

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL :

**ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN PARA
CENTRO DE EMPRESAS
VINCULADAS AL MEDIO RURAL
VILLAMOREY - (SOBRESOBIO).**

PROMOTOR :

AYUNTAMIENTO DE SOBRESOBIO

ARQUITECTO REDACTOR :

LUIS CORTE FERNANDEZ.
COL. N° 924 C.O.A.A.

FECHA :

AGOSTO 2015

1.	MEMORIA INFORMATIVA.....	2
1.1.	DATOS GENERALES.....	2
1.1.1.	Objeto del Estudio de Implantación	2
1.1.2.	Promotor	2
1.1.3.	Redactor.....	2
1.2.	OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN.....	2
1.2.1.	Antecedentes. Oportunidad del Estudio de Implantación	2
1.2.2.	Conveniencia del Estudio de Implantación.....	3
1.3.	NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.....	4
1.4.	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.....	8
1.4.1.	Identificación de la parcela	8
1.4.2.	Descripción del estado actual de la parcela.....	8
1.4.3.	Orografía	9
1.4.4.	Proximidad a cauces fluviales.....	9
1.4.5.	Vegetación	9
1.4.6.	Geotécnia.....	10
1.4.7.	Climatología	10
1.4.8.	Socioeconomía.....	10
1.5.	ACCESOS Y COMUNICACIONES	11
1.6.	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES	12
1.6.1.	Abastecimiento de agua	12
1.6.2.	Red de Saneamiento	13
1.6.3.	Red de Energía Eléctrica.....	13
1.6.4.	La red de Telecomunicaciones.....	13
2.	MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	14
2.1.	ORDENACIÓN PROPUESTA.....	14
2.1.1.	Parcela Neta Edificable	14
2.1.2.	Área de movimiento:.....	15
2.1.3.	Espacios libres de ocupación:	15
2.1.4.	Red de Viario estructurante	15
2.1.5.	Zonas Verdes	17
2.2.	RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS GENERALES.....	17
2.3.	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.	18
2.4.	JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y DEL EMPLAZAMIENTO.....	19
2.5.	IMPACTO SOBRE LA RED DE TRANSPORTES, ACCESO RODADO Y APARCAMIENTO.....	20
2.5.1.	Impacto sobre la red de transportes.....	20
2.5.2.	Acceso rodado.....	20
2.5.3.	Aparcamientos.....	21
2.6.	IMPACTO VISUAL SOBRE EL MEDIO FÍSICO.	22
2.7.	IMPACTO SOBRE LA RED DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	24
2.7.1.	Red de Abastecimiento de agua.....	24
2.7.2.	Depósito de Agua para Centro de Empresas.....	25
2.7.3.	Red de Saneamiento	25
2.7.4.	Red de Energía Eléctrica	26
2.7.5.	La red de Telecomunicaciones.....	26
2.8.	INCIDENCIA URBANÍSTICA Y TERRITORIAL Y DE LA ADECUACIÓN DE AREA DE IMPLANTACIÓN	27
2.9.	ESTUDIO DEL ABASTECIMIENTO DE AGUA, RECOGIDA Y DEPURACIÓN DE VERTIDOS.....	27
2.10.	GESTIÓN DEL PROYECTO DE OBRAS.....	27
2.11.	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	28
2.11.1.	PLAN DE ETAPAS	28
2.11.2.	ESTIMACIÓN ECONÓMICA.....	28
2.12.	CONCLUSIONES	31
3.	ANEJOS.....	32
3.1.	ANEXO 1. FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO	32
3.2.	ANEXO 2. CERTIFICADOS CATASTRALES.....	33
3.3.	ANEXO 3. CONDICIONES SUMINISTRO ENERGÍA ELECTRICA (H.C.).....	34
3.4.	ANEXO 4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS.....	35

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. DATOS GENERALES

1.1.1. Objeto del Estudio de Implantación

Constituye este documento el Estudio de Implantación para la localización de un EDIFICIO PARA CENTRO DE EMPRESAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL, en una parcela pública, propiedad del Ayuntamiento de Sobrescobio, situada el entorno del Núcleo Rural de Villamorey, (Sobrescobio).

1.1.2. Promotor

El promotor del presente Estudio de Implantación el Ayuntamiento de Sobrescobio, en colaboración con el Instituto de Desarrollo Económico del Principado de Asturias (IDEPA).

Teniendo en cuenta que tanto los terrenos como el edificio a ejecutar, pasarán a formar parte del patrimonio municipal como bienes de dominio público, no se exigirá el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 202 – f.g. y h del ROTU, en cuanto obligaciones del promotor, abono de canon, garantías del exacto cumplimiento de las obligaciones y deberes asumidos por el promotor.

1.1.3. Redactor

EL Redactor del presente documento es D. LUIS CORTE FERNÁNDEZ, arquitecto colegiado 924 por el COAA, con NIF: 32.877.758V, con domicilio profesional en C\ Libertad, 5, 2º, C.P. 33980. Pola de Laviana. Telef/mail. 985.610515 / cortearquitecto@gmail.com

1.2. OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN

1.2.1. Antecedentes. Oportunidad del Estudio de Implantación

El ayuntamiento de Sobrescobio, ha recibido un conjunto de solicitudes de suelo por parte de varios emprendedores locales, para la instalación y puesta en funcionamiento de pequeñas empresas dedicadas al aprovechamiento y transformación de productos vinculados al medio rural. Estas empresas estarían orientadas principalmente al sector del aprovechamiento de los recursos naturales del entorno como son la madera, frutas, hongos y setas, carne, leche...etc, mediante su transformación en productos de consumo, y su posterior envasado y comercialización.

Desde el ámbito municipal, se ha tomado conciencia de las dificultades derivadas del inicio de una nueva actividad empresarial, y por ello se pretende canalizar y dar un impulso a estas inquietudes facilitando el lugar para la implantación de dichas empresas.

Se trata de dotar, en última instancia, de un espacio físico que cuente con todos los servicios necesarios, de accesos, redes de suministro Eléctrico, abastecimiento y saneamiento, así como infraestructuras de telecomunicaciones adecuado a las necesidades de los tiempos actuales.

En este sentido, se debe indicar que Sobrescobio es un municipio de carácter rural y cuyo único polígono industrial (Polígono Industrial de Comillera), se encuentra totalmente ocupado con proyectos en desarrollo, como una empresa embotelladora de agua y una fábrica de zumos – lagar.

Por todo ello, El proyecto de CENTRO DE EMPRESAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL, nace como un proyecto de ayuda a la creación e implantación de nuevas pequeñas empresas.

El objetivo primordial es apoyar y facilitar a los emprendedores la puesta en marcha de su actividad, a la vez que se impulsa y fortalece el desarrollo local y la diversificación de la actividad económica en el municipio de Sobrescobio.

Se concibe también, como un lugar de encuentro entre empresarios y emprendedores, con el fin de que puedan intercambiar experiencias y convertirse en el cauce de comunicación para la detección y aprovechamiento de nuevas oportunidades de negocio, de manera que se puedan realizar actividades dirigidas al fomento, la gestión y la ejecución de programas vinculados a la formación, promoción industrial, comercial y económica.

En este escenario, se plantea una estrategia que coordine el uso de unas instalaciones adecuadas para la implantación de estos proyectos y que permita la asistencia a los emprendedores con servicios de asesoramiento y promoción, acceso a las nuevas tecnologías y estrategias de mercado.

1.2.2. Conveniencia del Estudio de Implantación

De acuerdo con las determinaciones del ROTU, Decreto 278/2007, de 4 de diciembre. Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias. artículo 200, los Estudios de Implantación *“podrán formularse cuando fuere preciso completar las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación en suelo no urbanizable. Su contenido tendrá por finalidad la localización de actividades, equipamientos y dotaciones de interés público o social, incluidas en el planeamiento general como autorizables en dicho suelo o no contempladas expresamente en el mismo”*.

Se entiende por tanto perfectamente justificada la redacción de este Estudio de Implantación, ya que es el documento marco de referencia para concretar y detallar las intervenciones y actuaciones previstas, analizar los aspectos de su incidencia, y prever la inversión mediante un primer Estudio Económico Financiero, siguiendo las previsiones de los instrumentos de ordenación del territorio y de ordenación urbanística de rango superior.

1.3. **NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.**

Para la redacción del presente documento se ha tenido en cuenta la normativa urbanística que resulta de aplicación, y que se detalla a continuación:

- Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo del Principado de Asturias, publicado en el Boletín Oficial del Principado de Asturias de 27 de abril de 2004.
- Decreto 278/2007, de 4 de diciembre. Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias.
- La Normativa Urbanística Municipal es el Plan General de Ordenación de Sobrescobio, publicado en el Boletín Oficial del Principado de Asturias de 26 de noviembre de 2006. (Acuerdo de 10 de julio de 2006, adoptado por la Comisión Ejecutiva de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA), relativo a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación de Sobrescobio. Expediente CUOTA 169/2006.)

En el Plan General de Sobrescobio, la parcela sobre la que se promueve la actuación, se encuentra Clasificada como **Suelo No Urbanizable**, calificada como **Suelo de Interés Agrícola**, definida en planos del PGO como **(SNU – Iag)**.

El Plan General de Sobrescobio, para el SNU-Iag, en el Art. 397 considera como **Usos Autorizables**, las Actividades Industriales, como son las **industrias vinculadas al medio rural**.

Industrias vinculadas al medio rural. Art. 313.- Definición.

1.- Se consideran industrias vinculadas al medio rural las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.

Clasificación de las industrias vinculadas al medio rural.

Se consideran las siguientes clases:

- *Almacenes o industrias de transformación de productos agrarios: Serrerías, industrias de la madera y el mueble, industrias de productos agroalimentarios y almacenes de consumos y producciones agrarias, como lagares y almacenes de cosechas y abonos.*
- *Talleres artesanales: Instalaciones destinadas al desarrollo de la actividad artesana tal y como ésta se define en los artículos 2 a 4 del Decreto 88/1994, de 5 de diciembre, por el que se regula la actividad artesana en el Principado de Asturias.*
- *Talleres de automóviles o maquinaria agrícola al servicio del medio agrario o la población.*

Condiciones generales de las industrias vinculadas al medio rural.

1.- Las instalaciones deberán ocupar una superficie construida máxima de 500,00 m2. Podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural, en planta baja o edificación exenta, salvo que por ser actividad clasificada en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas se especifique lo contrario.

2.- En todo caso, el conjunto de superficies construidas en la parcela vinculada a la explotación, no podrá ocupar más del 20% si estuviesen aislados y del 50% si estuviesen construidos con edificación residencial.

Condiciones particulares para los talleres de automóviles o maquinaria agrícola.

2.- En Suelo No Urbanizable de Interés Agrícola se considera Uso Autorizable las instalaciones de talleres de maquinaria agrícola de superficie inferior a 500,00 m2. Cuando la superficie supere los 350,00 m2 se redactará un Estudio de Implantación con Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental.

3.- La localización de los talleres de superficie superior a 150,00 m² deberá guardar una distancia mínima de 100,00 m de la edificación más próxima.

4.- El estacionamiento de vehículos, salvo cuando se realice con carácter temporal, deberá tratarse en parcela vinculada a la instalación, prohibiéndose el estacionamiento o almacenamiento en viales y otras áreas de uso público. El almacenamiento de vehículos en número superior a 10 unidades, aún cuando se realice en parcela vinculada a la instalación, deberá tratarse como Depósitos al aire libre.

La parcela incluida en el ámbito del Estudio de Implantación tiene la **clasificación de Suelo No Urbanizable de Interés Agrario, SNU-IAg**, según el P.G.O.U. de Sobrescobio.

El uso a que se destinaría, Naves nido de Industrias vinculadas al medio rural, se considera uso autorizable dentro del SNU-IAg. No obstante, al tratarse específicamente, en la localización de un conjunto de actividades de modo agrupado, mediante la creación de un Centro de Empresas Vinculadas al medio rural, cuya superficie construida excede de los 500 m², no estaría contemplado expresamente en el PGO.

De acuerdo a lo establecido en el Plan General de Sobrescobio, Capítulo II, Art.6.1. y en su Sección 2. Desarrollo y Gestión del Suelo No Urbanizable, artículo 260, los usos no previstos expresamente en el planeamiento, requieren de la realización de Estudio de Implantación, con arreglo a lo establecido en el Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo del Principado de Asturias.

Art. 6.1. PGO. Estudios de Implantación

Los Estudios de Implantación tienen por objeto completar las determinaciones establecidas por el planeamiento para el Suelo No Urbanizable a fin de localizar actividades, equipamientos y dotaciones de interés público o social, ya sean de titularidad pública o privada, cuando sus características demanden su emplazamiento en el medio rural, y estén incluidas como usos autorizables en el Plan General o no contemplados expresamente en el mismo.

Art. 260. PGO Instrumentos de ordenación y desarrollo.

1.- Para completar las determinaciones del presente P.G.O., se redactarán Estudios de Implantación con el contenido y alcance previstos en la normativa urbanística al objeto de localizar equipamientos o actividades de interés social no previstos expresamente en el planeamiento.

La normativa urbanística de carácter autonómico, también lo contempla de modo literal:

En el Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias se regulan los "Estudios de Implantación".

Artículo 200. Objeto:

1.- Los Estudios de Implantación podrán formularse cuando fuere preciso completar las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación en suelo no urbanizable. Su contenido tendrá por finalidad la localización de actividades, equipamientos y dotaciones de interés público o social, incluidas en el planeamiento general como autorizables en dicho suelo o no contempladas expresamente en el mismo. No podrán incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el Plan General de Ordenación (art. 71.1 TROTU).

En cuanto al interés público y social de la actuación prevista, el Decreto 278/2007, en su Artículo 201. articula lo siguiente:

4.- Respecto de la implantación de instalaciones que permitan el desarrollo de actividades económicas, se admitirán las construcciones propias de una actividad agrícola, ganadera, de explotación de recursos naturales o, en general, compatibles con el medio rural y que para su emplazamiento no exista otro suelo idóneo, o que en aplicación de la legislación sectorial deban emplazarse necesariamente en el medio rural, siempre que se respeten las incompatibilidades de la normativa urbanística y sectorial aplicable.

En este sentido se justifica el interés público y social del proyecto de centro de empresas vinculadas al medio rural, ya que:

- a) Se trata de una actividad compatible con el medio rural.
- b) Su emplazamiento presenta una vinculación funcional al medio rural y por ello se considera el suelo idóneo para su implantación, máxime cuando el suelo industrial del municipio (Polígono Industrial de Comillera) ha sido agotado.
- c) Tiene por finalidad última, el desarrollo económico del municipio, lo cual contribuye a mejorar la calidad de vida de los habitantes del medio rural.

En cuanto al **contenido y alcance del Estudio de Implantación**, se estará a lo establecido en el Decreto 278/2007, Artículo 203. Documentación:

1.- Los Estudios de Implantación comprenderán los documentos necesarios para formalizar con claridad y precisión las determinaciones a las que se refiere el artículo anterior. Entre ellos, necesariamente deberá contar con:

a) Memoria justificativa de la implantación y del cumplimiento de las exigencias legales y reglamentarias. Asimismo incluirá la fundamentación, según proceda, del interés público o social o de la viabilidad del desarrollo de la actividad, de conformidad con lo establecido en los artículos anteriores.

b) En la Memoria se podrán incluir los estudios específicos que se entiendan oportunos dadas las características de las instalaciones. Entre éstos, podrán contemplarse:

1.º Justificación de la necesidad o del emplazamiento [art. 71.2.a) TROTU].

2.º Estudio de impacto sobre la red de transportes, acceso rodado y aparcamiento [art. 71.2.b) TROTU].

3.º Estudio de impacto visual sobre el medio físico [art. 71.2.c) TROTU].

4.º Estudio de impacto sobre la red de infraestructuras básicas [art. 71.2.d) TROTU], conforme a las necesidades de servicios acordes con su finalidad.

5.º Análisis de la incidencia urbanística y territorial y de la adecuación en el área de implantación [art. 71.2.e) TROTU].

6.º Estudio del abastecimiento de agua, así como recogida, eliminación de residuos y depuración de vertidos [art. 71.2.f) TROTU].

7.º Estudio y gestión del proyecto de obras [art. 71.2.g) TROTU].

c) Planos de información y ordenación a escala 1:500 y, en su caso, proyecto de la actuación.

d) estudio económico y financiero justificativo de la viabilidad de la implantación que constituya su objeto y de las obras que sean precisas para ello.

Respecto a la **tramitación ambiental**, el PGO de Sobrescobio, en el Capítulo II. Instrumentos de desarrollo y de ordenación. Art. 5.5, se expresa del modo siguiente:

..los documentos de desarrollo deberán incorporar una ficha ambiental con su diagnóstico ambiental que analice la compatibilidad con los usos asignados por el PGO señalando, en su caso, medidas correctoras o conservadoras que garanticen la preservación de la calidad ambiental de la zona, incorporen medidas de integración de usos en su entorno ambiental inmediato, señalando entre otros, las condiciones de borde con el Suelo No Urbanizable, de manera que se garantice la menor incidencia en el medio de la infraestructura viaria, actividades y volúmenes edificatorios. Asimismo, se deberán incorporar medidas correctoras que minimicen y atenúen los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de obras de urbanización y edificación, con especial referencia a movimientos de tierras, desmontes, destino de los escombros generados y reutilización de suelo vegetal.

El proyecto se localiza en un **espacio integrante de la Red Natura 2000, Lugar de Interés Comunitario (LIC) y Parque Natural (Parque Natural de Redes)**, y por ello esta se incluido entre los contemplados en el artículo 3, apartado 2.b), del Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de **Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos**, por lo que sólo deberá someterse a Evaluación de Impacto Ambiental cuando así se pronuncie el órgano ambiental en cada caso, de acuerdo con los criterios establecidos en el anexo III del citado Real Decreto Legislativo. La decisión, que se hará pública, tomará en consideración el resultado de las consultas.

En consecuencia el órgano ambiental debe decidir si el proyecto debe someterse a una Evaluación de Impacto Ambiental, realizando previamente consultas a las administraciones, personas e instituciones afectadas.

El alcance y contenido de los mismos, se rige por el Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Finalmente, en lo relativo a la **ejecución material del proyecto de Centro de Empresas**, se estará a lo establecido en el Decreto 278/2007, Artículo 204 Ejecución de los Estudios de Implantación

La ejecución de las obras se realizará sobre la base de las determinaciones del Estudio de Implantación y con arreglo al proyecto o proyectos técnicos que concreten las obras, instalaciones, equipamientos o dotaciones que correspondan, incluidas las de urbanización que comprendan, con el grado de precisión necesario para su realización material, de conformidad con la legislación específica de aplicación.

1.4. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

1.4.1. Identificación de la parcela

El ayuntamiento de Sobrescobio, dispone de un suelo de propiedad municipal, ubicada en las proximidades del núcleo Rural de villamorey. Dicho suelo esta constituido por 3 parcelas catastrales.

Las referencias catastrales de las fincas son:

<u>Referencia catastral</u>	<u>Superficie</u>
33067A012000250000ZU	7.852 m ²
33067A012110780000ZZ	1.225 m ²
33067A012000260000ZH	1.172 m ²
Total superficie catastral	10.249 m ²

Se ha realizado un levantamiento topográfico, resultando del mismo una superficie total de parcela según medición de 10.249 m² y se encuentra libre de edificaciones en su totalidad.

1.4.2. Descripción del estado actual de la parcela

Para comprender la configuración topográfica de la parcela, es necesario explicar que durante más de 30 años, se había desarrollado en la parcela una actividad de tipo ganadero. Concretamente estaba ocupada por una granja avícola compuesta por un conjunto de 3 naves situadas en tres plataformas independientes a diferentes alturas. Disponían de acceso rodado para la explotación y mantenimiento de las mismas, siendo utilizadas por vehículos agrícolas, furgonetas de reparto y camiones para el suministro de piensos y traslado de animales.

Una vez que se abandonó la actividad de granja avícola, las naves fueron adquiridas por el Ayuntamiento de Sobrescobio, el cual ha procedido a la demolición de las mismas, manteniendo las explanadas y los viales de acceso.

Fruto de este uso primitivo, la parcela presenta cuatro zonas claramente diferenciadas:

- La zona de viales. El vial principal de acceso a la parcela se sitúa sobre la cota mas baja discurriendo paralelamente al el lindero este y desde allí parten los viales secundarios que ascienden a las diferentes plataformas.
- Las explanadas ó bancales. Existen tres plataformas llanas, donde se ubicaban las antiguas naves de la granja avícola y situadas a diferentes cotas de altura.
- Taludes de transición entre bancales. Las franjas intermedias entre terrazas se configuran mediante taludes naturales y pequeños muros de contención.
- Resto de parcela. Esta ocupado por bosque de castaño y matorral.

La finca no está cerrada, sino que se encuentra abierta en todos sus linderos, que son;

NORTE: Parcela de propiedad pública
 SUR: parcela propiedad pública
 ESTE: camino público
 OESTE: parcela de propiedad pública.

1.4.3. Orografía

La parcela tiene forma irregular. Esta situada en un terreno en ladera orientada al sureste, con una inclinación en torno al 22% de pendiente. La altitud a la que se ubica la zona de actuación esta situada entre las cotas +410 y +430 metros sobre el nivel del mar.

Topográficamente presenta un desnivel importante, desde la parte alta a la baja de la parcela. Para adaptarse al terreno, la parcela se encuentra distribuida en 3 plataformas horizontales ó bancales a modo de terrazas superpuestas, donde se ubicaban las antiguas edificaciones agrícolas.

Para salvar las diferencias de cota entre bancales, existen unas franjas intermedias, en las cuales el terreno se ha adaptado mediante taludes naturales y pequeños muros de contención.

Dispone de acceso rodado para vehículos por un camino público que parte de un ramal de la carretera Rioseco – Soto de Agues (SC-2), y se sitúa en la zona sur-este de la parcela.

La comunicación entre las diferentes plataformas y el vial principal, se realizaba a través de viales interiores de parcela, con ligera pendiente, que se conservan en perfecto estado.

1.4.4. Proximidad a cauces fluviales

El único cauce fluvial próximo es un arroyo de escorrentía que nace en la sierra de Escrita, en el paraje de “Fueyo” ó “Llampaces” y cuyo eje discurre encauzado de modo natural por una depresión del terreno situado a unos 15 metros del ámbito. Presenta una sección aproximada de 1 metro de anchura. En época estival, está completamente seco.

El punto más próximo de la futura edificación se situará a una distancia lineal mínima de 17,50 metros del eje del mismo. La edificación respetará las limitaciones impuestas sobre el cauce por las servidumbres del dominio público hidráulico.

1.4.5. Vegetación

Desde el punto de vista de la vegetación existente en la parcela, se deben diferenciar varias zonas:

- Área central de la parcela, donde se sitúan las plataformas horizontales, desnudas de vegetación ó tapizadas con pradería – matorral.
- Zonas entre plataformas, corresponden a desniveles ocupados por matorral y árboles de pequeño porte (fresnos – avellanos), resultado de la colonización por la vegetación de nuevos espacios tras el derribo de las edificaciones existentes.
- Zona perimetral y resto de parcela, constituido por un bosque antrópico, donde el árbol dominante es el castaño (*Castanea sativa*), que el ser humano favorece para su aprovechamiento maderable o para beneficiarse de sus frutos. Dentro de estas masas se encuentran Brezales, Tojales, Matorrales de brecina y Helechales silícolas.
 - o Brezales, tojales y matorrales de brecina. Son formaciones vegetales de porte no arbóreo muy abundantes en el concejo, dominadas por brezos y tojos. Corresponden a una etapa regresiva del bosque, una vez que éste ha sido eliminado por la acción del hombre.
 - o Helechales silícolas: Son formaciones densas dominadas por el helecho común (*Pteridium aquilinum*).
- Zonas limítrofes a cotas inferiores. **Prados y pastos.** Son formaciones herbáceas densas, manejadas mediante siega principalmente, aunque también soportan un aprovechamiento a diente. En su composición florística predominan gramíneas, leguminosas, compuestas y ciperáceas por orden decreciente de importancia. La mayor parte son de origen antrópico, representando etapas de sustitución de bosques o de matorral.

1.4.6. Geotécnica

Se procedido a realizar un estudio Geotécnico de la parcela en la que se prevé construir un centro de empresas, por el Geólogo D. José Campón Álvarez, Colegiado I.C.O.G nº 1.636, resultando del mismo las siguientes conclusiones:

El terreno sobre el que se prevé construir un centro de empresas, se dispone sobre materiales coluvionares, representados por clastos y bloques de cuarcita en una matriz arcillo-arenosa. Por debajo de ellos se localizan niveles rocosos potentes de cuarcitas, areniscas y lutitas.

A efectos de la cimentación a adoptar para el centro de empresas a construir se considera factible que sea de tipo directo por medio de zapatas corridas o arriostradas apoyadas en el nivel 1, aplicando en el cálculo una tensión máxima admisible de 1,25 Kp/cm². Podrán ser necesarios saneos localizados para retirar los posibles rellenos que no resulten ser adecuados.

Se recomienda efectuar un sostenimiento de los taludes de excavación según lo descrito en los apartados correspondientes de este informe. Se debe de valorar la posibilidad de conservar aquellos muros de contención existentes que presenten una buena factura y ausencia de patologías. Si se opta por su demolición y nueva construcción, deberán de adoptarse las medidas provisionales de contención del terreno así como la sustitución de las zonas de relleno.

Como norma general, se dotará a la zona superior de parcela de un drenaje y/o cuneta de guarda a fin de recoger las posibles aguas que pudieran llegar procedentes de la lluvia.

A la vista de los ensayos de laboratorio realizados, el terreno ha de considerarse no agresivo de acuerdo a la Instrucción EHE-08.

1.4.7. Climatología

La climatología de esta zona y en general de todo el concejo de Sobrescobio esta determinada de forma directa por la ubicación del municipio en la región Cantábrica y mas concretamente en la zona central de Asturias: zona de temperaturas moderadas y precipitaciones abundantes, características ambas del clima oceánico, a pesar de la localización interior del Municipio.

Su altura (por debajo de los 500 m.s.n.m.) hace que se presenten de forma moderada las temperaturas bajo cero y las precipitaciones en forma de nieve en la época invernal.

1.4.8. Socioeconomía

El Concejo de Sobrescobio, incluido en su totalidad dentro del Parque Natural de Redes y declarado por la UNESCO Reserva de la Biosfera, se encuentra situado en la zona centro-oriental de Asturias. Cuenta con una superficie de 69,42km² y limita con los concejos de Piloña, Caso, Laviana y Aller.

El concejo comprende los núcleos de población de Rioseco (capital del concejo) Soto de Agues, Ladines, Campiellos, La Polina, Villamorey, Anzó, y Comillera. Desde Rioseco parten las carreteras locales que comunican todos los demás núcleos de población del concejo: una hacia el sur (SC-2) que lleva a La Polina, Villamorey, Soto de Agues y Ladines; y otra al norte (SC-1) a Campiellos.

La población de Sobrescobio es de 873 habitantes. Últimamente y gracias a la evolución del turismo rural parece que se empieza a notar un aumento de la actividad tanto aquí en la capital como en el resto del concejo.

Sobrescobio se caracterizó, durante el siglo XX, por la pérdida paulatina de población, con períodos donde esta caída se ralentiza un poco pero sin llegar nunca a detenerse. La proximidad de los centros mineros en la región no sirve aquí para parar esta caída, más bien lo contrario, aunque en

estos últimos años se está observando que parte de la población del municipio trabaja fuera pero conserva el lugar de residencia en el concejo. Estas circunstancias alteran, en gran medida, la estructura demográfica en la zona presentándose una pirámide poblacional en la que predominan las personas mayores de 50 años, estando bastante equilibrada la relación entre sexos.

Respecto a la actividad económica del concejo hay que decir que ésta se articula, principalmente, entorno al sector primario, que genera más del 59,90% de los empleos locales. La ganadería centra la mayoría de las vidas del concejo, siendo la cabaña vacuna la más numerosa en la zona, habiendo una clara especialización en la producción cárnica, aprovechando los inmejorables pastos que se dan en todo el concejo.

El sector industrial tiene una representación en el municipio del 13,02% de la población activa, siendo la rama de producción de energía eléctrica, la que más empleo da al concejo. Estas industrias aprovechan uno de los elementos más significativos del concejo y que se trata del agua, elemento fundamental en la vida humana. Otras ramas con representación son la maderera y la alimentaria.

En cuanto a su sector terciario, hay que decir que éste en el concejo ocupa a un total de 27,08%, representando un aumento cada vez más acusado. La hostelería y el comercio son las ramas con mayor implantación en Sobrescobio, siendo cada vez más frecuente la presencia de turistas que visitan el territorio municipal.

1.5. ACCESOS Y COMUNICACIONES

El ámbito de estudio se halla ubicado en el término municipal de Sobrescobio, provincia de Asturias, en las cercanías del núcleo de Villamorey. El acceso rodado a la zona se realiza a través de la carretera municipal Rioseco – Soto de Agues, (SC-2) que conecta directamente a una distancia de 2 km, con el corredor del Nalón(AS-17).

La AS-17(corredor del Nalón) perteneciente a la red regional de carreteras de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras, es el eje vertebrador del Valle del Nalón a través del cual se comunica con el centro de Asturias y con la salida hacia León por el Puerto de Tarna.

La carretera (SC-2) tiene su origen en las inmediaciones de la localidad de Rioseco una vez pasado el puente sobre río Nalón, a partir de un tramo de reciente construcción, y finaliza unos 90 metros antes de llegar a la población de Soto de Agues, a la altura del aparcamiento público de la localidad.

La sección actual de la calzada SC-2 cuenta con un ancho medio de 4 – 4,5 m, con frecuentes curvas de radio pequeño y visibilidad reducida en gran parte del tramo. El firme, en términos generales, no se encuentra en mal estado, si bien se aprecian algunas roturas y hundimientos.

Por parte de la Consejería de Fomento del Principado de Asturias, se ha realizado un Proyecto de acondicionamiento de la carretera citada, constituyendo la actuación básica el ensanche de la plataforma para permitir una calzada de 6,30 m. de anchura, con dos carriles de 3,15 m. de ancho sin arcenes, lo que supone una anchura efectiva de carril de 3,00 metros más un espacio de 0,15 metros a cada lado para permitir el pintado de las marcas viales. Anexa a la carretera, en su margen derecha, se dispondrá una senda peatonal de 1,5 metros de anchura, con pavimento granular encintado con bordillos de hormigón en ambos lados.

Dentro del proyecto se prevé la ampliación de la anchura del puente sobre el río del Alba en Villamorey para permitir albergar la plataforma proyectada así como los giros de la intersección actual, que resultará mejorada.

Globalmente puede señalarse que se trata de una actuación que mejorará las dimensiones de la plataforma, mejorará el drenaje, acondicionará las intersecciones y dotará a este tramo de carretera de una señalización y balizamiento acordes a los criterios actuales.

Respecto al acceso rodado directo a la parcela donde se pretende implantar el centro de empresas, se produce desde la carretera Rioseco – Soto de Agues, (SC-2) por una desviación en la margen derecha. El vial de conexión es un camino rural compuesto por un firme tipo todo-uno, de gravas y zahorras calizas. Dimensionalmente, presenta una calzada de sección variable, entre 3,5 y 4 metros de anchura, correspondiendo la mayor amplitud a las zonas de curva. En su tramo inicial, partiendo desde la carretera, presenta una pendiente variable en torno al 18%, suavizándose progresivamente hasta el 5% en la zona a que bordea paralelamente a la primera plataforma. Accedemos así a una explanada que se utilizaba como zona de maniobras para vehículos.

Desde esta primera explanada, en falso llano, parte el camino que comunica con el núcleo de Villamorey. Conectados con dicho camino, arrancan dos ramales que dan acceso a las plataformas superiores, los cuales, mantienen una pendiente moderada del 6-8%.

1.6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES

Redes de Servicios Existentes:

La parcela dispone en su proximidad de las siguientes redes de infraestructuras básicas:

- Red de Abastecimiento de agua potable.
- Red municipal de saneamiento
- Red de energía eléctrica
- Red de telecomunicaciones
- Acceso rodado por viales públicos

Estos servicios aparecen localizados en el plano de redes de servicios existentes (plano nº 6) del presente documento.

1.6.1. Abastecimiento de agua

La red general de abastecimiento de agua, discurre por la propia parcela. Da servicio al depósito de agua de Villamorey, que abastece a los núcleos de población de Villamorey y la Polina.

Esta red tiene su origen en el manantial denominado “Riega de Ablines”. El ayuntamiento de Sobrescobio dispone de una concesión por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, de fecha 29 de agosto de 2014 y con una duración de 20 años. (Exp. A/33/35449.)

Las características generales del aprovechamiento concedido son las siguientes:

- Caudal máximo instantáneo total = 0,43 l/seg.
- Limitación temporal del caudal máximo: no se contempla
- Volumen máximo diario total= 37,53 m³
- Volumen máximo anual total= 12.051 m³
- El uso a que se destina: abastecimiento humano y animal,
- Núcleo a que se destina: Villamorey y La Polina
- nº de habitantes = 108 personas / 220 l/persona y día
- nº de cabezas de ganado = 108

1.6.2. Red de Saneamiento.

La parcela no dispone en la actualidad de red de saneamiento. *Se construirá una red específica y separada para las aguas sucias procedentes de la actividad del centro de empresas que habrán de ser conducidas a la depuradora general del Concejo, sita aguas abajo del embalse.*

La red general de saneamiento entre el núcleo de Soto de Agues y la estación de Bombeo de La Polina, discurre por las proximidades de la parcela. La acometida se realizará en un pozo de registro existente situado en las proximidades del entronque del vial de acceso a la parcela de proyecto con la carretera SC-2.

1.6.3. Red de Energía Eléctrica

La Red de Electricidad existente que da servicio a la parcela es de tipo aéreo. Su trazado parte del transformador situado en el núcleo de Villamorey y su trazado actual finaliza en el límite de parcela ya que es el mismo que daba servicio a las antiguas naves avícolas.

1.6.4. La red de Telecomunicaciones.

La red telefónica principal discurre por tendido aéreo, con trazado paralelo a la carretera SC-2 y próxima a la conexión del vial de acceso al centro.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. ORDENACIÓN PROPUESTA

Son varios los factores o pre-existencias que condicionan la ordenación de la parcela y que a su vez establecen las premisas para el futuro proyecto arquitectónico de centro de empresas.

- La limitación física impuesta por la porción de suelo susceptible de ser ocupado la por edificación, configurado por las 3 plataformas independientes y a distinto nivel.
- La necesidad de mantener los viales de acceso actuales para evitar en la mayor medida posible los movimientos de tierra.
- La obligación de integrar la edificación en el propio entorno natural en el que su ubica.

La ordenación resultante trata de dar respuesta adecuada a estos condicionantes o premisas y se ha concretado desde el proceso siguiente:

1. Definición de las **parcelas netas edificables**, constituidas por las plataformas horizontales ó bancales.
2. Sobre las parcelas netas edificables, se establece un **área de movimiento de la edificación**, ó zonas susceptibles de ser ocupadas para la implantación de las edificaciones..
3. **Espacios libres de ocupación:** Se definen como los espacios libres de edificación resultados de detraer de las parcelas netas edificables, la zona que ocupará la edificación. Se destinará a zonas de aparcamiento combinadas con zonas verdes ajardinadas
4. Definición de la **Red de Viario estructurante:** Las zonas edificables se cohesionarán mediante el propio viario, compuesto por viales rodados, peatonales y zonas de aparcamiento.
5. **Zonas Verdes:** Las áreas verdes proyectadas conforman la totalidad del espacio libre de parcelas.

2.1.1. Parcela Neta Edificable

Se definen dos Parcelas Netas Edificables, P1 y P2, que corresponden a las zonas llanas de bancales. Tienen forma alargada y dimensiones relativamente pequeñas, lo cual predispone a una ordenación predominantemente lineal, con un vial recto que lo recorra y naves industriales que se sirven desde él.

Para controlar la escala del edificio, se ha ordenado considerando unos parámetros urbanísticos bastante proporcionados:

Edificabilidad: Se propone una edificabilidad bruta de $0,195 \text{ m}^2/\text{m}^2$, sobre la totalidad de superficie de las parcelas agrupadas (A+B+C), de la que resulta una edificabilidad neta (sobre el área de parcela neta edificable) de $0,467 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

La edificabilidad resultante, (2.000 m² construidos), se ha repartido entre las dos parcelas netas edificables, correspondiendo 1.500 m² a la Parcela Neta P1 y 500 m² a la parcela Neta P2.

Ocupación : La superficie total edificada para el desarrollo de la actividad de Centro de Empresas ascenderá a 2.000 m² construidos, por lo que considerando que las parcelas agrupadas A+B+C tienen una superficie de 10.249 m², la ocupación máxima de la misma supone el 19,51%, lo cual es inferior al 20% de ocupación de parcela, ajustándose a lo establecido en el Art.313 del PGO de Sobrescobio.

La superficie de máxima ocupación de parcela, se ha repartido entre las dos parcelas netas edificables, correspondiendo 1500 m² a la Parcela Neta P1 y 500 m² a la parcela Neta P2.

ZONIFICACIÓN - USOS			Superficie (m ²)	Edificabilidad máxima (m ²)	Ocupación máxima (m ²)
P1	PARCELA NETA EDIFICABLE P1		2.930,56	1.500,00	1.500,00
P2	PARCELA NETA EDIFICABLE P2		1.347,55	500,00	500,00
ZV	ZONA VERDE		5.788,89	0,00	0,00
CV	CESIÓN VIALES PUBLICOS		182,00	0,00	0,00
TOTAL			10.249,00	2.000,00	2.000,00

2.1.2. Área de movimiento:

Corresponde a las zonas susceptibles de ser ocupadas para la implantación de las edificaciones. Se ha dividido en dos zonas, correspondientes al edificio de Centro de empresas Fases 1-2 y Edificio de Centro de Empresas Fase 2. Se ha agrupado el área de movimiento de las plataformas nº 2 y nº 3, al objeto de permitir una posible conexión entre naves situadas en diferentes bancales.

Alineaciones: No se establecen alineaciones, siendo libres dentro del área de movimiento..

2.1.3. Espacios libres de ocupación:

Se definen como los espacios libres de edificación resultados de detracer de las parcelas netas edificables, la zona ocupada por edificación. Se destinará a zonas de aparcamiento y viales de parcela, combinadas con zonas verdes ajardinadas

2.1.4. Red de Viario estructurante

Se compone de la Red de Viario Rodado, de carácter público, que da servicio a las parcelas y las propias zonas de maniobra, aparcamiento, viales peatonales y rodados situados en el interior de las parcelas.

Viario Rodado: Como ya se ha comentado, en la búsqueda de minimizar el impacto visual y ambiental de la actuación, se ha intentado mantener en lo posible la ordenación actual de la parcela, aún en perjuicio del óptimo funcionamiento del centro de empresas.

Teniendo en cuenta el tipo de actividad a realizar, (vivero empresas vinculadas al medio rural), cuya producción se enfoca prioritariamente hacia la calidad del producto y no hacia la cantidad, el transporte, recepción de materias primas y distribución de los productos elaborados podría realizarse en furgonetas y camiones de pequeño tamaño.

No obstante, pensando en la necesidad de una distribución ó recepción de materias primas ó envases de mayor escala es imprescindible permitir el acceso de vehículos pesados a la parcela del centro de Empresas. Por otro lado, dotar de acceso para tráficos pesados a todas las naves, obligaría a la realización de movimientos de tierras muy importantes en la parcela.

Para compatibilizar estas necesidades, se opta por descartar el acceso directo de vehículos pesados a la puerta de las naves nido, sirviéndose para ello de la creación de un intercambiador ó muelle de carga y descarga que se situaría en la explanada situada en la cota mas baja de la parcela.

Por tanto, la red de viario rodado, se organiza por un viario principal que llega hasta la explanada de maniobra y unos viales secundarios, que partiendo del primero, da servicio lateralmente a las explanadas donde se situarían las naves nido, minimizando de esta manera en lo posible los trabajos de urbanización necesarios para buscar el acuerdo con los caminos existentes. Tanto el viario principal como los secundarios, se rematan en un fondo de saco que permite el giro adecuado de vehículos de carga y transporte.

La ordenación del tráfico, queda discretizada del modo siguiente:

- Se proyectará un acceso para los vehículos pesados, camiones de hasta 12 m de longitud, que pueden acceder hasta la plataforma nº 1.- cota + 116,30. En este punto, aprovechando la explanada existente, se realizarán unas obras de mejora para crear una explanada de maniobra y un muelle de carga y descarga. El transporte de productos desde esta cota hasta cotas superiores debe realizarse con vehículos de menor porte ó maquinas porta-palets.
- Los vehículos ligeros, furgonetas y camiones hasta 9 m de largo, pueden acceder hasta las siguientes plataformas nº2 cota + 123,10 y nº3 cota+126,95, ya que se dispondrá de una pequeña plaza de maniobra en rematando los viales secundarios para evitar el fondo de saco.

Conexión de acceso con la SC-2: La conexión del vial principal antes descrito con las redes generales de comunicación se hace de forma directa a la carretera autonómica SC-2. Rioseco - Soto de Agues.

La conexión existente es deficitaria. Circulando en sentido Soto de Agues, dispone de un radio de giro muy reducido, permitiendo solo el giro de automóviles y furgonetas, pero no así de vehículos pesados, que están obligados a buscar un punto que permita el giro del vehículo para posteriormente acceder en sentido opuesto.

No obstante, teniendo en cuenta que se va a proceder a la mejora de la carretera SC-2, se debería contemplar la reforma del enlace, integrándose con el nuevo trazado, mediante la ampliación del mismo, conformando un enlace que asegure los movimientos en las distintas direcciones de entrada y salida.

Viaro Peatonal: Las necesidades de acceso peatonal al Centro de Empresas se consideran muy puntuales y limitadas. Se estima que el sistema más habitual para el acceso de los usuarios bien sea trabajadores, comerciales externos ó potenciales clientes directos, se realice principalmente en vehículos.

No obstante, la parcela dispone de acceso peatonal desde el núcleo rural de Villamorey por un camino que arranca en la parte superior del pueblo. Por otro lado, el acceso desde la SC-2, se realiza por el mismo vial de acceso de vehículos. La mejora que se propone del vial principal de acceso a la parcela, con su ampliación hasta los 4 metros de anchura, permite compatibilizar los dos tipos de tráfico peatonal y rodado.

Para favorecer los recorridos peatonales por el interior de la parcela se realizará una acera que recorrerá tangencialmente los diferentes bancales, adaptándose de forma escalonada a la pendiente del terreno.

El acceso al Centro de Empresas para personas con movilidad reducida se debe realizar obligatoriamente en vehículo adaptado ya que las pendientes del vial de acceso desde la carretera SC-2 ó desde el núcleo de Villamorey no permiten otro tipo de solución viable. Para facilitar la movilidad, se reservará una plaza de aparcamiento en cada nivel de explanada, que permita el fácil acceso a cada nivel del edificio.

Aparcamientos: Se ha considerado la necesidad de la disposición de una superficie de aparcamiento en batería, en la cota de la primera explanada, que ha de servir principalmente a visitantes externos al centro.

Para los usuarios internos (trabajadores) se habilitarán zonas de aparcamiento colindantes con las naves y en todo caso a nivel con la cota de explanada en la que se ubiquen, en el área libre dejada por el retranqueo mínimo necesario para edificar y señalado en los planos de ordenación al efecto.

El número total de plazas de aparcamiento exigidas en cumplimiento del PGO, condiciones de los edificios y locales de uso industrial corresponden a una plaza de aparcamiento de turismo por cada 100,00 m² de nave, así como una plaza de vehículo industrial por cada 2.000,00m² de nave o fracción.

Por ello, el proyecto de urbanización de la parcela, contemplará disponer de zonas de aparcamiento con una capacidad de 20 vehículos tipo turismo y una plaza de vehículo industrial. Dichas plazas se podrán habilitar agrupadas en una explanada ó separadas en una posición colindante a las naves.

Dispondrá además, como se indicó anteriormente de tres de ellas adaptadas para personas con movilidad reducida, una por cada nivel donde se ubiquen las naves.

2.1.5. Zonas Verdes

Zonas Verdes: Se propone el mantenimiento del área de arboleda (castaño), a modo de zonas verdes bordeando el centro de empresas en las que existe arbolado de gran porte, de tal modo que se reduzca el impacto visual de la ordenación, potenciando el carácter específico del ámbito.

Para ello, se debe proceder a la limpieza del matorral existente bajo los castaños, compuesto Brezales, Tojales, Matorrales de brechina y Helechales silícolas en la zona en la zona verde bajo los castaños, de modo que se pueda realizar el mantenimiento de la arboleda y el aprovechamiento de sus frutos al modo tradicional.

2.2. RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS GENERALES

PARÁMETROS URBANÍSTICOS ÁMBITO

SUPERFICIE BRUTA DE PARCELAS	10.249,00 m2
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE	2.000 m2
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,195 m2/m2
EDIFICABILIDAD NETA	0,467 m2/m2
OCUPACIÓN MÁXIMA	2.000 m2
% OCUPACIÓN MÁXIMA	19,51 %

2.3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

Se pretende realizar un CENTRO DE EMPRESAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL y por ello dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.

A la vista de las solicitudes presentadas, se estima una **necesidad inicial de espacio de 4 naves nido**, así como una **reserva de espacio a futuro para otras 4 naves nido**, las cuales se abordarán en dos fases constructivas:

FASE 1 - 4 naves nido independientes, diseñadas con la mayor polivalencia posible, que admita la agregación de módulos en función de las necesidades de la empresa. Se situarán en la parcela neta Edificable P1.

Nave	Sup. Construida (m ²)	Uso previsto.
Nave 1.	400 m ²	Nave para elaboración de cerveza artesanal
Nave 2.	200 m ²	Nave para procesado y comercialización de castañas
Nave 3.	200 m ²	Nave para elaboración de embutidos artesanales.
Nave 4.	200 m ²	Nave de Reserva.

Total Edificación Fase 1. Sc = 1000 m²

FASE 2 - 4 naves nido independientes, con superficies que se distribuirán en función de las necesidades futuras de las empresas. Se situarán ocupando la totalidad de la Parcela neta Edificable P2, y completando los espacios sin edificar de Parcela Neta P1,

Total Edificación Fase 2. Sc = 1000 m²

A la vista de los condicionantes del emplazamiento y de las necesidades del promotor, el proyecto deberá contar al menos con el siguiente programa funcional:

- Espacio en planta baja, diáfano dotado de portón de acceso y puerta peatonal, destinado a zona de producción – almacenaje, susceptible de ser adecuado al uso concreto que se destine.
- Todas las naves dispondrán de un pequeño altillo destinado a almacén - oficinas
- Todas las naves, contarán con vestuarios separados por sexo, para los trabajadores con aseo accesible a personal con movilidad reducida y pequeña oficina de administración.

La definición arquitectónica del proyecto, longitud ó fondo de las edificaciones, accesos, debe proponer una solución de naves, las cuales posteriormente se puedan modular según las necesidades de espacio demandadas, sin aumentar la volumetría, ocupación ni la edificabilidad propuesta. La división deberá contemplar las medidas de sectorización que el reglamento de protección contra incendios en industria establezca.

Instalaciones previstas.

Para la ejecución del equipamiento que motiva la redacción del presente Estudio de Implantación, se prevén las siguientes instalaciones:

- Instalación eléctrica y de iluminación, conforme a lo establecido en el Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.
- Instalación de Telecomunicaciones
- Instalación de abastecimiento de agua potable, conectada a su vez a la red de suministro de Sobrescobio.
- Instalación de saneamiento, con red separativa para las aguas pluviales y aguas residuales.

2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y DEL EMPLAZAMIENTO.

Estrategia de desarrollo. El Alto Nalón, integrado por los concejos de Laviana, Caso y Sobrescobio, constituye un territorio de alto valor paisajístico y ecológico y su riqueza ambiental, tanto en recursos naturales como culturales, unido al distintivo de calidad que ofrecen los espacios naturales protegidos, ha abierto nuevas expectativas de crecimiento económico.

Durante los últimos años, se ha potenciado en la comarca, la implantación de actividades turísticas y de ocio, susceptibles de transformarse en un importante potencial de crecimiento, especialmente si se tiene en cuenta su proximidad a los núcleos urbanos de la región.

No obstante, aún presenta una particularidad que dificulta enormemente el desarrollo: la dificultad para retener población en los pueblos más pequeños (la comarca cuenta con 203 núcleos de población). Persiste el estancamiento en los niveles demográficos y a pesar de la aparición de pequeños focos de negocio, la actividad empresarial, ligada al aprovechamiento de recursos naturales, aún tienen poco peso en la economía de la comarca.

El despegue en el último lustro del sector del turismo rural y al peso cada vez mayor del sector servicios en la economía, junto con la aparición de pequeñas industrias artesanales ligadas a productos agroalimentarios protegidos bajo denominaciones de calidad, supone un marco idóneo para permitir la creación de nuevas oportunidades de negocio y de empleo que podrían frenar la pérdida de población en la comarca y a su vez atraer población a la misma.

Por ello, se considera de vital importancia, la existencia de suelo capaz de sostener iniciativas empresariales y a la vez ser respetuosas con el entorno donde se ubica.

El Centro de Empresas vinculadas al medio rural, debe suponer un apoyo firme y un impulso a la iniciativa empresarial del alto Nalón, constituyendo una plataforma que permita la consecución de los objetivos trazados por los Técnicos de Desarrollo Local:

- Garantizar un proceso de desarrollo sostenible en la Comarca del Alto Nalón
- Garantizar la conservación del medio natural y la explotación de los recursos forestales.
- Desarrollo de las actividades agrícolas y ganaderas
- Desarrollo de las actividades turísticas
- Desarrollo e impulsos de los servicios de apoyo a la población rural
- Desarrollo de la actividad industrial
- Promover, comercializar y potenciar nuevos productos locales
- Mejora de la competitividad

2.5. IMPACTO SOBRE LA RED DE TRANSPORTES, ACCESO RODADO Y APARCAMIENTO.

2.5.1. Impacto sobre la red de transportes.

Tráfico actual en el tronco principal.

Para determinar la carga de tráfico de vehículos pesados circulantes por la carretera SC-2, se ha consultado el Mapa de Aforos de Tráfico de la Red de Carreteras del Principado de Asturias desde el año 2008 al 2011, no existiendo datos para la misma. No obstante, se tomará como válida la estimación realizada para el proyecto de acondicionamiento de la SC-2, obtenidos por interpolación de los datos obtenidos por el tronco principal de la AS-17.

CARRETERA SC-2			
AÑO	IMD	IMDpesados	% PESADOS
2008	672	-	-
2009	-	-	-
2010	862	51	5,92
2011	718	47	6,55

La estimación del tráfico pesado en el año de puesta en servicio se efectúa en base al procedimiento del M.O.P.T., el cual emplea una fórmula de tipo exponencial relacionada con la tasa de crecimiento (α), el periodo de tiempo en años (n). En base a las directrices anteriormente descritas para el cálculo de la categoría de tráfico que solicita el tramo considerado se obtiene el valor de la IMD:

$$\text{IMD } 2017 = \text{IMDp } 2011 * (1+\alpha)^5$$

$$\text{IMD } 2017 = 718 * (1+0,02)^6 = \mathbf{809 \text{ Vehículos / Día}}$$

Tráfico generado por el Centro de Empresas:

Planteándose la instalación de 8 nuevas pequeñas industrias, con una media de 2 trabajadores por empresa, y calculando un vehículo por cada 1,2 trabajadores y dos desplazamientos de E/S diarios, se obtiene la cifra de 39 vehículos/día. Se aumenta esta cifra en un 50% para considerar igualmente el volumen de tráfico de mercancías generado por la actividad industrial.

El conjunto de movimientos se eleva entonces a $39 \times 1,5 = 59$ vehículos/día

El incremento de intensidad de tráfico que generaría la implantación del centro de empresas, con las dos fases en funcionamiento a total capacidad, se establece en un (+7,2%). Dicho incremento se considera un impacto leve sobre la red de tráfico rodado y se puede absorber sin mayor inconveniente por la misma.

2.5.2. Acceso rodado.

Como se describió anteriormente el acceso rodado directo a la parcela donde se pretende implantar el centro de empresas, se produce desde la carretera Rioseco – Soto de Agues, (SC-2) por una desviación en la margen derecha. El vial de conexión es un camino rural compuesto por un firme tipo todo-uno, de gravas y zahorras calizas. Dimensionalmente, presenta una calzada de sección variable, entre 3 y 4 metros de anchura, según zonas, correspondiendo la mayor amplitud a las zonas de curva. En su tramo inicial, presenta una pendiente variable en torno al 18%, suavizándose progresivamente hasta el 5% en la zona a que bordea paralelamente a la primera plataforma. Accedemos así a una explanada que se utilizaba como zona de maniobras para vehículos.

Desde el punto de vista del proyecto de centro de empresas, y dado el escaso volumen de circulación previsto, *52 vehículos/día*, se pretende aprovechar el trazado existente en su totalidad, manteniendo una calzada de un único sentido de circulación. El objetivo es realizar el menor movimiento de tierras posibles y minimizar el impacto ambiental de la actuación.

No obstante, requiere una serie de pequeñas mejoras, que habrán de ser tenidas en cuenta al momento del desarrollo del proyecto de urbanización:

- Mejora de las zonas de estrechamiento del camino de acceso principal, que en la actualidad consta de una calzada de 3 metros de anchura, hasta alcanzar los 4 metros. Dado que la explanada actual es mayor que la zona afirmada, bastaría con ampliar la zona de firme, raseando el terreno y colocando el nuevo paquete de firme a la zona ampliada. Se debería extender una capa de base granular, constituida por zahorra artificial y una capa de rodadura con Mezcla Bituminosa Caliente ó bien proceder a realizar un pavimento de losa de hormigón armada con mallazo.
- Mejora de la explanada de maniobra de vehículos y obras de adecuación para crear un muelle de carga y descarga en su proximidad.
- Sobre los viales secundarios de acceso a las plataformas. Se debería realizar un tratamiento de pavimentación similar, manteniendo la anchura de la caja actual de 3,5 metros de anchura.
- Se debería colocar cunetas laterales en todo el trazado, mediante la ejecución de un caz de hormigón in situ.
- Mejora del radio de giro de la curva del vial secundario que da acceso a la plataforma central, mediante un pequeño desmonte.

2.5.3. Aparcamientos.

Justificado en el apartado 2.1.4. del Estudio de Implantación. Red Viaria interior.

2.6. IMPACTO VISUAL SOBRE EL MEDIO FÍSICO.

Son dos los factores fundamentales que inciden directamente en el impacto visual sobre el medio físico derivado de la implantación del centro de empresas.

- A.- El lugar elegido. Situación
- B.- El diseño de la edificación

A). El Lugar de implantación:

La construcción del centro de empresas supone una afección al lugar y al paisaje que se analiza desde dos puntos de vista diferentes:

Por un lado, el impacto en proximidad, "in situ", que la "huella" del edificio y la urbanización deja en la parcela donde se ubica. Se ha tratado de controlar al máximo posible el impacto visual que genera la construcción del centro de empresas en el propio terreno ó emplazamiento, que se podría denominar "la huella" constructiva del Edificio.

- No se prevé la ejecución de desmontes y terraplenes, en las obras de construcción, ya que se aprovechará la superficie de los bancales ó terrazas existentes para la ubicación de las edificaciones y el trazado del viario existente.
- Los movimientos de tierra a ejecutar, corresponden a los cimientos de la edificación y pequeñas obras de mejora de los viales existentes, como son la mejora de la explanada de maniobra y la adaptación del radio de giro de la curva de del vial secundario 2.

Por otro, el impacto visual a distancia, que generaría la edificación en la ubicación propuesta, se considera moderado, ya que:

- El edificio se situará en una zona de media ladera como se observa en el plano topográfico y en las fotografías adjuntas.
- La zona donde se proyecta el centro de empresas, se ubica en el centro de una zona boscosa, rodeado de árboles de gran porte (castaños), lo cual actúa como una barrera visual, proporcionando a la futura edificación un ocultamiento de vistas total, desde cualquier punto de la carretera Río seco – soto de Agues, desde los meses de mayo a noviembre. Al tratarse de árboles de hoja caduca, en épocas de invierno e inicio de primavera, la densidad de la masa arbórea, impediría la vista directa del equipamiento, con un ocultamiento estimado en el 80%.
- No se encuentra en paisaje abierto de vega ni en un promontorio ó punto focal. Su posición, a media ladera, rodeado de arbolado en la parte central de un bosque tipo castaño, permite mantener la armonía del paisaje y por tanto no se limita el campo visual.
- No se ubica tampoco en las proximidades de caminos con trayecto pintoresco. Existe suficiente distancia existente entre la parcela y el núcleo rural de Villamorey, que impide que la nueva edificación desfigure la perspectiva del mismo.

B). El Diseño del Centro de empresas:

El estudio de Implantación, promueve la atenuación del el impacto visual mediante el control del Diseño de la Edificación en concordancia con las condiciones estéticas emanadas del artículo 184 del

Plan General de Ordenación. Condiciones de estética y de composición.

- Geométricamente, se ha controlado la volumetría del edificio, definiendo un área de movimiento, la edificabilidad, la ocupación y la altura. También se definen las obras de urbanización complementarias.
- Estéticamente, la configuración del edificio deberá responder en su diseño y composición, a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, poniendo especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, comisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos

Las construcciones existentes de referencia más próximas, están constituidas por el núcleo rural de Villamorey, conjunto edificatorio situado al norte de la parcela y el cual presenta gran interés. Responden una por una a los tipos propios de la arquitectura tradicional del Alto Nalón. Supone una sucesión de viviendas unifamiliares con volúmenes de dimensiones muy propias de este tipo de asentamientos rurales que forman una hilera irregular. Se buscará que el edificio siga las pautas de composición de volúmenes que nos marca este conjunto, para armonizar con la estructura y composición del núcleo rural.

Se establece a continuación, una serie de **condiciones a tener en cuenta de cara al desarrollo del proyecto arquitectónico del Centro de empresas**, las cuales se deberían tener en cuenta *para una adecuada integración estética en el entorno*:

- 1.- Es obligatoria la disposición del edificio en las plataformas existente ó terrazas (áreas de movimiento). La solución proyectada se adaptará a los condicionantes topográficos de la parcela, obligando de esta forma al banqueo progresivo de los diferentes volúmenes de nave.
- 2.- El proyecto debe contemplar la reducción del impacto visual de las edificaciones, evitando la disposición de nave corrida. Se debe proyectar una volumetría discontinua, mediante la rotura de la alineación a través de retranqueos, etc... que configurando así un volumen disgregado, facilite la integración del edificio en el entorno natural. Se debería romper la alineación de la edificación cada 15 metros como máximo, mediante retranqueos, que generen una volumetría partida, no lineal.
- 3.- Del mismo modo, en cuanto a alturas de la edificación, debería variarse la altura de los diferentes volúmenes, no superando la misma en general los 7 metros de altura a cornisa.
- 4.- Las cubiertas no se limitan en su definición material o volumétrica, más de lo establecido en el PGO de Sobrescobio, si bien se consideraría la ejecución de una cubierta ajardinada como una solución bien integrada en el entorno.
- 5.- No se restringe el uso a priori de ningún material o sistema constructivo, quedando a juicio del proyectista su adecuación al uso concreto de que se trate.
- 6.- Todos los paramentos del centro de empresas, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer siempre calidad de obra terminada. Las fachadas con frente al valle, buscarán ofrecer una armonía de conjunto, siendo recomendable que todos sus paramentos de fachada tengan la misma o similar calidad de diseño y acabado. Los portones de acceso rodado a las naves se deben integrar adecuadamente en la solución propuesta.
- 7.- Las instalaciones auxiliares y complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno y que no desmerezcan del conjunto. Se valorará la utilización de energías renovables, biomasa, para calefacción y ACS, de tipo centralizado.
- 8.- La mejora de los accesos a los diferentes banales, se deben realizar con el mínimo movimiento de tierras, solamente interviniendo en mejora de firmes y pavimento, así como canalización y drenaje de aguas de escorrentía, manteniendo los taludes naturales, y realizando el mínimo de movimiento de tierras posibles.

9.- Los espacios libres de edificación se habrá de completar con elementos de jardinería utilizando para ello, plantas autóctonas, similares al entorno inmediato en que se ubica, debiendo ser justificados en el correspondiente proyecto necesario para la solicitud de licencia. Es muy importante, el mantenimiento del arbolado y vegetación existente y complementarlo con la plantación en los bancales de especies arbóreas autóctonas, de pequeño porte, como fresnos, abedules, avellanos, que ayuden al sostenimiento de taludes y la ocultación y mimetización de las edificaciones.

2.7. IMPACTO SOBRE LA RED DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Se analiza a continuación, el impacto sobre las redes de infraestructuras básicas, considerando como tales las redes de **Abastecimiento de Agua, Saneamiento, Energía Eléctrica, alumbrado, Gas y Telecomunicaciones**.

2.7.1. Red de Abastecimiento de agua

Cálculo: El PGO de Sobrescobio establece los valores de consumo de agua para cálculo. En zona residencial se estimarán 300 l/habitante y día, y en zona industrial se establece en 30 m³ día/Ha, de modo genérico.

La superficie destinada a uso industrial en el ámbito es de 1.500 m². Para este uso concreto de centro de empresas y en base a proyectos similares, se ha considerado un consumo de 35 m³/ día·hectárea lo que supone un consumo aproximado de 7 m³/día. Secundariamente y para los usos sanitarios del personal empleado se ha considerado 50 litros/día por trabajador. Con una estimación de 20 trabajadores, supone un consumo de 1 m³/día.

La suma de las demandas (7,00 + 1,00) = 8,00 m³/día, es el caudal necesario que equivale a 0,092 litros/segundo.

Como se describió con anterioridad la red general de abastecimiento de agua, discurre por la propia parcela. Da servicio al depósito de agua de Villamorey, que abastece a los núcleos de población de Villamorey y la Polina.

El caudal de la concesión de aguas que abastece dicho depósito es de 0,43 l/seg, superior al caudal de consumo que se ha estimado en 0,33 l/sg. Para el cálculo se han tomado los siguientes datos facilitados por el Ayto. de Sobrescobio:

- Consumo humano: 108 habitantes x 220 l/hab/día = 23760 litros/día
- Consumo animal : 108 cabezas, (vacuno, equino, ovino, caprino) x 50 l/cabeza/día = 5.400 litros/día

El consumo estimado diario conjunto es de 23.760 (l/d) +5.400 (l/d) = 29.160 litros/día lo que equivale a 0,33 l/seg.

El aprovechamiento concedido es de 0,43 l/seg, lo cual deja un posible remanente de 0,10 litros/ sg, que se puede destinar al abastecimiento del centro de empresas. Equivalen a un volumen de agua 8.640 litros/día, (8,64 m³). Por ello, se debe solicitar a la confederación hidrográfica del cantábrico la modificación parcial del uso a que se destina dicha concesión, sin necesidad de aumentar el caudal del aprovechamiento concedido.

Para su aprovechamiento se debería proceder a su construir un pequeño depósito con capacidad de 15 m³, lo cual se considera suficiente para el abastecimiento del Centro de Empresas. El impacto generado por la construcción del depósito se analiza en apartado independiente.

2.7.2. Depósito de Agua para Centro de Empresas

Como se justificó previamente, para poder hacer uso del caudal remanente de la red de abastecimiento se debe construir un nuevo depósito de agua. Se analizan dos opciones de ubicación:

Opción 1.- Depósito en altura: Se realizaría una nueva acometida a la red general que abastece el depósito de Villamorey en un punto situado a una cota superior +35 metros de altura respecto a la parcela. Ello permite el suministro con presión suficiente por gravedad.

Ello implica realizar una acometida directa a la red situada sobre el camino público. Complementariamente se ejecutaría un pequeño depósito adosado al camino, con una capacidad de 15 m³, dimensionado a las necesidades exclusivas del Centro de Empresas (aprox. 8,75 m³) mas un volumen de reserva y una red de distribución de unos 400 metros lineales por el propio camino, en red de polietileno diámetro 63 mm, discurriendo soterrado bajo el camino existente.

Opción 2. - Depósito en la propia parcela. La red de abastecimiento al depósito de Villamorey discurre por la parte inferior de la parcela, lo cual impide el suministro por gravedad al edificio en proyecto. Ello obligaría a realizar un depósito partidor en la zona de explanada inferior de la parcela con una capacidad de 15 m³, y un equipo de bombeo que suministre la presión suficiente para la demanda en los puntos de consumo.

Teniendo en cuenta la similitud de los puntos donde se ubicaría el depósito, integrados en zona de arboleda en ambos puntos, la reducida dimensión del mismo 3,0 m x 3,5 m x 2,5 m, (cubica 15 m³ capacidad interior) se puede establecer que el impacto ambiental de la ejecución es similar.

Por ello, parece más justificada la opción de menores costes de mantenimiento a futuro que corresponde a un suministro por gravedad.

Dicho depósito se situará a una distancia de 370 metros de la parcela. El punto exacto para la ubicación se establece en las coordenadas ED50, Longitud 5° 28' 13.81" W y Latitud 43° 12' 46.13" N. Es colindante al camino que discurre ascendente en dirección sur hacia el paraje de Sobreablina. El lugar elegido es un ensanchamiento natural del camino, con cabida suficiente para la instalación del depósito sin necesidad de movimientos de tierra.

La capacidad del depósito a construir sería de 15 m³, con unas dimensiones exteriores de 3,5 metros de fondo x 3 metros de frente camino y una altura de 2,5 metros. El depósito se ejecutaría con muros de hormigón armado de 30 cm de espesor, y losa de hormigón armado en base y techo.

La diferencia de cota de 35 m de altura, entre puntos de acometida y suministro, garantiza la presión superior a 1,5 atmósferas en los puntos de consumo.

2.7.3. Red de Saneamiento.

Las características de la zona y de la edificación proyectada hacen obligada la disposición de una red separativa, para aguas pluviales y aguas sucias procedentes de la actividad.

La parcela no dispone en la actualidad de red de saneamiento. Se construirá una red específica y separada para las aguas sucias procedentes de la actividad del centro de empresas que habrán de ser conducidas a la depuradora general del Concejo, E.D.A.R. propiedad de C.A.D.A.S.A, sita aguas abajo del embalse.

Para ello, la nueva red de saneamiento del edificio se ha de conectar con el tramo de la red general de saneamiento que discurre entre el núcleo de Soto de Agues y la estación de Bombeo de La Polina. La acometida se realizará en el pozo de registro existente (denominado P-100 en el proyecto de saneamiento del vaso del Embalse de Rioseco, de junio de 1999), situado en las proximidades del entronque del vial de acceso a la parcela de proyecto con la carretera SC-2. El trazado hasta el punto de conexión se realizará soterrado por el propio vial de acceso al centro de empresas. Las características de la red general en el tramo de conexión es de PVC 315 mm.

Cálculo: El vertido de aguas fecales procedente del Centro de Empresas se estima en 8,75 m³. Considerando una que el caudal que recibe la red es el 85% del caudal de abastecimiento y el máximo horario es un catorceavo (1/14) del máximo diario.

$$8,75 \text{ m}^3 \text{ día} \times 0,85 / 14 = 0,53 \text{ m}^3/\text{hora} = 0.147 \text{ l/seg.}$$

El caudal estimado que circula por la red general entre las localidades de Soto de Agues y Villamorey, (punto de acometida), según consta en los cálculos de dicho proyecto es de 2,77 l/sg. El aporte del centro de empresas estimado en 0,15 l/sg, no supone un incremento suficiente para generar una alteración apreciable en la red de saneamiento existente. Esta conexión se representa en los planos de instalaciones urbanas.

La red de pluviales, procedentes de las cubiertas, se puede canalizar directamente hacia el arroyo de escorrentía existente en la vaguada de la zona sur de la parcela.

Las aguas de escorrentía de las zonas urbanizadas, plataformas y aparcamientos, se podrían verter de igual modo hacia el arroyo cercano, siendo necesario un somero sistema de depuración previo, tipo balsa de decantación.

Las obras de urbanización habrán de contemplar estas conexiones fuera del ámbito.

2.7.4. Red de Energía Eléctrica

La Red de Electricidad existente que da servicio a la parcela es de tipo aéreo. Su trazado parte del transformador situado en el núcleo de Villamorey y su tendido actual finaliza en el límite de parcela ya que es el mismo que daba servicio a las antiguas naves avícolas.

Se ha realizado consulta a la Compañía suministradora, (HC energía), para la previsión de suministro en función de los nuevos usos a implantar, obteniéndose respuesta favorable a la misma (se adjunta como documento anejo).

La demanda estimada para el centro de empresas destinado a 6 naves nido, con una superficie construida total de 2000 m², se ha calculado estableciendo un ratio de 50 w/m² construido y estableciendo un coeficiente de simultaneidad del 70%.

Las necesidades establecidas en cuanto a previsión de potencia a suministrar, se establece a nivel de anteproyecto en 70 Kw.

2.7.5. La red de Telecomunicaciones.

El proyecto de urbanización incluirá las infraestructuras de red telefónica habituales para atender las necesidades de telefonía y telecomunicaciones de las futuras industrias. La red telefónica principal corresponde a un tendido aéreo que discurre paralelo a la carretera a Soto de Agues y próxima a la conexión del vial de acceso al centro.

Se debe realizar una extensión de la red de telecomunicaciones mediante instalación soterrada bajo el vial de acceso, para evitar el impacto visual que supondría una acometida en red aérea.

2.8. INCIDENCIA URBANÍSTICA Y TERRITORIAL Y DE LA ADECUACIÓN DE AREA DE IMPLANTACIÓN

Actualmente, las parcelas donde se ubicará el Centro de Empresas tienen la clasificación de Suelo No Urbanizable de Interés Agrario. El núcleo rural más próximo es el de Villamorey. Está situado a una distancia de 200 metros, quedando entre medias un amplio colchón de suelo de la misma calificación.

Es por ello, que la implantación del Centro de empresas descrita en el presente documento, no supone en ningún caso una afección para el núcleo rural y tampoco supondrá un impedimento para su desarrollo urbanístico presente y futuro.

A nivel territorial se considera un impacto positivo, ya que permitirá el desarrollo económico del municipio y la comarca, lo que puede potenciar una mejora general de las condiciones de vida de sus habitantes y fijar población, lo que repercutiría positivamente en el cuidado, mantenimiento de los núcleos rurales y el paisaje.

2.9. ESTUDIO DEL ABASTECIMIENTO DE AGUA, RECOGIDA Y DEPURACIÓN DE VERTIDOS.

Se encuentra ampliamente desarrollado en apartado 2.6. del Estudio de Implantación. Impacto sobre red de Infraestructuras Básicas.

2.10. GESTIÓN DEL PROYECTO DE OBRAS

Una vez sea aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Sobrescobio el presente Estudio de Implantación, se presentará ante dicha administración el Proyecto de Centro de Empresas vinculadas al medio rural y de modo conjunto ó independiente el proyecto de urbanización de la parcela, para la obtención de las preceptivas licencias.

El desarrollo del proyecto de obras, deberá adaptarse a las prescripciones de este Estudio de Implantación y aquellas que vengan impuestas en su tramitación.

En dicho documento se recogerán todos los condicionantes técnicos y normativos, así como una descripción pormenorizada y gráfica del diseño del Centro de Empresas y todas sus instalaciones.

2.11. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

La ejecución de las obras se realizará con iniciativa pública (Ayuntamiento de Sobrescobio y Principado de Asturias). Se prevé financiación pública para la construcción del edificio a través del Instituto de Desarrollo Económico del Principado de Asturias (Idepa).

2.11.1. PLAN DE ETAPAS

Dada la entidad de la actuación se prevé la ejecución en únicamente dos etapas sin plazos predeterminados que se desarrollarían de forma independiente. El criterio de construcción puede ser este:

1ª. ETAPA. Comprendería la urbanización general de la parcela con la ejecución de las obras de mejora de viales y dotación de redes de infraestructuras. Conjuntamente se realizaría la construcción del edificio de Centro de Empresas - Fase 1, compuesto por 4 naves nido, con una superficie construida total de 1000 m². Incluye todas las obras necesarias para su puesta en funcionamiento.

2ª. ETAPA. Comprendería a una futura ampliación del complejo mediante la construcción de una segunda fase de Centro de Empresas - Fase 2, compuesta por otras varias naves nido, con una superficie construida total de 1000 m². Esta fase quedaría subordinada a la total ocupación y funcionamiento de la primera fase.

2.11.2. ESTIMACIÓN ECONÓMICA

1ª. ETAPA

Puede considerarse en esta primera etapa una inversión global de **1.025.415,74** euros.

2ª. ETAPA

La segunda fase tendrá un presupuesto de ejecución material aproximado de **744.884,40** euros.

PRESUPUESTO DE CENTRO EMPRESAS DE SOBRESCOBIO - FASE 1				
FASE 1		M ² .	(€/ M ²)	EUROS
4 NAVES NIDO (Sc=1000m ²)	PB. NAVE DIAFANA	900,00	400,00	360.000,00
	PA. NAVE ADECUADO	100,00	560,00	56.000,00
PEM EDIFICACIÓN				416.000,00

PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN VIALES Y CONEXIÓN SERVICIOS				
		M ² .	(€/ M ²)	EUROS
VIALES		2.306,00	43,00	99.158,00
RED ENERGÍA ELÉCTRICA				14.853,52
RED DE ABASTECIMIENTO				52.000,00
RED DE SANEAMIENTO				46.000,00
ADECUACIÓN ZONAS VERDES		1.600,00	15,00	24.000,00
PEM URBANIZACIÓN				236.011,52

SUMA PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		652.012
GASTOS GENERALES (13%)		84.761
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)		39.121
SUMA		123.882
PRESUPUESTO DE CONTRATA		775.894
I.V.A. (21%)		162.938
PRESUPUESTO GENERAL DE CONTRATA		938.831

HONORARIOS TRAMITACIÓN URBANÍSTICA PREVIA	
ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN	6.000,00
EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	2.800,00
ESTUDIO GEOTÉCNICO	1.800,00
	10.600,00
	I.V.A. (21%) 2.226
TOTAL	12.826,00

HONORARIOS PROYECTO DE CENTRO EMPRESAS Y URBANIZACIÓN				
PROYECTO DE EDIFICIO Y URBANIZACIÓN		P.E.M. (€)	%	EUROS
ARQUITECTO	PROYECTOS Y DIRECCIÓN OBRAS	652.012,00	7,00	45.640,84
	ARQUITECTO TECNICO			
	DIRECCIÓN OBRAS	416.000,00	2,50	8.320,00
	SEGURIDAD Y SALUD	416.000,00	0,66	2.196,48
ESPECIFICOS INSTALACIONES				4.800,00
SUMA HONORARIOS				60.957,32
I.V.A. (21%)				12.801
TOTAL HONORARIOS				73.758,36

PRESUPUESTO GLOBAL ACTUACIÓN	1.025.415,74
-------------------------------------	---------------------

CENTRO DE EMPRESAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL. (SOBRESCOBIO).**PRESUPUESTO DE EDIFICIO CENTRO EMPRESAS - FASE 2**

		M2.	(€/ M2)	EUROS
4 NAVES NIDO Sc=1000m2	PB. NAVE DIAFANA	900,00	400,00	360.000,00
	PA. NAVE ADECUADO	100,00	560,00	56.000,00

PEM EDIFICACIÓN	416.000,00
------------------------	-------------------

PRESUPUESTO DE URBANIZACION VIALES Y CONEXION SERVICIOS

		M2.	(€/ M2)	EUROS
URBANIZACIÓN PARCELA 2		847,00	43,00	36.421,00
ADECUACIÓN PARCELA 2		1.600,00	15,00	24.000,00

PEM URBANIZACIÓN	60.421,00
-------------------------	------------------

SUMA PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL	476.421
--	----------------

GASTOS GENERALES (13%)	61.935
------------------------	--------

BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	28.585
---------------------------	--------

SUMA	90.520
------	--------

PRESUPUESTO DE CONTRATA	566.941
--------------------------------	----------------

I.V.A. (21%)	119.058
--------------	---------

PRESUPUESTO GENERAL DE CONTRATA	685.999
--	----------------

HONORARIOS PROYECTO DE CENTRO EMPRESAS Y URBANIZACIÓN

PROYECTO DE EDIFICIO Y URBANIZACIÓN		P.E.M. (€)	%	EUROS
ARQUITECTO	PROYECTOS Y			
	DIRECCIÓN OBRAS	476.421,00	7,00	33.349,47
ARQUITECTO TECNICO	DIRECCIÓN OBRAS	416.000,00	2,50	8.320,00
	SEGURIDAD Y SALUD	416.000,00	0,66	2.196,48
	ESPECIFICOS INSTALACIONES			4.800,00
SUMA HONORARIOS				48.665,95
			I.V.A. (21%)	10.220
TOTAL HONORARIOS				58.885,80

PRESUPUESTO GLOBAL ACTUACIÓN

744.884,40

2.12. CONCLUSIONES

El técnico abajo firmante considera que el presente ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN está redactado conforme a la Legislación y la normativa vigentes, para cumplir con el objetivo previsto.

Pola de Laviana, agosto del 2015

EL ARQUITECTO

D. Luis Corte Fernández

3. ANEJOS

3.1. ANEXO 1. FOTOGRAFÍAS ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO

3.2. ANEXO 2. CERTIFICADOS CATASTRALES

3.3. ANEXO 3. CONDICIONES SUMINISTRO ENERGÍA ELECTRICA (H.C.)

3.4. ANEXO 4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS