

Aprobado inicialmente por  
J.G.L.  
de fecha 25 FEB. 2011  
El Secretario,



## PROYECTO DE REPARCELACIÓN

## SUELO URBANIZABLE GRANDA INDUSTRIAL PROMOGRANDA, SIERO

Aprobado definitivamente  
resolución de la Comisión Relegada de Urbanismo  
por la Junta de Urbanismo Local  
de fecha 30-6-2011  
El Secretario,



LA PROPIEDAD:

MUEBLES CAMPA S.A.  
EXCARPRI S.A.  
GRUPO VALLINA

SUSANA DÍAZ DE LA PEÑA  
JUAN ROCES ARBESÚ  
A R Q V I T E C T O S

FEBRERO 2011

Aprobado inicialmente por  
J.G.I.  
de fecha 25 FEB 2011  
El Secretario

## PROYECTO DE REPARCELACIÓN VOLUNTARIA EN EL PLAN PARCIAL DEL SUELO URBANIZABLE GRANDA INDUSTRIAL, PROMOGRANDA, SIERO.

### ÍNDICE:

#### A.- MEMORIA.

1. OBJETO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
2. ANTECEDENTES.
3. ÁMBITO DE LA INTERVENCIÓN.
4. SOLUCIÓN ADOPTADA.
5. ESTIMACIÓN DE GASTOS PREVISTOS.
6. CUADROS DE SUPERFICIES.
7. CORRESPONDENCIA ENTRE FINCAS APORTADAS Y FINCAS RESULTANTES.

#### B.- ANEXO.

FICHAS CATASTRALES DE LAS FINCAS ORIGINALES  
ESCRITURAS DE PROPIEDAD

#### C.- PLANOS.

1. SITUACIÓN. PLANEAMIENTO
2. PARCELAS APORTADAS.
3. ORDENACIÓN GENERAL SEGÚN PLAN PARCIAL
4. PARCELAS RESULTANTES.

Aprobado definitivamente  
Resolución de la Comisión Delegada de la Gerencia  
por el Sr. Secretario, Sr. José Luis  
de fecha 30-6-2011  
El Secretario,

Aprobado inicialmente por

J.G.L.  
de fecha 25 FEB 2011

El Secretario



## MEMORIA

Aprobado definitivamente

por Resolución de la Concejal Delegada de Bienestar

de fecha 30-6-2011

El Secretario,



## A. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA.

### 1. OBJETO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

El presente Proyecto de Reparcelación Voluntaria tiene por objeto determinar los acuerdos consensuados entre las partes para la asignación de las parcelas que corresponden a cada uno de los propietarios particulares afectados y las cesiones obligatorias que se harán al Ayuntamiento de Siero, cumpliendo con la Normativa vigente, en el desarrollo urbanístico del Plan Parcial SUELO URBANIZABLE GRANDA INDUSTRIAL PROMOGRANDA, SIERO, para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Se redacta el presente documento por encargo de la totalidad de las partes afectadas.

### 2. ANTECEDENTES.

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, asignado al área objeto del presente Proyecto de Reparcelación la clasificación de Suelo Urbanizable, con la calificación de Suelo Industrial.

El área que nos ocupa es considerado por el planeamiento como dentro del Suelo Urbanizable Tipo 1: Suelo Urbanizable con la ordenación de las redes viarias básicas y las tipologías de edificación; ámbitos con vistas a su posible desarrollo inmediato, según el artículo 3.02 del Plan General Municipal de Ordenación de Siero.

El Plan Parcial preceptivo para el desarrollo de este Suelo Urbanizable abarca la ordenación del área señalada en el Plano 1/IV, de SITUACIÓN, parte del Ámbito delimitado en Granda, con la asignación de usos pormenorizados y delimitación de zonas en que se divide el territorio, incluyendo todas las determinaciones propias de un Plan Parcial, en conformidad con la legislación urbanística que le es de aplicación.

Para el desarrollo urbanístico de esta área, se presenta ante el Ayuntamiento de Siero el Plan Parcial del SUELO URBANIZABLE GRANDA INDUSTRIAL PROMOGRANDA, SIERO.

Aprobado por la Junta de Urbanismo de fecha 30-6-2011  
 El Secretario

Aprobado inicialmente por J.G.L. de fecha 25 FEB. 2011.  
 El Secretario.

Y con fecha de 30 de abril de 2009 fue aprobado definitivamente, en sesión plenaria del Ayuntamiento de Siero, este Plan Parcial, previo el preceptivo informe de CUOTA.

En la delimitación del Sector, que se contiene en el Plan Parcial, se establece como Sistema de Actuación el de Compensación; no obstante, se ha llegado a un acuerdo entre los diferentes propietarios afectados, por lo que han procedido a la elaboración del presente proyecto, a fin de efectuar un reparto equitativo de los beneficios y cargas de la ordenación y urbanización mediante la realización de una Reparcelación Voluntaria.

Esto supone la agrupación o integración del conjunto de fincas comprendidas en dicho Sector, como una única fase, para su nueva división ajustada al plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento como Administración actuante, en la parte que le corresponda conforme al 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 (BOPA nº 97, de 27 de abril) -TRLOTU en adelante- y al planeamiento que se ejecuta.

### 3. ÁMBITO DE LA INTERVENCIÓN.

Los terrenos objeto de este Proyecto de Reparcelación, el ámbito del Plan Parcial citado comprende, como ya se ha expuesto, una parte del Suelo Urbanizable de Granda, propiedad de los promotores del desarrollo, ámbito de la Delimitación del Sector.

Y esto supone una superficie cartográfica, según medición realizada al efecto, total de 11.336,77 m<sup>2</sup>.

El terreno delimitado como Sector queda definido en los correspondientes planos de Información y está configurado por un polígono de perímetro bastante irregular.

Presenta una topografía natural bastante uniforme y con escasas pendientes: ligeramente inclinada en dirección Noreste-Suroeste y con una zona algo elevada, como resultado de un relleno realizado hace ya unos años, en la señalada como parcela 4.

Está delimitado:

- Al Norte por parcelas ya edificadas del Polígono Industrial Promogrande, en el Suelo Urbano Consolidado.
- Al Este por la calle Valeriano León.

Aprobado definitivamente por el Consejo Local de Promoción Urbana Local  
 El Secretario,  
 Secretario

Aprobado inicialmente por J.G.I.  
 de fecha 25 FEB 2011  
 El Secretario.

- Al Sur por varias parcelas no edificadas incluidas en el Núcleo Rural de Granda (NR 13.07 según el Plan General)
- Y al Oeste por otra parcela del NR y más Suelo Urbano Consolidado.

En el estado actual no existe dentro del ámbito ninguna clase de edificaciones o usos de tipo urbano, se encuentran exentos de construcciones excepto un pequeño tendejón situado en la Parcela 3, en la parcela catastral 30.

Se trata de parcelas con carácter agrícola algunas de ellas, aunque en parte ya están siendo utilizadas como traseras de las edificaciones colindantes industriales.

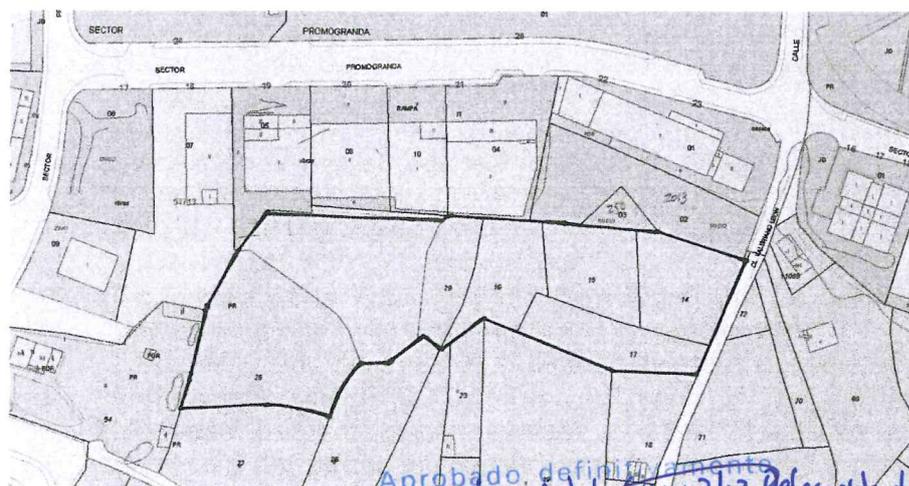
El borde exterior si se encuentra edificado: como ya se ha dicho, en el lindero Norte de Suelo Urbano Consolidado se ubican varias edificaciones industriales; y en el lindero Sur, varias de las parcelas del Núcleo Rural se encuentran también edificadas.

Y en el interior del ámbito delimitado no se encuentran caminos públicos.

El área que nos ocupa es considerado por el planeamiento como dentro del Suelo Urbanizable Tipo 1: Suelo Urbanizable con la ordenación de las redes viarias básicas y las tipologías de edificación; ámbitos con vistas a su posible desarrollo inmediato, según el artículo 3.02 del Plan General Municipal de Ordenación de Siero.

El Plan Parcial abarca la ordenación de Sector delimitado, con la asignación de usos pormenorizados y delimitación de zonas en que se divide el territorio, incluyendo todas las determinaciones propias de un Plan Parcial, en conformidad con la legislación urbanística que le es de aplicación.

Las parcelas incluidas en el ámbito (se adjunta en el Anexo la Certificación Registral de las fincas) son las siguientes según su descripción registral:



Aprobado definitivamente por el Consejo Local de Promoción Urbana Local  
 de fecha 30-6-2011  
 El Secretario.

Aprobado definitivamente  
 por resolución de la Concejalía Delegada de los Bienes  
 de fecha 30-6-2011  
 El Secretario,

Aprobado inicialmente por  
 de fecha 25 FEB. 2011  
 El Secretario,

**FINCA 1.**

URBANA.- Finca sita en términos de Granda, concejo de Siero, que tiene una superficie de CINCO MIL OCHENTA Y UN METROS Y QUINCE DECÍMETROS CUADRADOS. Linda: Norte, finca segregada de la misma propiedad y Centros Comerciales Gijón; Sur, hermanos Cimadevilla; Este, carretera de Granda a la Iglesia; y Oeste, finca de Don José René Armas Cuesta, Don Ángel Bautista Vallina García y Muebles Campa SA.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Pola de Siero, al Tomo 1177; Libro 998; Folio 90; Finca **101190**.  
 IDUFIR: 33016000993929.

Titularidad de la Finca y Título de Adquisición: La descrita finca aparece inscrita en pleno dominio a favor de MUEBLES CAMPA S.A., con C.I.F. A-33.018.029, por título de compraventa, en virtud de escritura otorgada el día treinta y uno de mayo de dos mil seis ante el Notario de Siero don Tomás Agustín Martínez Fernández, que causó la inscripción 2ª de fecha 19 de julio de 2006.

Cargas. Libre de cargas y gravámenes. Se halla afecta al pago del impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Referencia catastral: 33066A126000140000EI.  
 33066A126000150000EJ.  
 33066A126000160000EE.  
 33066A126000170000ES.

Superficie escriturada ..... 5.081,15 m².  
 Superficie según Catastro ..... 5.056,00 m².  
 Superficie real (según medición topográfica) ..... 5.081,15 m².

**FINCA 2**

Rustica. Una heredad en la Ería de Granda, parroquia de Granda, Concejo de Siero, de nueve áreas cuarenta y dos centiáreas de cabida, llamada "SOVIÑAS". Linda: Norte, bienes de Eleuterio Palacios; Este, Santiago Vigo; Sur, José Pedregal; y Oeste, Joaquín Palacio.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Pola de Siero, al Tomo 1024; Libro 1021; Folio 116; Finca **18.235**.  
 IDUFIR: 33016000405521.

Titularidad de la Finca y Título de Adquisición: La descrita finca aparece inscrita en la siguiente forma y proporción:  
 La participación de un 58,33 % indiviso en pleno dominio a favor de la mercantil "MUEBLES CAMPA S.A.", con C.I.F. A-33.018.029.  
 Y el resto de participación, es decir, el 41,67 % indiviso, en pleno dominio y por partes iguales indivisas a favor de los esposos Don Ángel Bautista Vallina García casado con Doña María Dolores

Aprobado definitivamente  
 por resolución de la Junta de Gobierno Local de fecha 30-6-2011  
 El Secretario,

Aprobado inicialmente por  
 de fecha 25 FEB 2011  
 El Secretario,

Sánchez Riestra, con N.I.F. 10.589.286-V y 10.601.554-A, y los esposos Don José René Armas Cuesta y Doña Ana María Vallina García, con N.I.F. 9.379.459-J y 9.386.370-R, para sus respectivas sociedades gananciales.

Adquirieron sus respectivas participaciones por título de compraventa, en virtud de escritura otorgada el día veintiuno de diciembre de dos mil siete, ante el Notario de Siero don Tomás Agustín Martínez Fernández, que causó la inscripción 4ª de fecha 7 de febrero de 2008.

Cargas. Libre de cargas y gravámenes. Se halla gravada al pago del impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Referencia catastral: 33066A126000290000EQ.

Superficie escriturada ..... 942,00 m<sup>2</sup>.  
 Superficie según Catastro ..... 832,00 m<sup>2</sup>.  
 Superficie real (según medición topográfica) ..... 710,78 m<sup>2</sup>.

### FINCA 3

URBANA.- Rústica sita en Granda, concejo de Siero, que tiene una superficie de DOS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO METROS Y DIECINUEVE DECÍMETROS CUADRADOS. Linda: Norte, finca segregada de la misma propiedad y la entidad "Dinorsa"; Sur, hermanos Cimadevilla, Armando Rodríguez, Senda, Jesús Palacio Villanueva, Ramón Villa Villa, zonas verdes cedidas al Ayuntamiento de Siero y parcela enclavada, propiedad de herederos del Conde de Nava; Este, la finca de Don José René Armas Cuesta, Don Ángel Bautista Vallina García y la entidad "Muebles Campa SA"; y Oeste, herederos de Isaac Suárez.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Pola de Siero, al Tomo 1317, Libro 1119, Folio 87, Finca **108.346**.  
 IDUFIR: 33016001156460.

Titularidad de la Finca y Título de Adquisición: Inscrito el 100% en Pleno Dominio a favor de EXCARPRI S.A., CIF: A33227554, por título de segregación, en virtud de escritura otorgada el día siete de julio de dos mil diez, ante el Notario de Siero don Tomás Agustín Martínez Fernández, que causó la inscripción 1ª de fecha 1 de febrero de 2011.

Cargas. Por razón de la finca matriz, registral 94.408, de la que procede por segregación, se halla gravada con las siguientes:

- Una hipoteca a favor de Banco Popular Español S.A., por las cantidades y plazos descritos en la certificación; constituida en escritura autorizada en Siero por el Notario don Manuel Valencia Benítez, el día 26 de marzo de 1999, que causó la inscripción 2ª -de 28 junio 1999-. Modificada y ampliada por otra escritura autorizada en Siero por el mismo Notario el día 15 de abril de 2004, que causó

Aprobado definitivamente  
 por resolución de la Concejalía Delegada de Urbanismo  
 de fecha 30/6/2011  
 El Secretario,

Aprobado inicialmente por  
 J.G.L.  
 de fecha 25 FEB. 2011  
 El Secretario,

la inscripción 4ª -de 20 octubre de 2004-.

- Una hipoteca a favor de Banco Popular Español S.A., por las cantidades y plazos descritos en la certificación; constituida en escritura autorizada en Siero por el Notario don Tomás Agustín Martínez Fernández, el día 12 de abril de 2000, que causó la inscripción 3ª -de 2 junio 2000-.

- Una hipoteca a favor de Caja de Ahorros de Asturias., por las cantidades y plazos descritos en la certificación; constituida en escritura autorizada en Siero por el Notario don Manuel Valencia Benítez, el día 23 de febrero de dos mil siete, que causó la inscripción 5ª -de 3 abril 2007-.

Anotación preventiva de Concurso letra B, ordenada por el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Oviedo, en el procedimiento de Concurso Ordinario 675/2007, en el que se declara concurso voluntario a la sociedad "EXCARPRI S.A."

Y afecta al pago del impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Referencia Catastral: 5471305TP7057S0000KA.

Superficie escriturada ..... 2.684,19 m².

Superficie real (según medición topográfica) ..... 2.684,19 m².

#### FINCA 4

Rustica llamada SABINA, sita en la Eria de Granda, parroquia de ese nombre, Concejo de Siero, de VEINTICINCO ÁREAS DIECISÉIS CENTIÁREAS. Linda al Este con bienes de los herederos de Don Antonio Menéndez Vigo; Sur, Arturo Fernández; Oeste, Eduardo Carrizo y Ramón González; y al Norte, Luis Cueva.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Pola de Siero, al Tomo 227; Libro 190; Folio 41; Finca **28.830**, Inscripción 2ª.

Titularidad de la Finca y Título de Adquisición: La descrita finca aparece inscrita en pleno dominio a favor de los esposos DON ISAAC SUÁREZ GONZÁLEZ y DOÑA MARÍA DEL AMPARO FANJUL SUÁREZ, para su sociedad de gananciales, por título de compraventa, en virtud de escritura otorgada el día diecinueve de diciembre de mil novecientos sesenta ante el Notario de Oviedo don Pedro Caicoya de Rato, que causó la inscripción 2ª de fecha 25 de marzo de 1961.

La citada finca, **tiene la consideración de litigiosa**, pues se halla sujeta a la siguiente anotación preventiva respecto de su titularidad:

Sujeta a anotación de demanda letra A a favor de ÁNGEL BAUTISTA VALLINA Y JOSÉ RENE ARMAS CUESTA, decretada por el Juzgado de Primera Instancia número CINCO de OVIEDO, MEDIDAS CAUTELARES Nº 1125/2010. Anotada el día diez de Enero de dos mil once. En la demanda se solicita que se dicte sentencia por la que se condene a los demandados como herederos del fallecido titular registral don Isaac Suárez

o Local  
o Local  
ario,  
ario,

Aprobado inicialmente por  
de fecha 25 FEB 2011  
El Secretario

González, a otorgar Escritura de compraventa previo o simultáneo pago del precio pactado como aplazado de ciento noventa y tres mil pesetas, comprensiva por lo demás del resto de las condiciones y pactos suscritos en el contrato privado de compraventa formalizado por ambas partes el 2 de marzo de 2007.

Aprobado definitivamente  
Resolución de la Concejalía  
de fecha 20-6-2011  
El Secretario

Cargas. Libre de cargas y gravámenes. Además de la anotación citada, sujeta al pago del impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Referencia catastral: 33066A126000280000EG

Superficie escriturada .....2.516,00 m<sup>2</sup>.  
Superficie según Catastro .....2.807,00 m<sup>2</sup>.  
Superficie real (según medición topográfica) .....2.860,65 m<sup>2</sup>.

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.

Resumidamente, en cuanto a propiedades, el ámbito es el siguiente:

Nº	CATASTRAL	TITULAR	SUPERFICIE m <sup>2</sup>
1	33066A126000140000EI 33066A126000150000EJ 33066A126000160000EE 33066A126000170000ES	MUEBLES CAMPA S.A.	5.081,15
2	33066A126000290000EQ	MUEBLES CAMPA S.A./ ÁNGEL BAUTISTA VALLINA GARCÍA Y JOSÉ RENÉ ARMAS CUESTA C.B.	710,78
3	5471305TP7057S0001LS	EXCARPRI S.A.	2.684,19
4	33066A126000280000EG	TITULARIDAD LITIGIOSA	2.860,65
PROPIEDADES PARTICULARES			11.336,77
CAMINOS			0,00
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO			11.336,77

Todas las parcelas dentro del ámbito de la actuación se ocupan en su totalidad. Por lo tanto, en función de la superficie incluida en el ámbito, los porcentajes de participación serían los siguientes:

PROPIEDAD	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	PARTICIPACIÓN
MUEBLES CAMPA S.A.	5.495,75	48,48%
EXCARPRI S.A.	2.684,19	23,68%
ÁNGEL BAUTISTA VALLINA GARCÍA Y JOSÉ RENÉ ARMAS CUESTA C.B.	296,18	2,61%
TITULARIDAD LITIGIOSA	2.860,65	25,23%
SUPERFICIE TOTAL	11.336,77	74,77%

Aprobado definitivamente  
por la Junta de Urbanización de fecha 20.6.2011  
El Secretario

Aprobado inicialmente por  
J.G.L.  
de fecha 25 FEB. 2011  
El Secretario

#### 4. SOLUCIÓN ADOPTADA.

El primer y fundamental objetivo de la ordenación propuesta para el ámbito que nos ocupa es diseñar y desarrollar un suelo industrial de cierta calidad.

La ordenación urbanística de cualquier sector de suelo urbanizable se realiza siempre desde la premisa inicial de conseguir dotar de un viario suficiente que permita la mejor distribución de las parcelas edificables, pero que a su vez sea el mínimo posible, reservando, lógicamente, el mayor porcentaje posible de suelo neto.

La existencia de un único punto de acceso a estos suelos, desde la calle Valeriano León, que da frente a los mismos en una pequeña longitud, así como la distribución parcelaria de la propiedad, han sido los que han definido la ordenación que aquí se propone.

Se trata, como ya se ha comentado, de un Sector alargado y estrecho, con un único contacto con viario al Este, a la calle Valeriano León. El resto de los linderos son parcelas del Núcleo Rural o solares ya edificados del Consolidado del Polígono, sin posibilidad de permitir otro acceso.

Esto supondría, en principio, la necesidad de crear un vial de acceso en fondo de saco -solución nunca deseable cuando se cuenta con poco espacio, por los problemas de circulación de vehículos pesados- para dar servicio a las parcelas de resultado situadas hacia el Oeste.

No obstante, en el caso que nos ocupa, se da la circunstancia que los propietarios de las Parcelas 3 y 4 son a su vez propietarios de las parcelas colindantes situadas en el Suelo Urbano Consolidado del Polígono de Promograndia. Y su intención, con el desarrollo de este suelo, es la ampliación de sus instalaciones actuales, las cuales ya cuentan ahora con acceso suficiente y los servicios de infraestructuras urbanas.

En un caso parecido se encuentra el propietario de la Parcela 1: es también propietario del solar colindante, al Noreste del ámbito en la calle Valeriano León, aun sin edificar; y el desarrollo que realice en este urbanizable será conjunto para las dos parcelas: el solar ya urbano y la parcela de resultados que obtenga del presente Plan Parcial.

Por otro lado, la Parcela 2, de escasa superficie, es ahora propiedad de los mismos que las parcelas 1 y 4.

Y el Plan General establece que en este Ámbito de Urbanizable de Grandia, con el objeto de solucionar el grave déficit de aparcamientos públicos en la zona, se considera necesario que la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria para

Aprobado por el Concejo Deliberante de Caba de Urubiete  
por resolución de fecha 30/06/2011  
El Secretario,

Aprobado inicialmente por J.G.I.  
de fecha 25 FEB 2011  
El Secretario,

Equipamiento Público se destinen a aparcamiento, de tal modo que se separe el suelo de tipología industrial del Núcleo Rural. Por lo tanto la disposición de esta área de aparcamiento deberá ser lineal, Este-Oeste, en el lindero Sur del Sector.

Además, en este caso concreto, según reuniones mantenidas con la Corporación Municipal, así como los Técnicos Municipales, se nos ha expuesto que, en principio, el suelo de cesión obligatoria en el que se materializaría el 10% del aprovechamiento de propiedad municipal será también destinado a aparcamiento, por lo que sería interesante que fuesen colindantes estos suelos de cesión, de forma que se consiga el mejor aprovechamiento y rendimiento para el aparcamiento.

Otro punto que ha de tenerse en cuenta es el importante talud existente entre las parcelas 3 y 4, que supondría un gran problema, con importantes obras, para dar acceso a la zona Oeste mediante un vial longitudinal que atravesase el Sector.

Todo esto nos lleva a la ordenación que se propone en el Plano 3/IV, de Ordenación General: no se reserva suelo para viales, considerando que las parcelas resultantes situadas al Oeste del Sector serán servidas por sus colindantes ya en el Suelo Urbano -que serán de la misma propiedad- y se resuelve el acceso del Equipamiento -aparcamiento-, la parcela municipal y el resto de los suelos netos desde la actual calle Valeriano León.

Se ha reservado para Equipamiento una parcela de 1.719,31 m<sup>2</sup>, ubicada en el lindero Sur del sector, como borde hacia la zona de Núcleo Rural, con acceso desde la calle Valeriano León.

Y, colindante la parcela de cesión para la materialización del aprovechamiento de propiedad municipal, asignándosele el 10% del suelo neto resultante.

Se proyecta en estas dos parcelas un área de aparcamiento con capacidad para 96 plazas de estacionamiento.

El desarrollo del plan parcial de acuerdo con el planeamiento vigente supone la cesión gratuita al Ayuntamiento del suelo correspondiente a los equipamientos. Además de las cesiones anteriores, los propietarios asumen el coste de las obras de urbanización correspondientes a la red viaria, y la ejecución de las redes y servicios urbanos.

De otro lado, la legislación vigente establece la obligación para los propietarios de ceder a la administración, obligatoria y gratuitamente, el 10% del aprovechamiento del sector. Los costes de urbanización de los terrenos en que se localice dicho aprovechamiento, serán de cuenta de los propietarios.

También se incluye en las cargas de urbanización del sector todos los costes de expropiación, o indemnizaciones necesarias, y los de reposición de los servicios públicos que fuera necesario.

En cuanto a los gastos previstos para el desarrollo de este Sector (gastos de urbanización, proyectos y varios que se especifican más adelante en el presente documento) el reparto se hará, como ya se ha expuesto, entre las parcelas adjudicadas a los propietarios privados, todos ellos en función de su edificabilidad o de su parcela neta asignada.

No participan de los costes del desarrollo los suelos asignados al Ayuntamiento, por ser de cesión obligatoria y gratuita.

Los costes estimados para el desarrollo final del ámbito son los siguientes:

URBANIZACIÓN	92.885,58 €
HONORARIOS TÉCNICOS	26.074,73 €
TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	1.220,14 €
NOTARÍA Y REGISTRO	5.000,00 €
ANUNCIO EN PERIÓDICO	2.478,00 €
ANUNCIO EN BOPA	1.402,78 €
TOTAL GASTOS PREVISTOS	129.061,23 €

Gran parte de estos gastos ya han sido sufragados por los propietarios del ámbito que se desarrolla.

No obstante, de cara a la garantía de la ejecución de la urbanización, para asegurar la ejecución subsidiaria por el ayuntamiento, los gastos derivados exclusivamente de la urbanización son los siguientes:

URBANIZACIÓN	92.885,58 €
HONORARIOS TÉCNICOS	3.702,37 €
TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	63,16 €
ANUNCIO EN PERIÓDICO	161,68 €
ANUNCIO EN BOPA	62,82 €
TOTAL GASTOS DE LA URBANIZACIÓN	96.875,61 €

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:

Aprobado definitivamente  
 por la Comisión Local  
 de fecha 30-6-2011

*Resolución de la Comisión Local de Urbanismo*  
 El Secretario,

Aprobado inicialmente por  
 J.G.L.  
 de fecha 25 FEB 2011  
 El Secretario,

**PARCELA A.** Urbana sita en Granda, concejo de Siero. Tiene una superficie de 4.196,05 m<sup>2</sup> y su uso es el de Industrial, Linda al Norte con Muebles Campa S.A. y la parcela catastral 04 de la Manzana Urbana 54713; Sur, con la denominada como Parcela D de esta reparcelación que se define a continuación; Este, carretera de Granda a la Iglesia que es la calle Valeriano León; y Oeste con la denominada como Parcela B.

Parcela adjudicada a "MUEBLES CAMPA, S.A.", en virtud de la aportación de la parte proporcional correspondiente a las parcelas 1 Y 2 originales, una vez deducida la cesión del 10 % correspondiente a la Administración y el resto de cesiones obligatorias; que supone un porcentaje del 48,48% sobre la edificabilidad total del ámbito reparcelado.

El aprovechamiento total que se asigna a la parcela es de 3.830,60 m<sup>2</sup>

La finca está afectada, en concepto de carga, al pago de la correspondiente cuota de urbanización que, en aplicación de los coeficientes de participación, se fija provisionalmente en 46.962,58 euros (el 48,48% del total), sin perjuicio de la liquidación definitiva que proceda una vez realizada la actividad urbanizadora en el área.

**PARCELA B.** Urbana sita en Granda, concejo de Siero. Tiene una superficie de 2.049,40 m<sup>2</sup> y su uso es el de Industrial. Linda al Norte con más de Excarpri S.A. y con las parcelas catastrales 06 y 10 de la Manzana Urbana 54713; al Este con la denominada como Parcela A, antes descrita; al Sur, con la Parcela D; y al Suroeste y Oeste con la denominada como Parcela C.

Parcela adjudicada a "EXCARPRI, S.A.", en virtud de la aportación de la parte proporcional correspondiente a la parcela 3 original, una vez deducida la cesión del 10 % correspondiente a la Administración y el resto de cesiones obligatorias; que supone un porcentaje del 23,68% sobre la edificabilidad total del ámbito reparcelado.

El aprovechamiento total que se asigna a la parcela es de 1.870,91 m<sup>2</sup>.

La finca está afectada, en concepto de carga, al pago de la correspondiente cuota de urbanización que, en aplicación de los coeficientes de participación, se fija provisionalmente en 22.937,09 euros (el 23,68% del total), sin perjuicio de la liquidación definitiva que proceda una vez realizada la actividad urbanizadora en el área.

La finca, por las cargas que se trasladan de la finca original denominada FINCA 3, la registral 108.346 de la que es resultante por la reparcelación, se halla gravada con las siguientes:

- Una hipoteca a favor de Banco Popular Español S.A., por las

Aprobado por Resolución de la Concejalía Delegada de Urbanismo  
de fecha 30-6-2011  
El Secretario,

Aprobado inicialmente por J.G.L.  
de fecha 25-FEB-2011  
El Secretario,

cantidades y plazos descritos en la certificación; constituida en escritura autorizada en Siero por el Notario don Manuel Valencia Benítez, el día 26 de marzo de 1999, que causó la inscripción 2ª -de 28 junio 1999-. Modificada y ampliada por otra escritura autorizada en Siero por el mismo Notario el día 15 de abril de 2004, que causó la inscripción 4ª -de 20 octubre de 2004-.

- Una hipoteca a favor de Banco Popular Español S.A., por las cantidades y plazos descritos en la certificación; constituida en escritura autorizada en Siero por el Notario don Tomás Agustín Martínez Fernández, el día 12 de abril de 2000, que causó la inscripción 3ª -de 2 junio 2000-.

- Una hipoteca a favor de Caja de Ahorros de Asturias., por las cantidades y plazos descritos en la certificación; constituida en escritura autorizada en Siero por el Notario don Manuel Valencia Benítez, el día 23 de febrero de dos mil siete, que causó la inscripción 5ª -de 3 abril 2007-.

Anotación preventiva de Concurso letra B, ordenada por el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Oviedo, en el procedimiento de Concurso Ordinario 675/2007, en el que se declara concurso voluntario a la sociedad "EXCARPRI S.A."

**PARCELA C.** Urbana sita en Granda, concejo de Siero. Tiene una superficie de 2.410,27 m<sup>2</sup> y su uso es el de Industrial. Linda al Noreste con la denominada como Parcela A; al Este con la denominada como Parcela D; al Sur, con la parcela catastral 27 del Polígono 126; y al Oeste con la parcela catastral 54 del Polígono 126 y más de ÁNGEL BAUTISTA VALLINA GARCÍA Y JOSÉ RENÉ ARMAS CUESTA C.B.

Parcela adjudicada en "proindiviso" a la Titularidad Litigiosa y a ÁNGEL BAUTISTA VALLINA GARCÍA Y JOSÉ RENÉ ARMAS CUESTA, y en virtud de la aportación de la parte proporcional correspondiente a sus parcelas, a las parcelas 2 y 4 originales, con los siguientes porcentajes de participación en la propiedad: un 90,62 % para la Titularidad Litigiosa y un 9,38 % a ÁNGEL BAUTISTA VALLINA GARCÍA Y JOSÉ RENÉ ARMAS CUESTA; una vez deducida la cesión del 10 % correspondiente a la Administración y el resto de cesiones obligatorias; que supone un porcentaje del 27,85% sobre la edificabilidad total del ámbito reparcelado.

El aprovechamiento total que se asigna a la parcela es de 2.200,35 m<sup>2</sup>.

La finca está afectada, en concepto de carga, al pago de la correspondiente cuota de urbanización que, en aplicación de los coeficientes de participación, se fija provisionalmente en 26.975,94 euros (el 27,85% del total), sin perjuicio de la liquidación definitiva que proceda una vez realizada

Aprobado definitivamente  
por Resolución de la Junta Local de Gobierno nº 2/2011  
de fecha 20-6-2011  
El Secretario,

Aprobado inicialmente por  
J.L.G.-I  
de fecha 25 FEB 2011  
El Secretario.

la actividad urbanizadora en el área.

**PARCELA D.** Urbana sita en Granda, concejo de Siero. Tiene una superficie de 961,75 m<sup>2</sup> y su uso es el de aparcamiento público. Linda al Norte y Oeste con las denominadas como Parcelas A, B y C; al Este, con la carretera de Granda a la Iglesia que es la calle Valeriano León; y al Sur con el suelo de equipamiento que se define como Parcela E -y que se describe a continuación-.

Se asigna su propiedad al, libre de cargas de urbanización, en virtud de la cesión del 10 % del aprovechamiento correspondiente a la Administración.

Parcela libre de cargas, adjudicada al AYUNTAMIENTO DE SIERO, por la reparcelación, en virtud de la cesión del 10% del aprovechamiento correspondiente a la Administración, y que supone un porcentaje del 10,00% sobre la edificabilidad total del ámbito reparcelado.

**PARCELA E.** Urbana sita en Granda, concejo de Siero. Tiene una superficie de 1.719,31 m<sup>2</sup> y su uso es el de aparcamiento público, como equipamiento de dominio público. Linda al Norte y Oeste con la denominada como Parcela D, que forma parte de este aparcamiento público; al Este, con la carretera de Granda a la Iglesia que es la calle Valeriano León; y al Sur con las parcelas catastrales 18, 19, 23, 25, 26 y 27 del Polígono 126.

Se asigna su propiedad al AYUNTAMIENTO DE SIERO.

Se cederá obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Siero, libre de cargas de urbanización, y su edificabilidad es nula.

Las parcelas denominadas como "PARCELA A", "PARCELA B" y "PARCELA C" son las asignadas a los propietarios originales y que cuentan con aprovechamiento lucrativo.

Las parcelas objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Siero son las "PARCELA D" y "PARCELA E".

En cuanto a los gastos previstos para el desarrollo de este ámbito, el reparto se hará, como ya se ha expuesto, entre las parcelas adjudicadas a los propietarios privados, todos ellos en función de coeficiente de participación original. No participan de los costes del desarrollo los suelos asignados al Ayuntamiento, por ser de cesión obligatoria y gratuita.

Aprobado inicialmente por

de fecha 25 FEB 2011

El Secretario,

## 5. ESTIMACIÓN DE GASTOS PREVISTOS.

Para el cálculo de la estimación de los gastos previstos para el desarrollo completo del área, se ha tenido en cuenta los gastos ya realizados y los presupuestados.

URBANIZACIÓN		92.885,58 €
1 OBRA CIVIL DE URBANIZACIÓN	68.373,25 €	
2 DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA	20.512,33 €	
3 MEDIDAS CORRECTORAS E.I.A.	4.000,00 €	
HONORARIOS TÉCNICOS		26.074,73 €
1 TOPOGRAFÍA Y ESTUDIO GEOTÉCNICO	2.500,00 €	
2 ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	2.500,00 €	
3 PLAN PARCIAL	8.372,36 €	
4 PROYECTO DE URBANIZACIÓN	1.720,76 €	
5 PROYECTO DE REPARCELACIÓN	9.000,00 €	
6 PROYECTO DE SEGURIDAD Y SALUD Y COORDINACIÓN	260,85 €	
7 DIRECCIÓN DE OBRAS URBANIZACIÓN	1.720,76 €	
TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA		1.220,14 €
1 TASAS Y LICENCIA PLAN PARCIAL	578,49 €	
2 TASAS Y LICENCIA PROYECTO DE URBANIZACIÓN	63,16 €	
3 TASAS Y LICENCIA PROYECTO DE REPARCELACIÓN	578,49 €	
NOTARÍA Y REGISTRO		5.000,00 €
1 ESCRITURAS E INSCRIPCIÓN	5.000,00 €	
ANUNCIO EN PERIÓDICO		2.478,00 €
1 PLAN PARCIAL	1.158,16 €	
2 PROYECTO DE URBANIZACIÓN	161,68 €	
3 PROYECTO DE REPARCELACIÓN	1.158,16 €	
ANUNCIO EN BOPA		1.402,78 €
1 PLAN PARCIAL. A. INICIAL	439,96 €	
2 PLAN PARCIAL. A. DEFINITIVA	450,00 €	
3 PROYECTO DE URBANIZACIÓN	62,82 €	
4 PROYECTO DE REPARCELACIÓN	450,00 €	
<b>TOTAL GASTOS PREVISTOS</b>		<b>129.061,23 €</b>

Aprobado definitivamente  
por el Consejo Delegado de Urbanismo  
de fecha 20.6.2011

El Secretario,

Aprobado inicialmente por

de fecha 25 FEB. 2011

El Secretario,

**6. CUADROS DE SUPERFICIES.**

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

**SUPERFICIES INCLUIDAS EN EL ÁMBITO**

Suelo de parcela privada ..... 11.336,77 m<sup>2</sup>  
 TOTAL ..... 11.336,77 m<sup>2</sup>

**SUPERFICIES DE CESIÓN**

Superficie de cesión Equipamiento..... 1.719,31 m<sup>2</sup>  
 Superficie de parcela para el 10% de Ayto..... 961,75 m<sup>2</sup>  
 Total..... 2.681,06 m<sup>2</sup>

PARCELA NETA RESULTANTE TOTAL..... 9.617,46 m<sup>2</sup>

PARCELA NETA RESULTANTE PRIVADA..... 8.655,71 m<sup>2</sup>

**7. CORRESPONDENCIA ENTRE FINCAS APORTADAS Y FINCAS RESULTANTES.**

PROPIEDAD	PARC. APORTADAS	PARC. ADJUDICADAS
MUEBLES CAMPA S.A.	1, 2 (58,33%)	A
EXCARPRI S.A.	3	B
Ángel Bautista Vallina García y José René Armas Cuesta	2 (41,67%)	C (9,38%)
TITULARIDAD LITIGIOSA	4	C (90,62%)
AYUNTAMIENTO DE SIERO		D, E

Aprobado definitivamente por resolución de la Concejalía Delegada de Urbanismo

de fecha 30-6-2011

El Secretario,

Pola de Siero.  
 Febrero 2011.  
 LOS ARQUITECTOS,