

# **ESTUDIO DE DETALLE PARA SUELO INDUSTRIAL EN LA UNIDAD HOMOGÉNEA 59/ID/NC DE EL BERRÓN. LA CARRERA -SIERO**

## **DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA**

LA PROPIEDAD: ANTUÑA PROMOCIONES URBANAS S.L.  
HERMANOS PEÓN INVERSIONES S.A  
OBRAS Y PROYECTOS COSIO 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.

### **B. ANEXO.**

FICHA DE LAS UNIDADES HOMOGÉNEAS  
COMPROMISO DE CESIÓN  
COMPROMISO DE URBANIZACIÓN DE LOS TERRENOS.  
ESCRITURAS DE PROPIEDAD.

### **C. PLANOS.**

1. SITUACIÓN. PLANEAMIENTO VIGENTE.
2. TOPOGRÁFICO Y PARCELARIO.
3. ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES.
4. ZONIFICACIÓN Y USOS.

# MEMORIA

## **1. OBJETO.**

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de las sociedades ANTUÑA PROMOCIONES URBANAS S.L., HERMANOS PEÓN INVERSIONES S.A y OBRAS Y PROYECTOS COSIO S.L., representadas por Don José Francisco Antuña Antuña, Don José Ramón García Peón y Don José Antonio Cosio Menéndez respectivamente.

Las citadas entidades, como actuales socios de la entidad SIERO DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A. -tras su compra a los originales propietarios, definidos en el documento presentado para la aprobación inicial-, son los propietarios de los terrenos que conforman la Unidad Homogénea denominada UH/59/ID/NC de El Berrón, definida en el Plan General Municipal de Ordenación de Siero.

Concretamente se trata de la parcela catastral 2479001.

## **2. ÁMBITO DE LA INTERVENCIÓN.**

El ámbito de la intervención es un suelo claramente definido por varias infraestructuras: la carretera nacional N-634, el ferrocarril y una carretera local de propiedad municipal.

Los terrenos objeto de este Estudio de Detalle están situados al Oeste del núcleo urbano de Pola de Siero, quedando definidos en su lindero Norte por la carretera nacional N-634; al Oeste por una carretera local municipal de acceso al núcleo de Mudarri; y al Este y Sur, por el trazado del ferrocarril.

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 10.989,11 m<sup>2</sup>.

Las parcelas de esta propiedad incluidas en el ámbito originalmente -en el documento presentado para la aprobación inicial- eran las siguientes según su descripción registral:

- I. Trozo de terreno a prado sito en La Carrera, concejo de Siero, llamado PRADO DE GORIN PRIMERO de trece áreas con un frente a carretera Torrelavega a Oviedo de trece metros y cincuenta centímetros cuadrados, que linda al Norte, con dicha carretera, al Sur, herederos de Dolores Carreño; al Este, Josefa Sánchez y al Oeste, camino.  
Inscrita en el Registro de la Propiedad de Siero al Tomo 201, libro 167, folio 89, finca 26.401.
- II. Otro trozo a prado, llamado PRADO GORIN SEGUNDO, de diecisiete áreas, sito donde el anterior, de dieciséis metros y treinta centímetros de frente a la carretera Torrelavega-Oviedo; linda al Norte, dicha carretera; al Sur, herederos de Dolores Carreño; al Este, Consuelo Santianes y al Oeste, Faustino Santianes.  
Inscrita en el Registro de la Propiedad de Siero al tomo 201, libro 167, folio 92, finca 26.402.
- III. Rustica a prado, llamada PRADO GORIN TERCERO, sita en donde las anteriores de sesenta y dos áreas y cincuenta centiáreas, que linda al Norte, carretera Torrelavega-Oviedo; al sur, Ferrocarril Económicos de Asturias y Vicente Gutiérrez; al Este, Consuelo Santianes y al Oeste, M<sup>a</sup> de la Concepción Santianes.  
Inscrita en el Registro de la Propiedad de Pola de Siero al tomo 201, libro 167, folio 86, finca 26.400.
- IV. Otro trozo de terreno a prado, de diez y seis áreas, donde el anterior, con un frente a la carretera Torrelavega-Oviedo, de diez y seis metros y treinta centímetros, que linda al Norte, con dicha carretera; al Sur, herederos de Dolores Carreño; al Este, José Santianes; y al Oeste, Josefa Sánchez.  
Inscrita en el Registro de la Propiedad de Pola de Siero al tomo 201, libro 167, folio 95, finca 26.403.
- V. Otro trozo de terreno a prado, de quince áreas, donde los anteriores, con un frente a la carretera Torrelavega-Oviedo, de diez y seis metros y treinta centímetros, que linda al norte, dicha carretera; al Sur, herederos de Dolores Carreño y Vicente Gutiérrez; al Este, Rosario Santianes; y al Oeste, Consuelo Santianes.  
Inscrita en el Registro de la Propiedad de Pola de Siero al tomo 201, libro 167, folio 98, finca 26.404.

- VI. Otro trozo de terreno a prado de catorce áreas, con un frente a la carretera de diez y seis metros y treinta centímetros, sito donde las anteriores, que linda al norte, dicha carretera Torrelavega-Oviedo; Sur, Vicente Gutiérrez; Este, Maria de la Concepción Santianes; y al Oeste, José Santianes.  
Inscrita en el Registro de la Propiedad de Pola de Siero al tomo 201, libro 167, folio 101, finca 26.405.
- VII. Otro trozo de terreno, sito donde los anteriores, de trece áreas, con un frente a la carretera de Torrelavega-Oviedo, de diez y seis metros y treinta centímetros que linda al Norte, dicha carretera; al Sur, Vicente Gutiérrez; Este, Oliva Santianes; y al Oeste, Rosario Santianes.  
Inscrita en el Registro de la Propiedad de Pola de Siero al tomo 201, libro 167, folio 104, finca 26.406.

Actualmente, tras la compra por los promotores, la finca es la siguiente:

- A. Parcela de terreno, sita en Las Llamargas, parroquia de La Carrera, concejo de Siero; de una superficie de diez mil doscientos ocho metros veinticuatro decímetros cuadrados; linda: Norte, carretera nacional 634; Sur y Este, Ferrocarriles Españoles de Vía Estrecha; y Oeste, carretera que comunica con la nacional 634.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Siero al Tomo 1.236, Libro 1.048, Folio 92, Finca 103.620, en Inscripción 1ª.

Titularidad de la Finca y Título de Adquisición: La descrita finca aparece inscrita en pleno dominio a favor de SIERO DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A., con C.I.F. A-74.215.237, por título de compraventa y agrupación de fincas, en virtud de escritura otorgada el día veintiocho de septiembre de dos mil siete ante el Notario de Siero don Manuel Valencia Benitez.

Cargas. Libre de cargas y gravámenes.

Referencia catastral: 2479001TP8027S0001KS.

Superficie escriturada ..... 10.208,24 m<sup>2</sup>.

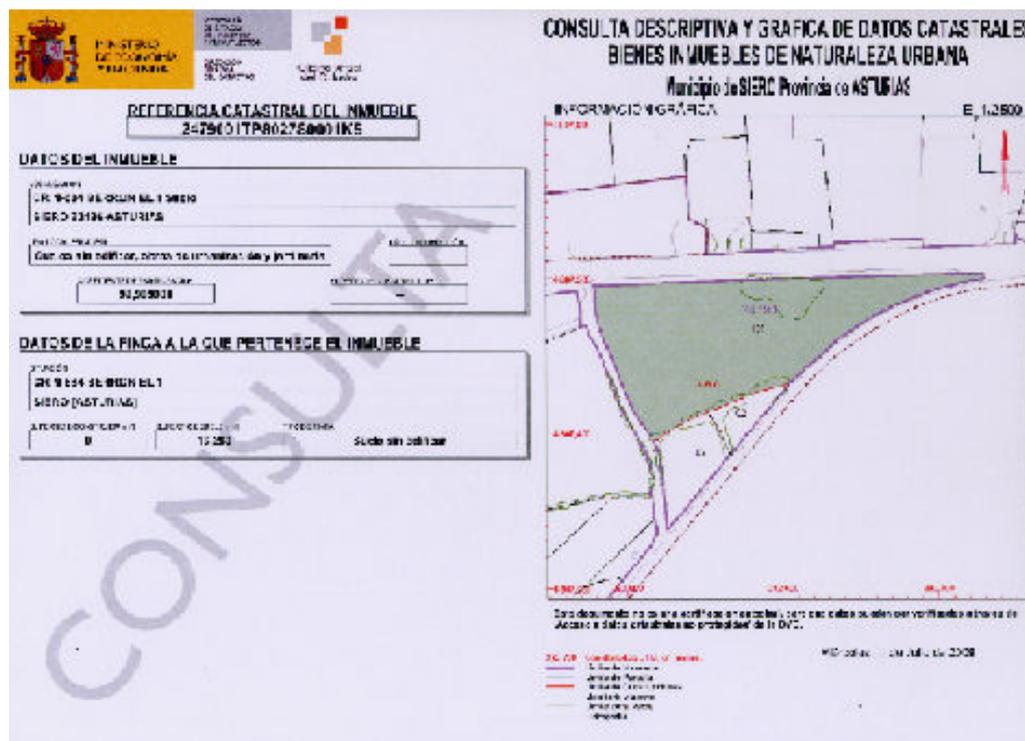
Superficie según Catastro ..... 13.260,00 m<sup>2</sup>.

Superficie real (según medición topográfica) 10.208,24 m<sup>2</sup>.

Se adjunta, como anexo a este documento, la Escritura de la propiedad.

El resto de los suelos incluidos en el ámbito son de titularidad pública: parte de la carretera local de acceso a Mudarri, propiedad del Ayuntamiento de Siero, con una superficie de 780,87 m<sup>2</sup>.

No se corresponde estrictamente con la documentación catastral ya que en ésta no se encuentra reflejada la expropiación que fue realizada en su día para el desdoblamiento de las vías del ferrocarril.



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

### 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 BOPA nº 97, de 27 de abril) - TRLOTU en adelante.-
- 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 (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 2003 (B.O.P.A. 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 Industrial para Pequeña o Mediana Industria.

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 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.”*

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 el caso que nos ocupa, esta reparcelación para efectuar las cesiones y llegar a la parcela neta asignada a cada propiedad no es necesaria por ser todos los terrenos de la misma titularidad.

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, recoge con carácter general los fines y contenido de los Estudios de Detalle.

A tenor de dicho artículo, y de lo establecido en el Reglamento del Principado (ROTU), el contenido de este Estudio de Detalle es el siguiente:

- 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.

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.

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.

- A) Establecer o reajustar a la realidad física las alineaciones y rasantes, adaptando las ya señaladas por el Plan General, en las condiciones que el Plan fija.
- B) Concretar la ordenación y la ocupación del suelo, de la parcela neta privada, por la edificación.

La normalización de las propiedades no es necesaria en el caso de esta Unidad Homogénea que nos ocupa, ya que toda la propiedad privada es del mismo titular y es una unidad deficitaria.

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.

Resuelve también, tal como se estipula en la ficha del Plan General, las conexiones de la Unidad Homogénea 59 con el vial al Este, la carretera de acceso a Mudarri.

La ordenación prevista, así como en parte la urbanización, afecta también a las denominadas como Manzanas 57 y 58 de El Berrón, las cuales cuentan con un documento de desarrollo urbanístico ya en tramitación ante el Ayuntamiento de Siero.

No obstante, se redactan dos documentos independientes debido a las diferentes tramitaciones de las zonas ante otros organismos.

El presente documento, por tanto, desarrolla las previsiones fijadas e incluidas en el Planeamiento General en el ámbito que nos ocupa -la Unidad Homogénea denominada UH/59/ID/NC-.

## **5. SOLUCIÓN ADOPTADA.**

La ordenación del área, ya predefinida por el Plan General como se ha dicho anteriormente, se encuentra condicionada por las infraestructuras de transporte existentes en todo su contorno.

El Plan General establece para las denominadas Manzanas 57, 58 y 59 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.

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 fue en el Estudio de Detalle de las Manzanas 57 y 58 donde se define el trazado definitivo, que afecta directamente a esta Manzana 59 y es asumido en el presente desarrollo.

Así, se ha ajustado el trazado del nuevo vial, el en encuentro con la carretera nacional, al eje actual de la carretera de Mudarri.

Por otro lado, la carretera nacional N-634 al norte del ámbito, condiciona los retiros y los tipos de usos en la zona en contacto, determinados por la Ley de Carreteras del Estado.

La propuesta inicialmente planteada en este Estudio de Detalle, también reflejada en el Proyecto de Urbanización presentado, ha sido modificada debido a la emisión de un informe desfavorable por parte de la Demarcación de Carreteras del Estado en Asturias: el espacio entre la parcela neta y la carretera no puede ser destinado a vial de acceso, ni puede ser modificado el entronque de la carretera de Mudarri con la carretera nacional N-634.

Después de las reuniones de coordinación interadministrativa entre los representantes del Ayuntamiento de Siero y miembros de la Demarcación de Carreteras, se fijan las directrices que se ahora en este documento, proporcionando una nueva solución que compagine la conexión de la actuación urbanística requerida por el Plan General Municipal de Ordenación vigente con la Red Estatal de Carreteras:

1. Mantenimiento del acceso general existente a la zona: del entronque actual entre el Camino de Mudarri, carretera municipal, y la carretera nacional N-634, sin modificar su configuración, su trazado ni su sección, en la zona de afección de la carretera nacional, por considerar que este es suficiente para el desarrollo urbanístico propuesto, ya que este se reduce en realidad a proporcionar acceso a dos pequeñas parcelas industriales.
2. En previsión de la futura actuación para la remodelación y cambio de tipología del enlace, se resuelve el acceso a la parcela neta desde la carretera municipal más allá de la línea de afección de la nacional (a 25 metros de esta).
3. En esta UH/59/ID/NC, un tramo urbano de la carretera nacional, se mantiene un vial paralelo a la nacional, ahora completamente fuera de la zona de influencia de la carretera -del dominio público e incluso de la zona de servidumbre-, pero se suprime la conexión directa de este con el camino de Mudarri. Se reordena su configuración y acceso de la forma representada en planos, ubicando el mismo sobre la parcela neta asignada por el planeamiento, por lo que es ahora un vial privado elemento común de las futuras naves.

Por último, existe otro condicionante de retiros, establecidos por las vías de ferrocarril existentes en el lindero Sureste, para el cual se solicitó a FEVE autorización expresa de reducción de la línea de edificación a 5 metros desde el cierre. Esta autorización fue concedida en su día y consta en el expediente copia de la misma.

La ordenación resultante planteada, que aparece gráficamente representada en el Plano Nº 3/IV ORDENACIÓN GENERAL, ALINEACIONES Y RASANTES, responde a estos retiros planteados que tienen carácter obligatorio.

Se crea así una disposición de naves adosadas perpendicularmente a la carretera nacional, de forma que las mismas tengan acceso desde el área privada paralela a esta carretera en esta rasante y con acceso, debido al desnivel del terreno, a nivel de una planta inferior desde la parcela común que se configura en torno a las naves.

Esta parcela de accesos (denominada como Parcela 9) será un elemento común del resto de las parcelas (las parcelas 1 a 8), con porcentajes proporcionales a los aprovechamientos de cada una de ellas.

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

### **5.1. Alineaciones.**

Las alineaciones propuestas para la edificación -alineaciones establecidas, concretamente, en el Plano N° 3/IV ORDENACIÓN GENERAL, ALINEACIONES Y RASANTES- tienen, en todos los casos, carácter de alineaciones máximas.

Se establece así una alineación máxima a 5 metros del borde de la parcela neta, tal como se establece en el Plan General.

Respecto a la carretera nacional N-634 se considera como retiro mínimo los establecidos por Carreteras, de 25 metros a la línea blanca de la carretera.

Y respecto al ferrocarril, el retiro es mayor del establecido en la preceptiva Autorización de FEVE para la disminución de la línea límite de la edificación.

### **5.2. Rasantes.**

Los tramos viarios de las carreteras -N-634 y de acceso a Mudarra-, así como la rasante del túnel bajo la autovía, existentes en la actualidad, sirven de apoyo para las nuevas rasantes que se determinan en este Estudio.

Las rasantes de edificaciones y viales quedan definidas en el Plano N° 3/IV de ORDENACIÓN GENERAL, ALINEACIONES Y RASANTES del presente documento.

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, con excepción de elementos no habitables del proceso productivo que precisen una altura superior.

No se establece altura mínima.

### **5.3. Conexión con los sistemas generales.**

Las obras de realización de los viales afectados son descritas, al igual que el resto de las conexiones con los sistemas generales, en el preceptivo Proyecto de Urbanización que se redactó al efecto.

Igualmente sus diseños y realizaciones cumplirán más específicamente lo requerido por el Plan General Municipal de Ordenación.

## **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 .....	10.208,24 m <sup>2</sup>
Carreteras .....	780,87 m <sup>2</sup>
Total .....	10.989,11 m <sup>2</sup>

### **SUPERFICIES DE CESIÓN**

Superficie de cesión de Reserva de Infraestructuras.....	2.802,18 m <sup>2</sup>
Superficie de parcela para el 10% de Ayto .....	284,68 m <sup>2</sup>
Total .....	3.086,86 m <sup>2</sup>

Además, el Ayuntamiento participa como un propietario más, en el porcentaje que le corresponde, de la parcela común de accesos interiores.

### **SUPERFICIES DE URBANIZACIÓN**

Superficie de viales .....	780,87 m <sup>2</sup>
Superficie de parcela privada de accesos interiores.....	4.306,06 m <sup>2</sup>
Total .....	5.086,93 m <sup>2</sup>

PARCELA NETA RESULTANTE REAL .....

PARCELA NETA RESULTANTE REAL .....	7.406,06 m <sup>2</sup>
------------------------------------	-------------------------

PARCELA NETA PARA CALCULO APROVECHAMIENTO .....	6.394,33 m <sup>2</sup>
---	-------------------------

## **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 industrial, para Pequeña y Mediana Industria.

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

### **7.2. Ordenación general.**

La ordenación, ya descrita, es de una disposición de naves adosadas entre si y situadas perpendicularmente a la carretera nacional, de forma que las mismas tengan acceso desde la propia parcela común que se configura en torno a las naves: al Norte con una configuración de vial paralelo a la carretera en una rasante similar, y con acceso al Sur, debido al desnivel del terreno, a nivel de una planta inferior desde la parcela común.

Esta parcela de accesos (denominada como Parcela 9) será un elemento común del resto de las parcelas (las parcelas 1 a 8), con porcentajes proporcionales a los aprovechamientos de cada una de ellas.

Al Norte, donde se configura como un vial, tiene una sección de 1,90 metros de acera, calzada de 6,00 m y aparcamientos de 2,50 m: en total 10,40 metros que se ajustan a lo establecido en el artículo 2.151.5 del Plan General sobre viales privados.

Al Sur, este acceso no tiene la consideración de vial: se trata más bien de un espacio de maniobra con anchos muy variables.

Por otro lado, la doble circulación permite la entrada y salida de vehículos en todo el entorno de la edificación.

### **7.3. Aparcamientos.**

La dotación necesaria de aparcamientos en el interior de la parcela privada, establecida con carácter general en el artículo 2.53 del Plan General, se considera justificada con las plazas de aparcamiento dibujadas en planos.

#### 7.4. Aprovechamiento.

La edificabilidad asignada a las parcelas viene ya definida en el Plan General. Como ya se expuso anteriormente, según el Artículo 2.03. del P.G.M.O., 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.

La ficha del Estudio de Gestión de los aprovechamientos asignados para estas parcelas y para la Unidad Homogénea, se adjunta como anexo a este documento.

Y los pequeños ajustes que deban realizarse en los aprovechamientos asignados en el Estudio de Gestión a cada parcela, en función de la superficie real de la misma, se realizarán proporcionalmente a estas superficies.

Por lo tanto, la justificación numérica del cumplimiento es la siguiente:

UH 59/ID/NC	
ÁREA (neto UH)	7.406,06 m <sup>2</sup>
MÓDULO	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO TOTAL	7.406,06 m <sup>2</sup> *

\* (Neto 7.394,33 m<sup>2</sup> + excedentario)

Ha de tenerse en cuenta que las superficies reales han modificado considerablemente las que aparecen reflejadas en el estudio de gestión del Plan ya que se encuentra modificado el trazado del ferrocarril así como el acceso a Mudarri.

Luego, el aprovechamiento asignado:

UH 59/ID/NC	
UH BRUTA	10.208,24 m <sup>2</sup>
MÓDULO ID EL BERRÓN	0,724349 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
NETO 2	7.394,33 m <sup>2</sup>
NETO	7.406,06 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO PRIVADO	6.654,90 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO EXCEDENTARIO	8,87 m <sup>2</sup>
10% DE CESIÓN (APROV)	739,43 m <sup>2</sup>

No se considera necesaria la resolución de una parcela para el traslado de aprovechamientos plus de otras Unidades Homogéneas deficitarias dada la escasa entidad del mismo.

En cuanto a la cesión al Ayuntamiento de una parcela para materializar el 10% del aprovechamiento, se reserva una parcela edificable de 284,68 m<sup>2</sup>, la denominada como Parcela 7, reflejada en el Plano 4/IV, de ZONIFICACIÓN.

Además se participará de la parcela común de accesos, la denominada como Parcela 9 y reflejada en el mismo plano, en el porcentaje proporcional al aprovechamiento.

Si bien esta parcela neta municipal no se corresponde con el 10% de la parcela neta edificable total, esto es debido a la ordenación de las naves, la cual viene determinada a su vez por la forma triangular de la parcela y los diferentes retiros obligatorios, que escalonan la dimensión de las naves resultantes.

La relación entre la edificabilidad de la parcela municipal y la superficie neta de la misma es aproximadamente la media de las relaciones del resto de las parcelas.

#### **7.5. Alineaciones y Rasantes.**

Son las señaladas en los planos de Ordenación, en particular en el Plano 3/IV, de ORDENACIÓN GENERAL, ALINEACIONES Y RASANTES.

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

#### **7.6. 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 cornisa, con excepción de elementos no habitables del proceso productivo que precisen una altura superior.

No se establece altura mínima.

#### **7.7. 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.

## **7.8. 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.

## **7.9. 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.

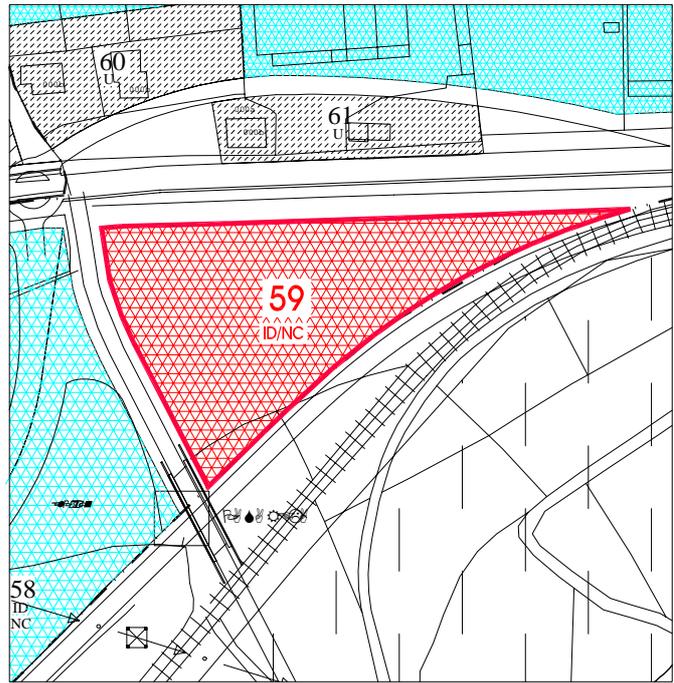
En esta tipología, según el artículo 2.148.4 del Plan General, se admiten todos los usos y actividades industriales, los comerciales (incluido hostelería y recreativos) y almacenes en modalidades limpias, es decir, no calificados como actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, o que dentro de esta calificación admitan la adopción de medidas correctoras sencillas y seguras.

Pola de Siero.  
Noviembre 2009.  
LOS ARQVITECTOS.

# **ANEXOS**

# EL BERRÓN UH 59

UH: 59/ID/NC		
área 10069 m <sup>2</sup>	módulo 1,0 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	aprovechamiento 10069 m <sup>2</sup>



CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	URBANO
TIPO:	NO CONSOLIDADO
TIPOLOGÍA:	PEQUEÑA O MEDIANA INDUSTRIA
DESARROLLO:	Proyecto de Actuación/Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

**APROVECHAMIENTO:**

parcelas con aprovechamiento en la UH	área (sup)	UH bruta (sup)	neto (sup)	Aprovechamiento o privado	Aprovechamiento o absorber/trasladar (*)	10 % de cesión (aprov)
2479001a/3a	11933	11933	8644	7780	+ 1205	864

1205 m<sup>2</sup> provendrán de aprovechamientos plus generados por otras parcelas

(\*) este aprovechamiento incluye un 10% de cesión al Ayuntamiento.+: absorber (generado por otras parcelas), -: trasladar (propio de las parcelas incluidas en la UH)

**CESIÓN:** La superficie de viario así como el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento.

**USOS:** Art 2.148.4 suelo Industrial del PGOU: Usos y actividades industriales, los comerciales (incluidos hostelería y recreativos) y almacenes en modalidades limpias, es decir no calificados como actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, o que dentro de esa calificación, admitan la adopción de medidas correctoras sencillas y seguras.

**OBSERVACIONES:** Lo no especificado en esta ficha cumplirá las condiciones generales de la Normativa del Plan General. Los presentes números son aplicables a la UH. en el supuesto de ser ejecutada de forma directa, cerrando sus

Los datos reflejados en la presente ficha se ajustan a las superficies catastrales, por lo que podrán ser modificados en función de las superficies topográficas reales. La elaboración numérica del reparto de aprovechamientos y cesiones del Estudio de Gestión no debe ser considerado como Normativa del PGMO, es un guión informativo resultado de aplicar a cada parcela los distintos apartados de la Normativa del PGMOU, y podrán ser modificados en función de la realidad física existente en cada manzana.

## U N I D A D   H O M O G É N E A

compromisos y aprovechamientos. Si fuese necesario delimitar una Unidad de Actuación para compensar a propietarios no incluidos en la Unidad Homogénea, se procederá a ejecutar un recálculo conforme a lo previsto en el art. 2.22.2 de la Normativa.

Las Entidades ANTUÑA PROMOCIONES URBANAS S.L., HERMANOS PEÓN INVERSIONES S.A., y OBRAS Y PROYECTOS COSIO S.L., representadas por Don José Francisco Antuña Antuña, Don José Ramón García Peón y Don José Antonio Cosío Menéndez respectivamente, como futuras propietarias de los terrenos que configuran el área de SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES (viales en este caso, de uso público) así como otros suelos de cesión obligatoria de la Unidad Homogénea 59/ID/NC de El Berrón del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Siero, situada en la localidad de La Carrera:

Adquieren el compromiso de cesión de los terrenos destinados a Espacios Libres de Uso Público y Red Viaria, así como el resto de cesiones establecidas en el Plan General Municipal de Ordenación de Siero, tal y como son especificados en el presente Estudio de Detalle, a título gratuito y en ejecución del Planeamiento Urbanístico.

El carácter gratuito de la cesión se vincula y condiciona a la expresa aceptación por el Ayuntamiento de las condiciones de gestión, ocupación y uso expresadas en el Estudio de Detalle.

Y para que así conste y a los efectos oportunos, se firma el presente COMPROMISO DE CESIÓN en Pola de Siero, noviembre de dos mil nueve.

Las Entidades ANTUÑA PROMOCIONES URBANAS S.L., HERMANOS PEÓN INVERSIONES S.A., y OBRAS Y PROYECTOS COSIO S.L., representadas por Don José Francisco Antuña Antuña, Don José Ramón García Peón y Don José Antonio Cosio Menéndez respectivamente, como futuras propietarias de los terrenos que configuran el área de SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES (viales en este caso, de uso público) así como otros suelos de cesión obligatoria de la Unidad Homogénea 59/ID/NC de El Berrón del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Siero, situada en la localidad de La Carrera:

Adquieren el compromiso de realizar las obras de urbanización que les corresponden de la citada Unidad Homogénea 59/ID/NC, según se especificará en el Proyecto Técnico que se redacte al efecto, con la aprobación del presente Estudio de Detalle.

Y para que así conste y a los efectos oportunos, se firma el presente COMPROMISO DE URBANIZACIÓN en Pola de Siero, noviembre de dos mil nueve.