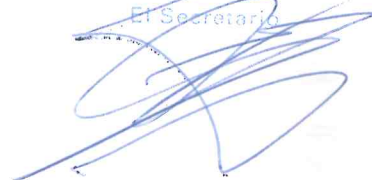


Aprobado inicialmente por
la JGL
de fecha 24-07-2007

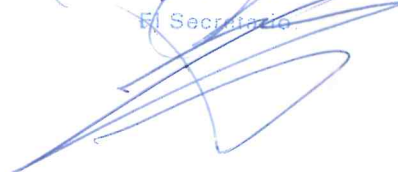
El Secretario



MEMORIA

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria por la JGL
de fecha 14-07-2007

El Secretario



Aprobado definitivamente
 en Sesión plenaria por la JGL
 de fecha 14-09-2007

El Secretario

A. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA.

Aprobado inicialmente por
 la JGL
 de fecha 24-08-2007

El Secretario

1. OBJETO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

El presente Proyecto de Reparcelación tiene por objeto determinar las parcelas que corresponden a la propiedad particular y las cesiones obligatorias que se harán al Ayuntamiento de Siero, cumpliendo con la Normativa vigente, en el desarrollo urbanístico del Estudio de Detalle para Suelo Industrial en las Unidades Homogéneas 57/ID/NC y 58/ID/NC de El Berrón, La Carrera, para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Se redacta el presente documento por encargo de la sociedad NORA MOTOR, S.L., representada por Don Natalio Vázquez García.

La entidad NORA MOTOR S.L. es propietaria de los terrenos que conforman las Unidades Homogéneas denominadas UH/57/ID/NC y UH/58/ID/NC de El Berrón, definidas en el Plan General Municipal de Ordenación de Siero. Concretamente se trata de las parcelas catastrales 1975024, 1975025, 1975026, 1975027 y 1975028.

2. ANTECEDENTES.

Por acuerdo Plenario de fecha 4 de Junio de 2.002, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (C.U.O.T.A 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 2.003 (B.O.P.A. de 21 de Junio de 2.003), y asignado al área objeto del presente Estudio de Detalle la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado, con la calificación de Suelo Industrial para Pequeña o Mediana Industria.

Posteriormente, por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Siero en sesión de 1 de junio de 2.006, 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 denominadas como Manzanas 57 y 58, delimita dos únicas Unidades Homogéneas en el suelo clasificado como Suelo Urbano No Consolidado y las califica como ID, Pequeña y Mediana Industria.

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.”

Aprobado definitivamente
 en Sesión plenaria por la JGL
 de fecha 14-07-2007
 El Secretario

Aprobado inicialmente por
 la JGL
 de fecha 24-07-2007
 El Secretario

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.

Para el desarrollo urbanístico de esta área, se presenta ante el Ayuntamiento de Siero, con fecha de 19 de julio de 2006, el Estudio de Detalle para Suelo Industrial en las Unidades Homogéneas 57/ID/NC y 58/ID/NC de El Berrón, La Carrera. Y con fecha de 22 de febrero de 2007 fue aprobado definitivamente, en sesión plenaria del Ayuntamiento de Siero, este Estudio de Detalle.

3. ÁMBITO DE LA INTERVENCIÓN.

Los terrenos objeto de este Proyecto de Reparcelación, el ámbito del Estudio de Detalle para Suelo Industrial en las Unidades Homogéneas 57/ID/NC y 58/ID/NC de El Berrón. La Carrera, están situados al Oeste del núcleo urbano de Pola de Siero, quedando definidos en su lindero Norte por la carretera nacional N-634; al Este por una carretera local municipal de acceso al núcleo de Mudarri; al Sur, por el trazado del ferrocarril; y al Oeste por la AS-1, la denominada como Autovía Minera.

El área a ordenar se configura como uno de los bordes del suelo clasificado como Suelo Urbano de El Berrón por el Plan General Municipal de Ordenación de Siero.

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

El ámbito del Estudio de Detalle posee una superficie cartográfica, según medición realizada al efecto, de 17.086,52 m².

Las parcelas de esta propiedad incluidas en el ámbito (se adjunta en el Anexo las Escrituras de Propiedad) son las siguientes según su descripción registral:

- A. Rústica: Finca a prado, llamada "DE SOBRE EL PRADO", sita en La Carrera, Concejo de Siero; de una superficie de quince áreas según el título, siendo su superficie actual, tras expropiaciones efectuadas para el trazado de la Autovía AS-1, quinientos ochenta y dos metros cuadrados, aproximadamente. Linda: Norte, carretera; Este, con finca de Francisco Javier Armada Ulloa que lleva en renta Rosendo Banjul Palacio; al Sur y Oeste, herederos de Ovidio Fano. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Pola de Siero al Tomo 983; libro 839; folio 170; finca número 31.436. Referencia catastral 1975024TP8027S0001YS.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria por la JGL
de fecha 14-09-2007

Aprobado inicialmente por
la JGL
de fecha 24-06-2007

El Secretario

El Secretario

Propiedad: NORA MOTOR, S.L., por compra, ante el notario Don Andrés Santiago Guervos, de trece de marzo de 2.006.
Superficie real (según medición topográfica)983,05 m².

- B. Tierra de segunda calidad llamada "EL DÍA DE BUEYES DEL CALEFÓN", sita en La Barrera de Mudarri, El Berrón, Concejo de Siero, de catorce áreas siete centiáreas según título, según catastro dos mil cuatrocientos noventa y ocho metros cuadrados, y en reciente medición dos mil metros cuadrados aproximadamente. Linda: Norte y Este, carretera; Sur, prado de Antonio Nachón; y Oeste, tierra de Don Juan Camino.
Inscrita en el Registro de la Propiedad de Pola de Siero al Tomo 510; libro 431; folio 18; finca número 21.727.
Referencia catastral 1975025TP8027S0001GS.

Propiedad: NORA MOTOR, S.L., por compra, ante notario Don Andrés Santiago Guervos, de trece de enero de 2.006.
Superficie real (según medición topográfica)2.328,25 m².

- C. Rústica sita en términos de La Carrera, término municipal de Siero, a los sitios de "PRADO DE VALDEDIOS Y LA BARREDA", una a prado, de superficie una hectárea ochenta centiáreas, en reciente medición y tras expropiaciones con motivo de las obras de la Autovía Mieres-Gijón, dos mil quinientos cincuenta metros sesenta y dos decímetros cuadrados, que linda: Norte, carretera general y José Ramón Blanco; Sur, herederos de Antonio Vigil, Pilar Sánchez y herederos de Manuel Argüelles; Este, José Ramón Blanco y herederos de Josefa Nachón; y Oeste, Alejandro Álvarez.
Inscrita en el Registro de la Propiedad de Pola de Siero al Tomo 759; libro 648; folio 48; finca número 60.590.
Referencia catastral 1975026TP8027S0001QS.

Propiedad: NORA MOTOR, S.L., por compra, ante notario Don Andrés Santiago Guervos, de trece de enero de 2.006.
Superficie real (según medición topográfica)3.398,86 m².

- D. Rústica a prado, llamada "VALDEDIOS", sita en Mudarri, parroquia de La Carrera, Concejo de Siero, de setenta y ocho áreas ochenta centiáreas. Linda: herederos del Conde de Revillagigedo; Este, camino; Sur, herederos de Braulio Riesgo; y Oeste, herederos de Ovidio Fano Rodríguez.
Inscrita en el Registro de la Propiedad de Pola de Siero al Tomo 892; libro 764; folio 43; finca número 49.828.
Referencia catastral 1975027TP8027S0001PS.

Propiedad: NORA MOTOR, S.L., por compra, ante notario Don Manuel Valencia Benítez, de veintinueve de julio de 2.005.
Superficie real (según medición topográfica)7.573,37 m².

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria la J.G.L.
de fecha 14-07-2007
El Secretario

Aprobado inicialmente por
la J.G.L.
de fecha 24-07-2007
El Secretario

E. Rústica, hoy Urbana: una finca a prado, nombrada "PRADO DE ARRIBA DEL FERROCARRIL", sita en términos de Mudarri, parroquia de La Carrera, Concejo de Siero, de setenta áreas según el título, siendo su superficie actual, tras expropiaciones, de dos mil trescientos setenta y un metros cuadrados. Linda: Norte, con bienes de Pepe El Frutero; al Este, camino; Sur, el ferrocarril de FEVE; y por el Oeste, bienes de Pepe Isidoro, hoy otro, y con los herederos de Avelino Huergo. Actualmente linda: Norte, más de la sociedad compradora Nora Motor S.L.; Este y Sur, ferrocarril de FEVE; y Oeste, terrenos expropiados para la Autovía Minera y más de la sociedad Nora Motor S.L.
No consta inmatriculada. → T. 1192 libro 1011 f. 153
Referencia catastral 1975028TP8027S0001LS. finca 101.653

Propiedad: NORA MOTOR, S.L., por compra, ante notario Don Andrés Santiago Guervos, de doce de mayo de 2.006.
Superficie real (según medición topográfica)2.256,12 m².

El resto de los suelos incluidos en el ámbito son de titularidad pública: por un lado una pequeña área del suelo de dominio público ligado a la N-364, carretera nacional propiedad del Ministerio de Fomento,-con una superficie de 73,53 m²; y por otro lado parte de la carretera local de acceso a Mudarri, propiedad del Ayuntamiento de Siero, con una superficie de 473,34 m².

Se adjuntarán, como anexo a este Proyecto de Reparcelación, las escrituras de las propiedades.

Todas las parcelas se hayan libres de cargas y arrendamientos, según aseguran sus escrituras y ratifican los propietarios.

Las superficies consideradas para este proyecto son las que resultan de la medición de la realidad física realizada al efecto, que difieren de las superficies escrituradas.

Todas las parcelas dentro del ámbito de la actuación se ocupan en su totalidad.

4. SOLUCIÓN ADOPTADA.

La ordenación de las parcelas incluidas queda claramente definida en el Estudio de Detalle aprobado, donde se desarrolla las previsiones fijadas e incluidas en el Planeamiento General en el ámbito que nos ocupa -las Unidades Homogéneas denominadas UH/57/ID/NC y UH/58/ID/NC-.

La ordenación del área, ya predefinida por el Plan General, se encuentra

Aprobado definitivamente
 en Sesión plenario por la JGL
 de fecha 14-09-2007
 El Secretario.

Aprobado inicialmente por
 la JGL
 de fecha 24-05-2007
 El Secretario

condicionada por las infraestructuras de transporte existentes en todo su contorno, así como el nuevo vial en el interior.

El Plan General establece para estas denominadas Manzanas 57 y 58 de El Berrón, un uso industrial y la apertura de un nuevo vial que, cruzando bajo la autovía AS-1-a través de un túnel ya previsto en la obras de la autovía-, va hasta la carretera nacional N-634 recogiendo el tráfico de la carretera de Mudarri.

En este nuevo vial se proyecta una rotonda para salvar la torre de alta tensión que allí se encuentra ubicada, a la salida del túnel bajo la autovía.

El Plan General no establece el trazado definitivo de este nuevo vial a partir de la rotonda, se deja al desarrollo urbanístico, por lo que es en el Estudio de Detalle donde se define el trazado definitivo.

Partiendo de estas premisas, el resultado al que se ha llegado es el siguiente, tal como se refleja en el plano 4/IV de PARCELAS RESULTANTES:

PARCELA 1. Tiene una superficie de 8.054,50 m² y su uso es el de Industrial ID. Linda al Norte, Este y Sur con el vial definido como Parcela 5 y al Oeste con los suelos expropiados de la autovía AS-1. Se asigna su propiedad a NORA MOTOR, S.L.

PARCELA 2. Tiene una superficie de 2.524,98 m² y su uso es el Industrial ID. Linda al Norte y Noroeste con el vial definido como Parcela 5, al Este con la carretera a Mudarri, al Sureste con el ferrocarril y al Suroeste con la Parcela 3. Se asigna su propiedad a NORA MOTOR, S.L.

PARCELA 3. Tiene una superficie de 1.175,50 m² y su uso es el de Industrial ID. Linda al Noroeste con el vial definido como Parcela 5, al Nordeste con la Parcela 2, al Sureste con el ferrocarril y al Oeste y Suroeste con los suelos expropiados de la autovía AS-1. Se asigna su propiedad al AYUNTAMIENTO DE SIERO, para materializar el aprovechamiento de cesión que le corresponde.

PARCELA 4. Tiene una superficie de 73,53 m² y se corresponde con el suelo de dominio público ligado a la N-364, carretera nacional propiedad del Ministerio de Fomento.

PARCELA 5. Tiene una superficie de 5.258,01 m² y su uso es el de viario público: calzadas, aceras y aparcamientos en superficie. Está definida en el Estudio de Detalle aprobado y conformado por todos los suelos de viales. Se asigna su propiedad al AYUNTAMIENTO DE SIERO. Se urbanizará y cederá obligatoriamente al Ayuntamiento de Siero. Su edificabilidad es nula.

Aprobado inicialmente por
la J.G.L.
de fecha 24-07-2007

El Secretario

5. CUADROS DE SUPERFICIES.

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

SUPERFICIES INCLUIDAS EN EL ÁMBITO

Suelo de viales existentes	546,87 m ²
Suelo de parcela privada	16.539,65 m ²
TOTAL.....	17.086,52 m ²

SUPERFICIES DE CESIÓN

Superficie de cesión viales	4.784,67 m ²
Superficie de parcela para el 10% de Ayto	1.175,50 m ²
Total	5.960,17 m ²

PARCELAS NETAS RESULTANTES

Parcela 1	8.054,50 m ²
Parcela 2	2.524,98 m ²
Parcela 3	1.175,50 m ²

PARCELA NETA RESULTANTE TOTAL11.754,98 m²

PARCELA NETA RESULTANTE PRIVADA..... 10.579,48 m²

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria por la JGL
de fecha 14-09-2007

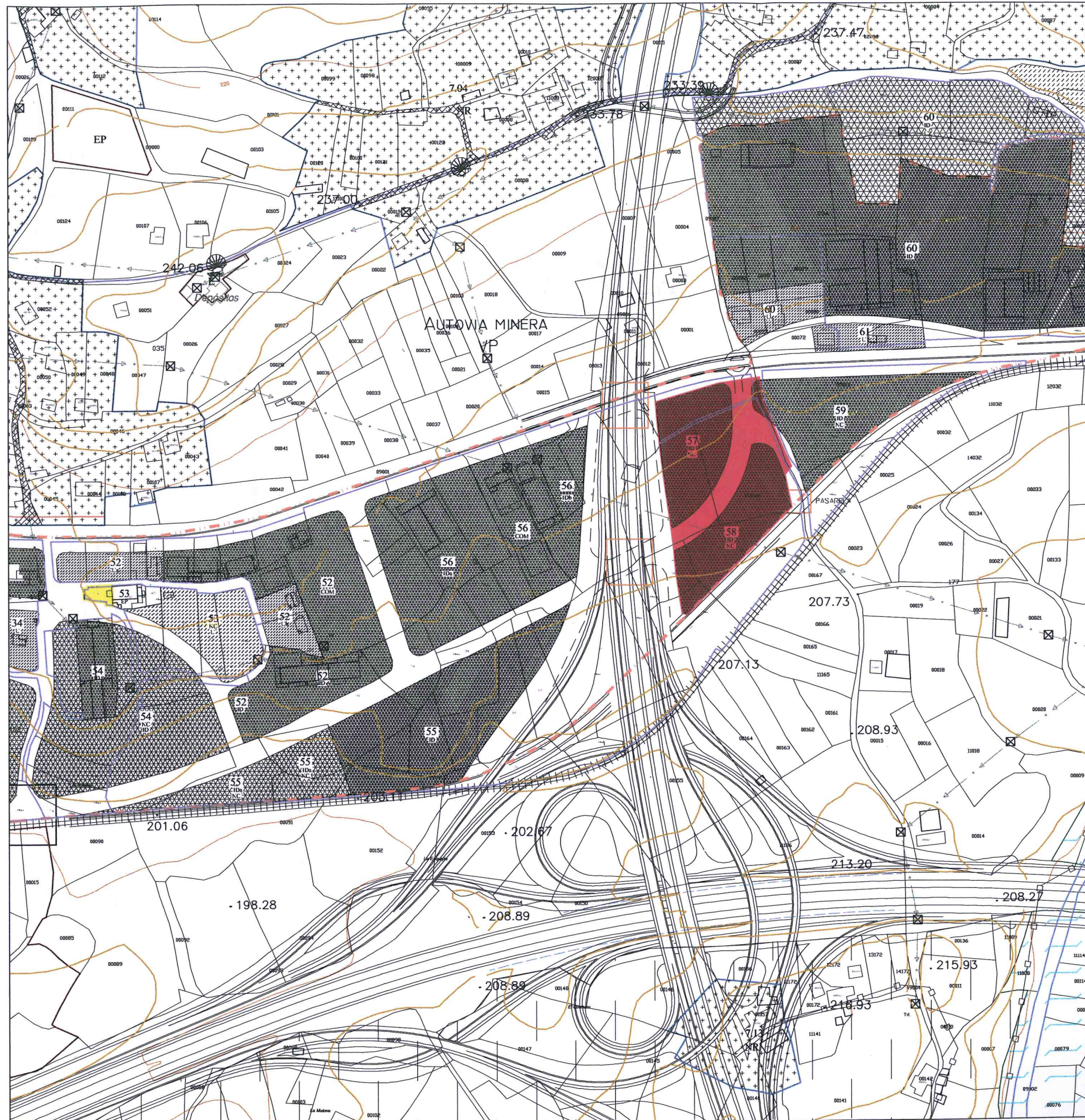
El Secretario

Pola de Siero.

Abril 2007



(Handwritten signature in red ink)



Aprobado inicialmente por
la JGL
de fecha 24-09-2007
El Secretario

[Handwritten signature]

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria por la JGL
de fecha 14-09-2007
El Secretario

[Handwritten signature]

1/IV

PLANO DE SUELO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE ASTURIAS

SITUACIÓN. PLANEAMIENTO

E.1/4000

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

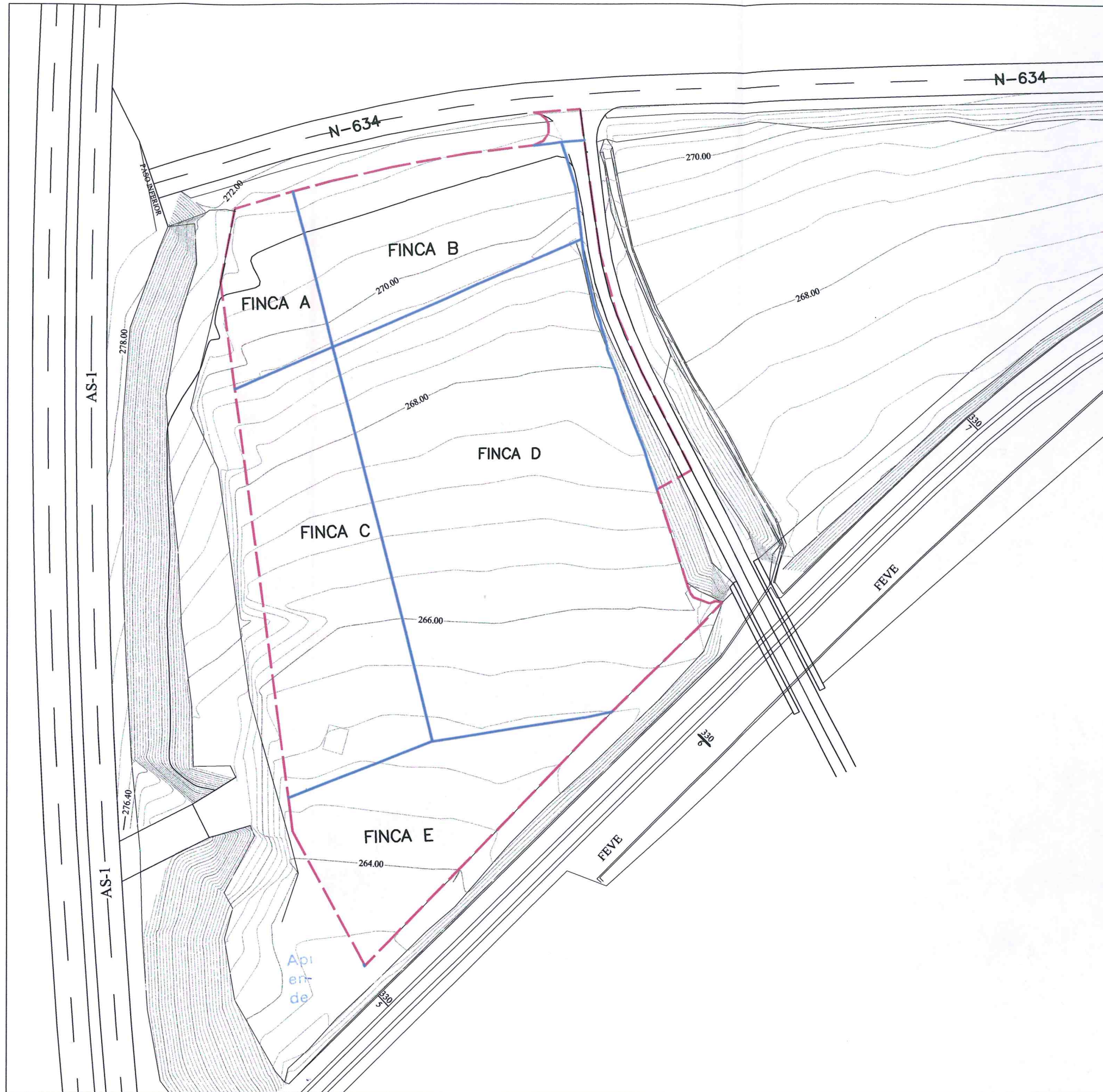
SUELO INDUSTRIAL
57/ID/NC y 58/ID/NC
LA CARRERA - SIERO

LA PROPIEDAD
NORA MOTOR S.L.

[Handwritten signature]

SUSANA DIAZ DE LA PEÑA
JUAN ROCES ARBESU
ARQUITECTOS

POLA DE SIERO-ABRIL-2007



— — — — — ÁMBITO DE LA REPARCELACIÓN

PROPIEDADES	SUPERFICIE (m2)
FINCA A	983,05
FINCA B	2.328,25
FINCA C	3.398,86
FINCA D	7.573,37
FINCA E	2.256,12
Crt. MUNICIPAL	473,34
N-634	73,53
TOTAL	17.086,52

Aprobado inicialmente por:
 a JGL
 de fecha 24-05-2007

El Secretario
[Signature]

PLANO DE : 3/IV



VISADO

SUELO INDUSTRIAL
 57/ID/NC y 58/ID/NC
 LA CARRERA - SIERO

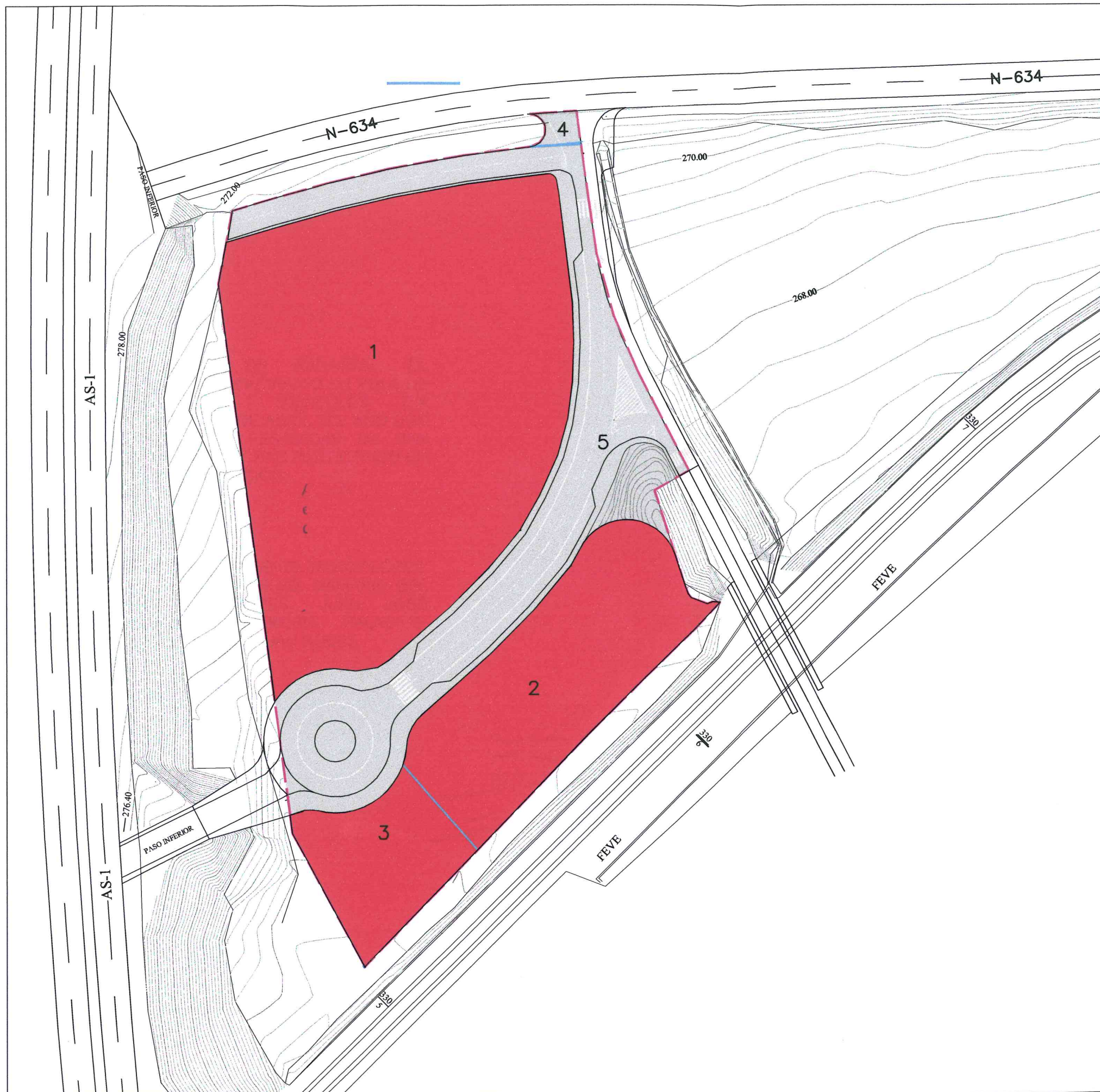
LA PROPIEDAD
 NORA MOTOR S.L.

Aprobado definitivamente
 Sesión plenaria a J.G.L.
 fecha 14-09-2007

El Secretario
[Signature] Juan Rozes

SUSANA DIAZ DE LA PEÑA
 JUAN ROCES ARBESU
 ARQUITECTOS

POLA DE SIERO-ABRIL-2007



--- ÁMBITO DE LA REPARCELACIÓN

NUEVAS PARCELAS RESULTANTES		
Nº	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m2)
1	ID 1	8.054,50
2	ID 2	2.524,98
3	AYUNTAMIENTO 10%	1.175,50
4	DOM. PÚBLICO	73,53
5	VIALES	5.258,01
TOTAL		17.086,52

Aprobado inicialmente por:

h. JGL

de fecha *24-05-2007*

El Secretario
[Signature]

MODIFICADO MAYO 2007

Aprobado definitivamente

en Sesión plenaria por *la JGL*

de fecha *14-09-2007*

El Secretario
[Signature]

4/IV

PLANO DE :

PARCELAS RESULTANTES

E.1/1000

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

SUELO INDUSTRIAL
57/ID/NC y 58/ID/NC
LA CARRERA - SIERO



VISADO
[Signature]

SUSANA DIAZ DE LA PEÑA
JUAN ROCES ARBESU
ARQUITECTOS

POLA DE SIERO-ABRIL-2007