

Aprobado inicialmente por

de fecha 23-2-2007

El Secretario

ANEXO MODIFICATORIO de

ESTUDIO DE DETALLE

EN LA PARCELA CATASTARAL 9162016

SITUADA EN EL BERRON – SIERO

INCLUIDA EN LAS UNIDADES

HOMOGENEAS 63/IDb/Nc y 64/ID/Nc

PROPIETARIO: PROMOCIONES MORO, S.A.

ARQUITECTO:

Ceferino Díaz-Moro Cuesta

Octubre 2006

Aprobado definitivamente

en Sesión plenaria

de fecha 1-02-2007

El Secretario

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria
de fecha 1-08-2007

El Secretario,



Aprobado inicialmente por
le 564
de fecha 23-2-2007



MEMORIA

OBJETO:

El presente expediente constituye la documentación Técnica relativa al Estudio de Detalle de las unidades homogéneas 63/IDb/NC y 64/ID/NC parcela ref. 9162016 sita en el Berron – Siero.

PROMOTOR:

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de PROMOCIONES MORO, S.A.

PROPIEDADES:

La parcela 9162016 tiene según la referencia catastral una superficie de 46.459 m². y según un reciente levantamiento topográfico, que se adjunta en el presente documento 48.701,11 m² y es propiedad de PROMOCIONES MORO, S.A.

Se han regularizado los linderos por la orientación Oeste con la propiedad colindante (Construcciones Favila), así mismo se ha llegado a un pacto de adosamiento tanto con ellos como con Juan Rocés, S.A. en el mismo lindero y con los propietarios por la orientación Este.

JUSTIFICACION DEL DISEÑO ADOPTADO:

La finca de 48.701,11 m² se ordena a partir de un vial principal en dirección Norte-Sur de 15 m de ancho que enlaza con otro del mismo ancho que bordea la finca por el Sur (viales 1 y 4). A partir del vial 1 se plantean dos secundarios en dirección Oeste-Este de 12 m de ancho (viales 2 y 3) que podrán tener continuidad y dar servicio en un futuro a las fincas colindantes por el Este. El vial principal 1 se plantea tal y como figura en el PGOM, salvo la modificación mediante una rotonda en la carretera N-634 tal y como nos informaron en el Ayuntamiento, modificación que se está tramitando en la Demarcación de Carreteras.

A partir de los viales descritos, se subdivide la finca en nueve sectores de superficies comprendidas entre 3.162 m² y 6.275 m² los cuales a su vez en parcelas mayores de 200 m² y menores de 2000 m².

Se prevén dentro de cada parcela, las plazas de aparcamiento que se precisan es decir 1/150 m² construidos.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria.....
de fecha 1-08-2007 ..

El Secretario,

Aprobado inicialmente por

le JGL
de fecha 03-2-2007

CIRCUNSTANCIAS URBANISTICAS:

La finca objeto del proyecto se encuentra calificada en el PGOM como suelo urbano no consolidado, tiene una superficie bruta total, según reciente medición de 48.701,11 m² de los cuales 34.644,86 m² pertenecen a la UH-64/ID/Nc y 14.056,25 m² a la UH-63/IDb/Nc. La superficie neta total es de 38.582,72 m²., de los cuales 11.135,85 m² pertenecen a la UH/63 y 27.446,87 m² a la UH/64.

DENOMICACION: BERRON UH - 63/IDb/Nc

	E. DETALLE
REF. PARCELA	9162016
PARCELA BRUTA	14.056,25
PARCELA NETA	11.135,85
U. HOMOGENEA PLUS TOTAL	571,00
U. HOMOGENEA NETA TOTAL	19.783,00
CALCULO PROPORCIONAL PLUS PARCELA	321,42
CALCULO PROPORCIONAL RESTO BRUTO	390,01
CALCULO PROPORCIONAL BRUTO PARCELA	13.666,24
CALCULO PROPORCIONAL NETO PARCELA	13.126,16
APROVECHAMIENTO	13.447,58

BERRON UH – 64/ID/Nc

	E. DETALLE
REF. PARCELA	9162016
PARCELA BRUTA	34.644,86
PARCELA NETA	27.446,87
U. HOMOGENEA PLUS TOTAL	237,00
U. HOMOGENEA NETA TOTAL	42.278,00
CALCULO PROPORCIONAL PLUS PARCELA	137,59
CALCULO PROPORCIONAL RESTO BRUTO	166,95

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria
de fecha 11-8-2007 -

El Secretario,

Aprobado inicialmente por
le JGL
de fecha 23-2-2007

El Secretario,

	BRUTO PARCELA	34.477,91
	NETO PARCELA	33.115,38
APROVECHAMIENTO		33.252,97

APROVECHAMIENTO TOTAL DE LAS DOS

UNIDADES HOMOGENEAS: 13.447,58 + 33.252,97 = 46.700,55 m2

10% DE CESION MUNICIPAL = 4.670,05 m2

APROV. PRIVADO TOTAL: 42.030,50 m2

MEDIANA Y PEQUEÑA INDUSTRIA

CARACTERIZACION:

1. A esta Ordenanza se acogen las diversas zonas que se califican para uso industrial, en este Plan General, dentro del modelo más habitual, la industria mediana y pequeña que, a diferencia de la gran industria, se caracteriza por la convivencia de diversas empresas o instalaciones con su propio funcionamiento independiente y alojadas en sus respectivas parcelas, con viarios exteriores de acceso y circulación; siendo lo habitual que cada industria conste de una sola nave o instalación, o en todo caso, pocas distribuidas dentro de un esquema sencillo de relaciones.
2. Se considera como mediana industria la que se desarrolla en parcelas de 2.000 o más metros cuadrados, y como pequeña industria la que se sitúa sobre parcelas entre 2.000 y 200 metros cuadrados.
3. Se admite la presencia simultánea de ambos tipos de industria (y parcelación), en las condiciones que más adelante se exponen.
4. Dentro de las zonas industriales previstas, caben los usos y actividades industriales, los comerciales, y los de almacenes, en modalidades limpias, es decir, no calificadas como actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, o que dentro de esa calificación, admitan la adopción de medidas correctoras sencillas y seguras. El alcance de las medidas correctoras para que una industria potencialmente no limpia llegue a ser considerada como tal y las precisas en las relaciones entre unas y otras instalaciones y en las de las industrias con otras actividades, según sus grados de compatibilidad o de interferencias mutuas, debe tomarse de la legislación de Actividades y de sus matizaciones en la Ordenanza III. Puede admitirse en estas zonas usos

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria
de fecha 1-08-2007

El Secretario

Aprobado inicialmente por
la JGL
de fecha 23-2-2007

comerciales (y aún de hostelería, o recreativos), dándose por supuesto que su instalación supone la aceptación de las condiciones de relación entre las distintas actividades características de las zonas industriales y de la específica de que se trate. No se admiten, en cambio, las viviendas.

APROVECHAMIENTO.-

1. El aprovechamiento no rebasará el asignado por el Estudio de Detalle a cada sector y/o parcela, que se corresponde con el indicado en las fichas de las dos Unidades Homogéneas.
2. No se fija concepto de edificación insuficiente en Industria Mediana y Pequeña.

DISPOSICION DE LAS EDIFICACIONES.-

1. La disposición de las edificaciones en esta Ordenanza es del tipo denominado como emplazamiento variable en la Ordenanza n IV, regulándose, en consecuencia, tal como en aquéllas se describe. Con la siguientes peculiaridades:
 - No se establecen retranqueos a linderos, aunque sí la obligación de decorar como fachadas los muros que no resulten cubiertos por otros de las parcelas adyacentes; y las luces rectas a linderos deberán ser de una dimensión base igual a la altura propia, salvo acuerdo, en documento público, de distanciamiento mutuo entre los colindantes, que garantice el cumplimiento de luces rectas a través de lindero.
 - La alineación exterior actúa en el modo normal, como lindero con retranqueos y luces rectas. No tienen ese efecto, en cambio, los trazados de calles particulares.
 - Los límites de las parcelas útiles con terrenos de otra clasificación (Suelo No Urbanizable, o Suelo Urbanizable) deberán ser también objeto de retranqueos y luces rectas, como lindero con esos efectos; haciéndose el cierre de la parcela, en este caso, obligatoriamente con seto vivo (protegido o no con alambrada o reja), y no con obra de fábrica.
 - En los casos en que se produzcan secuencias de la edificación de diferentes parcelas adosadas entre sí, la nuevas construcciones deberán producir separaciones cortafuegos, de 4,5 m. de ancho, cada 150 m.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria
de fecha 1-08-2007

Aprobado inicialmente por
de 13-2-2007

El Secretario

2. Los locales habitables, dentro de esta Ordenanza, se diferencian para su tratamiento en dos paquetes diferentes:

- Locales con disposición y altura de techos del tipo de piso o espacio entre forjados horizontales; es idéntico al caso general desarrollado en la Ordenanza IV.
- Locales con disposición de nave, o del tipo de piso entre forjados pero con gran altura de techos (alrededor de 4 metros, o más); son los propiamente característicos de los usos industriales.

3. Los locales del segundo tipo descrito, es decir, los de disposición típicamente industrial, deberán obtener iluminación y ventilación en términos proporcionados con lo requerido por la legislación de "higiene y seguridad en el trabajo", y con la naturaleza y requerimientos del proceso concreto que en el local se realice. Cada tipo de producción precisa unos niveles de iluminación y unos ritmos de renovación del aire diferentes, y es en función de ellos como debe justificarse lo que se proyecta en cada caso.

4. En los locales habitables del tipo de nave industrial, la iluminación se justificará expresamente para la actividad que vaya a desarrollarse. Si se utiliza iluminación natural, la superficie de huecos con vidrio transparente no podrá bajar de la proporción de 1/8 de la de la planta del local, si los huecos se sitúan en posición vertical. Si los huecos se sitúan inclinados mirando más abiertamente hacia el firmamento, la superficie del hueco tomará el valor previsto para ese caso en la Ordenanza IV. Si sólo se utilizara iluminación artificial (convenientemente justificada) o los huecos de iluminación se sitúan en cubierta y no interfieren sus luces rectas con otras edificaciones u obstáculos, las construcciones pasarían a distanciarse entre sí solo por el criterio de retranqueos y no por el de luces rectas.

5. En los locales habitables para trabajo, de tipo nave, la ventilación deberá justificarse expresamente, sea natural o artificial, según el tipo de actividad que se realice y las condiciones de los puntos de toma y expulsión del aire, en su circulación a través del local. En todo caso, se cumplirán al menos las condiciones indicadas en el artículo 2.145.6 de este Título, la renovación total del aire del local no menos de tres veces por hora. La capacidad de cualquier local del tipo nave para acoger puestos de trabajo permanentes, será tal que para cada plaza correspondan, al menos, 2 m² de superficie y 10 m³ de volumen de aire.

- El Secretario
6. La altura máxima de las edificaciones será de 12 metros en cumbre, con excepción de los elementos no habitables del proceso productivo que, razonablemente, precisen una altura superior (sobre la cual, naturalmente, guardarán los correspondientes retranqueos y luces rectas de otras construcciones). No se fija altura mínima.
 7. No se fija ocupación máxima del terreno.
 8. El tratamiento de los desniveles entre las diferentes edificaciones adosadas se atenderá a lo establecido en los artículos 2.82, 2.93 y 2.109.
 9. La distribución interior en diferentes plantas o niveles responderá a las necesidades de cada uso, y de sus instalaciones complementarias, siendo libre dentro del cumplimiento de su programa y de sus propias regulaciones de actividad.

PARCELACION.-

1. La parcela mínima a efectos de parcelación se fija en 2.000 metros cuadrados. Pero se admite la división de fincas de más de 2.000 m2 en partes de hasta 200 m2 siempre que el conjunto de ellas se mantenga vinculado como agrupación en la forma expresada a continuación.
2. La parcela mínima a efectos de edificación se fija en 200 m2, en los que además deberá poderse inscribir un círculo de diámetro 9 m y las dimensiones máximas o mínimas no guardarán una proporción mayor de 5 a 1. Por debajo de la medida indicada, deberá procederse a la agregación obligatoria de parcelas para dar cumplimiento a los fines de edificación.
3. Se procurará agrupar las parcelas inferiores a 2.000 m2 en lotes iguales o superiores a esa medida, organizando las parcelas menores como subdivisiones de éstas, con sistemas de accesos propio, e independiente del viario general público. Este último tiene solo por objeto el acceso a las parcelas de tamaño mediano o a las agrupaciones de las pequeñas, pues, de otro modo, resultaría una red viaria general desproporcionada en extensión. El viario complementario para dar acceso a las parcelas menores dentro de las agrupaciones, tendrá carácter privado y será propiedad mancomunada de todas las parcelas que por él tomen acceso. La proporción de superficie que a cada una de las parcelas corresponda dentro de ese viario privado tendrá la consideración de parcela neta, a efectos del cómputo de aprovechamiento.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria
de fecha 1-08-2007

El Secretario

Aprobado inicialmente por
le 362
de fecha 23-2-2007

4. Los accesos al viario público se darán preferentemente, a través de los viarios privados, debiendo distanciarse entre sí o con las salidas de los viarios privados no menos de 14 metros; o, alternativamente, adosarse.
5. Los viarios privados de acceso tendrán una anchura no inferior a 6 metros, si su longitud no rebasa de 60 metros y del 10% de su longitud si es superior.
6. Los proyectos de parcelación y reparcelación, dentro de las zonas de pequeña industria, deberán señalar con precisión las agrupaciones que se producen y sus accesos privados; y en las escrituras de cada una de las fincas componentes deberá hacerse constar la condición de mutua vinculación que entre sí guardan las parcelas agrupadas. En cambio, a los efectos edificatorios no es preciso recurrir a documentos colectivos, tales como ordenaciones de volumen o estudios de detalle. Cada parcela puede situar sus volúmenes individualmente, manteniendo con claridad, en todo caso, la diferencia en relación con las vías públicas o privadas; de las que las segundas no obligan a retranqueos.
7. Solo se admiten edificios exclusivos dentro de cada parcela.

ORDENACION DE LAS PARCELAS.-

1. Las vías públicas de los polígonos se utilizarán únicamente para circulación y estacionamiento ocasional; pero no para carga o descarga ni para almacenamiento, aún cuando solo fuera temporal. Al interior de las parcelas privadas deberá resolverse el aparcamiento, en las proporciones fijadas en la Ordenanza III; y además, el estacionamiento de sus vehículos propios y el desarrollo de la carga y la descarga. Estos últimos aspectos deberán justificarse caso por caso, y las condiciones aprobadas en la licencia de obras en relación con ellos quedarán como referencia obligatoria en el funcionamiento posterior de la instalación, que podrá suspenderse o clausurarse si esas condiciones se dejaran de cumplir.
2. Los cierres periféricos de las parcelas podrán alcanzar una altura máxima de 2 metros sobre rasante, si son de obra de fábrica, y hasta tres metros si son de alambrada o seto, o suplementan en esos materiales la altura de los anteriores.

Aprobado definitivamente
 en Sesión plenaria
 de fecha... 1-08-2007

Aprobado inicialmente por
 le JGL
 de fecha 23-2-2007

CUADRO RESUMEN							
		SUPERFICIE	OCUPACION EN PLANTA	EDIF. PLANTA BAJA	EDIF. PLANTA ALTA	EDIF. TOTAL	PLAZAS APARCAMIENTO
SECTOR -1	PARCELA Nº 1	1295.68	706.53	706.53	706.53	1413.06	11
	PARCELA Nº 2	787.54	487.43	487.43	487.43	974.86	10
	PARCELA Nº 3	903.20	666.41	666.41	666.41	1332.82	9
	PARCELA Nº 4	925.52	688.72	688.72	688.72	1377.44	10
	PARCELA Nº 5	932.11	699.20	699.20	699.20	1398.40	10
	PARCELA Nº 6	1431.38	732.99	732.99	732.99	1465.98	10
	TOTALES	6.275,43	3.981,28	3.981,28	3.981,28	7.962,56	60
SECTOR -2	PARCELA Nº 7	730.12	601.43	601.43	373.78	975.21	7
	PARCELA Nº 8	730.12	601.43	601.43	330.00	931.43	7
	PARCELA Nº 9	730.12	601.43	601.43	330.00	931.43	7
	PARCELA Nº 10	730.12	601.43	601.43	330.00	931.43	7
	PARCELA Nº 11	730.12	601.43	601.43	330.00	931.43	7
	PARCELA Nº 12	730.12	601.43	601.43	330.00	931.43	7
	TOTALES	4.380,72	3.608,58	3.608,58	2.023,78	5.632,36	42
SECTOR -3	PARCELA Nº 13	827.22	651.18	651.18	227.66	878.84	6
	PARCELA Nº 14	769.73	656.21	656.21	229.52	885.73	6
	PARCELA Nº 15	782.12	666.76	666.76	233.21	899.97	6
	PARCELA Nº 16	762.30	649.88	649.88	231.00	880.88	6
	PARCELA Nº 17	749.93	639.33	639.33	227.25	866.58	6
	PARCELA Nº 18	762.30	649.88	649.88	231.00	880.88	6
	PARCELA Nº 19	491.34	328.24	328.24	121.76	450.00	3
	PARCELA Nº 20	513.11	328.24	328.24	121.76	450.00	3
	TOTALES	5.658,05	4.569,72	4.569,72	1.623,26	6.192,88	42
SECTOR -4	PARCELA Nº 21	708.00	583.20	583.20	316.80	900.00	6
	PARCELA Nº 22	708.00	583.20	583.20	316.80	900.00	6
	PARCELA Nº 23	708.00	583.20	583.20	316.80	900.00	6
	PARCELA Nº 24	708.00	583.20	583.20	316.80	900.00	6
	PARCELA Nº 25	708.00	583.20	583.20	316.80	900.00	6
	PARCELA Nº 26	1022,13	591.72	591.72	352.95	944.57	10
	TOTALES	4.562,13	3.507,72	3.507,72	1.936,95	5.444,67	40
SECTOR -5	PARCELA Nº 27	513.36	429.36	429.36	170.64	600.00	4
	PARCELA Nº 28	547.84	436.51	436.51	233.17	669.68	6
	PARCELA Nº 29	727.35	616.03	616.03	233.17	849.20	6
	PARCELA Nº 30	715.43	605.93	605.93	229.37	835.30	6
	PARCELA Nº 31	727.35	616.03	616.03	233.17	849.20	6
	TOTALES	3.231,33	2.703,86	2.703,86	1.099,52	3.803,38	28

(SIGUE)



SECTOR -6	PARCELA Nº 32	626.08	387.00	387.00	142.14	529.14	6
	PARCELA Nº 33	512.47	386.75	386.75	163.03	549.78	6
	PARCELA Nº 34	697.75	570.22	570.22	162.92	733.14	6
	PARCELA Nº 35	649.73	512.61	512.61	190.63	703.24	6
	PARCELA Nº 36	720.04	579.21	579.21	187.50	766.71	6
	PARCELA Nº 37	779.66	659.39	659.39	184.90	844.29	6
	TOTALES	3.985,73	3.095,18	3.095,18	1.031,12	4.126,30	36
SECTOR -7	PARCELA Nº 38	741.67	468.14	468.14	318.56	786.70	6
	PARCELA Nº 39	576.63	460.41	460.41	308.51	768.92	6
	PARCELA Nº 40	586.31	468.14	468.14	313.70	781.84	6
	PARCELA Nº 41	586.31	468.14	468.14	313.70	781.84	6
	PARCELA Nº 42	576.63	460.41	460.41	308.51	768.92	6
	PARCELA Nº 43	586.31	468.14	468.14	313.69	781.83	6
	TOTALES	3.653,86	2.793,38	2.793,38	1.876,67	4.670,05	36
SECTOR -8	PARCELA Nº 44	586.31	468.14	468.14	311.51	779.65	6
	PARCELA Nº 45	576.62	460.41	460.41	306.46	766.87	6
	PARCELA Nº 46	586.31	468.14	468.14	311.51	779.65	6
	CORTAFUEGOS	174.15	-----	-----	-----	-----	-----
	PARCELA Nº 47	586.31	468.14	468.14	311.51	779.65	6
	PARCELA Nº 48	576.62	460.41	460.41	306.46	766.87	6
	PARCELA Nº 49	586.31	468.14	468.14	311.51	779.65	6
TOTALES	3.672,63	2.793,38	2.793,38	1.858,96	4.652,34	36	
SECTOR -9	PARCELA Nº 50	586.31	468.14	468.14	311.51	779.65	6
	PARCELA Nº 51	576.58	460.41	460.41	306.46	766.87	6
	PARCELA Nº 52	582.57	468.14	468.14	311.51	779.65	6
	PARCELA Nº 53	1417,38	944,92	944,92	944,92	1889,84	18
	TOTALES	3.162,84	2.341,61	2.341,61	1.874,40	4.216,01	36
	TOTAL	38.582,72	29.394,71	29.394,71	17.305,84	46.700,55	356
EL SECTOR Nº 7 CORRESPONDE AL 10% DE CESION							

LA EDIFICABILIDAD ASIGNADA EN PLANTA ALTA A CADA PARCELA, ES ORIENTATIVA, PUDIENDO REDISTRIBUIRSE, INCLUSO ENTRE LOS DIFERENTES SECTORES CON EXCEPCION DEL Nº 7, SIEMPRE QUE SE CUMPLA EL Nº MINIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO NECESARIAS: 1/150m2 CONSTRUIDOS DENTRO DE CADA PARCELA.

Aprobado inicialmente por
 de fecha 23-2-2007



Fdo.: CEFERINO DIAZ-MORO CUESTA

Aprobado definitivamente
 en Sesión plenaria
 de fecha 1-08-2007

Secretario