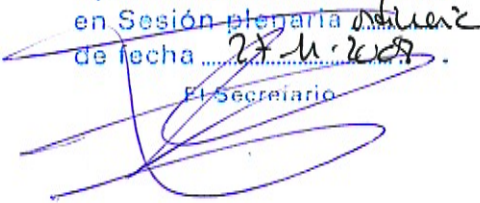


INDICE

1.- ANTECEDENTES Y OBJETO	2
1.1.- ADAPTACION AL ACUERDO DE APROBACIÓN INICIAL ADOPTADO EN SESION 7/12/2007	2
2.- SITUACIÓN ACTUAL	3
3.- CRITERIOS DE OPORTUNIDAD.....	6
4.- JUSTIFICACION URBANISTICA	7
4.1.- UNIDADES HOMOGENEAS.....	8
4.2.- APROVECHAMIENTOS.....	10
4.3.- RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS.....	13
4.4.- ALINEACIONES Y AFECCIONES	14
5.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA	17
6.- CONCLUSION.....	21

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *ordinaria*
de fecha *27-11-2008*.

El Secretario



1.- ANTECEDENTES Y OBJETO

El presente Estudio de Detalle en el área de Fozante, zona de El Berrón del concejo de Siero, se formula a fin de establecer el ordenamiento detallado, el señalamiento de alineaciones y rasantes, y la ordenación de los volúmenes edificables; con el fin de posibilitar el desarrollo de un sector de suelo para uso industrial, en un todo de acuerdo a la Revisión – Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación de Siero a la Ley 3/2002 y TR 1/2004, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación con fecha 1 de junio de 2006. (En adelante PGMO).

El área de suelo afectada está definida en el PGMO de Siero con la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado, y forma parte de las unidades homogéneas Nº 69 y Nº 70, tal como se indica en el plano 3.23NU, Zona Industrial de El Berrón Oeste, como documento gráfico integrante del PGMO. Ambas unidades homogéneas tienen la clasificación urbanística ID NC, es decir, Suelo Urbano No Consolidado de uso para industria mediana y pequeña.

El ámbito afectado limita al oeste con el sistema viario general conformado por la carretera N-634, al sur por las líneas del ferrocarril de FEVE línea Ferrol – Bilbao y la autopista A8, al norte por suelo urbano calificado como GI, para gran industria; y al este por suelo urbano industrial no consolidado. El ámbito de actuación incluye un vial público propuesto en el Plan General Municipal de Ordenación, que en sentido oeste – este, vincula la carretera N-634 con la trama viaria interior prevista para el área.

La delimitación del ámbito de actuación se detalla en el documento de Delimitación de Ambito para Estudio de Detalle del Polígono Industrial Fozante (Fase I) que se tramita conjuntamente al presente documento.

1.1.- ADAPTACION AL ACUERDO DE APROBACIÓN INICIAL ADOPTADO EN SESION 7/12/2007

Con fecha de Enero de 2007 se da entrada en el Ayuntamiento de Siero al presente Estudio de Detalle y la correspondiente Delimitación de Ambito para su aprobación.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria
de fecha 7-1-2008

El Secretario

Tras varios informes de diferentes técnicos, se transmite la notificación de acuerdo al presente documento, en el que se aprueba inicialmente la Delimitación del Ambito de Actuación y Estudio de Detalle correspondiente a las Unidades Homogéneas N° 69 y N° 70, previa adaptación de las observaciones señaladas en los informes de la Arquitecta Municipal de fecha 11 de Junio de 2007, de Topógrafo Municipal e fecha 4 de julio de 2007 y de la Ingeniera Industrial Municipal de fecha 16 de agosto de 2007.

Las observaciones referentes a los informes del Topógrafo e Ingeniera Industrial, ya están solventados, tal y como se comprueba en la documentación aneja que se adjunta y en cuanto a las observaciones del informe emitido por la arquitecta Municipal de la OGU, D.^a Ana María Fernández Dopazo, referentes al cálculo de aprovechamientos y cesiones, con la pequeña variación que supone respecto a la última actualización del documento aportado a fecha marzo de 2007; quedan resueltas en este documento.

Así pues, en este documento se incluyen dos anejos:

- Anejo 1: Documentación adjunta, se presenta una copia de los citados informes técnico.
- Anejo 2: Cálculos de aprovechamientos.

El promotor de esta actuación asumiría las cargas que le correspondan, de modo proporcional a sus derechos, en concepto de reparto de los costes de urbanización, del ámbito del Plan Especial de ordenación de los accesos desde la CN-634 a la zona industrial de El Berrón-Oeste, así como para la dotación de infraestructuras de agua y saneamiento.

2.- SITUACIÓN ACTUAL

La zona de actuación de este Estudio de Detalle limita en la actualidad, al oeste con la carretera N-634: San Sebastián – Santiago de Compostela, al sur con la línea de ferrocarril de FEVE: Ferrol – Bilbao y con la autopista A8, al norte limita con un sector de suelo clasificado como Urbano para gran industria (GI); y al este con suelo Urbano No Consolidado, para uso de mediana y pequeña industria perteneciente al

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 27 de Mayo de 2008.
El Secretario

resto de las unidades homogéneas de las que forma parte el ámbito objeto del presente Estudio de Detalle.

Actualmente la zona de suelo objeto de este Estudio de Detalle tiene acceso rodado a través de la carretera N-634, que bordea el ámbito por el lateral oeste, y por un camino que partiendo desde la carretera N-634 discurre en dirección este, vinculando las distintas parcelas de la zona. El sector de suelo ubicado en el extremo norte del ámbito tiene además acceso rodado desde un vial existente que nace en la carretera N-634.

El uso actual de los terrenos delimitados es principalmente agrario, destinado a praderías. En la actualidad no existen edificaciones en la zona.

En cuanto a las características topográficas del terreno, presenta su punto mas alto en el extremo norte con una suave pendiente hacia el sector ubicado al sur y sureste. La diferencia de niveles entre el punto más alto y el más bajo del terreno delimitado es de poco mas de 8 metros.

El sector de suelo delimitado está clasificado como suelo urbano no consolidado de acuerdo al PGMO; con calificación ID NC lo cual permite el uso para mediana y pequeña industria. El suelo delimitado para este Estudio forma parte de dos unidades homogéneas, la U.H. 69 y la U.H. 70; y se encuentra atravesado por un vial previsto en el Plan General que parte de la carretera N-634 en dirección este.

La superficie de terrenos afectados por este Estudio de Detalle son mayoritariamente propiedad de la firma Iluplax, S.A., que cuenta además con mayor superficie de suelo lindera a este ámbito. Oportunamente se presentó al Ayuntamiento de Siero el proyecto de segregación de parcela, siendo aprobado el 18 de Febrero de 2005 por resolución de la Concejala Delegada de Urbanismo y Medio Ambiente D^a Marta Pulgar García.

El detalle de las parcelas afectadas por el Estudio de Detalle, con indicación de su denominación registral, superficies afectadas, propietarios de las mismas y porcentual respecto al total de la superficie del ámbito son las que se detallan en la siguiente tabla:

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria de fecha 27-11-2008
PI Secretario

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 27 de noviembre de 2008



El Secretario

Estudio de Detalle del Polígono Industrial Fozante (Fase I)

MEMORIA

Referencia Registral		Area de Parcela	Porcentaje de parcelas aportadas	Propietario
Número	Nombre			
100.591	Fozante I	46.656,00 m2	72 %	Iluplax S.A.
8.682	La Blima	5.277,46 m2	8,14%	Norte y Construcción, S.A y Logística de Fonciello, S.L (proindiviso)
8.332	La Espina	5.868,01 m2	9,06%	Norte y Construcción, S.A y Logística de Fonciello, S.L (proindiviso)
297	La Caleyá	1.871,51 m2	2,89%	Norte y Construcción, S.A y Logística de Fonciello, S.L (proindiviso)
41.985	Llosaya	5.127,06 m2	7,91%	Teresa González y Hros. De José González Argüelles
TOTAL		64.800,04 m2	100%	

Como se desprende de la tabla precedente, el 72 % de la superficie del ámbito del Estudio de Detalle es propiedad de un único titular, Iluplax, S.A.

Con respecto a las infraestructuras, en referencia a la zona donde se ubica el ámbito de actuación y según se indica en la introducción del Estudio de Gestión del PGMO de Siero:

5.- ... El Ayuntamiento ha procedido a adjudicar a la empresa PAYMACOTAS S.A.U un contrato de asistencia técnica con fecha 4 de enero de 2005 para la redacción de un Plan Especial para la ordenación de los accesos desde la CN-634 a la zona industrial de El Berrón Oeste y para la dotación de las infraestructuras de agua y saneamiento, con propuestas concretas de actuación, ajustadas a la normativa sectorial de aplicación, tanto en materia de carreteras, como de aguas; estudio de las propiedades afectadas; emplazamiento de los accesos; características de las redes e infraestructuras con señalización de conexiones, y propuesta de viario estructurante, complementario del principal definido por el planteamiento, en desarrollo de las previsiones contenida en el PGMO.

Consta entregado el documento técnico que está siendo evaluado por los técnicos municipales y pendiente de aprobación inicial (a la espera de la aprobación definitiva de la Revisión-Adaptación del PGMO).

La rotonda de conexión con la N-634 a la que se hace referencia en el presente documento forma parte de las infraestructuras propuestas por dicho Plan Especial y cuenta con informe favorable del Ministerio de Fomento con fecha de 23 de noviembre de 2004. Se adjunta copia en el Anejo 1: Documentación adjunta.

Además, en la actualidad, el ámbito de actuación está atravesado por una línea aérea de media tensión sobre apoyos metálicos que alimenta los centros de transformación de algunas industrias situadas al norte del sector. El futuro proyecto de urbanización deberá resolver el soterramiento de esta línea y garantizar el suministro a los centros de transformación actuales y futuros en concordancia con el citado Plan Especial.

3.- CRITERIOS DE OPORTUNIDAD

De acuerdo a lo expresado en el apartado precedente, un 72 % de la superficie de suelo que abarca la delimitación señalada es propiedad de ILUPLAX, S.A., quien está interesado en desarrollar la zona a través de las figuras urbanísticas correspondientes para posibilitar la radicación de mediana y pequeña industria.

La ubicación en que se encuentran los terrenos afectados por este Estudio de Detalle, así como su buena accesibilidad a la carretera N-634 que posibilita establecer conexiones rápidas por carretera y autopistas con los principales centros urbanos de la región, y acceso a los puertos de Gijón y Avilés, le otorgan excelentes condiciones para su desarrollo como zona para la radicación de mediana y pequeña industria.

Estas condiciones favorables quedan reflejadas en el punto 5 de la Introducción del Estudio de Gestión del PGMO de Siero, donde en referencia a la zona en la que se define este Estudio de Detalle se señala:

5.- Desde la Administración municipal se ha considerado conveniente tomar la iniciativa para promover el desarrollo de la importante área industrial comprendida entre Argüelles y El Berrón, de casi un millón de m² de superficie y que presenta una problemática de accesos desde la CN-634 complicada, y una carencia de servicios básicos que precisa ser paliada para evitar que se desarrollen actuaciones fuera de control....

Además, teniendo en cuenta las condiciones de mercado en lo que respecta a la demanda de suelo industrial con buena accesibilidad y destinado a la implantación de industrias mediana y pequeña; se considera oportuno plantear el presente Estudio de Detalle, de forma que permita la ordenación detallada del mismo, dentro de la normativa vigente establecida en el Texto Refundido de las Disposiciones Legales

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *ordinaria 2*
de fecha *27-11-2008*

El Secretario

Vigentes en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y en el Plan General Municipal de Ordenación de Siero.

4.- JUSTIFICACION URBANISTICA

El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle se desarrolla en parcelas que conforman las Unidades Homogéneas Nº 69 y Nº 70, calificadas como Suelo Industrial No Consolidado, y sobre la parte de suelo en que se halla proyectado el viario general según se indica en el PGMO de Siero.

La superficie total del ámbito delimitado para este Estudio de Detalle es de 66.273 m², mientras que la superficie de suelo privado incluida en el ámbito es de 64.800,04 m² siendo los 1.473 m² restantes superficie de caminos.

El detalle de las parcelas afectadas y su relación de propietarios y superficies es la que se ha indicado en la tabla del punto 2.

En el plano 5: Distribución de Superficie de las UH, se detallan los criterios que se han tenido en cuenta a la hora de distribuir la superficie de la parcela FOZANTE I entre las dos Unidades Homogéneas que conforman el ámbito del presente Estudio de Detalle y que se recogen en la siguiente tabla:

Propietario	REF. Parcela	Denominación Parcela	Sup. Parcela	U.H. 69		U.H. 70	
				Neta	Bruta	Neta	Bruta
ILUPLAX, S.A	100.591	Fozante I	46.656,00	8.120,00	9.649,20	31.142,00	37.006,80
Norte y Construcción, S.A y Logística de Fonciello, S.L.	8.682	La Blima	5.277,46				5.277,46
Norte y Construcción, S.A y Logística de Fonciello, S.L.	8.332	La Espina	5.868,01				5.868,01
Norte y Construcción, S.A y Logística de Fonciello, S.L.	297	La Caleyá	1.871,51				1.871,51
Teresa González y Hros de José González Argüelles	41.985	Llosaya	5.127,06		5.127,06		
TOTALES			64.800,04		14.776,26		50.023,78

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 27 de Abril de 2008

El Secretario

4.1.- UNIDADES HOMOGENEAS

De acuerdo a lo indicado en el Plan General Municipal de Ordenación de Siero, las Unidades Homogéneas tienen atribuido cada una de ellas un aprovechamiento determinado. El PGMO de Siero, en cuanto a Unidades Homogéneas, en el punto 2.03, Sección I, establece lo siguiente :

2.03. Unidades Homogéneas (UH)

1. *Se entiende por Unidad Homogénea el conjunto de terrenos de una misma manzana que cuentan con igual calificación de tipología y uso de la edificación, la misma modalidad de régimen de suelo, y tienen atribuido por este planeamiento igual aprovechamiento....*
2. *Las Unidades Homogéneas son los elementos de referencia para la determinación de la zonificación en esta Norma, y para la asignación de aprovechamientos.*
3. *Las Unidades Homogéneas son, además, ámbitos uniformes de cara al reparto de cargas y beneficios generados por el planeamiento. Los aprovechamientos (entendidos como la capacidad de edificar establecida por la Norma, con independencia de la cuantía de la edificación efectivamente existente con anterioridad) no precisan de reparto al interior de las Unidades Homogéneas, pues se asignan directamente desde el planeamiento de modo uniforme y en proporción, tan sólo a la extensión de los terrenos vinculados a ellas.....*
4. *Las Unidades Homogéneas son, finalmente, el procedimiento de identificación de cada uno de los fragmentos en que se divide el territorio para la aplicación del planeamiento, pues al añadirse a la designación numérica de la manzana en que se sitúan, las siglas que designan a la tipología de la edificación que la Norma impone en cada una de ellas, y la sigla NC en su caso, se produce una denominación que no se repite para dos UH diferentes.....*

En el punto 2.05 de la Sección I, Asignación de aprovechamientos en Suelo Urbano No Consolidado, del PGMO se indica lo siguiente:

1. *En Suelo Urbano No Consolidado la asignación de aprovechamiento se hace sobre las superficies netas útiles, que llevan aparejadas proporcionalmente las cesiones obligatorias destinadas a equipamientos y viario.*
2. *Los aprovechamientos y tipologías de edificación vienen determinados en los planos y listados, estos últimos desarrollados en el Estudio de Gestión. Los aprovechamientos que se señalan son los correspondientes a los suelos edificables netos; que, a su vez son una parte del terreno original, al que se sustrae un porcentaje, destinado a las cesiones obligatorias, y que se calcula precisamente en proporción al aprovechamiento.*

3. *Las cesiones que deben de aportarse en el Suelo Urbano No Consolidado, en cada uno de los núcleos urbanos, son una magnitud conocida, medida en la superposición de los planos de zonificación con el parcelario de propiedades; y la parte de ellas que corresponde a cada tipología de edificación, y a cada Unidad Homogénea, se determina en proporción a su contenido de aprovechamiento. En la proporción del terreno que debe de cederse se incluyen, de forma conjunta, tanto las cesiones con destino a equipamientos públicos como las destinadas a red viaria, más las del 10 % del terreno útil edificable; pero la cesión de esa 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 un exceso de cesión respecto del que les correspondería en su propia calificación.*

4. *El régimen de los terrenos de suelo urbano no consolidado se concreta, en resumen, en los siguientes extremos:*
 - *La zonificación determina la pertenencia de los terrenos a una tipología concreta.*
 - *Los listados atribuyen unos aprovechamiento netos a las Unidades Homogéneas que componen la ordenación.*
 - *Cada una de las tipologías de edificación da lugar, en proporción a sus aprovechamientos, a un porcentaje de su superficie en cesiones que engloban los conceptos de equipamiento, viario y 10 %, pero se concretan en una extensión global indiscriminada.*
 - *La cesión de esa parte determinada de la parcela original bruta da lugar, residualmente, al derecho sobre el resto neto, con todas las características de una superficie reparcelada, es decir, habiendo cumplido por si misma, e individualmente, con sus compromisos de cesión dentro del reparto de cargas, cuyo ámbito efectivo es la totalidad del Suelo Urbano No Consolidado, que se configura como polígono único a estos efectos.....*
 - *Lógicamente, y de acuerdo con el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (decreto 1/2004 de 22 de Abril), los diferentes aprovechamientos asignados a cada Unidad Homogéneas producen distintas participaciones en el reparto de cargas, y precisamente en la misma proporción en que el aprovechamiento sea diferente.....*

De acuerdo a lo expresado en el PGM de Siero, cada Unidad Homogénea tiene determinados los aprovechamientos que le corresponden a las parcelas que la conforman, a partir de los listados y las fichas desarrollados en el Estudio de Gestión.

Las principales características de las Unidades Homogéneas se definen en las fichas adjuntas a este documento y se resumen en:



Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *del 21 de marzo*
de fecha *21 de marzo*

El Secretario

Estudio de Detalle del Polígono Industrial Fozante (Fase I)

MEMORIA

UH - 69

Entidad: BERRON

Manzana: 69

Tipología: ID

Calificación: NC

Area: 62.177 m2

Modulo: 1,0 m2/m2

Aprovechamiento: 62.177 m2

UH - 70

Entidad: BERRON

Manzana: 70

Tipología: ID

Calificación: NC

Area: 83.347 m2

Modulo: 1,0 m2/m2

Aprovechamiento: 83.347 m2

- La ficha indica que la U.H. 69 es DEFICITARIA en 2.866 m2, es decir, su aprovechamiento es menor en 2.866 m2 que el que corresponde a las parcelas que integran la UH 69.
- La ficha indica que la U.H. 70 tiene un EXCESO de aprovechamiento de 1.895 m2 que el que corresponde a las parcelas que integran la UH 70.

4.2.- APROVECHAMIENTOS

Con respecto al aprovechamiento el PGM de Siero, lo define en la Sección II, artículo 2.61, expresando lo siguiente:

2.61. Aprovechamientos.

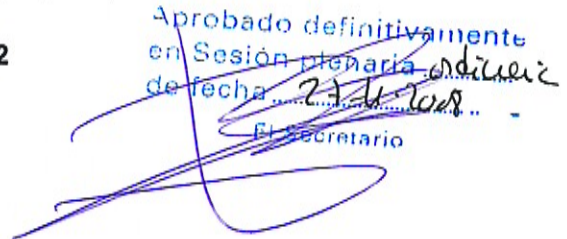
1. La capacidad de edificar en las parcelas a las que esta Norma atribuya utilización privada se establece, para el Suelo Urbano No Consolidado, por medio de módulos de aprovechamiento, que expresan la cuantía de construcción, medida en superficie construida que puede realizarse por cada unidad de superficie de la parcela neta edificable o por la capacidad edificatoria permitida conforme a la Ordenanza, para el Suelo Urbano Consolidado. No se establecen factores de homogeneización, ni respecto de la situación de las parcelas, ni de los usos permitidos o dominantes; lo que equivale, en todo caso, a darles el valor 1.
2. En todo caso, el aprovechamiento se asigna estrictamente sobre las parcelas netas según se delimitan en el nuevo planeamiento.
3. La asignación de aprovechamiento en Suelo Urbano No Consolidado, se realiza directamente, y no por medio de las condiciones compositivas de altura, fondo edificable u otras, cuya utilización, por el contrario, se supedita al contenido de aprovechamiento fijado de forma

independiente. Los módulos de aprovechamiento se determinan por Unidades Homogéneas, a través de un listado general, contenido en el Estudio de Gestión.....

El Estudio de Gestión del PGM de Siero define para el suelo urbano no consolidado calificado como ID (industria mediana y pequeña) del Berrón Oeste:

- Módulo Aprovechamiento = 1,000000 m²/m²
- Módulo neto 2 = 0,960481 m²/m²
- Módulo promedio = 0,824126 m²/m²

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 27 de Abril de 2008
El Secretario



Los datos correspondientes a cada una de las parcelas afectadas por el ámbito de delimitación de este Estudio, pertenecientes a la Unidad Homogénea 69, son los que se detallan en la siguiente tabla:

DATOS DEL AMBITO DE ACTUACION EN LA U.H. 69

Superficie bruta	Neto 2	Neta plano	Bruto 2	Resto bruto	Aprovecham. PRIVADO	Aprovecham. AYTO.	Deficitario
14.776,26	14.192,00	13.251,48	13.797,00	979,55	12.417,00	1.380,00	807,27

Propietario	Denominación REF. /Parcela	Area REAL U.H. 69	Aprovecham. PARCELA	Aprovecham. PRIVADO	Cesión AYTO.	Aprovecham. Exceso solar
Teresa González y Hros. de Jose González Arguelles	Llosaya 41.985	5.127,06	4.924,30	4.308,42	478,83	280,15
ILUPLAX, S.A.	Fozante I 100.591	9.649,20	9.267,70	8.108,58	901,17	527,12
TOTALES		14.776,26	14.192,00	12.417,00	1.380,00	807,27

La superficie bruta de la U.H. 69 es de 68.213 m² donde se incluye, además de la superficie correspondiente a las parcelas de la U.H., el exceso de solar correspondiente a un aprovechamiento deficitario de la U.H. de 2.866 m².

Para el módulo promedio de 0,824126, el exceso de solar que le corresponde será: $2.866 / 0,824126 = 3.478$ m²; por tanto, la superficie de las parcelas de la U.H. 69 será: $68.213 - 3.478 = 64.735$ m².

El aprovechamiento del exceso de solar correspondiente a cada parcela se obtiene de forma proporcional a su superficie, siendo el exceso de aprovechamiento

final de 807,27 m² para la superficie de parcelas del ámbito de actuación correspondientes a la U.H. 69.

Los datos correspondientes a cada una de las parcelas afectadas por el ámbito de delimitación de este Estudio, pertenecientes a la Unidad Homogénea 70, son los que se detallan en la siguiente tabla:

DATOS DEL AMBITO DE ACTUACION EN LA U.H. 70

Superficie bruta	Neto 2	Neta plano	Bruto 2	Resto bruto	Aprovecham. PRIVADO	Aprovecham. AYTO.	Excedentario
50.023,78	48.046,89	83.353,32	86.782,89		43.242,00	4.805,00	1.117,82

Propietario	Denominación REF. /Parcela	Área REAL U.H. 69	Aprovecham. PARCELA	Aprovecham. PRIVADO	Cesión AYTO.
ILUPLAX, S.A	Fozante I 100.591	37.006,80	35.544,33	31.989,80	3.554,64
Norte y Construcción, S.A y Logística de Fonciello, S.L	La Caleyá 297	1.871,51	1.797,55	1.617,80	179,75
Norte y Construcción, S.A y Logística de Fonciello, S.L	La Espina 8.332	5.868,01	5.636,11	5.072,39	563,72
Norte y Construcción, S.A y Logística de Fonciello, S.L	La Blima 8.682	5.277,46	5.088,90	4.562,01	506,89
	TOTALES	50.023,78	48.046,89	43.242,00	4.805,00

La superficie bruta de la U.H. 70 es de 84.803 m² que multiplicada por el módulo neto 2 da una superficie neta de 81.452 m².

Como el módulo de aprovechamiento es 1 m²/m², el aprovechamiento final de las parcelas correspondientes a la UH 70 será 81.452 m² x 1 m²/m² = 81.452 m².

El aprovechamiento correspondiente a cada parcela se obtiene de forma proporcional a su superficie.

Además, según la ficha, la UH 70 se debe adsorber 1.895 m² de exceso de aprovechamiento generado por las parcelas de las Unidades Homogéneas con exceso de aprovechamiento. Para la superficie de parcelas incluidas en la UH 70 pertenecientes al presente Estudio de Detalle, la parte proporcional de exceso de aprovechamiento a absorber es de 1.117,82m².



4.3.- RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS

Se puede compensar, dentro del área delimitada por el Estudio de Detalle, el déficit de aprovechamiento de 807,27 m² de la Unidad Homogénea 69 con el exceso de aprovechamiento de la Unidad Homogénea 70 en la siguiente proporción:

Propietario	Aprov. Total	Aprov. Privado	Cesión Ayuntamiento
Teresa González y Hros. De José González Argüelles	280,15	252,14	28,01
ILUPLAX S.A.	527,12	474,41	52,71
TOTALES	807,27	726,55	80,72

Finalmente, una vez compensado el déficit de aprovechamiento de la UH 69, queda un exceso de aprovechamiento dentro del ámbito de 310,55 m².

Dado que el modulo de aprovechamiento establecido para las UH 69 y 70, según las fichas de gestión correspondientes, es de 1 m²/m², se deberá dejar en reserva una superficie de suelo de 310,55 m² a efectos de que pueda ser utilizada para compensar el déficit proveniente de otras Unidades Homogéneas.

En resumen, el aprovechamiento total en el ámbito del Estudio de Detalle, sumando el aprovechamiento de las parcelas afectadas correspondientes a las UH 69 y 70, es el siguiente:

Propietario	REF. Parcela	Aprov. Derivado de las UH	Distribución del exceso/deficit de aprov.de las UH	Aprovechamiento Final
Teresa González y Hros. de José González Argüelles	41.985	4.308,42 m ²	252,14 m ²	4.560,56 m ²
ILUPLAX S.A.	100.591	40.098,38 m ²	474,41 m ²	40.572,79 m ²
Norte Construcción, S.A. y Logística de Fonciello, S.L. (proindiviso)	297	1.617,80 m ²	-	1.617,80 m ²
Norte Construcción, S.A. y Logística de Fonciello, S.L. (proindiviso)	8.332	5.072,39 m ²	-	5.072,39 m ²
Norte Construcción, S.A. y Logística de Fonciello, S.L. (proindiviso)	8.682	4.562,01 m ²	-	4.562,01 m ²
AYUNTAMIENTO		6.185,00 m ²	80,72 m ²	6.265,72 m ²
TOTAL		61.844,00 m²	807,27 m²	62.651,27 m²

4.4.- ALINEACIONES Y AFECCIONES

El ámbito del Estudio de Detalle se ve afectado por líneas de edificación correspondientes a las distancias que se deben respetar a la carretera N-634, a la autopista A-8 y a la línea de ferrocarril con la que limita hacia el Sur.

Respecto a las carreteras (la N-634 y la autopista A-8), según se indica en el Real Decreto 1812/94, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, el Capítulo III.- Uso y Defensa de las Carreteras estipula:

Artículo 21.

1. *Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de **ocho metros** de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de **tres metros** en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de explanación.*

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural....

3. *Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y urbanismo, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija....*

Artículo 22.

1. *La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 21 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de **25 metros** en autopistas, autovías y vías rápidas, y de **ocho metros** en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.*
2. *En zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo....*

Artículo 23.

1. *La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de **100 metros** en autopistas, autovías y vías rápidas, y de **50 metros** en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.*



2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.....
4. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera en un futuro no superior a diez años.

Artículo 25.

1. A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación.....

La línea límite de edificación se sitúa a **50 metros** en autopistas, autovías y vías rápidas y a **25 metros** en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista....

Así se establecen una serie de líneas de dominio público, servidumbre, afección y línea límite de edificación que se detallan en el plano 6: Ordenación General, Alineaciones y Afecciones.

Se solicitará la correspondiente autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo para edificar dentro de la zona de afección, si bien se estima que en virtud del punto 4 del artículo 24 antes citado no existen fundamentos actualmente para la denegación de dicha autorización.

Por otra parte, la línea de ferrocarril FEVE Ferrol - Bilbao impone sus propias restricciones según se fijan en la Ley 39/2003, de 17 de Noviembre, del Sector Ferroviario y el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector ferroviario.

En el artículo 15 de la citada Ley del Sector Ferroviario se establece que:

- 6.- En el suelo clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de **cinco metros** para la zona de dominio público y de **ocho metros** para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación....

Si bien el suelo en que se desarrolla este Estudio de Detalle está calificado como Urbano No Consolidado, a través del presente documento y los futuros proyectos de reparcelación y urbanización previos a la edificación de la zona se dotará al suelo de

las características necesarias para poder considerarlo como consolidado en virtud del apartado 3 del artículo 2.02 del PGMO de Siero que establece que para ello deberá reunir la condición de solar de acuerdo al artículo 114 del TROTUAS.

El apartado 4 del artículo 114 del TROTUAS determina:

- 4.- *Tendrán la consideración de solar las superficies aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:*
- a. *Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan General de Ordenación. Si éste no existiere o no las concretare, se precisará que además de contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, la vía a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.*
 - b. *Que tengan señaladas alineaciones y rasantes si existiera Plan General de Ordenación, o al menos fueran claramente determinables en base al mismo.*

La Ley del Sector Ferroviario establece además la línea límite de edificación a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, sin embargo habrá que tener en cuenta la Orden FOM/2230/2005, de 6 de junio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas, donde se establece:

*Primero.- En los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, queda establecida la línea límite de edificación a una distancia de **veinte metros** de la arista exterior más próxima de la plataforma.*

Así se establecen una serie de líneas de dominio público, protección y línea límite de edificación que se detallan en el plano 6: Ordenación General, Alineaciones y Afecciones.

La zona de dominio público referente a la línea ferroviaria queda fuera del ámbito, sin embargo dentro de la zona de protección, el presente Estudio de Detalle propone la ejecución de un vial de distribución. La posibilidad de ejecución de esta infraestructura dentro de la zona de protección ferroviaria se justifica en virtud del apartado 2 del artículo 26 del Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario que establece:

2. *En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias.....*

Se solicitará la correspondiente autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias para la ejecución de las obras propuestas dentro de la zona de protección, si bien se considera que son compatibles con el tráfico ferroviario y por tanto no existen fundamentos actualmente para la denegación de dicha autorización.

Finalmente, habrá que tener en cuenta las pautas fijadas en el artículo 2.150. Disposición de Edificaciones correspondiente a Mediana y Pequeña industria, que establece en el punto 1:

[...]

- *La alineación exterior actúa en el modo normal, como lindero con retranqueos de las naves a alineación de 5 m y luces rectas. No tienen ese efecto, en cambio, los trazados de calles particulares....*
- *En los casos en que se produzcan secuencias de la edificación de diferentes parcelas adosadas entre sí, las nuevas construcciones deberán producir separaciones cortafuegos, de 4,5 m. de ancho, cada 150 m...*

Por tanto, las edificaciones deberán separarse 5 m del vial público proyectado en el PGMO de Siero y se establece un retiro en la edificación del límite entre los sectores 2 y 3 que actúe a modo de cortafuegos.

5.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La propuesta que se plantea en este Estudio de Detalle, estableciendo una ordenación detallada del sector de suelo afectado en el ámbito delimitado, prevé la obtención de parcelas de superficies igual o mayor a los 2.000 metros cuadrados, que posibilite la radicación de mediana y pequeña industria.

El PGMO de Siero expresa en el artículo 2.148, correspondiente a Mediana y Pequeña Industria, lo siguiente:

2. *Se considera como mediana industria la que se desarrolla en parcelas de 2.000 ó más metros cuadrados, y como pequeña industria la que se sitúa sobre parcelas entre 2.000 y 200 metros cuadrados.*

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 27-11-2008



El Secretario

Estudio de Detalle del Polígono Industrial Fozante (Fase I)

MEMORIA

El vial general proyectado en el PGM de Siero, delimita claramente 2 zonas dentro del ámbito del estudio; una ubicada hacia el Norte, y otra de mayor superficie ubicada al sur del ámbito.

A partir del vial proyectado en el PGM se estructuran 2 accesos viarios hacia el sector sur del ámbito, uno de ellos en el extremo este, que se vinculan entre sí a través de un vial que en dirección este-oeste y paralelo a las vías del ferrocarril FEVE, recorre el extremo sur del ámbito, permitiendo la ubicación de los accesos a parcelas y de aparcamientos. Este vial que discurre en dirección Este – Oeste termina en el extremo oeste en un fondo de saco con dimensiones suficientes para el giro de vehículos de gran porte. Los viales descritos tendrán el carácter de **viales privados**.

La ubicación del vial que discurre en dirección Este – Oeste sobre el borde sur del ámbito ocupa la franja de terreno en que la zona de limite de edificación de la autopista A-8 no permite volumen edificable.

En la mitad sur del ámbito quedan delimitados 3 sectores. Dos de ellos de forma prácticamente rectangular de algo más de 12.000 m² (Sectores B y C) cada uno y un tercer sector, de forma irregular de 11.562 m² (Sector A).

Al Norte del viario general público previsto en el PGM, se sitúa otro sector con una superficie de 13.253 m² (Sector D).

La superficie de suelo correspondiente al 10% de Cesión se reparte en dos parcelas contiguas denominadas B2 y C2 situadas en los sectores B y C respectivamente.

La parcela de 310,55 m² correspondiente al exceso de aprovechamiento se sitúa en el sector C y corresponde a la denominada C3.

En el futuro Proyecto de Reparcelación se detallará la ubicación de superficies correspondientes a cada propietario.

De acuerdo a lo indicado en el apartado 4.3, el aprovechamiento total para el ámbito delimitado, es de 62.651,27 m² a los que habrá que sumar los 310,55 m² derivados del exceso de aprovechamiento resultando una edificabilidad máxima para el ámbito de 62.961,82 m².

La superficie neta de parcelas, incluidos los 310,55 m² de superficie vinculada al exceso de aprovechamiento es de 49.127 m², mientras que el área de suelo ocupable con edificación es de 40.283 m².

La cantidad de plazas de aparcamiento proyectadas vinculadas a los viales privados es de 244 plazas.

Con respecto a las plazas de aparcamiento necesarias el PGMO de Siero establece en I Sección III, artículo 2.53, lo siguiente:

- 1. En todas las zonas a las que afectan las presentes Ordenanzas se resolverá, al interior de las parcelas, y por tanto, fuera de la vía pública, la dotación de estacionamientos (aparcamientos o garajes) necesaria para poder alojar un coche por cada vivienda que en la parcela se sitúe.*
- 2. Respecto de los restantes usos, las instalaciones de industria y almacenes deberán contar con plazas de estacionamiento para turismos en proporción de al menos uno por cada 150 m² de edificación; y para los demás usos se reservarán espacios en proporción de un vehículo por cada 100 m² construidos, excepto los de infraestructura, para los que no se establece una proporción con carácter general,.....*
- 3. En los cálculos basados en superficies construidas, se añadirá una plaza más para las fracciones que resulten por encima del número exacto de unidades de referencia.*

Según esto, las plazas de aparcamiento necesarias serían de 1/150 m² de edificación, que para el aprovechamiento final de 62.961,82 m² edificables resultaría un total de 420 plazas de las cuales 244 se resuelven en los viales privados proyectados,

quedando los propietarios obligados a resolver las 176 plazas restantes dentro de las parcelas privadas.

Aquellas plazas de aparcamiento que por situación de los accesos a las parcelas resultantes se resten de las proyectadas en los viales privados deberán resolverse en el interior de la parcela correspondiente.

Del total de plazas previstas de aparcamiento se aplicará la reserva que marca el art. 12 de la Ley 5/1995 de accesibilidad y supresión de barreras, según el cual el número de plazas reservadas será, al menos 1 por cada 40 o fracción en aparcamiento hasta 280 vehículos, reservándose una nueva plaza por cada 100 o



Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria Ord. 11/2008
de fecha 27 de Mayo de 2008

El Secretario

Estudio de Detalle del Polígono Industrial Fozante (Fase I)

MEMORIA

fracción en que se rebase esta previsión. Estas plazas tendrán una dimensión mínima de 5.00 m x 3.60 m si son en batería y de 6.00 m. x 2.50 m. si son en línea.

Se han proyectado 7 plazas para minusválidos vinculadas al vial 4 que cumplen con la proporción necesaria para las plazas proyectadas.

En la siguiente tabla se recoge la superficie, aprovechamiento y plazas de aparcamiento que deberá resolver cada sector propuesto:

PARCELA	SUPERFICIE TOTAL	APROVECHAMIENTO	COEFICIENTE APROVECH.	SUP. EDIFICABLE	Nº PLAZAS APARCAMIENTO
SECTOR A	11.562,00 m2	14.838,73 m2	1,283405	7.943,00 m2	85
Parcela B1	9.642,00 m2	12.374,59 m2	1,283405	8.325,00 m2	20
Parcela B2	2.525,00 m2	3.240,60 m2	1,283405	2.173,00 m2	4
SECTOR B	12.167,00 m2	15.615,19 m2	1,283405	10.498,00 m2	24
Parcela C1	9.477,34 m2	12.163,27 m2	1,283405	8.080,38 m2	18
Parcela C2	2.357,11 m2	3.025,12 m2	1,283405	2.060,08 m2	4
Parcela C3	310,55 m2	310,55 m2	1	240,54 m2	2
SECTOR C	12.145,00 m2	15.498,94 m2	1,283405	10.381,00 m2	24
SECTOR D	13.253,00 m2	17.008,97 m2	1,283405	11.461,00 m2	43
TOTAL	49.127,00 m2	62.961,82 m2		40.283,00 m2	176

Con respecto a la altura y disposición de las edificaciones en el artículo 2.150, Disposición de las Edificaciones, se señala:

1. La disposición de las edificaciones en esta Ordenanza es del tipo denominado como emplazamiento variable en la Ordenanza nº IV, regulándose, en consecuencia, tal como en aquellas se describe. Con las siguientes peculiaridades:
 - No se establecen retranqueos a linderos, aunque sí la obligación de decorar como fachadas los muros que no resulten cubiertos por otros de las parcelas adyacentes; y las luces rectas a linderos deberán ser de una dimensión base igual a la altura propia, salvo acuerdo, en documento público, de distanciamiento mutuo entre los colindantes, que garantice el cumplimiento de luces rectas a través de lindero.
 - La alineación exterior actúa en el modo normal, como lindero con retranqueos de las naves a alineación de 5 m y luces rectas. No tienen ese efecto, en cambio, los trazados de calles particulares....
 - En los casos en que se produzcan secuencias de la edificación de diferentes parcelas adosadas entre sí, las nuevas construcciones deberán producir separaciones cortafuego, de 4,5m. de ancho, cada 150 m.
 - Podrán ocuparse en su totalidad las plantas semisótano o sótano, siempre que conste pacto de adosamiento con las propiedades colindantes afectadas.

6. La altura máxima de las edificaciones será de 12 metros en cornisa, con excepción de los elementos no habitables del proceso productivo que, razonablemente, precisen una altura superior (sobre la cual, naturalmente, guardarán los correspondientes retranqueos y luces rectas de otras construcciones). No se fija altura mínima.
7. No se fija ocupación máxima del terreno.


Las edificaciones proyectadas deberán cumplir estas prescripciones así como cualquier otra que les sea de afección según la normativa vigente.

6.- CONCLUSION

Con todo lo expuesto anteriormente y el resto de documentos que se acompañan, se da por concluida la redacción del presente Estudio de Detalle adaptado al Informe Técnico Municipal, que consideramos suficientemente estudiado y que atiende a las necesidades de los propietarios del suelo afectado en cumplimiento de la normativa urbanística vigente en el Plan General de Ordenación, por lo que se somete a la consideración de la superioridad para su toma en consideración y a efectos oportunos.

Llanera, Mayo de 2008

TECNIA INGENIEROS, S.A.
El ICCP Autor del Estudio de Detalle



Gerardo Quirós Muñiz
Colegiado nº 7.167

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *Ordiz*
de fecha *27-11-2008*
El Secretario

