



**PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE LA
UH-87 EN LUGONES NORTE.
CONCEJO DE SIERO**

Fecha Entrada Registro:

15 / Noviembre / 2007

Aprobado provisionalmente por
la JGL
de fecha 19-12-2008

Aprobado definitivamente
en Sesión Plenaria
de fecha
El Secretario

PROMOTOR

Aprobado definitivamente
por la Junta de Gobierno Local
de fecha 13-3-2009
El Secretario

FADASA

AUTOR DEL PLAN



LA ARQUITECTA
ARÁNZAZU SÁNCHEZ GARCÍA
Col. N. 1.242

Aprobado definitivamente por

la JGL

19-11-2008



MEMORIA

Aprobado definitivamente
por la Junta de Gobierno Local
de fecha 13-3-2009

El Secretario,



ÍNDICE

1.-	INTRODUCCIÓN.....	3
2.-	JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACION PROPUESTA.....	5
3.-	MARCO LEGAL.....	6
4.-	CONCLUSIÓN.....	8

Aprobado inicialmente por
de SGL
de fecha 15-12-2008
El Secretario



Aprobado definitivamente
por la Junta de Gobierno Local
de fecha 13-2-2009
El Secretario



Aprobado definitivamente
 por la Junta de Gobierno Local
 de fecha *13-3-2009*

El Secretario,

1.- INTRODUCCIÓN

El Pleno Municipal del Ayuntamiento de Siero, en sesión extraordinaria celebrada el día uno de junio de dos mil seis, adoptó, entre otros, el acuerdo comprensivo de la aprobación definitiva de la revisión-adaptación del Plan General Municipal de Ordenación de Siero a la Ley 3/2002, del Principado de Asturias, y su texto refundido, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2004, de conformidad con la delegación de competencias urbanísticas en los concejos otorgada por el artículo 10.1 de ese Decreto Legislativo 1/2004, incluido el informe de alegaciones según lo establecido en el Acuerdo Plenario de 29 de julio de 2005 (en lo sucesivo PGMO de Siero).

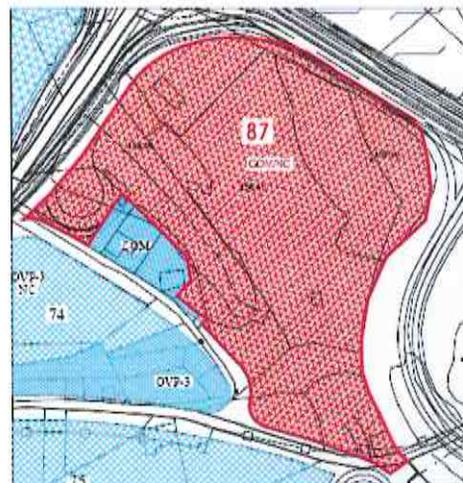
Este acuerdo se publicó en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, junto con la normativa urbanística y del estudio de gestión, conforme a lo previsto en el artículo 97 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, del Principado de Asturias, en las fechas de 16 y 28 de Septiembre de 2006.

Justamente, entre las Unidades Homogéneas contempladas en el PGMO de Siero se incluyó bajo la referencia 87/COM/NC, la siguiente Ficha de Unidad Homogénea:

UNIDAD HOMOGÉNEA

LUGONES UH 87

UH: 87/COM/NC		
área	módulo	aprovechamiento
33295 m ²	1,0 m ² / m ²	33295 m ²
Esta UA participa de los gastos proporcionales que le corresponde por la ejecución de la glorieta sobre al AS-18.		



Aprobado inicialmente por
de fecha 19-12-2008

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO
TIPO: NO CONSOLIDADO
TIPOLOGÍA: COMERCIAL
DESARROLLO: Delimitación de Unidad de Actuación; 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 privado	Aprovechamiento o absorber/trasladar (*)	10 % de cesión (aprov)
10200491a/143/151/152/153/154/156/157/158/10309005b	43239	38390	24803	22323	+ 8492	2480

8492 provienen 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. 2.142.3 de la Normativa del Plan General:

- o Artesanía
- o Pequeña industria urbana compatible
- o Almacenaje comercial
- o hoteleros
- o hosteleros
- o recreativos

OBSERVACIONES:

Aprobado definitivamente
por la Junta de Gobierno Local
de fecha 13-3-2009

El Secretario,

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 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.

A continuación, esta ficha incluía una mención expresa a que los datos reflejados en la propia ficha se ajustaban a la superficies catastrales, por lo que podrían ser modificados en función de las superficies topográfica reales.

Además, señalaba igualmente que la elaboración numérica del reparto de aprovechamientos y cesiones del Estudio de Gestión no debía ser considerado como Normativa del PGMO, sino considerarlo un guión informativo resultado de aplicar a cada parcela los distintos apartados de dicha normativa, pudiendo ser modificados en función de la realidad física en cada manzana.

Pues bien, al amparo de aquella previsión de adaptación de la ficha a la realidad física de los terrenos, se elaboró un levantamiento topográfico y parcelario de parcelas

del ámbito, que ha servido de fundamento para la elaboración y justificación del presente documento.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACION PROPUESTA

Sobre la base de las anteriores consideraciones, es decir, ante la facultad que el propio PGMO de Siero otorga en el sentido de ajustar esa ficha de Unidad Homogénea a la superficie real, tanto de cada una de sus parcelas, como del ámbito en su totalidad, se ha oportuno elaborar el presente documento.

Con este propósito, partiendo del parcelario catastral actual y de la delimitación del ámbito conforme con tan citado instrumento general de planeamiento, se comprobó que esta delimitación discurría en parte por terrenos de naturaleza pública correspondientes a:

- La Autovía A-66, titularidad del Estado.
- La carretera de la Red de Carreteras del Principado de Asturias denominada AS-17, en un tramo de Autovía, sometida a la competencia de la Administración Autonómica del Principado de Asturias.

En ambos casos, la delimitación que recoge el PGMO invade terrenos propios de ambas vías de comunicación, que no se corresponden con ninguna parcela catastral de titularidad privada y que, a la postre, introducirían un elemento que dificultaría la gestión y desarrollo de esta Unidad Homogénea, pues no se trataría siquiera de parcelas patrimoniales de las citadas Administraciones, sino dominio público afecto a tales carreteras, que tendría la consideración urbanística de **sistema general**.

Por otra parte, también se ha considerado oportuno excluir una parcela, señalada en el Plano número 3, Hoja 1 de 1, de "PARCELARIO", a escala 1/500 con el número 10, del ámbito de la UH 87, por tratarse de unos terrenos ocupados por una infraestructura propia del abastecimiento de gas, así considerada por el PGMO de Siero que incluye en esa calificación:

Aprobado definitivamente
por la Junta de Gobierno Local
de fecha 15-3-2009

El Secretario,

-Infraestructuras, en las que, por su condición de infraestructuras físicas, se distingue, a su vez, las que se refieren a la red viaria de peatones y vehículos, en general, al transporte ferroviario (Renfe) y las restantes (energía eléctrica, agua, alcantarillado, **gas**, telefonía y comunicaciones).

Esta calificación urbanística, implícita a tales terrenos por su destino, entendemos justifica sobradamente la delimitación propuesta, permitiendo atemperar el ámbito de la UH 87 a los terrenos de titularidad privada que por sus características son susceptibles del desarrollo dentro de la tipología de comercial prevista en la ficha del PGMO de Siero.

De esta manera, se partiría de una superficie total del ámbito, de conformidad con el PGMO de Siero de 33.309 metros cuadrados, de la que habrá de excluirse la superficie correspondiente a las parcelas citadas, delimitando el ámbito de la Unidad Homogénea 87 al parcelario catastral de las parcelas de titularidad privada, ajustando su superficie a la obtenida del levantamiento topográfico y parcelario realizado previamente.

Esta operación da como resultado una superficie para el ámbito propuesto de **30.974 metros cuadrados**.

Aprobado definitivamente
por la Junta de Gobierno Local
de fecha 13-3-2009
El Secretario

3.- MARCO LEGAL.

El artículo 150 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, establece que los requisitos para la delimitación de los polígonos, a saber:

- a) Que por sus dimensiones y características de la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del planeamiento;
- b) Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización; y

de JGL
19-12-2008

- c) Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

A continuación, contempla su apartado tercero que cuando no sea posible la delimitación de un polígono con los requisitos establecidos en el número anterior, las operaciones urbanísticas podrán llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación que permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Por su parte, el artículo 151, apartados segundo y siguientes, del citado Decreto 1/2004, de 22 de abril, regula el procedimiento para la delimitación de polígonos y unidades de actuación y subdivisión de sectores, al margen del propio Plan General de Ordenación o Plan Parcial correspondiente.

Si bien este procedimiento se dispone partiendo del supuesto en el que la delimitación de polígonos o unidades de actuación no se contuviera en el planeamiento, la propuesta de delimitación que contiene el presente documento, acorde por otra parte con la propia previsión del PGMO de Siero previamente señalada de modificar la superficies de las parcelas en función de las superficies topográfica reales, permitiría acordar a la Administración urbanística a instancia de la mercantil interesada la delimitación que se preconiza, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante veinte días.

La Administración actuante dispondrá de un mes para notificar su resolución acerca de la aprobación inicial de la solicitud de delimitación presentada, teniendo en consideración que ya se ha producido la aprobación definitiva del PGMO de Siero.

Si la Administración no notifica su resolución en ese plazo, la solicitud se entenderá aprobada inicialmente. Tras esta aprobación inicial, la Administración deberá someterla a información pública con arreglo al procedimiento establecido en el apartado 3 del artículo 80 de este Texto Refundido.

Concluida la información pública, la Administración actuante dispondrá de un mes para notificar su resolución acerca de la aprobación definitiva. Transcurrido dicho plazo el proyecto de delimitación se entenderá aprobado por silencio administrativo, con las

Aprobado definitivamente
por la Junta de Gobierno Local
de fecha 13-3-2009

El Secretario

limitaciones establecidas en el artículo 95 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril.

4.- CONCLUSIÓN.

En atención a todo lo expuesto, se propone una delimitación para la Unidad Homogénea 87, acorde con la superficie topográfica real de las parcelas afectadas, previa exclusión de los terrenos afectos a sistemas generales e infraestructuras y de conformidad con el Plano número 5, Hoja 1 de 1, a escala 1/500, designado "NUEVA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN", elaborado por la Arquitecta doña Aranzazu Sánchez García en el mes de noviembre de 2007.

Y es que no debe orillarse que el propio artículo 150.4 del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo proclama que en el suelo urbano no consolidado, todos los terrenos, salvo, en su caso, los destinados a sistemas generales, quedarán incluidos en unidades de actuación.

Llanera, noviembre de 2007

LA ARQUITECTA AUTORA DEL DOCUMENTO,



Fdo.: Aranzazu Sánchez García.

(Col. Nº 1.242)

Aprobado inicialmente por
le JGL
de fecha 19-12-2008
El secretario



Aprobado definitivamente
por la Junta de Gobierno Local
de fecha 13-3-2009
El Secretario

