

ALEJANDRO ALCAZAR PALACIO
ARQUITECTO

CAJA:	Nº
14192	1
Clasificación: 9.5.3.2	

C/Balduino Alonso, 24 - 3ºA - LANGREO
Plz. Primo de Rivera, 1 - 13º - 4ª - OVIEDO

**PROYECTO DE PARCELACION Y
ESTUDIO DE DETALLE.-
(Parcelas 3 y 5 - El Aguila Negra)**

Propietario:

GESTION NORA S.A.
**(D. MANUEL ANGEL TRESGUERRES
RIESTRA)**

Emplazamiento:

“EI AGUILA NEGRA” - COLLOTO - SIERO

ALEJANDRO ALCAZAR PALACIO. ARQUITECTO

MEMORIA

1. ANTECEDENTES.-

1.1. Características y Condiciones del Encargo.-

Se redacta el presente Proyecto de Parcelación y Estudio de Detalle por encargo de EL AGUILA NEGRA DE COLLOTO, representado por D. Manuel Angel Tresguerres Riestra, con D.N.I. 10.566.478-W y con domicilio en Calle Santa Lucía nº 19-1º de Gijón (33206), con el fin de proceder al desarrollo de los terrenos de su propiedad, incluidos en el ámbito del Suelo del Aguila Negra en Colloto - Siero y donde pretende realizar un polígono Industrial.

Para ello y a partir de conocer las intenciones e interés específico de la propiedad y que se centra en poder disponer del mayor número de parcelas posible de acuerdo con la ficha urbanística de la Modificación y con un planteamiento de obtener el rendimiento máximo posible tanto en lo referido a los aprovechamientos como en lo concerniente al número de naves y que únicamente viene condicionado por los parámetros fundamentales de ocupación y edificabilidad, se procedió a formular las características de este Estudio de Detalle, que de manera conjunta se refiere a las denominadas parcelas 3 y 5.

Desde el punto de vista tipológico, en lo que se refiere a la elección de las parcelas resultantes y sus tamaños, así como a la asignación de sus superficies, disposición y características, se partió de plantear a partir de las alineaciones fijadas por la Modificación una disposición para los aparcamientos y las naves, que es quien fija la máxima ocupación, dando lugar a una disposición a ambos márgenes del vial central y desplazando la glorieta al fondo en razón de que los viarios serían los definitivos de cualquier propuesta de ordenación de acuerdo con el planeamiento de referencia.

Se trata por tanto de desarrollar de manera conjunta las parcelas resultantes de la Modificación nº 3 y 4, debiendo de realizar previamente una regularización de lindero común entre las parcelas 4 y 5, con el fin de que se adapte a las configuraciones de posibles futuras naves.

De otra parte, se ha tomado como base de partida el levantamiento topográfico realizado para el conjunto de todas las Parcelas de esa zona y que se sitúan alrededor de la urbanización ya realizada y entre el río Nora y el ferrocarril de FEVE, además de las bases cartográficas del catastro.

Asimismo, se toma como referencia la cartografía incluida en el Plan General de Siero, a pesar de las incorrecciones que presenta y que ha obligado a adoptar diversos aspectos derivados en la delimitación frente a río de la concreción del cauce, conservando los elementos fundamentales y *muy concretamente las alineaciones y la ocupación de edificios existentes.*

El ámbito de este Estudio de Detalle, se corresponde íntegramente con la delimitación de las parcelas 3 y 5, con la regularización señalada, incluida en el Plan y que se halla situada en la parte central de las Parcelas derivadas del anterior ámbito conocido como "El Aguila Negra". De acuerdo con la medición del topográfico la superficie total del Estudio de Detalle para las parcelas señaladas es de 24.569,77 m²

La delimitación conjunta de este ámbito de Estudio de Detalle, entre las parcelas 3 y 5, tal y como se señaló se realiza manteniendo íntegramente los bordes, tanto hacia el río Nora como hacia FEVE, pero debiendo de formalizar previamente una regularización de lindero común, con la señalada como parcela nº 4 dentro de la Modificación del ámbito del Aguila Negra.

También debe mencionarse la existencia actualmente en la parcela de unas depresiones del terreno que obligarán a rellenar todo el area de esta actuación . En cuanto a la cota actual del terreno más baja que el nivel de calle tal y como se constata en el plano topográfico, obligará a alcanzar una cota superior como nivel de rasante de la zona respecto a las zonas circundantes. No obstante quien marca indefectiblemente el nivel y rasante a alcanzar es el río y su zona de protección como paseo.

El desarrollo y disposición de este Estudio de Detalle se plantea a partir de lo señalado por el planeamiento vigente en el municipio de Siero y todo ello previamente a cuantas diversas disposiciones y aclaraciones tanto de ordenación como de ordenanza, así como en lo referente a los aprovechamientos resultantes, que no obstante quedan perfectamente clarificados en los cuadros de las fichas anexas a la Modificación tramitada.

1.1.2. Ambito y Delimitación del Estudio de Detalle.-

Como se ha señalado se trata de la delimitación correspondiente a las parcelas nº 3 y nº 5 de la Modificación Puntual y que cuentan con superficies de 16.212,51 m²., y 8.357,26 m²., respectivamente, dando lugar a un ámbito conjunto de 24.569,77 m²., que mantiene íntegramente los límites del documento de origen y que únicamente a los efectos de regularizar la ordenación posterior de la edificación aconseja el que se practique un ajuste de lindero con la parcela nº 4.

1.1.3. Regularización de Lindero.-

Se plantea esta regularización en el límite de las parcelas nº 4 y nº 5, que derivado del documento de Modificación se planteaba en línea oblicua, respetando las divisiones originarias de los diversos propietarios, pero que ahora con propietario único, se aconseja que el límite se plantee de la manera más acorde con las previsiones de una mayor racionalidad tanto en el viario como en la forma y disposición de las parcelas resultantes, aunque en modo alguno se modifican superficies generales de las parcelas de modo que la misma superficie que se incluye en una parte se elimina en la otra.

Con ello resulta un ámbito conjunto de superficie idéntica a la previa, es decir 24.569,77 m²., ya regularizados. En uno de los planos anexos de la documentación gráfica se detalla la regularización efectuada y la superficie que se ve afectada y en que forma.

1.2. Situación Urbanística.-

El Estudio de Detalle a que se refiere este documento, derivado de las determinaciones de la Modificación del Aguila Negra se plantea claramente para concretar viario y parcelaciones resultantes se considera necesario y aconsejable y como figura de planeamiento previo al Estudio de Detalle, mediante una iniciativa que también se plantea como privada y actuando como sistema de actuación a través de Compensación, lo cual en este caso al tratarse de propietario único nos referiremos posteriormente como anexo de gestión.

Se trata de un suelo calificado como Urbano e incluido dentro de las Parcelas nº 3 y nº 5 del Aguila Negra, donde se fija a modo de resumen los siguientes parámetros urbanísticos:

FICHAS DE CARACTERISTICAS**PARCELA Nº 3**

SUPERFICIE DE PARCELA :.....	16.212,51 M2
SUP. MAXIMA OCUPACION EDIF.:.....	11.348,75 M2
SUP. OCUPACION EDIFICIOS ACTUALES :.....	413,66 M2
SUP. ESPACIOS LIBRES MINIMOS :.....	2.837,18 M2
SUP. ESPACIOS LIBRES S/ESTUDIO DETALLE:.....	4.863,76 M2
SUP. MINIMA AREA APARCAMIENTO :.....	1.945,00 M2
SUP. MAXIMA CONSTRUIDA :.....	19.452,00 M2
SUP. CONSTRUIDA EXISTENTE EN EDIF. :.....	855,00 M2
ALTURA MAXIMA :.....	12 M.
USO PREDOMINANTE :	

El Comercial definido en el P.G.O.U., como I4, con parte de Oficinas en los edificios que se mantienen.

DESCRIPCION DE LA ORDENACION:

Se trata de partir de la conservación de parte de las oficinas representativas con el arbolado y eje central del antiguo Aguila Negra, el conformar el giro y la calle que permita la ocupación industrial de la parte de terreno actualmente sin ocupar. Para ello es preciso que en la actuación se actue de manera que se ejecute la glorieta de 20 m., de diámetro en la parcela contigua nº 5, sobre los terrenos de la misma propiedad, en principio de manera temporal hasta configurar el futuro desarrollo de la misma.

En las naves actuales se permiten las actuaciones que mantengan su configuración y tipología actual. La parcela debe permitir el paso para alcanzar fundamentalmente la parcela 5 y en su caso la 2. Las ocupaciones señaladas salvo en el caso de los edificios que se mantienen se trata de fijar línea de máximo movimiento, pero no alineación fija. En todo caso el viario se vincula al conjunto de parcela.

Se permite la subdivisión en diversos usos de partes de la parcela bien mediante definición específica en proyecto o con participación proporcional a su superficie en los parámetros de superficie construida, ocupación, etc., considerándose en todo caso como parcela conjunta aunque se desarrolle la edificación en fases.

La ocupación señalada está definida por alineaciones fijas. Debe de ser el edificio representativo de las nuevas construcciones a desarrollar, debiendo dar respuesta formal y arquitectónica a la visual que supone, pudiendo dar acceso directo desde el frontal a la carretera al tratarse de suelo urbano, aunque los posibles accesos de carga y descarga o a almacenes debe de realizarse obligadamente desde el interior de la parcela.

Los espacios interiores del viario se integrarán posteriormente con los de la parcela nº 2.

EDIFICIOS O ELEMENTOS A MANTENER :

Se mantienen los edificios de antiguas oficinas con un valor arquitectónico a considerar dentro de la de tipo industrial con influencias anglosajonas. Exteriormente se respetará íntegramente, e interiormente al menos tipológicamente. Inicialmente se mantienen sin prefijar características o posibles actuaciones. También se mantendrán los arbolados de "plátanos" del eje central, aun mediante transplante para correcta ubicación.

SERVIDUMBRES O VINCULOS :

La parcela debe de constituir servidumbre de paso para las parcelas nº 5 y 3 de manera que una vez desarrolladas ambas no existiría división formal entre estas dos últimas, y logrando ampliar la calle de acceso.

Debe de guardar distancias a Río Nora de 5 m.

Debe incluirse una vinculación de desarrollo en la parcela nº 5 con la ejecución de una glorieta en final de calle, de manera obligada y que podrá ser definitiva o en su caso ajustarse en el desarrollo de la parcela 5.

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION :

Esta parcela prevista para el desarrollo prácticamente completo de edificaciones salvo la parte de edificios que se conserva de manera que para poder desarrollarse cuando menos debe de tener ejecutada la parte de calle de servidumbre de paso que corresponde a la parcela nº 2 y que permite una vez completada la urbanización de la calle prevista, el desarrollo de las edificaciones previstas, considerándose como una actuación unitaria, aunque pudiendo admitir una actuación por fases de edificación

siempre dentro de los parámetros de ocupación máxima de este Estudio de Detalle, proporcionalmente a la superficie asignada y sin otros condicionantes que justificar los cumplimientos urbanísticos de esta ficha y haber desarrollado la glorieta de giro en terrenos o bien propios o en su caso de la parcela nº 5, en zona de la misma propiedad, sin que esa ocupación confiera derechos de ningún tipo. Y todo ello con independencia de que internamente se adjudiquen lotes con porcentajes del suelo y de la superficie construida permitida.

Los espacios libres interiores serán específicos de la parcela, salvo el viario que será compartido con las parcelas nº 5 y 3, según las zonas.

La ocupación propuesta define alineaciones fijas en lo existente, mientras que en la edificación nueva prevista se señala línea de máximo movimiento.

PARCELA Nº 5

SUPERFICIE DE PARCELA :..... 8.357,26 M2
SUP. MAXIMA OCUPACION EDIF.:..... 5.708,13 M2
SUP. OCUPACION EDIFICIOS ACTUALES :..... No
SUP. ESPACIOS LIBRES MINIMOS :..... 1.427,03 M2
SUP. ESPACIOS LIBRES S/ESTUDIO DETALLE:..... 2.649,13 M2
SUP. MINIMA AREA APARCAMIENTO :..... 978,50 M2
SUP. MAXIMA CONSTRUIDA :..... 9.785,37 M2
SUP. CONSTRUIDA EXISTENTE EN EDIF. :..... No
ALTURA MAXIMA :..... 12 M.
USO PREDOMINANTE:

El Hotelero-Ocio y Hotelero, definido en el P.G.O.U, como J y H4 en la zona cercana a FEVE y el resto de Industria sin especificar o comercial.

DESCRIPCION DE LA ORDENACION:

En esta parcela integrada por dos propiedades distintas, se debe de actuar conjuntamente mediante U.A., aunque la previsión de ordenación se hace con una prolongación del uso de ocio de la parcela nº 4 y con el remate y consolidación de la glorieta de giros de la calle interior con una edificación adaptada al espacio resultante.

En tanto no se desarrolle esta parcela la única actuación posible es la derivada de situar temporalmente la glorieta de giro al margen de lo que posteriormente se disponga.

Esa parcela se deja sin una ordenación específica, aunque se le señalan los parámetros básicos para que cuando se gestione entre los dos propietarios se adopte la solución de ordenación más adecuada. En todo caso el viario que se plantee se vincula la conjunto de parcela. No se permite la subdivisión en tanto no se desarrolle la gestión de la misma o exista acuerdo entre los afectados por lo que se considerará como parcela conjunta aunque se desarrolle la edificación en fases.

EDIFICIOS O ELEMENTOS A MANTENER :

No existen.

SERVIDUMBRES O VINCULOS :

La parcela debe de tener servidumbre de paso a través tanto de la parcela nº 3, como de la nº 4, considerando además la posibilidad de integración de aquella a esta, en razón del uso idéntico. De no ser desarrollada la nº 5 con el mismo uso que la 4 el acceso se deberá resolver exclusivamente por la parcela nº 3.

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION :

Esta parcela prevista a desarrollar como U.Actuación, con sistema de compensación considerado desde este Estudio de Detalle como aconsejable. En tanto no se resuelva esta situación no es posible ninguna actuación para materializar las edificabilidades asignadas por el planeamiento. Partiendo de la conclusión o acuerdo de los propietarios incluidos en la U.A., el desarrollo también depende de que se hubieran desarrollado previamente tanto la parcela nº 3 como la 4, puesto que de lo contrario dado que no se tiene acceso directo, aunque se halla constituido servidumbre de paso, sin embargo no es posible su desarrollo sino se acomete a la vez la urbanización de las parcelas previas. Aunque posteriormente a partir de un proyecto conjunto y previo trámite de la ordenación que se plantee y de justificar los cumplimientos urbanísticos de esta ficha debe de preverse la posible integración parcial de la parcela 5 en el uso de ocio, tal y como se representa en el plano de propuesta final permitiendo desarrollar el uso hotelero y la ampliación de aparcamientos. Y todo ello con independencia de las adjudicaciones que pudieran resultar del proyecto de Compensación.

Los espacios libres interiores serán específicos de la parcela, aunque tanto ellos como la superficie construida se puede agrupar con las fincas contiguas siempre dentro de los límites de este Estudio de Detalle y previo los acuerdos correspondientes, para ordenar mejor el conjunto.

La ocupación propuesta ni tan siquiera pretende señalar área de máximo movimiento para la ocupación para no condicionar los criterios de ordenación que se puedan derivar.

Por tanto esta parcela precisa desarrollar el Proyecto de Compensación, Ordenación propuesta, y Proyecto de urbanización previo a la edificación.

Asimismo, debe permitir el acuerdo entre partes para la ejecución conjunta de actuaciones que eviten el retiro mínimo de linderos, tal y como ocurriría con la parcela nº 4 en caso de desarrollarse parcialmente con esta nº 5.

1.2.1.- Actuación prevista.-

Dado que se señala claramente que se "permite la subdivisión en diversos usos de partes de la parcela, bien mediante definición específica en proyecto o con

participación proporcional a su superficie en los parámetros de superficie construida, ocupación, etc., considerándose en todo caso como parcela conjunta aunque se desarrolle la edificación en fases" y que por otra parte se señala asimismo: "La parcela (nº3) debe permitir el paso para alcanzar fundamentalmente la parcela 5 y en su caso la nº 2. Las ocupaciones señaladas salvo en el caso de los edificios que se mantienen se trata de fijar línea de máximo movimiento pero no alineación fija".

Todo ello es referente a la parcela nº 3, pero en las condiciones de la nº 5, se manifiesta: "Esta parcela se deja sin una ordenación específica, aunque se le señalan los parámetros básicos para que cuando se gestione entre los dos propietarios se adopte la solución más adecuada".

Por todo ello desde permitir la subdivisión en parcelas que cumplan con los parámetros generales de ocupación, cesiones, espacios libres, aparcamientos, etc., hasta fijar alineaciones máximas no fijas, al tratarse como envolventes máximas de la edificación dentro de las parcelas, o en su caso desarrollar con una ordenación concreta la parcela nº 5 al ser todo de la misma propiedad, son los aspectos que deben abordarse en este Estudio de Detalle como elementos configuradores de su contenido. Ambos aspectos serán tenidos en cuenta a la hora de proponer una única fase de gestión y actuación de este Estudio de Detalle, vinculando intenciones edificatorias con urbanización y partiendo de que las cesiones de suelo se efectuarán en conjunto y de manera inicial, así como la urbanización general. Estos aspectos han quedado reflejados en cuanto a cesiones e intenciones de actuación mediante el tratamiento conjunto de todo este ámbito con el fin de que **tanto cesiones de espacios libres, como los correspondientes a los aprovechamientos del 10%, se formalicen de manera conjunta para todo el área y de acuerdo con los criterios a establecer con el Ayuntamiento de Siero.**

La necesidad de desarrollar estas parcelas mediante Estudio de Detalle, viene refrendada por lo señalado en el art. 2.3.271 de las Normas del Plan General, donde en relación con los Estudios de Detalle se señala:

"2.- Los Estudios de Detalle podrán realizarse para el cumplimiento de las siguientes finalidades:

b- Para restablecer, precisar, adaptar y reajustar alineaciones y rasantes establecidas en el suelo urbano para el Plan General, o en los Planes Parciales.

c- Para ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General en suelo urbano o de los Planes Especiales en suelo no urbanizable completando en su caso las respectivas redes viarias con aquellas vías interiores que resultaran convenientes para el funcionamiento de las edificaciones cuya volumetría se ordenará de acuerdo con las especificaciones del Plan, y completándose en su caso con el correspondiente compromiso de cesión de los terrenos o cualquier otra índole adecuada al caso".

En el Plan General en Revisión y pendiente de su aprobación definitiva, la necesidad del Estudio de Detalle, se regula en el artículo 1.12 del mismo.

En este caso parece claro que la pretensión fundamental es la de concretar una determinada ordenación y parcelación con los aprovechamientos, ocupación y tipologías señaladas en la ficha de la Modificación, dado que la delimitación y viarios

están perfectamente definidos.

En cuanto al contenido específico de los Estudios de Detalle, se recoge en el art. 2.3.2-5 de las Normas del Plan General, aunque se trate de reproducir el contenido de la vigente Ley del Suelo, así como de los Reglamentos de Planeamiento y Gestión en lo referente a los mismos y a los sistemas de actuación y gestión. No obstante deben reseñarse los diversos apartados:

“Comprenderán como mínimo los siguientes documentos:

a- Memoria justificativa de la Conveniencia y procedencia de las soluciones adoptadas.

Quando se modifique la volumetría y sin perjuicio de lo previsto en el apartado 4 deberá compararse la asignación de volúmenes con la obtenida aplicando las prescripciones del plan, demostrando que no se incrementa dicha volumetría. Deberá asimismo demostrarse que no aumenta la densidad de vivienda de la zona en cuestión.

b- Planos en que queden perfectamente reflejados en su caso las alineaciones y rasantes y la asignación de volúmenes.

Los planos llevarán acotadas sus determinaciones fundamentales y su escala, que será como mínimo de 1/500 en todo caso, deberá ser de 1/200 en las ordenaciones de volúmenes sobre áreas cuya dimensión superior sea de 250 ml., pudiendo ser superior en los casos en que por el Ilmo. Ayto. se considere necesario”.

En este caso, y con independencia de lo discutible de la necesidad u obligación de este Estudio de Detalle, se ha considerado oportuno el formular este Estudio de Detalle, con propietario único con el fin de poder clarificar y plantear la posterior gestión y fases de manera que desde el inicio de la actuación, la Administración y en concreto el Ayuntamiento conozca la ordenación prevista, y pueda exigir la totalidad de los compromisos y cesiones necesarias, con independencia de la temporalidad de la ejecución, de las edificaciones, aunque en este caso la urbanización sea total y única desde el inicio.

La propia necesidad de concretar la ordenación y el viario ya son razón suficiente para justificar su redacción de manera concreta.

Con el fin de evaluar costes asignados a la actuación, en lo referente a la gestión se considera que los Estudios de Detalle se acompañan simultánea y sucesivamente del correspondiente proyecto de obras ordinarias que permita valorar las obras y costos de urbanización a los efectos de los art. 58 y siguientes del Reglamento de Gestión, así como de Estatutos y Bases de Actuación en el Sistema de Junta de Compensación, para su tramitación simultánea, conforme a los art. 80 a 84 y 166 y 167 del Reglamento de Gestión, si ello fuese necesario.

En este caso al tratarse de propietario único, se sustituirá la Junta por acuerdo de cesión y urbanización de los terrenos afectados para el uso público y que en este caso únicamente se tratará de la urbanización y espacios libres públicos, además de los aparcamientos del viario.

En lo que se refiere a la Ordenanza de aplicación señalada en la ficha y correspondiente al Suelo Industrial se desarrolla en los artículos 4.5.4 y 4.5.5 de las Normas del Plan General vigente, y de manera que con el **nuevo Plan General**, su regularización como Mediana y Pequeña Industria (art. 2.148) permite parcelas de 200 m²., hasta 2.000 m² o más, y en el art. 2.151, se admite llegar a parcelar en 200 m²., siempre que ***“el conjunto de ellas se mantenga vinculado como agrupación en la forma expresada a continuación”***:

2. PROCEDENCIA Y JUSTIFICACION DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE.-

De acuerdo con lo señalado en la memoria de la Modificación del Aguila Negra, al señalar como figura de desarrollo de planeamiento el Estudio de Detalle, con el fin de concretar parcelaciones y ordenación de la edificación en cada una de las divisiones parcelarias realizadas, queda ya suficientemente justificada la necesidad y oportunidad de esta formulación; no obstante la necesidad de formular una ordenación y parcelación concreta derivada de las necesidades propias de la propiedad para adecuar el producto de naves a las necesidades de la demanda, y con el fin de adecuar tanto desarrollo urbanístico como ejecución de urbanización y edificación, que a su vez al tratarse de propietario único confieren una singularidad a la gestión, hacen necesario y justifican este documento en la medida en que en el mismo se plantea una ordenación específica al no estar señalada en las Normas Subsidiarias.

No obstante, como ya se ha visto en las condiciones urbanísticas, la ordenación de la edificación no debe de considerarse vinculante, y únicamente deben mantenerse inalterables alineaciones, aprovechamientos, cesiones, alturas y ocupación. Sí que resulta vinculante, la parcelación que se plantea con el fin de asignar cada lote aprovechamientos y disposiciones específicas. Pero la ocupación de la edificación se trata de ocupación máxima con el fin de justificar los parámetros de espacios libres, ocupación, etc.

También ha quedado claro de lo señalado en el art. 2.3.2 de la Normativa del P.G.O.U., la procedencia de este Estudio de Detalle, con la exclusiva finalidad derivada de lo señalado en el apartado 2, en relación con el art. 65 del Reglamento de Planeamiento, en concordancia con el art. 14 de la Ley del Suelo del 76 que es de aplicación en este caso.

Así pues en este caso donde se trata de adaptar para el ámbito de un polígono determinado por la delimitación de las parcelas 3 y 5, una ordenación y parcelación concreta, sin alteraciones que contravengan los parámetros señalados en la Modificación, resulta totalmente procedente y justificado el actuar mediante la figura del Estudio de Detalle, que además en este caso permite ajustar las condiciones de ordenación con la gestión y fases de desarrollo a partir de la consideración de propietario único dentro del sistema de Compensación.

Se tratará por tanto con este Estudio de Detalle de adaptar y formular una ocupación, para la posterior edificación, ya predefinida con alineaciones máximas, a las condiciones preestablecidas de ocupación máxima, aprovechamiento máximo, espacios libres y aparcamientos, alineaciones frontales a calles, y disposición, de manera que satisfaga las necesidades y programa acorde con los intereses de la propiedad y sin que en modo alguno suponga alteración o vinculación específica para los predios colindantes.

Respecto a la regularización de fincas con las dos parcelas 4 y 5, al compensarse exactamente la misma superficie, se entiende que en este documento, se refleja de manera suficientemente explícita.

Asimismo, se trata de definir la configuración de la edificación resultante en cuanto a las envolventes que definen las alineaciones que se han de considerar y que

en conjunto con las alturas máximas permitidas , conforman el volumen previsto, dentro del marco que supone la previsión de la Modificación tramitada.

Así pues, se entiende que para el caso que nos ocupa, como es el de definir y concretar la ordenación de un trazado de viario y disposición de la edificación dentro de unas parcelas que cuentan con ficha específica de condiciones urbanísticas, el Estudio de Detalle permite concretar y determinar todos y cada uno de los parámetros que se deben de justificar a la vez que procede a ordenar y configurar cada una de las divisiones edificatorias previstas, siendo por tanto totalmente oportuno y conveniente su formulación.

3. DELIMITACION DE AMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCION E INFORMACIONES PRELIMINARES.-

3.1. Delimitación y Ambito.-

La determinación y concreción del ámbito del Estudio de Detalle previamente con la delimitación de las parcelas, contenida de manera específica dentro de la Modificación del Aguila Negra, no será de aplicación el procedimiento establecido en el art. 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, si bien la inicial delimitación del polígono habrá de vincularse a la aprobación inicial de la correspondiente normativa, es decir, no cabe el procedimiento reglado del Reglamento de Gestión, sino únicamente su constatación y formulación concreta aportada con la realidad parcelaria y topográfica y que se contiene en el propio documento del Estudio de Detalle.

Así, en este caso el ámbito del Estudio de Detalle y por ende de la parcelación y ordenación que se plantea, se corresponde con las parcelas propiedad de El Aguila de Nora y que se corresponde con las parcelas nº 3 y nº 5, una vez regularizado el lindero sur de esta última, con 16.212,51 m², y 8.357,26 m², tal y como se deriva de las parcelas resultantes de la Modificación tramitada en este ámbito y que finalmente supone contar con una finca única agrupada de 24.569,77 m², y en la cual se realizará la ordenación y cesión de los espacios libres precisos, y que figura en la correspondiente escritura notarial, y cuya medición actual arroja una superficie total conjunta de 24.567,77 m², incluidos en los m², la totalidad del área que se describe en la escritura y cuyos linderos son, en este caso de parcela los siguientes:

Al Norte: Río Nora; **al Sur:** FEVE y resto de finca matriz del Aguila Negra; **al Oeste:** FEVE, Río Nora y terreno particular, y **al Este:** resto de finca matriz El Aguila Negra. Todo ello proviene de una parte de la finca matriz global comprada por El Aguila de Nora a los distintos propietarios y de la cual se pretende concretar cada una de las parcelas o lotes edificables.

Por tanto, el ámbito y delimitación del Estudio de Detalle, es el que se refleja en los planos de este Documento coincidentes con la parcela antes citada. En todo caso la propuesta de ordenación tiene en cuenta la existencia del resto de ordenación en las otras parcelas, que se van a desarrollar, además del respeto por los edificios de interés histórico, tal y como quedó expuesta en la tramitación formulada al Ayuntamiento.

La disposición de la parcela es de configuración poligonal en forma de L con la base mayor delimitada por dos paralelas al Río Nora y al edificio histórico principal y los otros frentes rectangulares paralelos a las calles previstas que en ángulo prácticamente recto parten de la glorieta final.

Aunque de apariencia totalmente plana, lo cual es cierto, el interior de la misma tiene un desnivel apreciable entre las calles existentes en la parte consolidada y el terreno del interior, asimismo la parte hacia el Río Nora tiene una ligera pendiente de talud protector. En todo caso se prevee en la calle un desnivel mínimo, lo cual la hace inapreciable.

Por tanto, en este Estudio de Detalle, se delimita con precisión su ámbito coincidente con las parcelas 3 y 5, de acuerdo a la configuración señalada para las parcelas señaladas en el documento tan reiterado de la Modificación y con una superficie total de 24.567,77 m², con lo que con la aprobación del Estudio de Detalle,

se entienden reproducidos de nuevo los trámites para su aprobación definitiva.

En la parte de planos anexos se incorpora la delimitación de las zonas de las parcelas 4 y 5 que se plantea regularizar en perpendicular al cierre de FEVE, señalándose claramente que tanto en una como otra finca, se transfieren 300,62 m²., con lo que se consigue eliminar la traza inclinada que se planteaba, de manera tal que al tratarse del mismo propietario en ambos casos parece lógico que no exista ningún problema para que se proceda a tal regularización.

3.2. Información Propiedad.-

Tal y como se se ha venido señalando, tood el área de las parcelas 3 y 5 objeto de este Estudio de Detalle coincidente con la actuación sobre los terrenos del Aguila Negra es propiedad de la sociedad **El Aguila del Nora**, en virtud de escritura registralmente documentada. Ya se han citado previamente los linderos que se consideran reproducios en este apartado.

4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.-

4.1. Objetivos y Criterios de Planeamiento.-

Partiendo de los parámetros fijados por el planeamiento superior que representan las fichas derivadas de la Modificación se trata de marcar de inicio las franjas de protección obligadas por el Río Nora y en la zona del ferrocarril de FEVE, así como el retiro planteado del lindero de la parcela nº 4 donde se ubica el antiguo edificio del Aguila Negra. Estas franjas de protección se señalan en uno de los planos anexos de manera que en la parte del río Nora se reproduce la línea señalada y fijada por Confederación Hidrográfica del Norte de España, mientras que en la parte de FEVE se señalan tanto la línea de servidumbre como la de afección, a partir de la última de las vías, aunque sea una vía muerta y en desuso, con el fin de plantearse el supuesto más desfavorable.

Si por otra parte tenemos en cuenta que se deben de mantener los edificios de tipo inglés, usados como oficinas y que están en la zona de la calle colindante con la parcela nº 2, nos obliga a buscar la traza del viario por donde se planteaba de manera no vinculante en la Modificación.

A partir de esta traza con disposición de naves a ambos márgenes, y respetando las servidumbres existentes de manera fundamental las correspondientes a Hidroeléctrica, así como las derivadas de tener que disponer de un colector que discurra por espacios libres y teniendo en cuenta que ya no existen los problemas de distintas propiedades en la parcela 5, que se apuntaban en la Descripción de la Ordenación para dejar la glorieta al inicio de la misma en su entronque con la nº 3 y dejando el resto hasta que se clarificase la gestión. **Esto es lo que se pretende hacer ahora con este Estudio de Detalle, de tal forma que la glorieta se traslada al fondo y final del encuentro de viarios - el paralelo a FEVE y este nuevo que viene paralelo al Río Nora - de manera que con ello se ordena todo el conjunto y supone una "charnela" entre las dos áreas que además supone usos muy diversos.**

En este caso todo el ámbito de estas parcelas 3 y 5 se vincula a un uso y desarrollo industrial, dentro de los parámetros permitidos por el P.G.O.U.

En el interior de la parcela delimitada y que es de los 24.569,77 m²., ya especificados, se señala ahora las alineaciones de la parte edificable, poder situar las ocupaciones previstas para la edificación y sin que ello prejuzgue configuraciones concretas para la edificación al margen de no superar la máxima ocupación permitida. *Con ello se concreta el resto como espacios libres, tal y como se definen en la Norma, aunque su cesión al Ayuntamiento solo se produciría para los de carácter público como viarios, aceras, franjas de protección, etc.*

Considerando que por parte de la propiedad se plantea un programa de necesidades y de actuación muy concreto y que se refiere a la necesidad de contar con superficies de naves con el máximo aprovechamiento posible, lógicamente la ocupación se ajusta mayoritariamente a la definida por la ficha urbanística, con la disposición de una ocupación específica en cada parcela con el contenido de dejar en la mayoría de las parcelas espacios concretos para el aparcamiento, tal y como se exige en el vigente P.G.O.U.

En lo que se refiere a disposición y configuración de edificación se ha buscado lógicamente el ir a una configuración que permitan la posibilidad del mayor aprovechamiento posible y admitido, siempre partiendo de los accesos desde los frontales de la calle o eje central. Como aspecto específico se prevé en cada parcela la necesidad de retirar la edificación para dejar un área de aparcamiento.

En todo caso en este Estudio de Detalle, la formulación de la ordenación se concreta tal y como se ha señalado y con una determinada disposición con el fin de cumplir con los requisitos de la ficha y de manera que este documento implica por sí mismo partir la parcela única edificable en la que se plantea agrupar las fincas de inicio para posteriormente segregar los espacios que son objeto de cesión.

Como ya se ha indicado, no cabría señalar condiciones para parcela mínima dentro del cumplimiento de los parámetros de las áreas de Suelo Industrial (I) puesto que derivan en parte del contenido de la Modificación de ese área y de las fichas urbanísticas, así como de los retiros y retranqueos, al venir claramente señaladas las delimitaciones así como la ocupación máxima y los aprovechamientos máximos admitidos, y que en modo alguno se alcanza en este Estudio de Detalle, al señalar el mismo unas determinadas superficies de ocupación y de aprovechamiento o de alturas máximas asignadas que impiden el que caso de querer alterar estos parámetros, ello fuera posible. No obstante y como ya se ha expresado en otro apartado en este documento se opta por cumplir incluso con las dimensiones máxima y mínima de parcelas, tanto a efectos de parcelación como edificación y de manera que a partir de única parcela edificable a los efectos registrales de **24.569,77 m².**, se procede a segregar otras cuatro con subparcelas o lotes en una solución de "división horizontal tumbada".

Se concretan también en este Estudio de Detalle, todos aquellos aspectos de calificación de las distintas áreas tanto públicas como privadas e incluso aquellas con uso de servidumbres de paso a torres eléctricas, así como el traslado de algunos trazados y que se especifican tanto a nivel gráfico como cuantificando sus superficies con el fin de su ordenación de acuerdo a los criterios de clasificación derivados de la Modificación de este ámbito del Aguila Negra y para posibilitar aplicar las Ordenanzas correspondientes en cada caso.

4.2. Contenido y Adecuación Legal del Estudio de Detalle.-

Al margen de lo señalado en el art. 2.3.2 de las Normas del Plan General, el contenido expreso de los Estudios de Detalle se regula en el art. 66 del Reglamento de Planeamiento, señalándose la necesidad de:

- Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

Este apartado se incluye en este documento de manera explícita y concreta.

- Estudio comparativo de la edificabilidad-aprovechamientos- resultantes,

justificando la no reducción de las superficies destinadas a espacios libres ni originar aumentos de volumen o aprovechamientos.

Este apartado se formula de manera específica calculando tanto las ocupaciones como los aprovechamientos máximos y constatando que no superan los previstos, de igual manera que al mantener las alineaciones previstas respecto a calle, se mantienen íntegramente las previsiones de espacios libres públicos.

- Planos a escala adecuada, y como mínimo 1:500, donde se expresen claramente las determinaciones propuestas.

En este Estudio de Detalle, los planos en general y en concreto los de ordenación se presenta a escala 1:400, con lo que queda perfectamente expresadas las determinaciones de afecciones y de la ordenación.

En cuanto a la adecuación legal del Estudio de Detalle, además de ser obligada para formular tanto ordenación como justificación se las determinaciones de las fichas urbanísticas nº 3 y nº 5 se trata de formular las justificaciones y soluciones elegidas en sus parámetros determinantes, su desarrollo y alcance son los referidos en el art. 2.3.2- apartado 2 de las Normas del P.G.O.U. de Siero, en el art. 14 de la Ley del 76 y en el art. 65 del Reglamento de Planeamiento, dejando claramente expresado que la ordenación propuesta, ni altera ni ocasiona perjuicio a los predios colindantes ni el Estudio de Detalle contiene determinaciones propias de otros instrumentos de planeamiento, como no sea las que estuvieran previamente establecidas en las Normas Subsidiarias.

5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN Y PARCELACIÓN.-

El presente Estudio de Detalle, además de configurar una determinada ordenación de las edificaciones industriales, supone el plantear una determinada parcelación asignada a cada una de ellas, además del aparcamiento privado, de acuerdo con los criterios generales de la ficha de la Modificación.

No obstante, con el fin de cumplir estrictamente con las condiciones de parcela mínima y máximas exigidas por el planeamiento general, y al margen de que dicho aspecto podría entenderse superado con el desarrollo derivado de la Modificación planteada en su momento, se ha optado por configurar dentro del conjunto de las parcelas 3 y 5 una agrupación inicial de las mismas para su desarrollo conjunto, de manera que a partir del ámbito de los 24.569,77 m² y una vez que se deducen los viarios y zonas libres o de protección se configuran cuatro parcelas generales denominadas como A, B, C y D, con superficies netas de 6.734,30 m², 5.973,34 m², 1.649,27 m² y 1.821,71 m² respectivamente para dar un total de **16.178,62 m²** de parcelas netas.

De esta forma se cumple perfectamente la condición de parcelas superiores a 1000 m² e inferiores a 8.000 m², tal y como señala en planeamiento vigente.

A partir de esta división parcelaria que tendrá su reflejo y efectos registrales obviamente, dentro de cada parcela se actuará mediante la edificación individualizada de diversos lotes o predios a modo de **división horizontal tumbada**, dando origen a que puedan dividirse las propiedades dentro de una misma parcela del mismo modo que se realiza en cualquier edificación residencial con las viviendas, dado que se limita las condiciones de la parcela pero no de las propiedades o edificios diferenciados. Todo ello se realiza a los efectos únicos de su posterior venta e inscripción individualizada en los términos de este Estudio de Detalle puesto que dado que se trata de una actuación única en lo que se refiere a la edificación o en su caso al conjunto no existe ninguna diferencia, es decir dentro de cada parcela se debe de actuar de manera unitaria a los efectos edificatorios, y por tanto en conjunto, aunque esto es algo que se prevee que se realizará de manera común en todos los casos y para la totalidad de la actuación.

En cuadros anexos se detallan de manera concreta y específica las cuatro parcelas y sus correspondientes subparcelas, con las condiciones y características superficiales y urbanísticas de cada una de ellas de manera que el mismo se convierte en la ficha o resumen general de la actuación prevista.

Para cada caso se especifica la ocupación dentro de cada subparcela de modo que como se constata el conjunto y suma de las mismas sea inferior al máximo permitido por las condiciones de las fichas de la Modificación. En este sentido debe de señalarse que en la parcela C, donde por razones de indefinición no se concretan las alineaciones máximas de manera gráfica, sin embargo sí que sigue cumpliéndose y justificándose que la ocupación no supera el 70 % del total de la parcela, y asimismo la superficie de espacios libres se calcula sobre tales previsiones.

En el resto de las subparcelas se realiza la justificación para el conjunto de las

parcelas A,B,C y D, dado que las mismas se plantean como netas, y tal como se justifica en los cuadros anexos del apartado siguiente la ocupación prevista en este E.Detalle es de 12.222,4 m² mientras que la permitida por la Modificación para el conjunto de las parcelas 3 y 5 es de 17.056,88 m² , es decir que se plantean un mayor numero de espacios libres y viario de acceso.

La constatación de la mayor superficie de espacios libres se comprueba a partir de la decisión de dotar de manera casi generalizada a cada parcela de aparcamientos propios en cada una de las subparcelas y por ende en las correspondientes parcelas registrales , todo ello con independencia de la superficie de viarios ,aceras y demas espacios laterales reservados para aparcamientos al exterior y sin asignación privada.

De igual manera se ha procedido con la distribución de la superficie máxima atribuible al conjunto de las parcelas 3 y 5 , de tal manera que a partir de la superficie neta de cada subparcela se redistribuye la parte proporcional correspondiente a cada una de ellas dentro de cada una de las parcelas y de manera que resulta ser inferior a la atribuida por la Modificación, (27.638 m² frente a 29.238,37 m² posibles) , manteniendo asimismo las características de altura máxima derivadas de la Modificación. En cuanto a la disposición de las edificaciones se plantean adosadas en los linderos laterales , al menos en lo que se refiere a la envolvente máxima de la edificación , quedando en su caso a criterio de cada actuación edificatoria la resolución concreta en cada caso. Unicamente en el caso de la parte trasera de las edificaciones que hay que conservar en el frontal hacia la parcela 2 y dado que existen vistas hacia la parte posterior que se deben de conservar se deja un retiro para salvaguardar las mismas , cuyo terreno se vincula obviamente a las edificaciones con luz sirviente.

En cuanto a la disposición y trazas del viario , se respeta en su parte inicial la correspondiente a la Modificación pero en razón de resolver la solución concreta en la parcela 5 que ya se señalaba en la ficha de su desarrollo y dado que las previsiones de realizar una Junta de Compensación no fueron necesarias puesto que se trata de terrenos de una sola propiedad , se ha considerado mucho más aconsejable que el viario llege hasta el fondo de la parcela y que por tanto la glorieta de giro y enlace posible con la zona del vial frontal de la parcela 4 , se situase al fondo de la actuación de manera que todas las edificaciones se desarrollasen entorno a dicho eje viario, separando claramente a nivel circulatorio y funcional las previsiones de uso industrial de esta parte del area , respecto a la de caracter vinculado al ocio y hotelero-hostelero entorno al antiguo edificio historico de El Aguila Negra.

5.1.-CUADROS GENERALES COMPARATIVOS DE LOS PARAMETROS DE LAS FICHAS Nº 3 Y Nº 5 DEL AREA DE EL AGUILA NEGRA

De acuerdo con lo señalado en las fichas de características urbanísticas de las parcelas 3 y 5 incorporadas a la Modificación, se obtienen unos cómputos globales para cada uno de los conceptos como sigue:

	Ocupación m2	Sup. Espacios Libres/m2	Sup. Aparcamientos m2	Sup. Max. Construida/m2
Parcela 3	11.348,75	4.863,76	1.945	19.453
Parcela 5	5.708,13	2.649,13	978,5	9.785,37
TOTAL	17.065,88	7.512,89	2.923,5	29.238,37

Para constatar el cumplimiento de cada uno de estos aspectos en las parcelas A, B, C y D resultantes del ámbito que desarrolla este Estudio de Detalle, se adjunta cuadro desglosado, por parcelas para añadir posteriormente las superficies externas a dichas parcelas y considerados espacios libres o bien aparcamientos:

	Ocupación m2	Sup. Espacios Libres/m2	Sup. Aparcamientos m2	Sup. Max. Construida/m2
Parcela A	5.245,595	278,26	1239,45	11.542
Parcela B	4.600,13	421,18	1.062,65	10.238
Parcela C	1.154,48	404,42 + 90,37 494,79	sin/concretar	2.826
Parcela D	1.231,2	74,78	515,73	3.032
TOTAL	12.231,4	1.209,01	2.017,83	27.638,37

528,05 - Aparcamientos externos
3.345,88 Total

Aceras	-	1.146,86
Calles	-	3.616,88
Protección Río	-	1.612,27
Servidumbre C.N.H.E	-	253,38
Trazado H.C	-	180,61
E. Libres Públicos	-	1.053,10

TOTAL ESPACIOS LIBRES 9.132,19 m2

Resulta evidente que se cumple sobradamente cada uno de los parámetros analizados para el conjunto de los valores representados de las fichas 3 y 5.

Ocupación: Se plantea una superficie de ocupación máxima de 12.222,4 m2., bastante inferior a los 17.056,88 m2., posibles.

Espacios Libres: Se trata del conjunto de superficies libres tanto dentro de las

parcelas como aquellas que por diversas razones quedan afectadas a usos públicos, desde aceras, a servidumbres de paso, a los que hay que añadir los espacios libres públicos propiamente dichas en razón de la característica de su uso.

El total de esta ordenación es de 9.132,10 m²., muy superior al mínimo de 7.512,85 m².

Sup. Aparcamientos: Se incluye tanto los que mayoritariamente se vinculan y dedican a tal uso en el interior de las subparcelas, a los que se deben añadir los 528,05 m²., de carácter público al exterior de parcelas. Se obtiene 3.345,88 m²., frente a un mínimo de 2.923,5 m².

Sup. máx. Construida: Del cómputo particularizado a cada parcela que a su vez se distribuye entre las distintas subparcelas se obtiene un máximo aprovechamiento de 27.638 m²., frente a los 29.238,37 m²., posibles.

Razón por la cual la propuesta se adecua en todos sus extremos a los parámetros del P.G.O.U., vigente en esa zona de El Aguila Negra.

6. SISTEMAS DE ACTUACION Y FASES DE GESTION.-

6.1. Desarrollo de la Actuación.-

De acuerdo a lo señalado en la fichas específicas de las parcelas 3 y 5 la actuación sería directa salvo en el caso de tener que realizar la reparcelación entre varios propietarios como era el caso de la parcela 5, -algo que ya no ocurre ni es necesario -y la iniciativa del mismo es privada, lo cual es lo que ocurre en este caso con el Estudio de Detalle.

En cuanto al desarrollo de la actuación del conjunto del E. Detalle, al tartarse de propietario único, se halla dentro del supuesto señalado en el art. 157-3 del Reglamento de Gestión, donde el mismo se reduce a señalar terrenos objetos de cesión -en este caso para viales- y cuantificación del coste de urbanización de los mismos. Pero todo ello se pondrá de manifiesto en el Anexo correspondiente (Procedencia de la Compensación) que debe de tramitarse conjunta y simultáneamente con el Estudio de Detalle, del mismo modo que el proyecto de obras ordinarias que permita valorar las obras y costos de urbanización precisos conllevará la presentación posterior de un Anexo de Urbanización conjunto al proyecto específico de edificación.No obstante se realiza en este documento una valoración y previsión de coste de urbanización.

6.2. Fases de Desarrollo y Gestión.-

Partiendo del hecho de que la fichas de las parcelas 3 y 5 admiten la subdivisión de polígono, e incluso la actuación mediante proyectos parciales, siendo para ello preceptivo que se hallan cedido el total de los espacios libres y que previa o simultáneamente con cada edificio se realice la parte de urbanización correspondiente, en nuestro caso al quedar la cesión de este Estudio de Detalle perfectamente definidos en sus ubicaciones características y cumplimientos normativos , podría entenderse que una vez cedido los mismos no existe ningún problema en actuar en fases. Sin embargo, como el conjunto de la urbanización se realizará de una única actuación y de una sola vez, se plantea **una fase única**.

Dado que en nuestro caso con la aprobación del Estudio de Detalle, se pretende formalizar la cesión de los suelos destinados a uso público , a partir de ese momento resulta factible la ejecución total de manera que se asuma el conjunto de la urbanización correspondiente.

En todo caso , y en razón de las necesidades en su momento lo que no implica esta previsión de actuación unica es que tambien la totalidad de las edificaciones ubicadas en las parcelas se realicen de manera conjunta y total de una sola vez, sino que lo más normal es que se vayan ejecutando de manera continuada pero a lo largo del tiempo.

En razón de la ordenación resultante, cuatro son las parcelas edificables registralmente, y una vez inscritas en su caso y con el conjunto de las cesiones de distinta índole que se señalan, lo que se realiza posteriormente es la edificación de cada uno de los edificios asignados a las subparcelas que se inscribirán en régimen de división horizontal en cada parcela con las características y determinaciones derivadas de este E. Detalle y que no obstante en cuanto a la concreción de la edificación obviamente no quedan vinculados por este Estudio de Detalle, ya que la fase única se refiere al desarrollo de la parcelación y cesión así como la urbanización correspondiente. No obstante, a partir de la total urbanización la edificación del total se acometerá de manera continuada y en proceso diferenciado una vez aprobado este Estudio de Detalle, para cada uno de los diversos edificios y subparcelas.

7. DESCRIPCION DE LA PARCELAS EDIFICABLES RESULTANTES.-

Con el fin de una mayor claridad en las condiciones resultantes para cada una de las parcelas y subparcelas resultantes , a la vez que constatar el cumplimiento de las diversas condiciones que se han reseñado en este documento se incluye a continuación el desglose a modo de ficha de condiciones urbanísticas de cada una de ellas.

ANEXO DE GESTION

IMPROCEDENCIA DEL PROYECTO DE COMPENSACION.-

De acuerdo con lo señalado en el art. 17 ,en los casos donde sea preciso o en las Unidades de Ejecución que se determine resulta preciso tramitar el sistema de gestión de manera simultánea al Estudio de Detalle ,pero en este caso la definición derivada de las fichas de la Modificación no precisaban obligatoriamente de su gestión a traves de Proyecto de Compensación, en la medida en que al tratarse en general de propietario unico , no tenía sentido tal previsión. Unicamente en el caso de la parcela 5 que en el Imomento de inicio de la tramitación de la Modificación aun no era en su totalidad propiedad de Gestion Nora se incorporaba la previsión de su necesario desarrollo por4 Compensación y ello es lo que debiera incorporarse con este documento, con la particularidad de que **al tratarse ahora de un único propietario y de acuerdo con el art. 157-3 del Reglamento de Gestión, no precisaría la constitución de la Junta de Compensación**, como por otra parte resulta lógico.Por ello entendemos que al margen de que el proceso formal y administrativo sea identico en ambos casos, no resultaría necesaria ni procedente la actuación por Compensación , en la medida en que todo se reduce a fijar los mismos aspectos que serían exigibles en una actuación individual en suelo urbano no consolidado.

Por otra parte, el art. 173 del mencionado Reglamento de Gestión, señala que "en los supuestos de propietario único, el proyecto de compensación se limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el plan, así como la localización de las parcelas edificables, con señalamiento de aquellas donde se situe el 10 por 100 del aprovechamiento máximo que corresponde a la Administración actuante".

En este caso y dentro del marco del Estudio de Detalle, han quedado muy claramente definidas tanto las superficies de cesión como la localización de las parcelas edificables, y en cuanto a la localización de los aprovechamientos de la Administración actuante -Ayuntamiento de Siero- se ha planteado ya anteriormente el modo de concreción del 10 % del aprovechamiento resultante . aspecto este que ya se abordó a partir de la aprobación de la Modificación, existiendo una propuesta trasladada en su momento al Ayuntamiento de Siero de que dichos aprovechamientos se monetaricen mediante la valoración de los mismos, por lo cual se deja a criterio de la Administración la materialización de los aprovechamientos correspondientes a los realmente computables en los desarrollos, que como ya puede ir constatandose no alcanzan a las previsiones máximas derivadas de la Modificación, por lo que entendemos que deben de calcularse los aprovechamientos atribuibles a la Administración en razón de los realmente utilizados o concretados urbanísticamente por la propiedad, y no los que con caracter general se marcan como máximos en el planeamiento general.

En este caso del desarrollo de las parcelas 3 y 5 se concreta el 10 % del aprovechamiento en una ocupación de **1.222 m2** , con un aprovechamiento máximo de **2.763 m2** .

Se plantea asimismo en este caso la cesión de los 1.134,95 m². , de superficie de aceras y calles (**1.146,86 + 3.616,88 m²**) y aparcamientos públicos exteriores

(528,05 m²) del viario , además de la Protección del río Nora incluida en el ambito (1.612,27 m²), la servidumbre de C.N.H.E (253,38 m²), la servidumbre para trasado de línea de Hidroelectrica del Cantabrico (180,61 m²), así como los Espacios Libres Público (1.053,10 m²), de manera que resultan un total de Espacios libres entre públicos y privados de 9.132,10 m². Por ultimo y con el fin de evaluar el coste de la inversión en urbanización se adjunta asimismo un coste estimado de las obras para su urbanización y que no obstante tiene un sentido testimonial en este documento ,puesto que de manera inmediata se presentará el Proyecto de urbanización concreto de este ámbito que supone las parcelas 3 y 5 , el cual será el realmente valido a todos los efectos,pero en esta previsión las obras de urbanización ascienden a la cantidad de 48.500 Euros

Oviedo, Marzo de 2.002
El Arquitecto



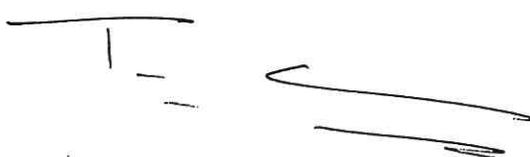
Alejandro Alcázar Palacio



Aprobado inicialmente por
Resolución de Alcaldía
de fecha *17-12-2002*.
El Secretario,



Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *de 22 de marzo*
de fecha *22-Marzo-2003*.
El Secretario,



PARCELA	SUBPARCELA	PARCELA NETA	OCUPACION NAVE	APARCAM. PRIVADO	E. LIBRES PRIVADOS	SUP.MAXIMA CONSTR.
A	P-15	416,81	254,13	150,44	12,24	714
	P-16	268,07	262,83		5,24	460
	P-17	299,37	270,79		28,58	513
	P-18	841,51	681,56	179,95		1442
	P-19	844,14	664,08	180,06		1446
	P-20	848	667,13	180,87		1453
	P-21	851,08	670,22	180,86		1458
	P-22	854,14	673,35	180,79		1464
	P-23	865,32	687,84	186,48		1482
	P-24	645,86	413,66		232,2	1110
		6734,3	5245,59	1239,45	278,26	11542

PARCELA	SUBPARCELA	PARCELA NETA	OCUPACION NAVE	APARCAM. PRIVADO	E. LIBRES PRIVADOS	SUP.MAXIMA CONSTR.
B	P-01	507,84	424,96	82,88		870
	P-02	941,13	730,98	125,21	84,94	1570
	P-03	782,41	569,5	133,97	78,94	1345
	P-04	635,17	459,74	125,39	50,04	1100
	P-05	598,63	486,14	102,95	9,54	1030
	P-06	663,37	495,66	134,75	32,96	1150
	P-07	701,6	555,46	126,93	19,21	1200
	P-08	633,32	478,44	119,95	34,93	1080
	P-09	509,87	399,25	110,62		893
		5973,34	4600,13	1062,65	310,56	10238

PARCELA	SUBPARCELA	PARCELA NETA	OCUPACION NAVE	APARCAM. PRIVADO	E. LIBRES PRIVADOS	SUP.MAXIMA CONSTR.
C	P-25	793,18	<70%	S/DETERMINAR	>237,95	1859
	P-26	451,67	<70%	S/DETERMINAR	>135,50	967
	CESION VIARIO	404,42				
		1649,27	1154,48		494,79	2826

PARCELA	SUBPARCELA	PARCELA NETA	OCUPACION NAVE	APARCAM. PRIVADO	E. LIBRES PRIVADOS	SUP.MAXIMA CONSTR.
D	P-10	501,76	295,26	163,59	42,91	860
	P-11	330,99	255,99	67,22	7,78	486
	P-12	355,42	255,01	100,41		630
	P-13	325,37	220,18	92,32	12,87	540
	P-14	308,17	204,76	92,19	11,22	516
		1821,71	1231,2	515,73	74,78	3032

TOTAL		16178,62	12231,4	2817,83	1158,39	27638
--------------	--	-----------------	----------------	----------------	----------------	--------------