudio de Detalle (expediente municipal del Ayuntamiento número 242U101E).

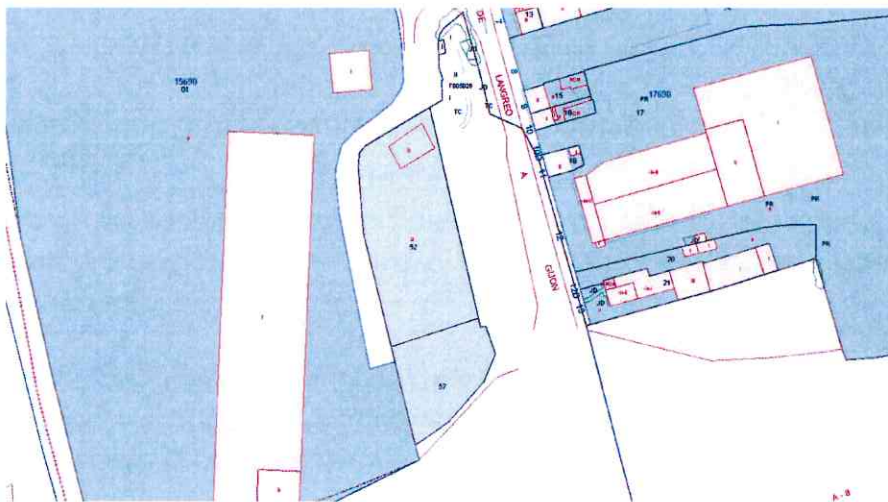
Tras la aparición de nuevos datos en la expropiación de terrenos para la ejecución del nudo entre las autopistas AS-1 y A-64, ya reflejados en la Delimitación de Unidad de Actuación tramitada, se redacta ahora el presente documento Modificado de Estudio de Detalle.

Este tiene por objeto proceder al ajuste del ámbito original al de la Unidad de Homogénea y los ajustes derivados por la disminución en la parcela neta, que afectará a la reparcelación final de las fincas resultantes de la ordenación, así como a la consideración como vial del camino situado al Oeste del ámbito.

2. ÁMBITO DE LA INTERVENCIÓN.

El ámbito del Estudio de Detalle es parte de una manzana del núcleo urbano del El Berrón, la Unidad de Actuación UA-1 delimitada que aparece reflejada en el Plano 2/VI, de LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO, y que se corresponde con la parcela catastral 52 del polígono 154 de Siero.

Los terrenos objeto de este Estudio de Detalle están situados en el borde Sur del núcleo urbano de El Berrón, quedando definidos en su lindero Norte y Oeste por un camino de acceso a fincas; al Este por la carretera AS-246, de Langreo; y al Sur, por la parcela catastral 57 del mismo polígono 154.



Topográficamente se configura como un espacio con una ligera pendiente de orientación Sur.

De forma independiente al planeamiento urbanístico municipal se aprueba, por parte de la Dirección General de Carreteras del Gobierno del Principado de Asturias, el PROYECTO DEL ENLACE DE LAS AUTOVÍAS AS-1: MIERES-GIJÓN Y A-64: VILLAVICIOSA-OVIEDO EN LA CARRERA (SIERO).

La configuración de este complejo enlace de autovías, entre los accesos de la A-64 a Pola de Siero y El Berrón, obliga, por las distancias establecidas para las incorporaciones, a modificar estos dos accesos.

Este nuevo acceso a El Berrón, que lleva aparejada la reforma en el trazado de la carretera de Langreo, la AS-246, requiere la ocupación y la expropiación de una importante parte de los suelos que se encontraban incluidos en la delimitación de la Unidad Homogénea UH/49/COM/NC.

La expropiación se encuentra aprobada definitivamente; y la ocupación de estos suelos expropiados ya es efectiva desde hace un tiempo.

Aprobado inicialmente por
JGL
de fecha *11.5.2012*
El Secretario,

Aprobado definitivamente
en fecha *27.9.2012*
de fecha *27.9.2012*
ndivari

El ámbito del Estudio de Detalle posee una superficie cartográfica dentro de la Unidad UA-1 - UH/49/COM/NC de El Berrón, según medición realizada al efecto, de 2.795,09 m².

La única propiedad incluida en el ámbito (se adjunta en el Anexo las Escrituras de Propiedad) es la siguiente:

A.- Parcela catastral número 33066A154000520000EZ.

Propiedad: CORPORACIÓN ALIMENTARIA VALLES MINEROS S.L.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Pola de Siero, al tomo 526, libro 447, folio 160, finca número 11.630.

Superficie escriturada (según escritura pública de propiedad) .. 4.559,00 m².

Superficie real (según medición topográfica) 2.795,09 m².

Aparece reflejada gráficamente en el anejo Plano 2/VI, de LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.

No existen más suelos ni otras propiedades incluidas en el ámbito de la Unidad de Actuación UA-1 - UH/49/COM/NC que desarrolla el presente Estudio de Detalle.

No obstante, de cara al reparto de aprovechamiento y suelos netos dentro de la Unidad Homogénea 49/COM/NC, se ha de tener en cuenta una segunda parcela afectada:

B.- Parcela catastral número 33066A154000570000EB.

Propiedad: Dña. ROSARIO CIFUENTES y D. RAMÓN QUINCE.

Superficie real (según medición topográfica) 1.030,30 m².

3. ANTECEDENTES Y MARCO LEGAL.

El presente Estudio de Detalle 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 (publicado en el B.O.P.A. nº 97, de 27 de abril de 2004) -TRLOTU en adelante-.
- El Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, aprobado por Decreto 278/2007, de 4 de diciembre -ROTU en adelante-.

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo estatal.
- El vigente Plan General Municipal de Ordenación del Ayuntamiento de Siero.

Por acuerdo Plenario de fecha 4 de Junio de 2002, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA en adelante) aprobó Definitivamente el Plan General Municipal de Ordenación de Siero, aprobando el Texto Refundido del Plan General, en sesión de Pleno de CUOTA, el 15 de Abril de 2003 (BOPA de 21 de junio de 2003), y asignado al área objeto del presente Estudio de Detalle la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado, con la calificación de Suelo Comercial.

Posteriormente, por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Siero en sesión de 1 de junio de 2006, fue aprobada definitivamente la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Siero para su Adaptación a la Ley 3/2002 del Principado de Asturias.

No se modifica en este documento de Revisión la clasificación y calificación de los terrenos que nos ocupan.

Según este Plan vigente, para la por él denominada como Manzana 49 en El Berrón, delimita dos Unidades Homogéneas: una de ellas en el suelo clasificado como Suelo Urbano Consolidado, calificada como IF-F, de Infraestructuras Ferroviarias; y otra Unidad Homogénea en el suelo clasificado como Suelo Urbano No Consolidado, calificada como COM, Comercial.

Según el Artículo 2.03.3 del Plan General:

"Las Unidades Homogéneas son, además, ámbitos uniformes de cara al reparto de cargas y beneficios generados por el planeamiento."

Los aprovechamientos no precisan de reparto al interior de las Unidades Homogéneas, pues se asignan directamente desde el planeamiento de modo uniforme y en proporción, tan solo a la extensión de los terrenos vinculados a ellas.

La reparcelación en el interior de las Unidades Homogéneas, como también se especifica en el artículo 2.03.3 del Plan, no es necesaria para el reparto de aprovechamiento, sino tan solo:

"... para el reajuste y materialización de las cesiones, en su caso, lo que se resuelve, en general, en la modalidad de normalización".

Aprobado inicialmente por

C. JGL
de fecha *11.5.2012*
El Secretario,



Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *ad. uen 2*
de fecha *27.9.2012*
El Secretario,



Por otro lado, según el artículo 2.05 del Plan, en Suelo Urbano No Consolidado, que es el que nos ocupa, la asignación de aprovechamientos se hace sobre las superficies netas útiles, que llevan aparejadas proporcionalmente las cesiones obligatorias destinadas a equipamientos y viario.

Y, tal como se explica claramente en el Plan:

"En la porción de terrenos que debe de cederse se incluyen, de forma conjunta, tanto las cesiones destinadas a equipamientos públicos como las destinadas a red viaria, más las del 10% del terreno útil edificable; pero la cesión de esta porción de la propiedad se efectúa de forma residual, es decir, la propiedad mantiene la parte neta que le corresponde dentro del terreno útil edificable, pero en lo que se cede es indiferente que se trate de terrenos calificados como equipamiento, viario o útil.

La parte que sea útil edificable (aparte de la que constituya el 10% destinado al Ayuntamiento) se utilizará para compensar a los propietarios de terrenos que se encuentren por completo en equipamiento o viario, o que, simplemente, tengan exceso de cesión respecto del que le correspondería en su propia edificación"

Según las determinaciones del Plan antes expuestas, cada tipología de edificación da lugar, en función de sus aprovechamientos, a un porcentaje de su superficie en cesiones, siendo el resto la parcela neta en la que se materializará este aprovechamiento privado:

"La cesión de esta parte determinada de la parcela original bruta da lugar, residualmente, al derecho sobre el resto neto, con todas las características de un superficie reparcelada, es decir, habiendo cumplido por sí misma, e individualmente, con sus compromisos de cesión dentro del reparto de cargas..."

Luego, dentro de cada Unidad Homogénea, las parcelas incluidas en ella se han de repartir el aprovechamiento asignado a la Unidad, en función de la superficie de las parcelas originales afectadas; y cada propiedad deberá ceder un porcentaje determinado de su suelo para equipamientos y viario, quedando el resto como parcela neta privada.

El suelo edificable de la Unidad Homogénea se reparcela así entre los distintos propietarios: propietarios originales de las parcelas incluidas en la Unidad Homogénea, Ayuntamiento con su 10% de terreno útil edificable y, si se trata de una Unidad excedentaria -como es nuestro caso-, un resto de parcela neta para compensar a otros propietarios de terrenos en unidades deficitarias o que se encuentren por completo en equipamiento o viario, o

Aprobado inicialmente por

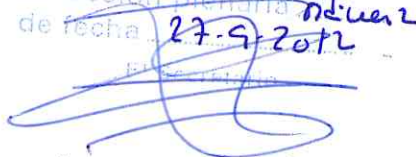
de fecha 11.5.2012

El Secretario



Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria

de fecha 27.9.2012



que tengan exceso de cesión respecto del que le correspondería en su propia edificación.

Por otro lado, como ya se expuso anteriormente, se encuentra delimitada una Unidad de Actuación, ya tramitada ante el Ayuntamiento de Siero y representada en el Plano 3/VI, de UA-1 - UH/49/COM/NC.

El Estudio de Gestión del Plan General, en el apartado 4 de la Introducción del mismo, establece:

"... En estos suelos Urbanos No Consolidados Industriales y/o Comerciales, con carácter previo al desarrollo de cada UH, deberá delimitarse una Unidad de Actuación siguiendo el procedimiento previsto en el art. 151 del Texto Refundido de la Ley del Suelo Asturiana. Razones de eficacia en el desarrollo y de garantizar en lo posible la mayor rapidez de ejecución aconsejan cierto grado de flexibilidad en este campo, debiendo ser los particulares los que impulsen y propongan las delimitaciones que permitan desarrollos ágiles y cómodos, garantizando el mínimo de requisitos legalmente exigibles, pero sin la rigidez de una predeterminación que la cambiante realidad parcelaria puede hacer de difícil ejecución"

La entidad representada, promotora del presente desarrollo, es propietaria tan solo de parte de las fincas incluidas en la Unidad Homogénea UH/49/COM/NC.

La otra propiedad afectada por la UH/49/COM/NC, la catastral 15400057, es una finca en la que se encuentra una vivienda, sin interés en el desarrollo urbanístico del suelo comercial.

Ante la imposibilidad de llegar a acuerdos para el desarrollo de la manzana completa de forma conjunta, se planteó y tramitó previamente la Delimitación de una Unidad de Actuación que se ajusta exclusivamente a la propiedad de la entidad promotora, tal como permite el Estudio de Gestión del Plan.

El artículo 70 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril -TROTU-, recoge con carácter general los fines y contenido de los Estudios de Detalle.

A tenor de dicho artículo, y del Artículo 199 del ROTU -Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias- el contenido de este Estudio de Detalle es el siguiente:

Aprobado inicialmente por

de fecha 11-5-2012

El Secretario

Aprobado definitivamente

en Sesión plenaria de fecha 27-5-2012

El Secretario

- A.- Memoria Justificativa de su conveniencia y de Ordenación.
- B.- Anexos.
- C.- Planos de Información y de Ordenación.

La tramitación del Estudio de Detalle se someterá al procedimiento establecido en el artículo 92 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, y su correspondiente en el ROTU, el artículo 252.

Deberá ser aprobado inicialmente por el Ayuntamiento, sometiéndolo a continuación a información pública, como mínimo durante un mes, mediante anuncio en el BOPA y publicación en uno de los periódicos de mayor circulación en la Comunidad Autónoma.

A la vista de lo acontecido en la información pública el Ayuntamiento de Siero lo aprobará definitivamente con las condiciones que resulten pertinentes.

Los datos precisos para realizar la notificación individualizada a afectados son los siguientes:

- PARCELA CATASTRAL 57 POLÍGONO 154
 - Propiedad: Doña ROSARIO CIFUENTES PAÑEDA.
Don RAMÓN QUINCE VIGIL.
 - Dirección: c/ Casimiro Argüelles nº 4, 6º A. Pola de Siero 33150.
- PARCELA CATASTRAL 52 POLÍGONO 154
 - Propiedad: CORP. ALIMENTARIA VALLES MINEROS S.L.,
Representada por Don Juan Manuel Nuño Río.
 - Dirección: c/ La Concordia nº 22, bajo. Noreña 33180.

En cumplimiento de la vigente Ley del Suelo se incorporan en el Anexo a este documento el compromiso de cesión de terrenos destinados a cesiones y el compromiso de urbanización de la parte que corresponda a esta propiedad.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA.

Se pretende definir, mediante la redacción del presente documento, simplemente los siguientes aspectos que entendemos importantes para el desarrollo del área descrita.

Aprobado inicialmente por

de fecha 11.5.2012

Secretario

Aprobado definitivamente

en Sesión plenaria ordinaria

de fecha 17.5.2012

Secretario

- A) Establecer o reajustar a la realidad física las alineaciones y rasantes, adaptando las ya señaladas por el Plan General, con las nuevas circunstancias de carreteras, en las condiciones que el Plan fija.
- B) Concretar la ordenación y la ocupación del suelo, de la parcela neta privada, por la edificación, así como el reparto de esta parcela neta.
- C) Establecer los suelos de cesión y la propuesta de reparcelación.

El presente Estudio de Detalle fijará, por lo tanto, las nuevas alineaciones máximas y las rasantes según la ordenación general de la zona previamente definida en el Plan General.

Se recogen aquí los criterios definidos, ajustando la traza definitiva a un levantamiento topográfico a escala 1/500 y subsanando a la vez las lógicas deficiencias debidas al tipo de cartografía y a la escala utilizada por la cartografía del Plan General.

El presente documento, por tanto, desarrolla las previsiones fijadas e incluidas en el Planeamiento General en el ámbito que nos ocupa -parte de la Unidad Homogénea denominada UH/49/COM/NC.

5. SOLUCIÓN ADOPTADA.

Dada la situación de los suelos que nos ocupan, rodeados de infraestructuras, el acceso existente y la pequeña extensión de los mismos, la ordenación del área ya se encuentra condicionada en gran medida.

El Plan General establece para esta denominada como Manzanas 49 de El Berrón un uso Comercial, con la tipología de naves industriales, sin espacios públicos ni nuevos viales de cesión, con la redelimitación ya tramitada ajustando los bordes a las expropiaciones de carreteras.

Pero, por un lado, se ha de tener en cuenta el único acceso existente, modificado por la futura actuación sobre la AS-246, la carretera Carbonera, resultado de la actuación de la Dirección General de Carreteras del Principado de Asturias, el ya citado Proyecto del Enlace de las Autovías AS-1, de Mieres-Gijón, y A-64, de Villaviciosa-Oviedo, en la Carrera (Siero), que se refleja en los planos.

Este nuevo acceso trazado actúa como vial de servicio, ya que no se permitirá el acceso directo desde la propia carretera

Aprobado inicialmente por
de fecha 11-5-2012
El Secretario

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 27-5-2012
El Secretario

Por otro lado, también ha de tenerse en cuenta el actual camino existente al Oeste del ámbito, que, para tener consideración de vial según las condiciones del planeamiento deberá tener un ancho de 15 metros.

Por último, la propia AS-246, carretera comarcal, y el enlace de autovía -que también se modifican con el antedicho Proyecto de Carreteras-, al Este y Sur de la Unidad Homogénea 49, que condicionan los retiros y los tipos de usos en la zona en contacto -zona de servidumbre dentro de la parcela privada-, determinados por la Ley de Carreteras del Estado y Ley de Carreteras del Principado.

Se propone así una disposición de naves adosadas perpendicularmente a la carretera comarcal, de forma que las mismas tengan acceso desde el vial público, paralelo por el interior a esta carretera, con una anchura de 15 metros, resultado del ensanchamiento, mediante la cesión de suelo, del actual camino.

Se ordena en el presente Modificado de Estudio de Detalle, estableciendo unas alineaciones u ocupaciones máximas, que son las fijadas por el propio planeamiento a otras calificaciones y las líneas de edificación de la carretera y el enlace con la autovía.

Las parcelas resultantes de la Unidad de Actuación UA-1 no afectan al resto de las propiedades incluidas en la Unidad Homogénea, se mantienen sobre sus propiedades originales, de forma que pueda desarrollarse de forma independiente.

Y las viviendas y otros usos existentes en las otras propiedades, en tanto se desarrollen urbanísticamente como suelo comercial, también podrán mantenerse indefinidamente, como admite la calificación del suelo en el planeamiento.

El Modificado de Estudio de Detalle define concretamente las alineaciones y rasantes exteriores, como bordes de respeto respecto a los viales y otras calificaciones. Los parámetros de volumetría, edificabilidad y espacios libres que se establecen, se adecuan a lo determinado en el Plan General.

En la Unidad Homogénea que desarrolla esta zona, el Estudio de Gestión del Plan General vigente determina que se trata de una Unidad de las denominadas como "excedentarias", esto es, que para completar la edificación se requiere de aprovechamiento generado por otras parcelas exteriores a la unidad. Es una unidad con defecto de aprovechamiento que compensará el exceso de aprovechamiento que se da en otras parcelas urbanas.

Aprobado inicialmente por

de fecha 11.5.2012

El Secretario

Aprobado definitivamente en Sesión plenaria de fecha 27.5.2012

Con los datos de superficies reales de las parcelas aportadas, y una parcela neta real de 3.001,63 m², los datos de la UH/49 completa son los siguientes:

parcelas con aprovechamiento en la UH	área (sup)	UH bruta (sup)	neto (sup)	Aprovechamiento privado	Aprovechamiento absorber/ trasladar (*)	10 % de cesión (aprov)
15400052	2.795,09	2.795,09	1.923,69	1.731,32	269,50	192,37
15400057	1.030,30	1.030,30	709,09	638,18	99,34	70,91
TOTAL UH	3.825,39	3.825,39	2.632,79	2.369,51	368,84	263,28

Por lo tanto, debe reservarse en el total de la UH/49 suelo neto para 263,28 m² de aprovechamiento municipal (procedente del 10%), así como para absorber otros 368,84 m² de aprovechamiento de otras parcelas. En total, se deberá reservar suelo para un aprovechamiento de 632,12 m². ✓

El reparto de los suelos netos debería ser proporcional a las superficies originales de cada propietario:

PROPIETARIO	CATASTRAL	SUPERFICIE	%
CORP. ALIMENTARIA VALLES MINEROS	15400052	2.795,09	73,07%
Dña Rosario Cifuentes / D. Ramón Quince	15400057	1.030,30	26,93%
		3.825,39	100,00%
TOTAL PROPIEDAD PRIVADA		3.825,39	100,00%

Sin embargo, en este caso, dada la disposición de los suelos realmente edificables -por los retiros obligatorios y las cesiones para el nuevo vial- deberá repartirse el suelo real de ocupación proporcional a los aprovechamientos de cada una de las parcelas de resultados y en el conjunto de la Unidad Homogénea.

Es decir, para un reparto equitativo entre los aprovechamientos establecidos para cada uno de los futuros propietarios, y teniendo en cuenta las grandes diferencias que se dan en cuanto a la ocupación real de las parcelas, se propone un reparto proporcional del suelo de ocupación y no de las parcelas netas; y para cada uno de los afectados: las de los propietarios privados originales, las del Ayuntamiento para la materialización de su 10% y las del aprovechamiento excedentario.

Teniendo en cuenta que la ocupación máxima de la edificación en planta en la totalidad de la Unidad Homogénea es en este caso de 1.595,63 m², considerando los dos desarrollos en el tiempo, el reparto sería el siguiente:

Aprobado inicialmente por
de fecha 11-5-2012
El Secretario,

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria orden
de fecha 21-5-2012
El Secretario

PROPIETARIO	aprovechamiento	%	OCUPACIÓN
CORP. ALIMENTARIA VALLES MINEROS	1.731,32	57,68%	920,19
Ayuntamiento 10% Parcela A	192,37	6,41%	102,24
Excedentario Parcela A	120,42	4,01%	64,00
Dña Rosario Cifuentes/ D. Ramón Quince	638,18	21,26%	339,19
Ayuntamiento 10% Parcela B	70,91	2,36%	37,69
Excedentario Parcela B	248,43	8,28%	132,04
TOTAL	3.001,63	100,00%	1.595,36

En función de este reparto de ocupaciones máximas se realiza la propuesta de asignación de las parcelas de resultado, reflejada en el Plano 6/VI, de PROPUESTA DE REPARCELACIÓN, que se concretará en el Proyecto de Reparcelación que se redacte al efecto.

Y este reparto proporcional de las ocupaciones, con ordenación, da como resultado el siguiente reparto de parcelas netas:

PROPIETARIO	OCUPACIÓN	PARCELA NETA
CORP. ALIMENTARIA VALLES MINEROS	920,19	1.577,82
Ayuntamiento 10% Parcela A	102,24	154,58
Excedentario Parcela A	64,00	96,18
Dña Rosario Cifuentes/ D. Ramón Quince	339,19	838,85
Ayuntamiento 10% Parcela B	37,69	118,67
Excedentario Parcela B	132,04	215,53
TOTAL	1.595,36	3.001,63

Esta diferencia antes descrita en cuanto a la ocupación, según las zonas, supone que parte de las cesiones de la Parcela B -el resto de la Unidad Homogénea 49 que está fuera del ámbito de este Estudio de Detalle- se realizan en la realidad en el interior de la delimitación de la UA-1 que ahora se desarrolla.

5.1. Alineaciones.

Las alineaciones propuestas para la edificación, se establecen, concretamente, en el Plano N° 4/VI ORDENACIÓN GENERAL, ALINEACIONES Y RASANTES, y tienen, en todos los casos, carácter de alineaciones máximas.

Aprobado inicialmente por

EJGL

de fecha *11.5.2012*

Secretario

Aprobado definitivamente

en Sesión plenaria

de fecha *27.9.2012*

Se entiende como alineación, en este caso el definido como "emplazamiento" en el artículo 2.75 del Plan General, ya que según el artículo 2.74.1 del mismo Plan considera la alineación -y la establece en los planos del Plan- la línea límite entre cualquier tipo de terreno y las vías públicas (o espacios libres públicos) que los rodean.

Se establece así una ocupación máxima para la edificación a 5 metros del borde de la parcela neta definida por el Plan, respecto a las vías públicas o suelos de diferente calificación, tal como se establece en el Plan General como retiro mínimo en este tipo de suelo, excepto al Este del ámbito.

Al Sur se ajusta -en una pequeña zona- a la línea de edificación establecida por la Ley de Carretera a los enlaces de autovías, a 25 metros de la Línea Blanca, ya que se está colindante al vial de enlace de El Berrón con la A-64.

Y no se establece retiros mínimos entre linderos de propiedad dentro de la misma calificación, como también define el Plan.

5.2. Rasantes.

Los suelos que rodean el ámbito del Estudio de Detalle no se modifican en su rasante, por lo que estas rasantes definitivas serán, lógicamente las mismas que ya existen, que aparecen reflejadas en el Plano Nº 4/VI ORDENACIÓN GENERAL, ALINEACIONES Y RASANTES.

En cuanto a la altura máxima de las edificaciones que puedan ser realizadas en el ámbito, se estará a lo establecido en el Plan General vigente, en el artículo 2.150.6 de las Ordenanzas: altura máxima de 12 m en cumbrera -y un máximo de tres plantas-, con excepción de elementos no habitables del proceso productivo que precisen una altura superior. No se establece altura mínima.

6. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS.

A continuación se recogen las cifras base que caracterizan la ordenación propuesta.

SUPERFICIES INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO

Suelo de parcela privada original en UA-1-UH/49/COM/NC 2.795,25m²

Total 2.795,09 m²

Aprobado inicialmente por
De JGL
de fecha 11-5-2012
El Secretario,

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria orden
de fecha 17-9-2012
El Secretario

SUPERFICIES DE CESIÓN

Viales	750,98 m ²
Parcela del 10% municipal	154,58 m ²
Parcela Excedentaria	96,18 m ²
Parcela de reserva para excedente del resto de UH	215,53 m ²
Total	1.217,27 m ²

PARCELAS NETAS RESULTANTES

Parcela Neta Resultante Privada A	1.577,82 m ²
Parcela del 10% municipal	154,58 m ²
Parcela Excedentaria	96,18 m ²
Parcela de reserva para excedente del resto de UH	215,53 m ²
Total	2.044,11 m ²

SUPERFICIES DE URBANIZACIÓN

Viales	750,98 m ²
Total	750,98 m ²

7. DETERMINACIONES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN.

Se determinan, para la edificación que debe desarrollar la ordenación urbanística que aquí se proyecta, los aspectos normativos siguientes:

7.1. Tipología.

La tipología de la edificación correspondiente a esta área, según el Plan General, es de tipo Comercial.

Se trata de una tipología regulada en la Ordenanza VII del Título II del Plan General Municipal de Ordenación.

7.2. Parcela Neta y Aprovechamiento.

Según los datos del estudio de Gestión del Plan General Municipal de Ordenación de Siero, para esta Unidad de Actuación:

Aprobado inicialmente por:

de JGL
de fecha 11.5.2012

El Secretario,



Aprobado definitivamente

en Sesión plenaria de fecha 27.9.2012

El Secretario,



UA-1 - UH/49/COM/NC	
ÁREA (neto UH)	2.795,09 m ²
MÓDULO	1,00 m ² /m ²
APROVECHAMIENTO TOTAL	2.795,09 m ²

La Unidad de Actuación UA-1 tiene en total una superficie neta real de 2.044,11 m² y una cesión de viales de 750,98 m², sin que se establezcan suelos de cesión para equipamientos.

La Unidad, con los coeficientes aplicables de cesión:

UA-1 - UH/49/COM/NC	
UH BRUTA	2.795,09 m ²
MÓDULO CESIÓN COM EL BERRÓN	0,688240 m ² /m ²
NETO TOTAL	1.923,69 m ²
NETO 2	1.731,32 m ²

Luego, el cálculo numérico **teórico** para el ámbito de la Unidad de Actuación que desarrolla el presente documento, en cuanto a parcelas de resultados, sería el siguiente:

	CATASTRAL	SUPERFICIE	NETO 2 (suelo)	NETO 3 (suelo)	10% AYTO (suelo)	EXCEDENTE (suelo)
A	15400052	2.795,09	1.923,69	1.731,32	192,37	120,42
		2.795,09	1.923,69	1.731,32	192,37	120,42

TOTAL	2.044,11
CESIÓN VIALES	750,98
TOTAL ÁMBITO INTERIOR UA-1.	2.795,09

Pero ha de tenerse en cuenta lo ya establecido anteriormente en este documento, en cuanto al reparto de las parcelas netas, de forma que las ocupaciones reales de cada una de las parcelas resultantes de la Unidad Homogénea UH/49/COM/NC completa -no solo de la Unidad de Actuación- sean repartidas equitativamente entre todas ellas.

Como ya se ha expuesto, considerando que la ocupación máxima de la edificación en planta es, para la Unidad Homogénea completa, en este caso de 1.595,36 m², considerando los dos desarrollos en el tiempo -cada uno de ellos con sus propias cesiones establecidas por el planeamiento-, el reparto sería el siguiente:

PROPIETARIO	aprovechamiento	%	OCUPACIÓN
CORP. ALIMENTARIA VALLES MINEROS	1.731,32	57,68%	920,19
Ayuntamiento 10% Parcela A	192,37	6,41%	102,24
Excedentario Parcela A	120,42	4,01%	64,00
Dña Rosario Cifuentes/ D. Ramón Quince	638,18	21,26%	339,19
Ayuntamiento 10% Parcela B	70,91	2,36%	37,69
Excedentario Parcela B	248,43	8,28%	132,04
TOTAL	3.001,63	100,00%	1.595,36

Se han establecido, como condicionantes de partida, linderos perpendiculares al vial de acceso, por simplificar la construcción de las futuras edificaciones; y el fondo libre de la parcela neta según la prolongación directa de estos linderos.

De esta forma, a las ocupaciones antes establecidas les corresponden las siguientes parcelas:

PROPIETARIO	APROVECHA.	OCUPACIÓN	PARCELA NETA
CORP. ALIMENTARIA VALLES MINEROS	1.731,32	920,19	1.577,82
Ayuntamiento 10% Parcela A	192,37	102,24	154,58
Excedentario Parcela A	120,42	64,00	96,18
Dña Rosario Cifuentes/D. Ramón Quince	638,18	339,19	838,85
Ayuntamiento 10% Parcela B	70,91	37,69	118,67
Excedentario Parcela B	248,43	132,04	215,53
TOTAL	3.001,63	1.595,36	3.001,63

En función de este reparto se realiza la propuesta de asignación de las parcelas, reflejada en el Plano 6/VI, de PROPUESTA DE REPARCELACIÓN, que se concretará en el Proyecto de Reparcelación que se redacte al efecto.

Respecto a las parcelas que se asigna al Ayuntamiento para la materialización del aprovechamiento del 10%, si bien no cumplen las condiciones de parcela mínima en cuanto a lo establecido en el artículo 2.151 -inscribir un círculo de 9 metros de diámetro y una superficie mínima de 200 m²- no debemos olvidar que podrían agruparse a los aprovechamientos excedentarios colindantes que, además, incluyen otro tanto de aprovechamiento del 10% de cesión al Ayuntamiento, por lo que podrá incrementarse en su extensión en el momento que se generen estos aprovechamientos.

Aprobado inicialmente por

de fecha 11-5-2012

Secretario



Aprobado definitivamente

en Sesión plenaria ordinaria

de fecha 27-9-2012



Las parcelas resultantes de la Unidad de Actuación UA-1 que ahora se desarrolla no afectan al resto de las propiedades incluidas en la Unidad Homogénea, se mantienen sobre sus propiedades originales, incluso anticipando parte de la parcela del ayuntamiento que le corresponde al resto de la UH/49/COM/NC; de esta forma puede desarrollarse de forma independiente y previo al resto.

En cuanto a la edificabilidad asignada a las parcelas, esta viene ya definida en el Plan General.

Como ya se expuso anteriormente, según el Artículo 2.03. del PGMO, los aprovechamientos se asignan directamente desde el planeamiento de modo uniforme y en proporción, tan solo a la extensión de los terrenos vinculados a ellas.

El Módulo establecido de aprovechamiento en este tipo de suelo Comercial es de 1,00 m²/ m².

Por lo que el aprovechamiento de estas parcelas netas se corresponde con su superficie teórica.

Por aprovechamientos, el cálculo numérico para el ámbito de la Unidad de Actuación que desarrolla el presente documento es el siguiente:

Parcelas con aprovechamiento en la UA-1	área (sup)	UH bruta (sup)	neto (sup)	Aprovechamiento privado	Aprovechamiento absorber/ trasladar (*)	10 % de cesión (aprov)
15400052	2.795,25	2.795,25	1.923,80	1.731,42	120,42	192,38
TOTAL UA-1	2.795,25	2.795,25	1.923,80	1.731,42	120,42	192,38

7.3. Alineaciones y Rasantes.

Las alineaciones propuestas para la edificación se establecen, concretamente, en el Plano N° 4/VI ORDENACIÓN GENERAL, ALINEACIONES Y RASANTES.

Se entiende como alineación, en este caso el definido como "emplazamiento" en el artículo 2.75 del Plan General, ya que según el artículo 2.74.1 del mismo Plan considera la alineación -y la establece en los planos del Plan- la línea límite entre cualquier tipo de terreno y las vías públicas (o espacios libres públicos) que los rodean.

Las alineaciones se establecen con el carácter de máximas en todos los casos, pudiendo realizarse retranqueos de fachada con respecto a la alineación oficial.

Aprobado inicialmente por:

De JGL
de fecha 11-5-2012

El Secretario,

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria od. ven
de fecha 27-9-2012

7.4. Altura reguladora.

En cuanto a la altura máxima se estará a lo establecido en el Plan General vigente, en el artículo 2.150.6 de las Ordenanzas: altura máxima de 12 m en cumbre, con excepción de elementos no habitables del proceso productivo que precisen una altura superior.

No se establece altura mínima.

7.5. Cubiertas.

Se estará, tanto para la disposición de las cubiertas como en cuanto a los elementos por encima de la misma, a lo establecido en las Condiciones Comunes de Cubiertas de la Ordenanza IV del Plan General vigente.

7.6. Condiciones de composición.

En cuanto al aspecto exterior de la edificación, se estará a lo establecido en el Plan General Municipal de Ordenación de Siero.

7.7. Reserva de estacionamientos.

Tal como se especifica en el artículo 2.53 de las Ordenanzas del Plan General, se resolverá en el interior de las parcelas privadas la dotación de estacionamientos (aparcamientos o garajes) necesaria para poder alojar al menos un turismo por cada 150 m² de edificación de instalaciones de industria o de almacenes.

Para los demás usos se reservarán espacios en proporción a un vehículo por cada 100 m² construidos.

7.8. Regulación de Usos.

Para la regulación de usos se estará a las definiciones de los usos y sus categorías establecidas en el Plan General de Siero.


En esta tipología, según el artículo 2.142.3 del Plan General, se admiten las actividades productivas urbanas que producen conflicto con los edificios residenciales, tales como la artesanía, la pequeña industria urbana compatible y el almacenaje industrial, en este caso para distribución o venta

al por mayor, y también los usos hoteleros, hosteleros y recreativos.
Expresamente se prohíbe como uso comercial la tipología de centro comercial o la gran superficie destinada a una línea de productos concreta, cualquiera que sea su superficie.



No tendrán, a estos efectos, la consideración de tipología de centro comercial o gran superficie, las actividades productivas existentes que, estando instaladas en suelo urbano, compatibilicen proceso productivo con la exposición y venta de sus productos, y que por su incidencia e incompatibilidad de usos con el suelo urbano residencial deban ser trasladados a otras áreas de suelo urbano no consolidado aptas para su implantación.

No se admite el uso de vivienda, pero si el residencial hotelero, según se establece en el artículo 2.153 del Plan.

Pola de Siero
Septiembre 2011.
LOS ARQVITECTOS.



Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *adivencia*
de fecha 27-8-2012
El Secretario,



Aprobado inicialmente por
de JGL
de fecha 11-5-2012
El Secretario,

