

**MODIFICADO DE
ESTUDIO DE DETALLE
Y REPARCELACIÓN**

**SUELO URBANO
COMERCIAL
UH/50/COM/NC
EL BERRÓN - SIERO**

LA PROPIEDAD:
PRONOREÑA 3000 S.L.

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

MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE Y REPARCELACIÓN PARA EL
SUELO URBANO COMERCIAL EN LA UNIDAD HOMOGÉNEA 50/COM/NC
DE EL BERRÓN. SIERO.

LA PROPIEDAD: PRONOREÑA 3000 S.L.
Representado por Don Juan Nuño Río.

A. MEMORIA.

1. OBJETO.
2. ÁMBITO DE LA INTERVENCIÓN.
3. ANTECEDENTES Y MARCO LEGAL.
4. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA.
5. SOLUCIÓN ADOPTADA.
6. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS.
7. DETERMINACIONES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN.
8. PARCELAS RESULTANTES DE LA REPARCELACIÓN.

B. ANEXOS.

FICHA DE LA UNIDAD HOMOGÉNEA
FICHAS CATASTRALES DE LAS PARCELAS AFECTADAS
COMPROMISO DE CESIÓN
COMPROMISO DE URBANIZACIÓN DE LOS TERRENOS.
ESCRITURAS DE PROPIEDAD.
ACUERDO MUNICIPAL DE GESTIÓN CONJUNTA DE LOS ÁMBITOS.

C. PLANOS.

1. SITUACIÓN. PLANEAMIENTO VIGENTE.
2. DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN
3. TOPOGRÁFICO Y PARCELARIO. UH/50/COM/NC.
4. TOPOGRÁFICO Y PARCELARIO. PARCELA CRÍTICA.
5. ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES.
6. ZONIFICACIÓN Y USOS.
7. PROPUESTA DE REPARCELACIÓN.

MEMORIA

1. OBJETO.

Se redacta el presente Modificado de Estudio de Detalle y Reparcelación por encargo de la sociedad PRONOREÑA 3000 S.L., representada por Don Juan Nuño Río.

La entidad PRONOREÑA 3000 S.L. es propietaria de parte de los terrenos que conforman la Unidad Homogénea denominada UH/50/COM/NC de El Berrón, definida en el Plan General Municipal de Ordenación de Siero. Concretamente se trata de las parcelas catastrales 1670008, 1670009, 1670011 y 1670012.

Para el desarrollo de estos suelos, fue redactado originalmente un Estudio de Detalle (expediente municipal del Ayuntamiento de Siero número 242Q102K y expediente del Colegio Oficial de Arquitectos de Asturias número OV-06.27329).

Tras la tramitación administrativa del documento original, la delimitación de la Unidad de Ejecución y la adquisición de la propiedad de una nueva finca, se redacta ahora el presente documento Modificado de Estudio de Detalle,

Este tiene por objeto proceder al ajuste del ámbito original al de la Unidad de Ejecución que se delimita, la gestión conjunta con otra parcela de la misma propiedad exterior al ámbito y la reparcelación final de las fincas resultantes de la ordenación.

2. ÁMBITO DE LA INTERVENCIÓN.

El ámbito del Estudio de Detalle es parte de una manzana del núcleo urbano del El Berrón, la Unidad de Ejecución delimitada que aparece reflejada en el Plano 2/VII, y que se corresponde con las propiedades de la entidad promotora en la UH.

Los terrenos objeto de este Estudio de Detalle están situados en la zona Sur del núcleo urbano de El Berrón, quedando definidos en su linderos Norte por las parcelas catastrales 1670013, 167003, 167006, 167004 y 167007; al Este por un vial público de acceso al nuevo campo de fútbol municipal de El Berrón; al Sur, otra calle más y por la parcela catastral 1670010; y al Oeste por la carretera AS-246, de Langreo y la misma parcela catastral.

Topográficamente se configura como un espacio con una ligerísima pendiente de orientación Sur, prácticamente llano en la zona más septentrional.

El ámbito del Estudio de Detalle posee una superficie cartográfica dentro de la UH/50/COM/NC de El Berrón, según medición realizada al efecto, de 4.439,96 m².

Las parcelas de esta propiedad incluidas en el ámbito (se adjunta en el Anexo las Escrituras de Propiedad) son las siguientes:

A.- Parcela catastral número 1670011TP8016N0001UY.

Parcela catastral número 1670012TP8016N0001HY.

Propiedad: PRONOREÑA 3000 S.L.

Superficie real (según medición topográfica)2.517,49 m².

B.- Parcela catastral número 1670008TP8016N0001UY.

Parcela catastral número 1670009TP8016N0001HY.

Propiedad: PRONOREÑA 3000 S.L.

Superficie real (según medición topográfica) 1.922,47 m².

Aparecen reflejadas gráficamente en el Plano 4/VII de TOPOGÁFICO Y PARCELARIO UH/50/COM/NC, junto con el resto de las propiedades incluidas en esta Unidad Homogénea.

No existen más suelos ni otras propiedades incluidas en el ámbito de la UH/50/COM/NC.

No obstante, para la gestión conjunta, también se incluye en el ámbito que ahora se desarrolla en este documento, otra parcela de esta misma propiedad:

C.- Parcela catastral número 9663022TP7097S0001WT.

Propiedad: PRONOREÑA 3000 S.L.

Superficie real (según medición topográfica) 1.832,88 m².

Se trata, como se aprecia en la documentación gráfica -Plano 4/VII de TOPOGÁFICO Y PARCELARIO PARCELA CRÍTICA- que se acompaña, de una parcela colindante a la carretera CN-634, también sita en El Berrón, clasificada como Suelo Urbano y calificada como Vial por el P.G.M.O. y su destino final, según el planeamiento, es el de ensanchamiento de esta carretera y la carretera local en su viento Sur.

Esta parcela catastral 9663022 se encuentra incluida dentro del ámbito del "Plan Especial para la Ordenación de los Accesos desde la CN-634 a la Zona Industrial de

El Berrón Oeste” que está aprobado inicialmente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Siero con fecha de 23 de mayo de 2007.

3. ANTECEDENTES Y MARCO LEGAL.

El presente Estudio de Detalle se redacta de acuerdo con lo establecido en:

- El 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 (publicado en el BOPA nº 97, de 27 de abril) - TRLOTU en adelante-
- El vigente Plan General Municipal de Ordenación del Ayuntamiento de Siero.

Por acuerdo Plenario de fecha 4 de Junio de 2.002, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (C.U.O.T.A en adelante) aprobó Definitivamente el Plan General Municipal de Ordenación de Siero, aprobando el Texto Refundido del Plan General, en sesión de Pleno de CUOTA, el 15 de Abril de 2.003 (B.O.P.A. de 21 de Junio de 2.003), y asignado al área objeto del presente Estudio de Detalle la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado, con la calificación de Suelo Comercial.

Posteriormente, por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Siero en sesión de 1 de junio de 2.006, 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.

No se modifica en este documento de Revisión la clasificación y calificación de los terrenos que nos ocupan.

Según este Plan vigente, para la por él denominada como Manzana 50 en El Berrón, delimita una única Unidad Homogénea en el suelo clasificado como Suelo Urbano No Consolidado y la califica como COM, Comercio.

Según el Artículo 2.03.3 del Plan General:

“Las Unidades Homogéneas son, además, ámbitos uniformes de cara al reparto de cargas y beneficios generados por el planeamiento.”

Los aprovechamientos no precisan de reparto al interior de las Unidades Homogéneas, pues se asignan directamente desde el planeamiento de modo

uniforme y en proporción, tan solo a la extensión de los terrenos vinculados a ellas.

La reparcelación en el interior de las Unidades Homogéneas, como también se especifica en el artículo 2.03.3 del Plan, no es necesaria para el reparto de aprovechamiento, sino tan solo:

“... para el reajuste y materialización de las cesiones, en su caso, lo que se resuelve, en general, en la modalidad de normalización”.

Por otro lado, según el artículo 2.05 del Plan, en Suelo Urbano No Consolidado, que es el que nos ocupa, la asignación de aprovechamientos se hace sobre las superficies netas útiles, que llevan aparejadas proporcionalmente las cesiones obligatorias destinadas a equipamientos y viario.

Y, tal como se explica claramente en el Plan:

“En la porción de terrenos que debe de cederse se incluyen, de forma conjunta, tanto las cesiones destinadas a equipamientos públicos como las destinadas a red viaria, más las del 10% del terreno útil edificable; pero la cesión de esta porción de la propiedad se efectúa de forma residual, es decir, la propiedad mantiene la parte neta que le corresponde dentro del terreno útil edificable, pero en lo que se cede es indiferente que se trate de terrenos calificados como equipamiento, viario o útil.

La parte que sea útil edificable (aparte de la que constituya el 10% destinado al Ayuntamiento) se utilizará para compensar a los propietarios de terrenos que se encuentren por completo en equipamiento o viario, o que, simplemente, tengan exceso de cesión respecto del que le correspondería en su propia edificación”

Según las determinaciones del Plan antes expuestas, cada tipología de edificación da lugar, en función de sus aprovechamientos, a un porcentaje de su superficie en cesiones, siendo el resto la parcela neta en la que se materializará este aprovechamiento privado:

“La cesión de esta parte determinada de la parcela original bruta da lugar, residualmente, al derecho sobre el resto neto, con todas las características de un superficie reparcelada, es decir, habiendo cumplido por sí misma, e individualmente, con sus compromisos de cesión dentro del reparto de cargas...”

Luego, dentro de cada Unidad Homogénea, las parcelas incluidas en ella se han de repartir el aprovechamiento asignado a la Unidad, en función de la superficie de las parcelas originales afectadas; y cada propiedad deberá ceder un porcentaje

determinado de su suelo para equipamientos y viario, quedando el resto como parcela neta privada.

El suelo edificable de la Unidad Homogénea se reparcela así entre los distintos propietarios: propietarios originales de las parcelas incluidas en la Unidad Homogénea, Ayuntamiento con su 10% de terreno útil edificable y, si se trata de una Unidad excedentaria -como es nuestro caso-, un resto de parcela neta para compensar a otros propietarios de terrenos en unidades deficitarias o que se encuentren por completo en equipamiento o viario, o que tengan exceso de cesión respecto del que le correspondería en su propia edificación.

Por otro lado, la parcela catastral 9663022 es una de las denominadas por el planeamiento como "parcela crítica" que no se encuentra incluida en Unidad Homogénea alguna, es decir, que tiene aprovechamiento asignado -el de la media del núcleo- pero no cuenta con parcela neta para su materialización.

Y, tal como establece el Plan General en su artículo 2.05.5:

"También será posible asociar resultados entre distintas parcelas de la misma propiedad, o con otras parcelas ajenas con las que se haga un pacto de gestión conjunta".

Con todo esto, se pretende ahora la gestión conjunta de estas propiedades, de forma que el aprovechamiento deficitario de la parcela 9663022 se pueda absorber con el excedentario del desarrollo de la Unidad de Ejecución en la UH/50/COM/NC.

El artículo 70 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, recoge con carácter general los fines y contenido de los Estudios de Detalle.

A tenor de dicho artículo, y del Artículo 65 del Reglamento de Planeamiento (de aplicación en tanto no se regule reglamentariamente la Ley del Suelo del Principado), el contenido de este Estudio de Detalle es el siguiente:

- A.- Memoria Justificativa de su conveniencia y de Ordenación.
- B.- Anexos.
- C.- Planos de Información y de Ordenación.

La tramitación del Estudio de Detalle se someterá al procedimiento establecido en el artículo 92 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril.

Deberá ser aprobado inicialmente por el Ayuntamiento, sometiéndolo a continuación a información pública, como mínimo durante un mes, mediante anuncio en el BOPA y publicación en uno de los periódicos de mayor circulación en la Comunidad Autónoma.

A la vista de lo acontecido en la información pública el Ayuntamiento de Siero lo aprobará definitivamente con las condiciones que resulten pertinentes.

En cumplimiento de la vigente Ley del Suelo se incorporan en el Anexo a este documento el compromiso de cesión de terrenos destinados a cesiones y el compromiso de urbanización de la parte que corresponda a esta propiedad.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA.

Se pretende definir, mediante la redacción del presente documento, simplemente los siguientes aspectos que entendemos importantes para el desarrollo del área descrita.

- A) Establecer o reajustar a la realidad física las alineaciones y rasantes, adaptando las ya señaladas por el Plan General, en las condiciones que el Plan fija.
- B) Concretar la ordenación y la ocupación del suelo, de la parcela neta privada, por la edificación, así como el reparto de esta parcela neta.
- C) Establecer los suelos de cesión y asignar a cada uno de los agentes implicados sus parcelas resultantes para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

El presente Estudio de Detalle fijará, por lo tanto, las nuevas alineaciones máximas y las rasantes según la ordenación general de la zona previamente definida en el Plan General.

Se recogen aquí los criterios definidos, ajustando la traza definitiva a un levantamiento topográfico a escala 1/500 y subsanando a la vez las lógicas deficiencias debidas al tipo de cartografía y a la escala utilizada por la cartografía del Plan General.

El presente documento, por tanto, desarrolla las previsiones fijadas e incluidas en el Planeamiento General en el ámbito que nos ocupa -parte de la Unidad Homogénea denominada UH/50/COM/NC y la parcela 9663022-.

5. SOLUCIÓN ADOPTADA.

La ordenación del área ya se encuentra predefinida en gran parte por el Plan General como una única manzana compacta que consolide el uso previo de tipo comercial y/o industrial existente en el extremo suroeste.

El Plan General establece para esta denominada como Manzanas 50 de El Berrón un uso Comercial, tipología de naves industriales, sin espacios públicos ni nuevos viales de cesión, excepto por una pequeña área para ajuste de alineación en la calle al Sur y en el Noroeste de la manzana.

Y así se ordena en el presente Estudio de Detalle, estableciendo unas alineaciones máximas, que son las fijadas por el propio planeamiento, y considerando, en principio, una manzana compacta con frente de todas las parcelas a los viales públicos que las delimitan.

No obstante, por el tipo de uso futuro que se prevé por los promotores, de pequeñas actividades productivas, industria urbana, tipo pequeños talleres, almacenaje, exposición y venta de productos, así como dado el acuerdo existente con la propiedad colindante -el suelo ya desarrollado y consolidado de la manzana, la parcela catastral 1670010-, se ha considerado conveniente la reserva de un espacio privado libre de edificación en el interior de la manzana.

Este espacio libre en el interior de la manzana permitirá un mejor aprovechamiento de las parcelas resultantes, mejorando especialmente la accesibilidad al fondo de las parcelas; y podría continuarse a modo de calle privada, en el desarrollo futuro del resto de la manzana.

Y, especialmente, la disposición de este espacio libre, a modo de vial transversal, en caso de terminarse su apertura hacia las vías del ferrocarril, permitiría mejorar el tráfico de la zona, ya que la actual calle existente al Sur del ámbito es muy estrecha.

Este espacio, que se encuentra incluido en la parcela neta y tendrá consideración de privado, se establece de un ancho de unos 9,00 metros por considerarse una anchura adecuada, y cumpliría lo establecido en el artículo 2.151.5 del Plan General respecto al gálibo de las nuevas calles privadas en función de la longitud de la calle.

Por otro lado, aun cuando se establece en el Plan las alineaciones de parcela marcadas en sus planos como borde respecto a los viales públicos, en todo el borde Este y Sur del ámbito de actuación y en la zona entre la alineación máxima de la edificación y los viales se establece un área de aparcamiento de vehículos y de aceras.

Esto permitirá que el gálibo actual de las calles no se vea disminuido por la creación de aceras en el propio vial: tanto las aceras como la zona de aparcamientos estará incluida dentro de la parcela que tiene aprovechamiento, en la zona de retiro de la edificación, y estos aparcamientos computarán para la reserva mínima que deberá realizar cada una de las parcelas.

Pero serán suelos de cesión al Ayuntamiento de Siero, de forma que puedan discurrir a través de ellos todas las infraestructuras.

La parcelas resultantes de la sociedad PRONOREÑA 3000 S.L. no afectan al resto de las propiedades incluidas en el ámbito, se mantienen sobre su propiedad original, de forma que pueda desarrollarse de forma independiente.

Y las viviendas existentes en las parcelas 2, 5 y 6, en tanto se desarrollen como suelo comercial, también podrán mantenerse indefinidamente, como admite la calificación del suelo en el planeamiento.

El Estudio de Detalle define concretamente las alineaciones y rasantes exteriores, como bordes de respeto respecto a los viales. Los parámetros de volumetría, edificabilidad y espacios libres que se establecen, se adecuan a lo determinado en el Plan General.

Por último, como ya se expuso anteriormente, ante la solicitud presentada por la entidad promotora del presente Estudio de Detalle, el Ayuntamiento de Siero, en Junta de Gobierno Local celebrada el día 3 de octubre de 2008, adoptó el acuerdo de aprobar la propuesta para vincular el aprovechamiento de la parcela catastral 9663022 a la cesión del 10% de aprovechamiento obligatorio al ayuntamiento y al aprovechamiento excedentario de sus propiedades en la UH/50/COM/NC.

La Unidad Homogénea que desarrolla esta zona, según el Estudio de Gestión del Plan General vigente, determina que se trata de una Unidad "excedentaria", esto es, que para completar la edificación se requiere de aprovechamiento generado por otras parcelas exteriores a la unidad. Es una unidad con defecto de aprovechamiento que compensará el exceso de aprovechamiento de otras.

Por el contrario, se cuenta con la parcela catastral 9663022, también sita en El Berrón que es una de las denominadas por el planeamiento como "parcela crítica" que no se encuentra incluida en Unidad Homogénea alguna, es decir, que tiene aprovechamiento asignado -el de la media del núcleo- pero no cuenta con parcela neta para su materialización: es "deficitaria".

Y el aprovechamiento de esta parcela 9663022, se corresponde aproximadamente con el aprovechamiento que debe absorber el desarrollo del Estudio de Detalle -el excedente- sumado a la cesión del 10% del aprovechamiento.

La parcela catastral 9663022 se encuentra incluida dentro del ámbito del "Plan Especial para la Ordenación de los Accesos desde la CN-634 a la Zona Industrial de El Berrón Oeste" que está aprobado inicialmente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Siero con fecha de 23 de mayo de 2007.

En el Plan Especial, conscientes de las circunstancias concretas de la parcela, se considera que el aprovechamiento de la parcela podría ser materializable en terrenos obtenidos por el Ayuntamiento como cesión del 10% del aprovechamiento.

Con todo esto, se realiza ahora la gestión conjunta de estas propiedades, de forma que el aprovechamiento deficitario de la parcela 9663022 se pueda absorber con el excedentario de este desarrollo en la UH/50/COM/NC.

Con esta actuación se conseguirían dos objetivos: por un lado el Ayuntamiento de Siero resuelve el problema de gestión para la obtención de la parcela 9663022 en el Plan Especial, liberando sus suelos de cesión del 10% de aprovechamiento; por otro lado se cierra nuestro desarrollo en la UH/50/COM/NC como propietario único -sin dejar un resto de parcela para un potencial propietario exterior- y simplificando la ordenación.

Y ha de tenerse en cuenta que según el planeamiento general vigente en Siero, la citada parcela catastral 9663022 ya es una parcela deficitaria con derecho a un aprovechamiento y sin suelo en el que materializarlo, por lo que, independientemente que no fuese aprobado definitivamente el Plan Especial, su obtención requeriría de la gestión urbanística por parte del Ayuntamiento y su indemnización.

5.1. Alineaciones.

Las alineaciones propuestas para la edificación, se establecen, concretamente, en el Plano Nº 5/VII ORDENACIÓN GENERAL, ALINEACIONES Y RASANTES, y tienen, en todos los casos, carácter de alineaciones máximas.

Se entiende como alineación, en este caso el definido como "emplazamiento" en el artículo 2.75 del Plan General, ya que según el artículo 2.74.1 del mismo Plan considera la alineación -y la establece en los planos del Plan- la línea límite entre cualquier tipo de terreno y las vías públicas (o espacios libres públicos) que los rodean.

Se establece así una alineación máxima para la edificación a 5 metros del borde de la parcela neta definida por el Plan, respecto a las vías públicas, tal como se establece en el Plan General como retiro mínimo en este tipo de suelo.

Y no se establece retiros mínimos entre linderos de propiedad dentro de la misma calificación, como también define el Plan.

5.2. Rasantes.

Las vías públicas que rodean el ámbito del Estudio de Detalle no se modifican en su rasante, por lo que estas rasantes definitivas serán, lógicamente las mismas que ya existen, que aparecen reflejadas en el Plano N° 5/VII ORDENACIÓN GENERAL, ALINEACIONES Y RASANTES.

En cuanto a la altura máxima de las edificaciones que puedan ser realizadas en el ámbito, se estará a lo establecido en el Plan General vigente, en el artículo 2.150.6 de las Ordenanzas: altura máxima de 12 m en cumbrera -y un máximo de tres plantas-, con excepción de elementos no habitables del proceso productivo que precisen una altura superior. No se establece altura mínima.

6. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS.

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

SUPERFICIES INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO

Suelo de parcela privada original en UH/50/COM/NC	4.439,96 m ²
Suelo de parcela privada "crítica"	1.832,88 m ²
Total	6.272,84 m ²

SUPERFICIES DE CESIÓN

Superficie de cesión viales	36,80 m ²
Superficie de viales con aprovechamiento	418,70 m ²
Parcela "crítica" 4	1.832,88 m ²
Total	2.288,38 m ²

PARCELAS NETAS RESULTANTES

Parcela Neta Resultante Privada 1	3.984,46 m ²
Total	3.984,46 m ²

SUPERFICIES DE URBANIZACIÓN

Superficie de viales.....	455,50 m ²
Total.....	455,50 m ²

Se ha de tener en cuenta que la parcela de cesión que le corresponde al Ayuntamiento para la materialización de su 10% de aprovechamiento, así como la que correspondería al aprovechamiento excedentario se vinculan al aprovechamiento de la "parcela crítica" y esta la que se cede al Ayuntamiento. La pequeña diferencia entre los aprovechamientos de estos suelos deberá ser monetarizada y será adquirida por los propietarios de los suelos originales, previa tramitación y aprobación del Convenio Urbanístico correspondiente que de forma legal y garantice la publicidad de la misma.

7. DETERMINACIONES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN.

Se determinan, para la edificación que debe desarrollar la ordenación urbanística que aquí se proyecta, los aspectos normativos siguientes:

7.1. Tipología.

La tipología de la edificación correspondiente a esta área, según el Plan General, es de tipo Comercial.

Se trata de una tipología regulada en la Ordenanza VII del Título II del Plan General Municipal de Ordenación.

7.2. Parcela Neta y Aprovechamiento.

Según el estudio de Gestión del Plan General Municipal de Ordenación de Siero, para esta Unidad Homogénea:

UH/50/COM/NC	
ÁREA (neto UH)	8.083,00 m ²
MÓDULO	1,00 m ² /m ²
APROVECHAMIENTO TOTAL	8.083,00 m ²

Unidad Homogénea Excedentaria: 2.040 m² (incluido un 10% de cesión al Ayto.)

La Unidad Homogénea tiene en total, según datos del Estudio de Gestión del Plan General, una superficie de 8.083 m².

Pero la superficie total afectada por la Unidad Homogénea es la denominada en la ficha como UH Bruta: 8.780 m².

Las cesiones asignadas por el Plan a estas parcelas para Equipamientos y Viales dejan de resto una parcela neta total de 6.043 m² (módulo COM de El Berrón es el 0,688240 de la parcela original), cuando en realidad el suelo edificable de la Unidad Homogénea es de 8.083 m².

De este suelo edificable, 5.438,07 m² es la parcela neta asignada a los propietarios de las parcelas originales, el denominado Neto 3, que deberá reparcelarse entre estos propietarios privados, en proporción a sus superficies originales.

El resto de la parcela neta edificable, 2.040 m² (descontando la parcela asignable al Ayuntamiento para la materialización de su 10% de aprovechamiento), serían - como ya se expuso anteriormente- para compensar a otros propietarios de terrenos en unidades deficitarias o que se encuentren por completo en equipamiento o viario, o que tengan exceso de cesión respecto del que le correspondería en su propia edificación (de ahí su designación como Unidad Homogénea Excedentaria).

No obstante, estos datos han de ajustarse a la realidad existente, para lo que se ha realizado una medición topográfica de sus fincas.

Los datos reales de la Unidad Homogénea son los siguientes:

UH/50/COM/NC		
UH BRUTA	8.237,71	m ²
MÓDULO CESIÓN COM EL BERRÓN	0,688240	m ² /m ²
NETO TOTAL	8.176,77	m ²
NETO 2	5.669,52	m ²

Luego, el cálculo numérico para el ámbito de la Unidad de Ejecución que desarrolla el presente documento es el siguiente:

PARCEL A	CATASTRAL	SUPERFICIE	NETO 2	NETO 3	10% AYTO	EXCEDENTARIO
A	167011 y 12	2.517,49	1.732,64			
B	167008 y 09	1.922,47	1.323,12			
		4.439,96	3.055,76	2.750,18	305,58	1.347,40
TOTAL						4.403,16
CESIÓN VIALES						36,80
TOTAL ÁMBITO INTERIOR E.D.						4.439,96

Tal como se expone en el informe de la Oficina Técnica Municipal del Ayuntamiento, de 2 de junio de 2008, se justifica el posible desarrollo independiente de estas propiedades en la Unidad Homogénea, así como del resto de la Unidad pendiente de desarrollo.

La edificabilidad asignada a las parcelas viene ya definida en el Plan General. Como ya se expuso anteriormente, según el Artículo 2.03. del P.G.M.O., los aprovechamientos se asignan directamente desde el planeamiento de modo uniforme y en proporción, tan solo a la extensión de los terrenos vinculados a ellas.

El Módulo establecido de edificabilidad en este tipo de suelo es de 1,00 m²/ m². Por lo que el aprovechamiento de estas parcelas netas se corresponde con su superficie.

Luego, el aprovechamiento de la administración y el excedentario:

$$305,58 + 1.347,40 = 1.652,98 \text{ m}^2.$$

Por otro lado, la cesión de la denominada como "parcela crítica", la catastral 9663022, supone el traslado de su aprovechamiento a esta Unidad.

Esta parcela no se encuentra incluida en Unidad Homogénea alguna, por lo que, según el Estudio de Gestión del Plan General de Siero el aprovechamiento asignado a ella es el de la media del núcleo 0,921621 m²/ m².

Luego,

PARCELA	CATASTRAL	SUPERFICIE	MODULO	APROV. BRUTO	APROV. PRIVADO
C	9663022	1.832,88	0,921621	1.689,22	1.520,30

Se ha de tener en cuenta que, dada la escasa entidad que adquiere la parcela que restaría entre el excedente más la de materialización del aprovechamiento que le corresponde a la administración tras ocupar en parte con el aprovechamiento que se traslada de la "parcela crítica" -con una superficie inferior a la establecida como parcela mínima y por tanto no susceptible de ejecución individualizada-, tal como se estipula en el artículo 119 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril - se plantea ya en este documento un acuerdo para que la propiedad adquiera este aprovechamiento urbanístico.

Y también ha de tenerse en cuenta que las superficies reales han modificado las que aparecen reflejadas en el estudio de gestión del Plan.

7.3. Alineaciones y Rasantes.

Las alineaciones propuestas para la edificación se establecen, concretamente, en el Plano N° 5/VII ORDENACIÓN GENERAL, ALINEACIONES Y RASANTES.

Se entiende como alineación, en este caso el definido como “emplazamiento” en el artículo 2.75 del Plan General, ya que según el artículo 2.74.1 del mismo Plan considera la alineación -y la establece en los planos del Plan- la línea límite entre cualquier tipo de terreno y las vías públicas (o espacios libres públicos) que los rodean.

Las alineaciones se establecen con el carácter de máximas en todos los casos, pudiendo realizarse retranqueos de fachada con respecto a la alineación oficial.

7.4. Altura reguladora.

En cuanto a la altura máxima se estará a lo establecido en el Plan General vigente, en el artículo 2.150.6 de las Ordenanzas: altura máxima de 12 m en cumbrera, con excepción de elementos no habitables del proceso productivo que precisen una altura superior.

No se establece altura mínima.

7.5. Cubiertas.

Se estará, tanto para la disposición de las cubiertas como en cuanto a los elementos por encima de la misma, a lo establecido en las Condiciones Comunes de Cubiertas de la Ordenanza IV del Plan General vigente.

7.6. Condiciones de composición.

En cuanto al aspecto exterior de la edificación, se estará a lo establecido en el Plan General Municipal de Ordenación de Siero.

7.7. Reserva de estacionamientos.

Tal como se especifica en el artículo 2.53 de las Ordenanzas del Plan General, se resolverá en el interior de las parcelas privadas la dotación de estacionamientos (aparcamientos o garajes) necesaria para poder alojar al menos un turismo por cada 150 m² de edificación de instalaciones de industria o de almacenes.

Para los demás usos se reservarán espacios en proporción a un vehículo por cada 100 m² construidos.

Contarán en el cómputo de plazas de aparcamiento privadas las plazas situadas en el suelo que se cede para el ensanchamiento de viales pero que está dentro de la alineación establecida por el Plan General, en los suelos de "Viales con aprovechamiento".

7.8. Regulación de Usos.

Para la regulación de usos se estará a las definiciones de los usos y sus categorías establecidas en el Plan General de Siero.

En esta tipología, según el artículo 2.142.3 del Plan General, se admiten las actividades productivas urbanas que producen conflicto con los edificios residenciales, tales como la artesanía, la pequeña industria urbana compatible y el almacenaje industrial, en este caso para distribución o venta al por mayor, y también los usos hoteleros, hosteleros y recreativos.

Expresamente se prohíbe como uso comercial la tipología de centro comercial o la gran superficie destinada a una línea de productos concreta, cualquiera que sea su superficie.

No tendrán, a estos efectos, la consideración de tipología de centro comercial o gran superficie, las actividades productivas existentes que, estando instaladas en suelo urbano, compatibilicen proceso productivo con la exposición y venta de sus productos, y que por su incidencia e incompatibilidad de usos con el suelo urbano residencial deban ser trasladados a otras áreas de suelo urbano no consolidado aptas para su implantación.

No se admite el uso de vivienda, pero si el residencial hotelero, según se establece en el artículo 2.153 del Plan.

No obstante, las viviendas existentes pueden mantenerse indefinidamente.

8. PARCELAS RESULTANTES DE LA REPARCELACIÓN.

Partiendo de estas premisas antes expuestas, el resultado al que se ha llegado es el siguiente, tal como se refleja en el plano 7/VII de PARCELAS RESULTANTES:

PARCELA 1. Urbana sita en El Berrón con una superficie de 3.984,46 m² y su uso es el de Comercial. Linda: al Norte con las parcelas catastrales 167013, 167003, 167006, 167004 y 167007; al Este con la catastral 167003 y con los viales definidos como Parcela 3 que se define a continuación; al Sur con la catastral 167010 y la Parcela 3; y al Oeste con la catastral 167010 y la carretera AS-246, de Langreo. Se asigna su propiedad a PRONOREÑA 3000, S.L.

PARCELA 2. Urbana sita en El Berrón con una superficie de 36,80 m² y su uso es el de viario público: calzadas, aceras y aparcamientos en superficie. Está definida en los planos del presente documento y conformado por parte de los suelos de viales. Se asigna su propiedad al AYUNTAMIENTO DE SIERO. Se cederá obligatoriamente al Ayuntamiento de Siero urbanizada.

PARCELA 3. Urbana sita en El Berrón con una superficie de 418,70 m² y su uso es el de viario público: calzadas, aceras y aparcamientos en superficie. Está definida en los planos del presente documento y conformado por parte de los suelos de viales. Se asigna su propiedad al Ayuntamiento de Siero, si bien su aprovechamiento corresponde a la entidad PRONOREÑA 3000, S.L.; este aprovechamiento se materializará en la denominada como Parcela 1. Se cederá obligatoriamente al Ayuntamiento de Siero urbanizada.

PARCELA 4. Urbana sita en El Berrón con una superficie de 1.832,88 m² y su uso es el de viario público: calzadas, aceras y aparcamientos en superficie. Linda al Norte con la carretera N-634; al Sureste con un camino local; y al Oeste, con la parcela catastral 9663021. Se asigna su propiedad al AYUNTAMIENTO DE SIERO. Se cederá obligatoriamente al Ayuntamiento de Siero.

Pola de Siero
Diciembre 2008
LOS ARQVTECTOS.