

ÍNDICE

TRAMITACIÓN

ANTECEDENTES

1. DEFINICIÓN, CARACTERÍSTICAS, UBICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PARQUE INDUSTRIAL

Delimitación. Los nuevos filamentos urbanos. Estado actual: un territorio dinámico.

2. TRATAMIENTO DEL SUELO INDUSTRIAL EN LAS NN. SS. DEL CONCEJO DE VILLAVICIOSA

Problemática generada por la falta de suelo industrial. Actual calificación urbanística de los terrenos.

3. DEFINICIÓN DE PARQUE INDUSTRIAL

Eficiencia territorial. Diseño urbanístico. Redes de servicios.

4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL TROTUAS Y ROTUAS

5. FICHA RESUMEN

6. BIBLIOGRAFÍA

ANEXOS

Listado de propietarios
Estudio económico financiero
Fotografías
Informe del Ayuntamiento de Villaviciosa
Anexo para dar cumplimiento al escrito de la Dirección General de Aguas y Calidad Ambiental
Informe en contestación al acuerdo de la Permanente del Consejo del Patrimonio Cultural de Asturias
Adenda al anterior Informe

PLANOS

1. Situación. Datos catastrales
2. Calificación urbanística según NN. SS. de Villaviciosa
3. Cuencas visuales
4. Propuesta de calificación urbanística
5. Reserva de zonas verdes vinculadas al yacimiento arqueológico

TRAMITACIÓN

El Pleno de la Corporación Municipal del Ayuntamiento de Villaviciosa, en sesión celebrada el 16 de julio de 2009 acordó aprobar inicialmente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del concejo de Villaviciosa y someter el expediente a información pública durante dos meses mediante anuncio en el BOPA. Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial del Principado de Asturias nº 183, de 7 de agosto de 2009.

Durante la fase de Información Pública fueron presentadas dos alegaciones, una presentada por 'Hidrocantábrico Distribución Electrica SAU', cuyas indicaciones son recogidas en el apartado de Redes de Servicios, y otra presenta por D. Javier González Ramiro, que no ha sido considerada.

En cuanto a las consultas realizadas a organismos públicos y asociaciones han contestado los siguientes:

Dirección General de Aguas y Calidad Ambiental. En su comunicación el comisario de aguas adjunto sugería al órgano ambiental la inclusión en el informe de sostenibilidad:

-Un apartado específico relativo al abastecimiento de agua, demostrando la capacidad del acuífero subyacente para abastecer todas las necesidades del polígono y, en el caso de que ésta no fuese suficiente, las previsiones infraestructurales para complementarla.

- Un apartado relativo a la depuración de las aguas residuales, con indicación de las características físico-químicas de los efluentes tras su tratamiento en la estación depuradora prevista y la demostración de que la calidad de las aguas receptoras no se verá comprometida.

- Una apropiada identificación de los corredores fluviales de los diferentes cursos de agua que atraviesan o limitan la parcela, y la previsión explícita de que sobre ellos no se declarará suelo industrial.

Con fecha 15 de julio fue redactado un Anexo dando cumplimiento a la sugerencia del comisario de aguas, remitiendo a ese documento, que se incorpora como anexo a esta memoria, para cualquier aclaración.

Consejo de Patrimonio Cultural de Asturias. La Permanente de dicho Consejo informó desfavorablemente la memoria presentada debido a que:

'la superposición del proyecto de viales del polígono con la ubicación topográfica de la necrópolis tumular hace inviable la conservación de ésta. Se acuerda condicionar el informe favorable a la presentación de otro trazado de viales que mantenga la unidad espacial de la necrópolis tumular, su continuidad y su exclusión total de todo espacio de aprovechamiento industrial'.

Fue presentado un Anexo con fecha 10 de agosto de 2009 donde:

* Se recordaba que la ordenación de viales presentada no era definitiva, debiendo quedar ésta fijada en el correspondiente Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización.

* Se remitía al Estudio de Impacto Ambiental, en su anexo 'Informe de Afección al Patrimonio Cultural', apartado 8, donde se fijaron los criterios y cautelas para actuar sobre los vestigios arqueológicos.

* Se explicó como la malla viaria planteada de manera previa busca intencionadamente, y siguiendo las recomendaciones del Estudio Arqueológico, concentrar el núcleo de los restos tumulares de El Pidal I y El Pidal II en una manzana alargada destinada a zona verde del polígono (con lo que se mantiene su unidad espacial), a la vez que los demás restos quedarán integrados dentro de espacios sin aprovechamiento ni edificabilidad, o bien en el resto de espacios verdes. Con esto se consiguen tres objetivos fundamentales en la gestión del patrimonio cultural: la puesta en valor del yacimiento; garantizar su conservación y promover su conocimiento. Es posible el reajuste del viario para compatibilizarlo más exactamente al emplazamiento de los túmulos, pero parece que esto debiera hacerse en un momento más avanzado del desarrollo del parque industrial. Tras la ejecución de los trabajos de urbanización los túmulos quedarían señalizados, disponiéndose en sus inmediaciones paneles explicativos del yacimiento, además de tener éste un tratamiento paisajístico singularizado que será definido detalladamente en el correspondiente proyecto de urbanización.

En una posterior Adenda se adjuntó un plano donde se delimita su vinculación con las zonas verdes y que recoge todos los túmulos inventariados. La delimitación grafiada se entiende susceptible de modificación con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan Parcial: aumentando para poder acoger aquellos nuevos restos que sean identificados durante la prospección arqueológica que se llevará a cabo previamente, o acomodándola si se descartan aquellos posibles restos cuya ubicación se ha planteado como dudosa en el Informe de Afección al Patrimonio Cultural realizado por las arqueólogas Yolanda Viniegra y Cristina Arca Miguélez.

Se adjuntan como anexos a este documento el Informe y su Adenda.

Dirección General de Política Forestal. En un informe elaborado por el Servicio de Planificación y Gestión de Montes manifiesta su rechazo a la modificación del planeamiento al ser contraria al artículo 66 de la Ley 3/2004, de Montes y Ordenación Forestal, dado que el sector ha sufrido un incendio y de acuerdo con ese artículo

No se podrá efectuar cambio alguno en el destino urbanístico de los terrenos afectados por el fuego hasta transcurridos treinta años del siniestro, ni su transformación en suelos agrícolas hasta que la masa forestal o cubierta vegetal adquiera el mismo estado que tenía en el momento del incendio, y en todo caso, de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística de aplicación'.

Ante este Informe debemos manifestar los siguiente:

El artículo 50 de la Ley del Principado de Asturias 3/2004, de 23 de noviembre de Montes y Ordenación Forestal, en su apartado 2 establece: *Los instrumentos de planeamiento urbanístico cuando afecten a la clasificación de montes, requerirán el informe de la Consejería competente en materia forestal. Dicho informe será vinculante si se trata de montes incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública y los montes incluidos en el Registro de Montes Protectores.*

Dado que los montes afectados no tienen la categoría de Montes de Utilidad Pública ni de Montes Protectores el informe **no es vinculante**, y se mantiene la intención de llevar a afecto la modificación parcial con los siguientes argumentos:

1. Régimen jurídico aplicable (URBANÍSTICO)

La disposición adicional 6ª del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo establece que los terrenos forestales incendiados se mantendrán en la situación de suelo rural y destinados a uso forestal en el plazo y con la excepciones que señala la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes. Esta previsión del párrafo 1º de la D.A. 6ª tiene carácter de norma básica y por tanto vinculante para la normativa autonómica de desarrollo.

“Disposición adicional sexta. Suelos forestales incendiados”

1. Los terrenos forestales incendiados se mantendrán en la situación de suelo rural a los efectos de esta Ley y estarán destinados al uso forestal, al menos durante el plazo previsto en el artículo 50 de la Ley de Montes (LA LEY 1757/2003), con las excepciones en ella previstas.

2. La Administración forestal deberá comunicar al Registro de la Propiedad esta circunstancia, que será inscribible conforme a lo dispuesto por la legislación hipotecaria.

3. Será título para la inscripción la certificación emitida por la Administración forestal, que contendrá los datos catastrales identificadores de la finca o fincas de que se trate y se presentará acompañada del plano topográfico de los terrenos forestales incendiados, a escala apropiada.

La constancia de la certificación se hará mediante nota marginal que tendrá duración hasta el vencimiento del plazo a que se refiere el apartado primero. El plano topográfico se archivará conforme a lo previsto por el artículo 51.4 del Reglamento Hipotecario (LA LEY 3/1947), pudiendo acompañarse copia del mismo en soporte magnético u óptico”.

La Administración forestal no comunicó al Registro de la Propiedad esta circunstancia.

2. Régimen jurídico aplicable (FORESTAL)

A) El artículo 50 de la Ley Estatal 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, establece por su parte que las comunidades autónomas deberán garantizar las condiciones para la restauración de los terrenos forestales incendiados, prohibiéndose el cambio del uso forestal al menos durante 30 años si bien con carácter singular la comunidad autónoma podrá acordar excepciones a esta prohibición siempre que con anterioridad al incendio el cambio de uso estuviera ya previsto en las condiciones que se citan. Este artículo tiene igualmente el carácter de normativa básica vinculante para la normativa autonómica.

“Artículo 50. Mantenimiento y restauración del carácter forestal de los terrenos incendiados”

1. Las comunidades autónomas deberán garantizar las condiciones para la restauración de los terrenos forestales incendiados, y queda prohibido:

a) El cambio de uso forestal al menos durante 30 años.

b) Toda actividad incompatible con la regeneración de la cubierta vegetal, durante el periodo que determine la legislación autonómica.

Con carácter singular, las comunidades autónomas podrán acordar excepciones a estas prohibiciones siempre que, con anterioridad al incendio forestal, el cambio de uso estuviera previsto en:

1º. Un instrumento de planeamiento previamente aprobado.

2º. Un instrumento de planeamiento pendiente de aprobación, si ya hubiera sido objeto de evaluación ambiental favorable o, de no ser esta exigible, si ya hubiera sido sometido al trámite de información pública.

3º. Una directriz de política agroforestal que contemple el uso agrario o ganadero extensivo de montes no arbolados con especies autóctonas incultos o en estado de abandono.

2. El órgano competente de la comunidad autónoma fijará las medidas encaminadas a la retirada de la madera quemada y a la restauración de la cubierta vegetal afectada por los incendios que, en todo caso, incluirán el acotamiento temporal de aquellos aprovechamientos o actividades incompatibles con su regeneración y, en particular, el pastoreo, por un plazo que deberá ser superior a un año, salvo levantamiento del acotado por autorización expresa de dicho órgano.

3. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo previsto en el capítulo II del título XVII de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, mediante la que se aprueba el Código Penal (LA LEY 3996/1995)."

En consecuencia de lo expuesto, dado que el párrafo 1 del art. 50 de la citada Ley 43/2003 recoge como excepción singular que podrá acordar la comunidad autónoma **"la existencia de un instrumento de planeamiento pendiente de aprobación, si ya hubiera sido objeto de evaluación ambiental favorable o, de no ser esta exigible, si ya hubiera sido sometido al trámite de información pública"**, y aunque la Ley del Principado de Asturias 3/2004 de Montes y Ordenación Forestal no desarrolla esta previsión, el referido art. 50 tiene la naturaleza de norma básica y puede ser objeto de aplicación directa. A estos efectos es determinante que el Pleno de la Corporación en sesión de 8 de mayo de 2003 acordó someter a información pública la propuesta de modificación de las normas subsidiarias de planeamiento de Villaviciosa para el polígono de La Rasa, lo cual se hizo efectivo mediante anuncios en el BOPA nº 119 de 24 de mayo de 2003, diario La Nueva España de 15 de mayo de 2003 y tablón de edictos municipal y sin que fueran presentadas alegaciones.

Se cumple por tanto el requisito de la existencia de un instrumento de planeamiento que recogía la recalificación de los terrenos, para el cual no era exigible la evaluación ambiental (por no ser de aplicación la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente de acuerdo con lo establecido en su disposición transitoria 1ª) y que ha sido sometido a información pública.

Por último:

- Da idea de la afección del incendio a los terrenos que se pretenden recalificar que la Junta de Gobierno adjudicó el 23.07.08 (expte 2/2008) los aprovechamientos forestales de la zona, realizándose la corta en julio de 2009, lo que sería inviable para madera quemada en mayo de 2008. Es más, la autorización de corta dada por la Administración Forestal del Principado de Asturias no ha contemplado que se tratase de madera resultante de un incendio forestal como prevé el anteriormente transcrito párrafo 1 del art. 66 de la Ley de Montes y Ordenación Forestal Asturiana. El propio desarrollo del parque industrial prevé, además, la plantación de las zonas verdes con arbolado autóctono.
- Se trata de terrenos que, como señala el informe de sostenibilidad ambiental, tienen un interés agronómico muy escaso, pues son suelos con un mal drenaje que conlleva un deficiente aprovechamiento forestal. No forman parte de ningún hábitat ni espacio de especial protección, ni tienen especies de flora o fauna de interés. Dentro del área ya existe una instalación industrial (Sidra Mayador).
- La promoción de este proyecto es pública, municipal con financiación de la Administración del Principado de Asturias, por lo que hay que descartar cualquier móvil especulativo.
- En último extremo, si tras considerar los argumentos que fundamentan esta respuesta, la Dirección General de Política Forestal persistiese en su alegación, la autorización de la modificación de planeamiento correspondería al Consejo de Gobierno (Art. 50 de la Ley del Principado de Asturias 3/2004, de 23 de noviembre de Montes y Ordenación Forestal, apartado 3: *En el resto de montes objeto de esta Ley si existiese discrepancia sobre la calificación resolverá el Consejo de Gobierno*).

Dirección General de Biodiversidad y Paisaje. El Servicio de Medio Natural de dicha Dirección General considera la ubicación compatible con la conservación de los valores y los elementos ambientales allí presentes, siempre que se tengan en cuenta en su desarrollo las siguientes consideraciones:

Dada la importancia de los pequeño ríos costeros para la conservación de la nutria, y la importancia de la vegetación ribereña, el desarrollo de la actuación deberá adoptar medidas para impedir el deterioro de los cauces fluviales y su orla de vegetación.

Revegetación de la zona con árboles pertenecientes a la 'serie Carballo'.

En la EDAR deberá contemplarse la incidencia de los vertidos sobre lo contemplado en el plan sobre el LIC 'Yacimiento de Icnitas'.

ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Villaviciosa dada la inexistencia de un polígono industrial en todo el concejo maliayo ha planteado promover un parque industrial en parte de los terrenos situados en La Rasa de la parroquia de Seloriu, incluidos en su mayoría en el inventario municipal de bienes como municipales de naturaleza patrimonial. Por ello ha contratado a este equipo multidisciplinar la redacción de la Revisión Parcial de Planeamiento de acuerdo con el artículo 226.1 del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprobó el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (ROTUAS) para poder llevar a cabo dicho Parque Industrial.

La tramitación para la aprobación de esta Revisión Parcial se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 99 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprobó el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (TROTUAS).

Los terrenos se encuentran en la marina oriental villaviciosina, en la zona conocida como "Matallobil" y "Puente La Llomba" en La Rasa de Seloriu, teniendo una superficie de unas 69 hectáreas. Estos terrenos son mayoritariamente de propiedad municipal y tienen un interés agronómico muy escaso, pues son suelos con un mal drenaje que conlleva un deficiente aprovechamiento forestal. En el ámbito espacial objeto de esta Memoria se encuentra instalada la fábrica de Sidra Mayador. Recientemente el sector ha sufrido un incendio que ha supuesto el deterioro de bosquetes de eucalipto y pino, manteniéndose la zona de monte raso y eucaliptales.

En un anexo a esta memoria se incluye el listado de las parcelas catastrales con sus correspondientes titulares.

La falta de un polígono industrial ha supuesto un enorme perjuicio para el desarrollo del concejo de Villaviciosa, pues ha impedido el desarrollo de su tradicional cluster de industrias agroalimentarias y la captación de nueva 'actividad económica'. En el Plan Estratégico realizado por CeCodet previamente a la redacción del Plan General de Ordenación, se destacaba como se debía utilizar 'la articulación metropolitana del concejo maliayo en la conurbación del centro de Asturias para impulsar la actividad económica'.

La puesta en funcionamiento de los tramos centrorientales de la Autovía del Cantábrico ha convertido a Villaviciosa en el núcleo de una nueva "Y" asturiana. Este hecho unido a la consolidación de áreas metropolitanas, la conurbación del área central (Mestres-Strip), la necesidad de disponer de espacios de producción a escala regional y nacional que sirvan de atractores y la redefinición de los esquemas de transporte en toda Europa, han puesto de manifiesto, una vez más, la urgente necesidad de definir un nuevo modelo territorial para Asturias. Esta actuación tiene un carácter estratégico y pretende mejorar la eficiencia territorial de Asturias.

La rasa mariñana es una de las cuatro categorías del paisaje asturiano, junto a la montaña, los valles y la mar. Es un espacio de transición entre el territorio más antropizado, como es el de los valles -donde la escala del hábitat es más humana- y la mar, el espacio, junto a la montaña, más hostil al hombre. El poblamiento histórico de la rasa ha sido diseminado y escaso, excepto en aquellas pliegues donde se sitúan los puertos pesqueros o, excepcionalmente, algunas villas cabecera de comarca como Luarca, Llanes o Luanco.

En la actualidad la construcción de la Autovía del Cantábrico está configurando un 'filamento urbano' en la rasa asturiana. Situado en las cercanías de la Autovía del Cantábrico, inmediato al nudo de Ventan'l Probe, la instalación de este polígono vinculado a las autovías y a la movilidad, supondrá un paso más en el desarrollo de un nuevo escenario metaurbano en el extremo oriental de la conurbación (Mestres-Strip) que se está consolidando en el centro de Asturias y en ese nuevo filamento urbano que denominaremos con el nombre de Carel Street (calle de borde).

El Parque Industrial pretende ser un atractor de actividades industriales, de almacenaje y distribución del centro-oriente de Asturias. La magnitud de este tipo de actuaciones necesita del apoyo público, concretado en este caso en la gestión urbanística y en la propiedad de una importante bolsa de terrenos donde albergar los usos proyectados en condiciones que permitan satisfacer una demanda en alza que exige una orientación hacia la Calidad, en la magnitud de la oferta, la inversión y la gestión.

La ubicación en estos terrenos de la actividad pretendida es idónea, tanto por su intercomunicación a través de autovías con el territorio nacional, como por formar parte de la sinergia de una creciente oferta suprarregional de actividades económicas en la conurbación asturiana. En una isocrona de dos horas quedará conectada con estos terrenos una población de 1.750.000 habitantes.

Estos terrenos fueron calificados inicialmente por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del concejo de Villaviciosa como Suelo No urbanizable de Interés Agrícola y Suelo No Urbanizable Genérico de Tolerancia Agroindustrial. Tras la aprobación de la Ley del Suelo Asturiana y la consiguiente desaparición del Suelo Genérico fueron transformados en su totalidad en Suelo No Urbanizable de Interés.

El objeto de la presente Revisión Parcial de las NN. SS. de Planeamiento del concejo de Villaviciosa es lograr el establecimiento de un Parque Industrial.

1. DEFINICIÓN, CARACTERÍSTICAS Y UBICACIÓN DE LOS TERRENOS DONDE SE PRETENDE INSTALAR EL PARQUE INDUSTRIAL

La modificación puntual propuesta pretende el paso de la actual calificación de los terrenos en las vigentes Normas Subsidiarias de Suelo No Urbanizable de Interés a Suelo Urbanizable para uso industrial.

DELIMITACIÓN. La actuación se localiza en el borde oriental del concejo de Villaviciosa, concretamente al norte de la aldea de La Rasa, en la parroquia de Seloriu, entre la carretera N-632 y el borde costero.

Por su flanco oeste los terrenos limitan con la carretera local que desde la carretera general Ribadesella-Canero conduce a las aldeas de La Busta y Santa Mera y con los terrenos de la casería de Matallobil. Al norte linda con terrenos pertenecientes a la aldea de La Busta. Su borde oriental y parcialmente al mediodía limita con el concejo de Colunga, cuyo deslinde está claramente marcado por unos 'finsos' de piedra. Estos límites han sido deslindados por los dos concejos y no son objeto de discusión. Las fincas vinculadas a la casería de Matallobil no forman parte del ámbito. El ámbito de actuación incluye el viario que desde la carretera nacional 634 lleva hasta los terrenos objetos de actuación. La calificación urbanística de los terrenos de este viario no será modificada.

La superficie de la actuación es de 550 días de bueyes (691.006 m²).

LOS NUEVOS FILAMENTOS URBANOS. En estos terrenos se produce la interconexión entre la conurbación asturiana del área central y el filamento urbano de la Autovía del Cantábrico, actualmente en proceso de formación.

La movilidad sobremoderna. Seguiremos un texto reciente del antropólogo francés Marc Augé (Augé 2007) donde trata de definir "una antropología de la movilidad". Para ello define primeramente qué entiende por 'sobremodernidad'.

Sobremodernidad. Marc Augé la define como una aceleración de la modernidad, una superación de la misma: tras el fracaso político, económico y moral del comunismo; después del fin de la historia de Fukuyama quien consideraba la unión de economía de mercado y democracia como el summum del desarrollo humano (visión norteamericana) y también como una superación de la antropología post-modernista que destacaba una ideología de la fragmentación cultural. La sobremodernidad está basada en una lógica del exceso: exceso de información en todo el planeta; un exceso de imágenes; un exceso de individualismo. En ella se produce un paso de los Lugares a los No-Lugares y de lo real a lo virtual (el formato de la televisión provoca caos), todo ello envuelto en el individualismo consumista y solitario de los transeúntes anónimos.

El exceso de información no supone calidad de información: esto se ha podido ver en el actual crack financiero. Un tema tan importante no debió pasar inadvertido a las grandes masas de población; ahora todos sabemos mucho más de economía que hace diez meses, pero hemos recibido la explicación del problema demasiado tarde.

Los nodos de esta sociedad sobremoderna son los No Lugares: Aeropuertos, Centros Comerciales,... espacios idénticos en todo el mundo; los llamados espacios del anonimato. La Urbanización del planeta es otra de sus características.

De lo real a lo virtual: la pantalla como realidad. Hemos crecido con la televisión, pero nuestros hijos crecen con su propia consola y su pantalla que los aleja de los demás (apenas juegan colectivamente). Esto reduce su conocimiento y relación directa con la realidad. Augé comenta las distorsiones que esa virtualidad de la pantalla (especialmente la televisión) produce:

- * Iguala acontecimientos: un millón de muertos en Liberia; el Sporting gana al Valencia.
- * Iguala personas: Isaac Newton, Obama, Petiso, Conde Lequio, Jesucristo...
- * Hace incierta la separación entre lo real y lo ficticio. Adicción a la imagen: Gran Hermano, el Show de Truman...
- * En política los ciudadanos se transforman en espectadores. Individualismo; debido a él la población es más fácilmente manejable desde los distintos poderes.

Esta sobremodernidad produce una nueva movilidad: la 'movilidad sobremoderna' basada en los vuelos baratos, los trenes de alta velocidad y las autopistas, por una lado, y la emigración norte-sur (trabajo) y este-oeste (turismo). El planeta se encoge debido a la velocidad/facilidad de los desplazamientos: 'el dominio del tiempo reduce el espacio' dice Augé.

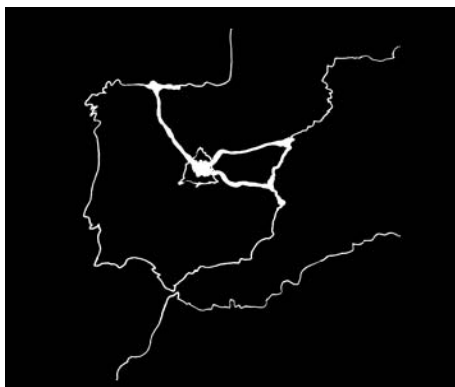
Para el antropólogo francés la urbanización del mundo paradójicamente no conduce a un nuevo sedentarismo sino a nuevas formas de movilidad. Dos son sus consecuencias: el crecimiento de las ciudades y la aparición de filamentos urbanos que fusionan las ciudades entre sí a través de las vías de comunicación, los ríos o las costas.

La 'ciudad filamento' es un modelo con cierta tradición en el urbanismo: la ciudad lineal de Arturo Soria; el urbanismo soviético de los años treinta de los llamados 'desurbanistas', cuyo teórico más importante fue M. Ojiovich, un economista que propuso la colonización de Rusia a través de corredores urbanos que siguiesen los trazados de las líneas eléctricas. O la Nueva Babilonia del visionario holandés Constant en los primeros años sesenta. En 1999 Stefano Boeri planteó un proyecto teórico de una 'ciudad de filamentos' en Rotterdam.

Pasemos a ver algunos ejemplos de filamentos urbanos, que son en si mismos 'espacios sobredesarrollados':

BAMA. El escritor norteamericano William Gibson en 1984 en su visionaria novela Neuromante, la primera de la 'trilogía del sprawl', habla de una ciudad lineal en la costa este de USA desde Massachusetts a Florida pasando por Washington y Nueva York. Su nombre es BAMA: acrónimo de "Boston-Atlanta Metropolitan Axis". Un filamento urbano dentro del 'ciberespacio', otro concepto de sus anticipaciones que ahora sirve para describir la 'movilidad sobremoderna' en INTERNET.

Metamadrid. En La Rasa asturiana convergen dos fenómenos: Metamadrid y el corredor cantábrico. Madrid es la mayor aglomeración urbana española, que debido a su geocentralidad



política y a su macrocefalia produce potentes filamentos urbanos. La salida tradicional de

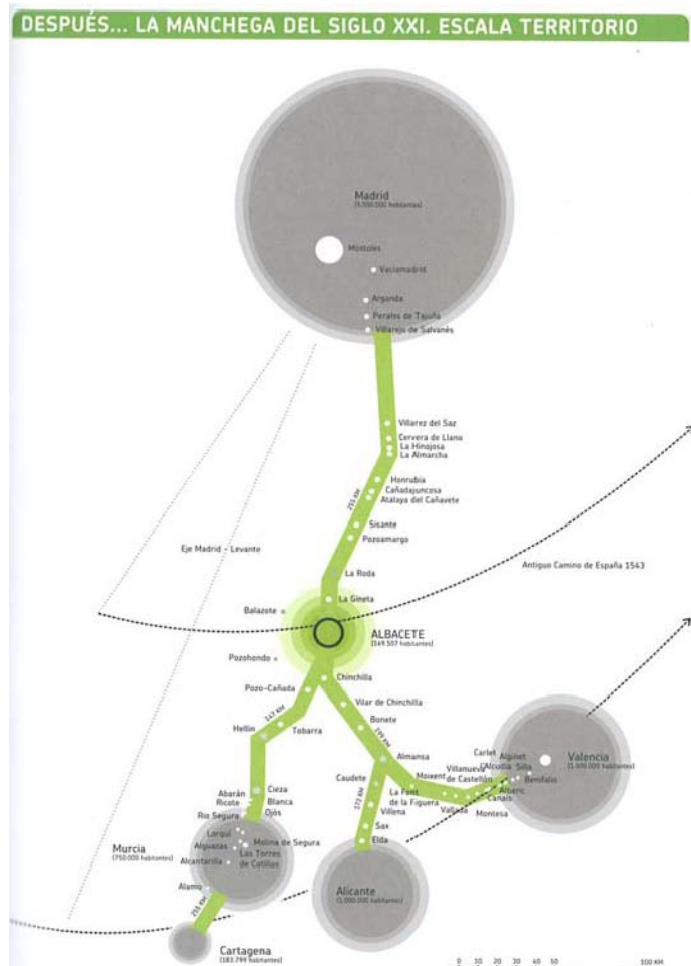
Madrid hacia el Este, el desbordamiento madrileño hacia las playas valencianas, ha sido estudiado en un proyecto teórico financiado por el gobierno de la Comunidad madrileña: Metamadrid, una ciudad lineal entre Madrid y Valencia cuya población el año 2050 será de 15-20 millones de habitantes.

Uno de sus filamentos llega a Asturias potenciado por el cambio climático, las mejoras ferroviarias y la alta velocidad, competitiva con el avión en distancias inferiores a 800 kilómetros. La mayor presión urbanizadora de sprawl en Asturias viene de Metamadrid. La Castellana se ha extendido hasta la playa de Gijón formando un enorme strip.

Otro filamento urbano es el llamado **Efecto Albacete**. En su isocrona de dos horas llega a 14 millones de población, frente a los 9 de Madrid, dobla a Barcelona y Valencia (menos de 7) y es veces y media mayor que la de Zaragoza (menos de 4). Albacete es una ciudad de la corona intermedia española que por su situación permite derivaciones y conexiones entre Madrid, Levante y Andalucía oriental. Está vinculado a Metamadrid. Es una plataforma de redistribución de filamentos urbanos.

Territorio ZoMeCS, Zona Metropolitana de la Costa del Sol. Este 'filamento urbano sobredesarrollado' de 1.300 km². de superficie y casi un millón de habitantes, está situado a lo largo de 150 kilómetros entre Estepona y Vélez Málaga, abarcando 12 municipios. Surge de la sedentarización de los turistas, dando lugar a una población multiétnica y multicultural. Sus principales elementos estructurantes son: una autopista, que a veces se desdobra, un borde litoral que delimita su crecimiento por el sur y un gran aeropuerto, que en 2010 duplicará su capacidad operativa (Málaga movió 13,59 millones de viajeros en el año 2007). Este aeropuerto bombea población desde cualquier ciudad de Europa a bajo precio.

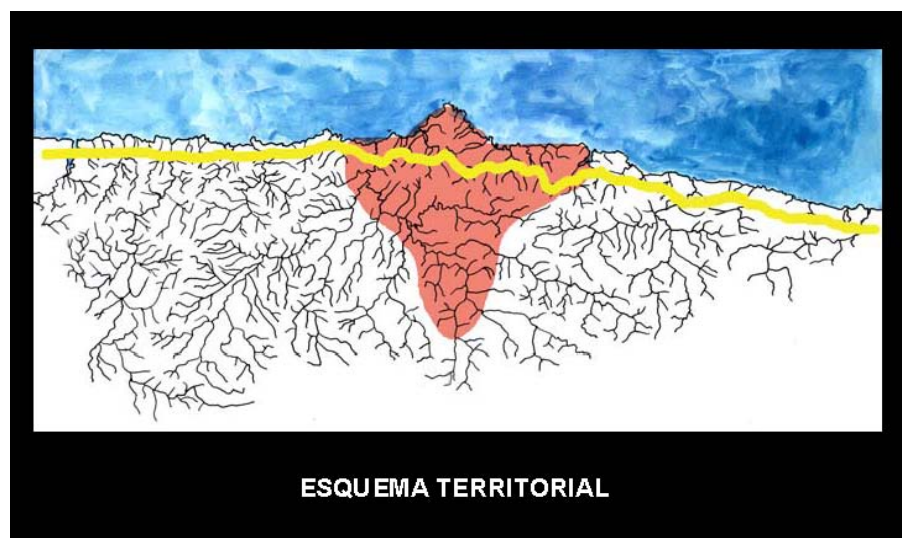
ZoMeCS ha sido definido como un 'espacio sobredesarrollado' (los espacios sobredesarrollados de la sobremodernidad fundamentan su producción en usos y actividades innecesarios). Su explosiva vitalidad hace que Málaga funcione como una ciudad dormitorio de ZoMeCS. Los arquitectos Rafael Reinoso y José Manuel Romero en su análisis sobre este filamento urbano destacan como la sociabilidad de este espacio de ocio es mucho más privada que pública. El ocio pasa a ser un sector productivo de primer orden a través de los llamados 'equipamientos innecesarios' (puertos deportivos, colegios extranjeros exclusivos, campos de golf, clubs de alterne, clínicas de belleza...) Aquí el paisaje no es importante pero si la calidad de los servicios, el clima y los 'sobreequipamientos': se prefieren las playas urbanas a las paradisíacas.





Elementos positivos: captura de inversiones desde territorios alejados, calidad de vida, puestos de trabajo. Elemento negativos: especulación urbanística institucionalizada a través de convenios, segregación social, la corrupción como forma política, suburbanidad anglosajona, mal transporte público, es una isla sin hinterland y al día de hoy tiene una pésima imagen colectiva. En ZoMeCS hay una mejor accesibilidad desde la lejanía que desde las regiones próximas, sustituyendo el aeropuerto a las autopistas. Los flujos internos son complejos: diarios, semanales, estacionales y anuales. Se ha concluido que este filamento urbano es utilizado por 12 millones de personas, siendo una buena parte de ellos territoriantes.

'Carel Street', el corredor cantábrico. La orografía favorable de la rasa costera asturiana facilita los desplazamientos a través de la Autovía del Cantábrico, que sustituye al cabotaje, abandonado hacia 1970, quien servía para nuestros desplazamientos con directriz Este-Oeste. La rapidez de recorridos por la llanura litoral y la atracción de la costa facilitan el desarrollo de esta "ciudad-lineal" vinculada al turismo, a la segunda residencia y a las villas costeras. La España húmeda y de cultura más europea empieza a formar parte de lo que viene en llamar



Ciudad Europea del Ocio, y parece que va a seguir con un desarrollo similar al Levante aunque algo más separado de la costa. Sus características: está vacía la mayor parte del año; su tipología edificatoria es difusa y periférica, tipo sprawl; la autovía del Cantábrico empieza a funcionar como un strip incluso fuera del centro metropolitano. El acrónimo de este filamento urbano podría ser este: CVMA (Colombres-Vegadeo Metropolitan Axis) o mejor 'Carel Street' (calle de borde). Es un productor de territorios híbridos que progresivamente se irán transformando en urbanos. Ocupa unos 1.500 km². de superficie y atraviesa la conurbación central, teniendo en estos momentos dos estadios evolutivos distintos, cada uno de 75 kilómetros aproximadamente.

ESTADO ACTUAL: un territorio dinámico. La bolsa de terrenos existentes en La Rasa está situada en las inmediaciones de un nudo del Strip asturiano. Según los criterios del nuevo urbanismo son un terrain vague, un "espacio en expectativa" infrutilizado, una zona estratégica inmediata a las grandes infraestructuras de transporte, similar a los "activos ociosos" de las cuencas mineras.

La orografía de los terrenos es favorable, con suaves ondulaciones, desarrollándose entre una cota máxima de 158 metros y una mínima de 122.

La superposición de usos ya se aprecia en las inmediaciones de los terrenos objeto del presente análisis. Espacios anteriormente monofuncionales comienzan a acoger programas más complejos relacionados con demandas metropolitanas. Su conectividad con el resto del sistema urbano han convertido a este sector en un territorio dinámico. Los elementos paisajísticos que definen su entorno son los siguientes:

EL ESCALIO DE MATALLOBIL. Entre los terrenos comunales de La Rasa y al Oeste de los objeto del presente desarrollo se encuentra la casería de Matallobil, un antiguo escalio. Se entiende por 'escalio' un modo de colonización medieval de terrenos comunales, recogido en fechas tan tardías como las Ordenanzas de la Junta General del Principado de 1781, donde se fijaba en veinte días de bueyes el mínimo de superficie ganada al terreno comunal para que el nuevo colono pudiese levantar una casa y un hórreo creando una casería nueva. En la actualidad la quintana de Matallobil se encuentra en ruinas.

BAJA DENSIDAD. Los terrenos se sitúan entre las aldeas de La Rasa y La Busta, aldeas de *intus* pequeño y que apenas han desarrollado una 'colonización adjetiva' de quintanas autónomas. La Rasa de Seloriu tiene una alta accesibilidad al Carel Street y una baja densidad de población: es un pequeño desierto verde.

EL BUCLE-TRANSFER DE VENTA'L PROBE. En esta área de borde de la conurbación de Mestres los usos atractores pueden ser, además del propio polígono, Llastres, la playa metropolitana de Rodiles, etc. Los terrenos que se pretenden transformar en parque industrial se encuentran a una distancia de 1,80 kilómetros por carretera de este bucle.

CONTENEDORES INDUSTRIALES y LOGÍSTICOS. La instalación de Sidra Mayador, una de las mayores industrias sidreras del cluster maliayo es un buen ejemplo del futuro y vocación de este espacio. Recientemente ha sido construida una nave, existiendo desde hace años una nave de congelados de productos pesqueros en las inmediaciones.

TERCIARIO. La economía terciarizada asturiana asoma también en esta rasa, lo que indica su excelente dinamismo. Prueba de ello es el llamado 'Camping de La Rasa' y la actual tramitación de un 'parque de ocio y aventura' gestionado por la empresa 'Adventure Family Park S.L.'

2. TRATAMIENTO DEL SUELO INDUSTRIAL EN LAS NN. SS. DEL CONCEJO DE VILLAVICIOSA

El tratamiento que las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento dan al suelo industrial es el siguiente:

Suelo No Urbanizable. Título IV. Capítulo II. Sección 3ª. Artículos 409 a 427 inclusive. Hace una clasificación de industrias y fija sus condiciones de implantación y edificatorias.

Suelo Urbano. Título II. Capítulo II. Sección 6ª. Artículos 149 a 154 inclusive y Capítulo V. Sección 5ª. Artículos 320 a 327 inclusive.

En esos apartados se fijan los parámetros urbanísticos, edificabilidades y usos, además de las condiciones específicas arquitectónicas.

Suelo Urbanizable. Título III. El uso industrial sólo está considerado junto al Residencial en el SAU-R.6. Este SAU no ha sido desarrollado.

PROBLEMÁTICA GENERADA POR LA FALTA DE SUELO INDUSTRIAL. En todo el concejo de Villaviciosa no existe suelo urbanizable para uso industrial. Dentro del suelo urbano de la villa de Villaviciosa se sitúa una bolsa de suelo industrial 'histórico' emplazada en una gran manzana urbana con una orografía difícil. En estos suelos se ubica la fábrica de productos lácteos CAPSA -la antigua Nestlé-, el llagar de Cortina y sidra Escanciador. En los años 90 se desarrolló un pequeño polígono en El Salín, muy cercano a la ría de Villaviciosa; en la actualidad está muy degradado y sin posibilidad de crecimiento por las servidumbres impuestas por la Ley de Costas. La fábrica de sidra El Gaitero, en La Espuncia a orillas de la ría, tampoco tiene posibilidad de aumentar sus instalaciones por su afección debida a la Ley de Costas. En cuanto al Suelo No Urbanizable la aprobación de la Ley del Suelo asturiana supuso la desaparición de los S.N.U. Genéricos de Tolerancia Agroindustrial previstos en las Normas Subsidiarias, lo que empeoró la situación hasta un nivel crítico. La obsolescencia del planeamiento vigente se ha mostrado recientemente en la construcción de un llagar de sidra natural (el tipo de empresa de transformación agraria más propio del concejo); para su desarrollo ha sido necesaria una Modificación Puntal de planeamiento en suelo no urbanizable. En resumen, la falta de suelo industrial ha ahogado al sector secundario del concejo de Villaviciosa.

ACTUAL CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS. En las vigentes Normas Subsidiarias del concejo de Villaviciosa ya se destacaban las posibilidades industriales de La Rasa de Seloriu. Los terrenos fueron calificados según las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del concejo de Villaviciosa como Suelo No Urbanizable Genérico de Tolerancia Agroindustrial y Suelo No Urbanizable de Interés Agrícola (planos 13/LI y 20/L1).

Los terrenos calificados como Suelo No Urbanizable Genérico se sitúan en la zona central y sur del sector objeto de modificación, mientras los calificados como Suelo No Urbanizable de Interés Agrícola ocupan unas 20 hectáreas de su zona norte.

Suelo No Urbanizable Genérico de Tolerancia Agroindustrial. Este suelo tipo de suelo se encuentra parcialmente desarrollado en las inmediaciones del ámbito: fábrica de sidra Mayador, nave de comercialización de pescado, camping "La Rasa", nave industrial de Ingeco y un 'parque de ocio y aventura'.

Las condiciones urbanísticas particulares para este tipo de suelos se definen en las NN. SS. en la Subsección 4ª.b, del Régimen de Suelo No Urbanizable, artículos 574 y 579, ambos inclusive.

Como concepto y definición el Suelo No Urbanizable Genérico de Tolerancia Agroindustrial es "aquel que tolera, por sus características intrínsecas, un régimen de usos menos restrictivo que el resto de las categorías de suelo del concejo, y, en particular, la instalación de industria agroalimentaria".

Las edificabilidades previstas son muy altas, hasta el 40 % de la ocupación de parcela, aunque sólo sería uso autorizable a partir de 500 m². de construcción; para menos superficie sería uso permitido (Artº 576). Los usos Industriales serían posibles (Artº 577.2)

Sin embargo, con la entrada en vigor de la Ley 3/2002, de 19 de abril, de Régimen de Suelo y Ordenación Urbanística del Principado de Asturias, estos suelos han pasado a calificarse como **Suelo No Urbanizable de Interés**, por lo que la totalidad de los terrenos tienen en la actualidad esa calificación urbanística. Las características de estos suelos se definen en la Sección 3ª del Capítulo IV de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del concejo de Villaviciosa.

3. DEFINICIÓN DE PARQUE INDUSTRIAL

La actuación propuesta tiene como fin crear un parque industrial, un espacio económico especializado, un lugar de oportunidad que actúe como atractor de actividades económicas. Un parque industrial es un polígono industrial evolucionado. Esa evolución se basa en cuatro nuevos elementos: eficiencia territorial; integración en el medio; su concepción como espacio altamente autosuficiente mediante el empleo de energías limpias y un diseño urbanístico y arquitectónico afinado, tanto de su traza como de sus ordenanzas de construcción de tal modo que permitan un desarrollo de alta calidad.

EFICIENCIA TERRITORIAL. En los apartados anteriores hemos analizado la conectividad del Parque con el sistema urbano asturiano y hemos visto su inmejorable emplazamiento estratégico respecto a la conurbación asturiana y al filamento urbano del Carel Street.

Integración en el medio. Las características orográficas y socioeconómicas facilitan la integración de la actuación en el territorio inmediato, dada su bajísima densidad de población: es probablemente la zona del concejo con menor colonización humana. La rasa asturiana es una meseta litoral con poca fragilidad visual. Su amplitud y horizontalidad general comportan una cuenca visual panorámica, con una alta compacidad facilitada por su colindancia con la mar. Mar, llanura, cordillera litoral y cielo son los cuatro elementos que conforman su matriz. La intervisibilidad del área objeto de transformación está limitada por sus características topográficas (zona subplana con suaves lomas y diferencias de cota suficientes para proporcionar zonas ocultas o poco visibles). Los terrenos son sensiblemente llanos y tienen un deficiente aprovechamiento agrario; esta planitud facilita su integración paisajística dada la inexistencia de impactos visuales desde su exterior. Para mejorar esta integración se procederá a reforzar la plantación de arbolado frondoso en todo el perímetro del Parque Industrial. En definitiva se trata de un espacio poco frágil desde una perspectiva ecológica y socio-cultural, con capacidad para asimilar los impactos que estas actividades conllevan. Un espacio idóneo donde potenciar, fortalecer y concentrar esfuerzos y orientar actividades productivas hacia ellos.

Espacio con un modelo energético altamente autosuficiente. Este será uno de los objetivos prioritarios de su desarrollo.

DISEÑO URBANÍSTICO. Se adjunta en la documentación una propuesta orientativa de la traza del Parque, donde se integrarán las zonas verdes, la estructura viaria interna, las dotaciones, señalización, servicios comunes... En definitiva se buscará el lograr una buena 'imagen de marca' del conjunto y un diseño medioambientalmente eficiente.

Elementos compositivos del Parque Industrial. Sus elementos compositivos serán los siguientes.

* Integración y mejora de la red viaria existente con la nueva trama. La conexión con la autovía se realizará a través de la carretera existente, cuyo trazado y sección serán mejorados, dejándose prevista un posible conexión posterior directa con el nudo de Venta'l Probe.

La orografía del sector, una llanura ondulada con pendientes del terreno no superiores al 5 %, facilita su urbanización. La existencia al norte de una pequeña cuenca servirá para la instalación del sistema de depuración y su reforestación envolverá al parque en el entorno desde perspectivas lejanas.

* El esquema director de la traza tendrá una geometría más orgánica que euclidiana. El emplazamiento de la necrópolis tumular servirá para balizar el esquema director y sobre él se articula parte de la trama parcelaria.

* En las condiciones estéticas de los edificios se buscará porosidad y transparencia, así como su posibilidad para servir de soporte para energías limpias.

Zona de Recepción y edificaciones multiservicios. El Parque Industrial cubre un amplio espectro de clientes potenciales: zona logístico-industrial para almacenaje, producción y distribución con la inclusión de algún servicio terciario. Los servicios comunes deben ser cómodos. Los transportistas llegan de zonas muy alejadas y deben tener un amplio espacio para el descanso y para pernoctar, así como buenos servicios de vigilancia, portería, etc.

Zona de Aparcamiento de camiones. Amplio aparcamiento de trailers mediante 'bosques parking'. En la zona de recepción los aparcamientos estarán asfaltados, mientras que el interior del área estará conformado con un pavimento más blando y ecológico.

Trama parcelaria. Posibilidad de diversidad parcelaria para acoger actividades variadas y con necesidades de suelo muy diversas.

Tratamiento paisajístico. El Parque Industrial introducirá el componente paisajístico dentro de la oferta de polígonos industriales. Se dispondrán plantaciones de arbolado autóctono (alisos, sauces, abedules, laureles, arces, fresnos...) en la creación de pantallas vegetales en diferentes zonas, sustituyendo las actuales plantaciones de eucaliptos.

Viaros. Será mejorado el viario de acceso desde la carretera Ribadesella-Canero y la conexión con ésta. Se dispondrá una rotonda en la entrada al parque industrial. Los viarios interiores tendrán una sección suficiente para facilitar el tránsito de grandes camiones.

REDES DE SERVICIOS. Se buscará en las ordenanzas que la autosuficiencia energética de las construcciones sea la mayor posible, disponiendo de granjas solares en el interior del polígono y optimizando el diseño de espacios energéticamente eficientes.

Sistema de captación y consumos de agua. En las inmediaciones del ámbito objeto de esta modificación de planeamiento, la empresa de sidra natural "MAYADOR" dispone de un sondeo cuyo caudal mínimo y continuado es de 5 litros/segundo.

Dada la amplitud del terreno destinado a Parque Industrial que se proyecta (unas 69 hectáreas) el abastecimiento del parque industrial quedará incluido en una de las fases de las obras de integración del concejo de Villaviciosa en la red de CADASA. El 14 de abril del año 2004 fue firmado un 'Protocolo General de colaboración para la ejecución del abastecimiento de agua al municipio de Villaviciosa, entre el Ministerio de Medio Ambiente, la Confederación Hidrográfica del Norte, el Consorcio para el Abastecimiento de Agua y Saneamiento de la Zona Central de Asturias y el Ayuntamiento de Villaviciosa'. En este Protocolo incluye en su tercera fase el tramo Villaviciosa – La Rasa de Seloriu.

La red de saneamiento será separativa, con reutilización de aguas grises almacenadas en varios depósitos por todo el parque para baldeo y riego.

Energía eléctrica. Existe una adecuada accesibilidad a la red de distribución eléctrica en la zona, capaz de atender a las demandas de las distintas actividades que se realizarán en el Parque Industrial. La potencia máxima que Hidrocantábrico puede atender actualmente es de 3.500 Kw. mientras que la necesaria, siguiendo un criterio genérico del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión sería de 51.825,5 Kw., por lo que resulta imprescindible la implantación dentro del ámbito de actuación de una Subestación de 132-50/24 kV, con dos transformadores de 50 MVA, así como de las líneas de enlace entre esta instalación y las actuales líneas existentes entre Colunga y Villaviciosa. La actual normativa urbanística y eléctrica obliga al promotor de la actuación a asumir los costes de la infraestructura eléctrica, además de obtener las autorizaciones y permisos necesarios para su realización.

Telecomunicaciones. La zona dispone en la actualidad de una línea de telefonía que llega hasta la fábrica de sidra Mayador. Sin embargo esa línea debe ser reforzada desde el tendido de fibra óptica, que discurre soterrado y en paralelo a la autovía del Cantábrico, a una distancia en línea recta de unos 900 metros. Con este refuerzo el Parque Industrial quedaría suficientemente dotado de redes de telecomunicaciones.

Residuos y saneamiento. En cuanto a los residuos generados serán tratados en una estación depuradora situada al norte del parque industrial. Otras clases de residuos deberán ser entregados a un gestor autorizado y almacenados adecuadamente hasta ese momento.

4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL TROTUAS Y ROTUAS

Uno de los objetivos fundamentales del 'Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo' (TROTUAS) fijado en su Título Preliminar, artículo 1 es el lograr 'la ordenación del espacio, con el fin de establecer una utilización racional del territorio asturiano y proteger el medio ambiente, mejorar la calidad de vida y contribuir al equilibrio territorial' logrando una 'ordenación del territorio basada en el equilibrio entre bienestar económico y desarrollo sostenible'.

Desde esta perspectiva se proyecta la presente Revisión Parcial de planeamiento. A continuación pasamos a justificar el cumplimiento de lo dispuesto tanto en el 'Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo' (TROTUAS) como en el 'Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias' (ROTUAS).

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE TROTUAS. En su Artículo 62 se fijan las determinaciones de carácter específico en suelo urbanizable.

El sector objeto de modificación será desarrollado mediante un único Plan Parcial. La edificabilidad máxima por hectárea será de 0,60 m² de techo construible sobre rasante / m² de suelo.

Estos terrenos no serán declarados de urbanización prioritaria, puesto que debido a su evidente interés socioeconómico pueden ser desarrollados siguiendo una tramitación normal. El sistema de actuación elegido será el de Expropiación.

No hay sistemas generales adscritos y los sistemas locales seguirán los parámetros fijados en la normativa urbanística asturiana.

Artículo 64, a. Las dotaciones públicas al servicio del polígono o zona industrial, entre las que necesariamente se incluirán espacios libres, jardines y zonas peatonales, en proporción no inferior al 5% de la superficie total ordenada, serán las siguientes:

$$691.006 \text{ m}^2 \times 0,05 = 34.550 \text{ m}^2. \text{ (A)}$$

Centros de servicios comunes adecuados al funcionamiento del polígono o zona industrial, ubicados en reservas fijadas en proporción no inferior al 5 % de la superficie total ordenada.

$$691.006 \text{ m}^2 \times 0,05 = 34.550 \text{ m}^2. \text{ (B)}$$

La suma de ambas dotaciones (A + B) no podrá ser inferior al 15 %.

$$A + B > 15 \% \text{ de la superficie total ordenada} = 103.651 \text{ m}^2.$$

Artículo 64, b. Estudio de tráfico del polígono y área de influencia. La conexión del parque con el sistema viario asturiano se realiza de forma rápida a través del nudo de la autovía del Cantábrico situado en Venta'l Probe, aproximadamente a 1 km. del límite sur del sector. De acuerdo con el artículo 185 del ROTUAS, relativo a la 'sencillez y proporcionalidad en la documentación', en su apartado 2 c se dice que no es exigible realizar un estudio de tráfico dado que el concejo de Villaviciosa tiene menos de 20.000 habitantes.

Estudio de infraestructuras, redes alternativas de energía y telecomunicaciones. La conexión a las distintas redes de servicios ya han sido explicadas en el apartado 3 de la presente Memoria.

Estudio de viabilidad económica. Se adjunta a esta memoria como Anexo II.

En los artículos 139 y 140 se fijan los derechos y deberes en suelo urbanizable. Los propietarios deberán ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del polígono. Igualmente costearán la urbanización de los terrenos y cederán obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del sector.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ROTUAS. La elección del lugar, situado en una rasa con una bajísima densidad de población, cumple con lo dispuesto en el artículo 139, puesto que la instalación del parque industrial satisface las normas de protección ambiental, alejando usos nocivos de zonas residenciales, favoreciendo la integración del mismo en el paisaje, dada su baja visibilidad, y disminuyendo las molestias por ruidos dada su lejanía a las zonas habitadas.

En el artículo 140 se fija el criterio que debe seguir la ubicación de usos industriales, fomentando su concentración y evitando la dispersión y su crecimiento discontinuo. En este caso la integración espacial entre los usos industriales y de servicios en general, se realiza a través de su instalación en el filamento urbano de la autovía del Cantábrico.

La redacción del estudio de tráfico cuyo desarrollo se demanda en el epígrafe 2.b no es de aplicación en el concejo de Villaviciosa.

El ámbito elegido tiene entidad geográfica y urbanística suficiente para permitir su desarrollo, como ya se ha justificado en otras partes de este documento, cumpliendo lo previsto en el epígrafe 152.b.

La ocupación total de los edificios será inferior al 65 % de la superficie del sector (artº 155.4).

Artículo 158. Sistemas generales. No existen sistemas generales adscritos a los terrenos objeto de revisión parcial de planeamiento.

Artículo 159. Sistemas locales. Estos ya han sido cuantificados en otros apartados de esta memoria.

5. FICHA RESUMEN

Denominación Documento de Aprobación Inicial de la Revisión Parcial de Planeamiento para la construcción de un Parque Industria. **Situación** Matallobil y Puente La Llomba. La Rasa de Seloriu. Parroquia de Seloriu, concejo de Villaviciosa.

CRITERIOS Y OBJETIVOS. La calificación de este sector como 'urbanizable para uso industrial', permitirá el desarrollo de una operación estratégica que aumentará 'la articulación metropolitana del concejo maliayés en la conurbación del centro de Asturias para impulsar la actividad económica', siguiendo los parámetros fijados por el CeCodet en el Plan Estratégico del concejo de Villaviciosa. El objetivo es la implantación de un Parque Industrial.

CONDICIONES PARTICULARES. El sector se desarrollará mediante un único Plan Parcial.

CALIFICACIÓN. Suelo urbanizable, uso industrial.

CARACTERÍSTICAS

Superficie	550 días de bueyes (691.006 m ²).
Índice de edificabilidad del sector	0,60 m ² /m ²
Uso predominante	Industrial
Edificabilidad	Ocupación inferior al 65 % del suelo (ROTUAS 155.4)

GESTIÓN

Iniciativa del planeamiento	Pública
Planeamiento de desarrollo	Plan Parcial
Sistema de actuación	Expropiación

PLAZOS

Plan Parcial en 12 meses desde la aprobación de la revisión del planeamiento. En todo caso los fijados en el TROTUAS.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Sistemas generales	No hay sistemas generales adscritos. Conexiones de redes, mejoras de viarios. Sí
--------------------	--

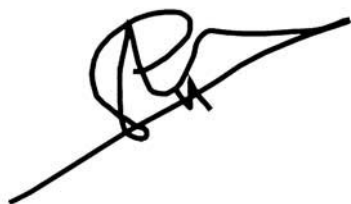
Tras el desarrollo y urbanización de los estos terrenos será redactado un Plan de Seguimiento para comprobar semestralmente el grado de cumplimiento de las diferentes medidas protectoras y correctoras proyectadas. Igualmente se fijará un plazo máximo de tiempo para que esté completa la regeneración pasajística de todo el ámbito.

Promotor	Ayuntamiento de Villaviciosa
N.I.F.	P3307600A
Domicilio	Plaza del Ayuntamiento s/n 33300 Villaviciosa. Asturias

6. BIBLIOGRAFÍA

- * AA.VV. Repensando la movilidad. Monografía de la revista Quaderns, nº 218. Barcelona, 1997.
- * Marc AUGÉ: Por una antropología de la movilidad. Ed. Gedisa. Barcelona, 2007.
- * Franceso CARERI: El andar como práctica estética. Ed. Gustavo Gili. Barcelona, 2004.
- * David GUILLAMON & David HOYOS: Movilidad sostenible. De la teoría a la práctica. <http://www.bantaba.ehu.es/obs/ocont/dessost/desdoc/movsosten/>
- * José Miguel IRIBAS: El efecto Albacete. Una investigación territorial. Ed. Actar. Barcelona, 2007.
- * Francesc MUÑOZ: Urbanización. Paisajes comunes, lugares globales. Ed. Gustavo Gili, 2008.
- * Pablo OCAMPO FAILLA: Periferia: la heterotopía del no-lugar. Escuela de Arquitectura. Universidad de Santiago de Chile, 2002.
- * Xuan PEDRAYES OBAYA: La 'movilidad sostenible' en la conurbación de Mestres. www.barroyedrayes.com (apartado de urbanismo)
-“Agrópolis contra la Asturias Basura”. Suplemento 'La Nueva Quintana'. La Nueva España, 6 de febrero de 2007.
- * Rafael REINOSO & José María ROMERO: “Territorio ZoMeCS. Atributos Urbanos de la Zona Metropolitana de la Costa del Sol”. www.atributosurbanos.com Un proyecto del Centro Andaluz de Arte Contemporáneo. Sevilla.
- * Jordi JULIÀ SORT: Redes metropolitanas. Ed. Gustavo Gili. Barcelona, 2006.

En la villa de Villaviciosa, noviembre del año 2009
Los Arquitectos:



Fdo: Salvador BARRO PÉREZ



Fdo: Juan PEDRAYES OBAYA

ANEXO I. LISTADO DE PROPIETARIOS

Datos catastrales

Polígono 85 Parcela 395 Superficie 7.054 m ²	Eleuterio Felgueres Balbín
Polígono 85 Parcela 396 Superficie 7.326 m ²	Angel Alonso Alonso
Polígono 85 Parcela 413 Superficie 1.603 m ²	Elías Martínez Felgueres
Polígono 85 Parcela 414 Superficie 1.607 m ²	José Germán Martínez Balbín
Polígono 85 Parcela 415 Superficie 2.814 m ²	Florinda Pedrayes Llera
Polígono 85 Parcela 380 Superficie 76.353 m ²	Ayuntamiento de Villaviciosa
Polígono 85 Parcela 391 Superficie 80.740 m ²	Ayuntamiento de Villaviciosa
Polígono 85 Parcela 392 Superficie 60.346 m ²	Ayuntamiento de Villaviciosa
Polígono 85 Parcela 393 Superficie 8.472 m ²	Ayuntamiento de Villaviciosa
Polígono 85 Parcela 394 Superficie 15.208 m ²	Ayuntamiento de Villaviciosa
Polígono 85 Parcela 397 Superficie 135.731m ²	Ayuntamiento de Villaviciosa
Polígono 85 Parcela 548 Ocupación parcial	Ayuntamiento de Villaviciosa
Polígono 85 Parcela 618 Ocupación parcial	Ayuntamiento de Villaviciosa
Polígono 85 Parcela 620 Ocupación parcial	Ayuntamiento de Villaviciosa
Polígono 85 Parcela 627 Ocupación parcial	Ayuntamiento de Villaviciosa
Polígono 85 Parcela 628 Superficie 19.214 m ²	Ayuntamiento de Villaviciosa
Polígono 85 Parcela 631 Superficie 24.167 m ²	Ayuntamiento de Villaviciosa
Polígono 85 Parcela 632 Superficie 6.186 m ²	Ayuntamiento de Villaviciosa
Polígono 85 Parcela 633 Superficie 44.093 m ²	Ayuntamiento de Villaviciosa
Polígono 85 Parcela 700 Superficie 12.425 m ²	Ayuntamiento de Villaviciosa
Polígono 85 Parcela 634 Ocupación parcial	Ayuntamiento de Villaviciosa
Polígono 85 Parcela 372 Ocupación parcial	José M ^a . Roces Riera
Polígono 85 Parcela 377 Ocupación parcial	Juan José Martínez Morís
Polígono 85 Parcela 378 Ocupación parcial	Juan José Martínez Morís
Polígono 85 Parcela 383 Ocupación parcial	José M ^a . Roces Riera
Polígono 85 Parcela 384 Ocupación parcial	José M ^a . Roces Riera

ANEXO II. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Este estudio tiene por objeto evaluar la repercusión de las obras de infraestructuras proyectadas sobre el aprovechamiento total del ámbito, demostrando que las cargas derivadas del desarrollo del parque industrial son económicamente viables y soportables por parte de la edificación que se prevé.

GASTOS

A) COSTES DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS, RED VIARIA Y SILVICULTURA

Para el cálculo aproximado del coste de las diversas obras de calzada y aceras, implantación de redes de servicio y silvicultura que componen la urbanización se tendrán en cuenta las características particulares de los terrenos, así como las obras e instalaciones existentes y otras circunstancias que a continuación se analizan. Está incluidos los gastos correspondientes a redacción de planos y proyectos de Plan Parcial, Proyecto de Compensación, Proyecto de Urbanización, dirección de obras, gastos de administración y gestión y gastos notariales.

- a) Movimiento de tierras, suelos tolerables y de excavación normal.
- b) El alcantarillado, la red de abastecimiento de agua, de energía eléctrica y de alumbrado tienen una adecuada accesibilidad, capaz de atender la demanda de la distintas actividades previstas debiendo preverse una adecuada conexión a las redes existentes.
- c) calzadas y aparcamientos.
- d) Zonas ajardinadas e itinerarios peatonales.

Por tanto el coste aproximado de las obras será:

Red viaria e infraestructuras:

Viales internos	131.800 m ²	
	131.800 m ² x 105 €/m ²	= 13.839.000 € + IVA
Reforma de carretera de acceso	8.800 m ²	x 50 €/m ² = 440.000 € + IVA

Zonas verdes	34.550 m ²	
	34.550 m ² x 30 €/m ²	1.036.500 € + IVA

EDAR	400.000 € + IVA
Líneas eléctricas	300.000 € + IVA
Abastecimiento de agua potable	2.804.500 € + IVA

TOTAL OBRAS 18.820.000 € + IVA

B) COSTE DE SUELO

Monte bajo y eucaliptos a expropiar a diferentes propietarios.
25.000 m² x 3,20 €/m² 80.000 €.

INGRESOS

A) VENTAS

Suelo patrimonializable (aproximado) 270.000 m².
Ventas 270.000 m² x 70 €/m² = 18.900.000 € + IVA.

RESUMEN ECONÓMICO

TOTAL GASTOS	18.900.000 €.
TOTAL INGRESOS	18.900.000 €.

De esta manera entendemos queda suficientemente justificada la viabilidad económica del desarrollo del Parque Industrial de La Rasa.