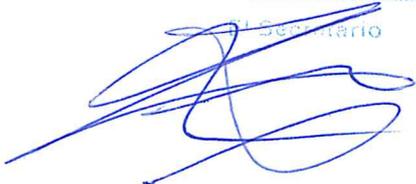


MEMORIA.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria...ordinación
de fecha 27-October-2016

Secretario



ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO

para
UNIDAD HOMOGÉNEA
UH-24/OVP-5/NC

en
LUGONES (SIERO)

PROMOTOR:
Excmo. Ayuntamiento de Siero.

I. DATOS BÁSICOS.**• ENCARGO DEL DOCUMENTO.**

El encargo del documento ha sido realizado por el **Excelentísimo Ayuntamiento de Siero.**, C.I.F. **P-3.306.600-B** y domicilio social en Plaza del Ayuntamiento s/n, 33510. Pola de Siero (Asturias).

• OBJETO DEL DOCUMENTO.

El presente documento tiene por objeto dar respuesta a la PROPUESTA DE ACUERDO PARA LA EJECUCIÓN DE UNA GLORIETA SOBRE LA SI-2 en la Avda. de Viella, suscrito entre los propietarios de los terrenos afectados por su trazado en fecha 14 de Julio de 2016, y que según se indica en el acuerdo son **D^a Francisca Fernández López, Construcciones Paulino, S.A.** y el **Ayuntamiento de Siero.**

Así, en las MANIFESTACIONES del acuerdo suscrito se indica:

Primero: Que los propietarios "...son concedores de que la Oficina Técnica Municipal está redactando el Proyecto de Urbanización de Boulevard entre la Avda. de Viella (SI-2) y la Calle Leopoldo Lugones, que contempla en su primera fase la construcción de una rotonda en el cruce del Boulevard con la Avda. de Viella en la SI-2... en la que se diseña una glorieta centrada en el eje de las calles que acometen a la intersección, la Avda. de Viella y el Boulevard, para ello resulta necesario la ocupación de 126,74 m2, que actualmente son de titularidad privada, incluidos en la Unidad de Actuación UA-11 de Lugones".

Segundo: Que los propietarios "...son los adjudicatarios de las parcelas de resultado del Proyecto de Reparcelación de la UH-24/OVP-5/NC de Lugones aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 13 de Marzo de 2009 (Expte: 242S803A).

Tercero: "Que según se refleja en el plano de planta de la glorieta proyectada, uno de sus vértices afecta ligeramente (135,75 m2) a una zona verde del suelo urbano consolidado (UH-33); y en una superficie de 126,74 m2 a la finca registral nº 107389, del Registro de la Propiedad de Pola de Siero, urbana, Parcela 2 de la Unidad Homogénea 24/OVP-5/NC, de 803,67 m2 y con una edificabilidad autorizada de 1746,47 m2, solar propiedad de D^a FRANCISCA FERNÁNDEZ LÓPEZ, resultante de la parcela de resultado adjudicada por el Proyecto de Reparcelación...

Por consiguiente, la ejecución de la glorieta implica tener que desplazar el edificio a desarrollar sobre el solar adjudicado a D^a FRANCISCA FERNÁNDEZ LÓPEZ hacia el Espacio Libre Privado propiedad de CONSTRUCCIONES PAULINO, S.A."

Cuarto: "Que para resolver estas afectaciones sería preciso llevar a cabo una serie de operaciones de gestión urbanística que afectan a los propietarios:

1. Resulta necesario tramitar una reconfiguración de la zona verde de la UH-33 sin alterar las calificaciones urbanísticas, de forma que el espacio libre público (EL) y la zona verde dentro de la UH-33 estuvieran compensadas. Esta operación se puede llevar a cabo a través de un Estudio de Detalle, de acuerdo con las posibilidades que permite el Art. 198.1.d) del ROTU (Art. 70.2 del TROTU) en tanto que **no supone una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas de dominio público**, sino un reajuste en su distribución dentro de la misma Unidad Homogénea que se ajusta específicamente al uso real de estos espacios toda vez que el Plan General en su normativa (art. 2.160.1) permite que su tratamiento sea equivalente, en cuanto que puede haber zonas ajardinadas en las plazas y zonas pavimentadas en los parques.
2. Asimismo, es preciso llevar a cabo una nueva reordenación de la UH-24, modificando su Estudio de Detalle tramitado en el expediente administrativo 242S1006 y aprobado por el Ayuntamiento en pleno en sesión de fecha 26 de Febrero de 2009, a fin de proceder a la nueva ubicación de los volúmenes edificables.

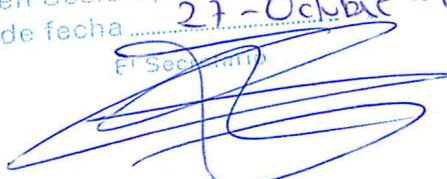
3. También resulta necesario modificar el Proyecto de Reparcelación objeto del expediente 242S803A, de forma que se reconfiguren las nuevas parcelas de resultado y se atribuyan nuevamente a CONSTRUCCIONES PAULINO, S.A., D^ª FRANCISCA FERNÁNDEZ LÓPEZ y al AYUNTAMIENTO DE SIERO, manteniendo un equilibrio superficial que resulte asumible para todas las partes...”

De igual modo, en los ACUERDOS del documento suscrito se establecen, entre otros:

- A. La configuración de una parcela resultante a favor de D^ª FRANCISCA FERNÁNDEZ LÓPEZ, en su volumen de edificabilidad, autorizado en 1746.47 m2 sobre rasante en un bloque de 23,5 m de frente por 16 m de fondo.
- B. En el marco de las operaciones de gestión urbanística, se fijará una nueva alineación edificatoria de la UH-24 (UA-11) en el frente al nuevo Boulevard (Avda. de la Constitución), a la que se ajustará el edificio a desarrollar sobre el solar adjudicado a D^ª FRANCISCA FERNÁNDEZ LÓPEZ. CONSTRUCCIONES PAULINO, S.A. y D^ª FRANCISCA FERNÁNDEZ LÓPEZ, seguirán manteniendo la propiedad del espacio calificado, o que se califique en el Estudio de Detalle o documentos de gestión como ELP, tanto es superficie, como bajo rasante, sobre el que seguirán manteniendo los derechos urbanísticos que el Plan General le otorga. A esto efectos, el cierre de las parcelas se llevará a cabo de acuerdo con la delimitación de propiedad que figure en el proyecto de Reparcelación modificado.
- C. CONSTRUCCIONES PAULINO, S.A., a fin de favorecer la solución estética del edificio a construir en el solar reconfigurado que, con ocasión de las operaciones que se acuerdan, resulte adjudicado a D^ª FRANCISCA FERNÁNDEZ LÓPEZ, autoriza a esta a la apertura de luces y vistas sobre la parcela resultante propiedad de la mercantil calificada como Espacio Libre Privado, que se constituye como predio sirviente, en los vientos Noreste y Noroeste del edificio a construir. Dicha servidumbre de luces y vistas a favor del solar reconfigurado que resulte adjudicado a D^ª FRANCISCA FERNÁNDEZ LÓPEZ, habrá de ser expresamente recogido en el instrumento que se remita al Registro de la Propiedad para su inscripción.

Por lo expuesto, en el presente ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO, se establecen las variaciones necesarias con respecto al original (expediente administrativo **242S1006**, aprobado por el Ayuntamiento en pleno en sesión de fecha 26 de Febrero de 2009), promovido por CONSTRUCCIONES PAULINO, S.A. y elaborado por el Arquitecto D. Pablo Emilio Menéndez Martínez para la Unidad Homogénea 24 de Lugones, para dar cumplimiento a los acuerdos suscritos entre las partes citadas, a fin de posibilitar la ejecución de la rotonda sobre la Avda de Viella, en su encuentro con el Boulevard en ejecución y facilitar así el tráfico en la zona.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria de fecha 27-October-2016
El Secretario

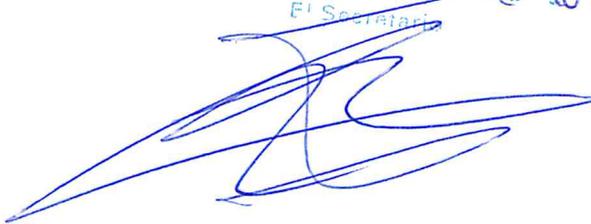


• ANTECEDENTES.

Así, el presente ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO, tiene como objetivos compartidos con el Estudio de Detalle original y que modifica (expediente administrativo **242S1006**):

- Reordenar los aprovechamientos asignados por el planeamiento vigente para la Unidad Homogénea 24/OVP-5/NC, del suelo clasificado como Urbano No Consolidado y calificado como Ordenación de Volúmenes Pendiente (OVP) con una altura máxima de 5 plantas en la localidad de Lugones, en el término municipal de Siero, así como el aprovechamiento plus generado por la parcela ubicada en el suelo calificado como viario en discontinuidad toda ella y que forma parte de la UA-11, **según venía establecido en el Estudio de Detalle Original, manteniendo los aprovechamientos en el modificado actual**
- Establecer la ordenación de los volúmenes, alineaciones y rasantes de las edificaciones a construir en la UH-24/OVP-5/NC, así como definir los espacios cedidos al Ayuntamiento de Siero.
- Establecer la continuidad de la red de comunicaciones para garantizar el acceso a los diferentes edificios y que habrán de ser definidos en un futuro Proyecto de Urbanización, en el que se desarrollen y concreten tanto el sistema viario como los espacios públicos.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *aditivamente*
de fecha *27-October-10/16*
El Secretario



2. MEMORIA INFORMATIVA.

2.1. LEGISLACIÓN APLICABLE.

El presente documento se elabora en aplicación de las condiciones urbanísticas establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Siero aprobado por acuerdo de la CUOTA, con fecha 15 de Abril de 2003 y publicado en el BOPA, con fecha 21 de Junio de 2003.

Ajustándose además, a las determinaciones que para esta figura de desarrollo, ESTUDIO DE DETALLE, se establecen en el Arts. 197 a 199 del ROTU y Art. 70. del TROTU.

Artículo 197.- Objeto.

- 1.- Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar la determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y en los Planes Parciales y Especiales (Art. 70.1. TROTU).
- 2.- A tal fin, los instrumentos señalados en el apartado anterior podrán delimitar los ámbitos remitidos a la elaboración de un estudio de detalle o establecer los criterios para su delimitación por este cuando no esté previsto.

Artículo 198.- Determinaciones.

- 1.- El contenido de los Estudios de Detalle tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:
 - a. El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio configurada por los sistemas generales ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres de edificación, públicos o privados (Art. 70.1.a) TROTU).
 - b. La ordenación de volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento (Art. 70.1.b) TROTU).
 - c. Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento (Art.70.1.c) TROTU).
 - d. El establecimiento de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la reordenación del volumen ordenado, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento previo y sin que puedan suprimir o reducir los previstos por este, pero sí reajustar su distribución (Art.70.2 TROTU). En todo caso, los accesos a las dotaciones urbanísticas públicas habrán de realizarse desde viarios de dominio y uso público.
- 2.- Los Estudios de Detalle no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento (Art. 70.2 TROTU).
- 3.- Los Estudios de Detalle no podrán, en ningún caso, ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes (Art. 70.2 TROTU).

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 27-04-2016

El Secretario

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO para
UH-24/OVP-5/NC en LUGONES (SIERO)

2.2. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN.

Las condiciones urbanísticas son las establecidas en el Plan General de Ordenación Municipal de Siero, para la Unidad Homogénea objeto del presente documento:

- Unidad Homogénea: UH-24.
- Clasificación del suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.
- Tipología: ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PENDIENTE (OVP-5)
Conforme a las alineaciones señaladas por el Plan General y el Estudio de Detalle.
- Superficie de la UH-24: 9287,12 m2 (*).
(*) No se incluye la franja de terreno de 135,75 m2 de la UH-33 ocupada para la ejecución de la glorieta.
- Sup. de Cesiones de la UH-24: 3567,72 m2.
- Alturas: 5 plantas (incluida la baja)
- Volumetría: La resultante de aplicar las determinaciones del PGOM y las recogidas en el presente documento.
- Aprovechamiento: El aprovechamiento se fija, para esta unidad en una cuantía modular de 1,4 m2 de construcción por cada m2 de parcela neta. (m2/m2).

2.3. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El ámbito de actuación del presente documento se refiere a los terrenos de la UH-24/OVP-5/ NC, clasificados en el PGOM como Suelo Urbano No Consolidado, calificados como Ordenación de Volúmenes Pendiente, y **que ya se establecía en el Estudio de Detalle original.**

Toda vez que el motivo que origina la elaboración del presente documento es realizar las modificaciones pertinentes en el Estudio de Detalle de la UH-24/OVP-5/NC que establece, entre otros, las características de la zonificación, alineaciones y rasantes de los volúmenes a construir en ellas, a fin de poder ejecutar una glorieta en el cruce de la Avda. de Viella y la Avda. de la Constitución (Boulevard), y toda vez que para su ejecución es necesaria la ocupación de una franja de terreno de la UH-33 (135,75 m2) clasificada como suelo urbano consolidado y destinada a zona verde, se incluye en el presente documento la representación gráfica y la cuantificación superficial de dicha franja de terreno, si bien no se considera dentro del ámbito superficial del Estudio de Detalle ni del Proyecto de Reparcelación.

Para esta franja de terreno de la UH-33, se plantea una **reconfiguración de la zona verde** de forma que la superficie afectada pasaría a tener la calificación de Espacio Libre Público (EL) y una zona de terreno dentro de la misma UH-33 de superficie equivalente situada al sur de la misma y calificada como Espacio Libre Público (EL) pasaría a tener la calificación de Zona Verde, manteniendo por tanto el equilibrio entre las distintas calificaciones dentro de la UH.

Esta operación se puede llevar a cabo a través de un Estudio de Detalle, de acuerdo con las posibilidades que permite el Art. 198.1.d) del ROTU (Art. 70.2 del TROTU) en tanto que **no supone una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas de dominio público**, sino un reajuste en su distribución dentro de la misma Unidad Homogénea que se ajusta específicamente al uso real de estos espacios toda vez que el Plan General en su normativa (art. 2.160.1) permite que su tratamiento sea equivalente, en cuanto que puede haber zonas ajardinadas en las plazas y zonas pavimentadas en los parques.

La delimitación del ámbito y de la franja de la UH-33 se representa gráficamente en los planos que acompañan a este documento (plano 2). La superficie de las distintas parcelas se indica en cuadro adjunto.

Comoquiera que el presente documento se realiza como MODIFICACIÓN de otro preexistente, **SE MANTIENE LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO**, si bien como parte del mismo ha sido desarrollado en los términos fijados en el original, se ha grafiado una NUEVA ÁREA que corresponde a LA SUPERFICIE DE TERRENO QUE AÚN NO HA SIDO DESARROLLADO, y a la que le sería de aplicación lo establecido en el presente documento.

Se indica en el cuadro siguiente la cuantificación de superficies y la titularidad de los terrenos de partida incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle a modificar, y la superficie del ámbito afectada por el presente modificado:

RESUMEN DE PARCELAS ORIGINALES		
PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE m2
A	Construcciones Paulino, S.A.	7.704,36
B	Dña. Francisca Fernández López.	1.582,76
Cedidos UH	Ayuntamiento de Siero, edificabilidad propiedad de Dña. Francisca Fdez. López	145,57
SUPERFICIE TOTAL ÁMBITO DE ACTUACIÓN		9.287,12

SUPERFICIE TOTAL ÁMBITO AFECTADO POR EL MODIFICADO	4.764,09
---	-----------------

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 27-October-2016

El Secretario

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1. ORDENACIÓN Y PARCELAS RESULTANTES.

- ESTUDIO DE DETALLE ORIGINAL.

Como se indica en la ficha específica del Estudio de Gestión del PGOM, para la UA 11 de Lugones – UH-24/OVP-5/NC, se trata de:

"UA discontinua para absorber además del aprovechamiento propio de la UH, el aprovechamiento plus generado por la parcela ubicada en suelo viario, debiendo asumir también la carga urbanizadora que le correspondería. Constan cedidos 145,57 m2 de suelo para apertura de viario conservando los propietarios (Dña. Francisca Fernández López) los derechos urbanísticos que deberán materializarse en esta UH..."

Habiendo realizado, en el documento original, la medición topográfica de los terrenos incluidos en el ámbito del Estudio de Detalle y con la superficie resultante real de los mismos, se hacían los pertinentes cálculos de aprovechamiento a materializar en la UH-24 y que se mantienen con respecto al documento original.

Se planteaba en el Estudio de Detalle objeto de modificación la monetarización de la superficie de cesión (**419,38 m2**), toda vez que carecía de entidad suficiente para poder ser materializada independientemente, y su adquisición por los propietarios de terrenos de la unidad para su desarrollo conjunto con el aprovechamiento privado.

La ordenación de volúmenes edificables en el Estudio de Detalle original planteaba:

"la ejecución de dos edificios residenciales, manteniendo la alineación existente y cuyo emplazamiento queda fijado según la Normativa de Siero. Bajo rasante se podrá construir una planta que podrá ocupar la totalidad de la parcela, tanto bajo los edificios como bajo el Espacio Libre Privado. El acceso a esta planta bajo rasante podrá ser independiente y exterior para cada una de las parcelas y edificaciones..."

- ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO.

La ordenación propuesta en este documento da respuesta a los planteamientos recogidos en la ficha específica de la Unidad en el PGOM de Siero, consistente en el desarrollo de la UA resolviendo la apertura de viales, garantizando su conexión con la red existente y al nuevo requerimiento objeto del acuerdo suscrito entre el Ayuntamiento de Siero y el resto de propietarios de la Unidad de posibilitar la ejecución de una glorieta en el encuentro entre las Avdas. de Viella y de la Constitución que facilite la circulación rodada en la zona.

En relación con el Estudio de Detalle original y debido al tiempo transcurrido desde su aprobación definitiva manifestar que se han consolidado parte de las actuaciones previstas en aquel. Así, en la actualidad, el designado como EDIFICIO 1 ha sido edificado según las consideraciones de alineaciones y rasantes establecidas en el ED, habiéndose consumido en dicho edificio aparte del aprovechamiento asignado para el EDIFICIO 1, el asignado en el EDIFICIO 2 para el mismo propietario, Construcciones Paulino, S.A.

A su vez, se ha procedido a Segregación de la parcela ocupada por el EDIFICIO 1, pasando ésta a ser propiedad de la Comunidad de Propietarios de edificio sito en los nº 1 y 3 de la Plaza José Vicente Fdez Suárez, con una superficie de 2.822,97, según se recoge en expediente del Ayuntamiento **242U801K**

La superficie de terreno nombrada como CESIÓN 2, destinada a viales, ha sido urbanizada y ha sido igualmente urbanizado parcialmente el espacio entre los 2 bloques previstos en el ED designado como Espacio Libre Privado. Se ha urbanizado también la superficie de terreno nombrada como CESIÓN 3.

Para poder ejecutar la mencionada glorieta, ha sido necesario ocupar dos franjas de terreno, una de 126,74 m2 dentro de la propia unidad y otra de 135,75 m2 incluida en la colindante UH-33, tal hecho ha motivado una **reconfiguración** del carácter de los espacios libres resultantes y de las cesiones que se recogen en los correspondientes planos del presente Documento.

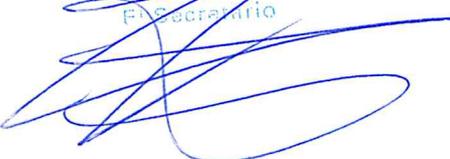
Por ello, se plantea el desplazamiento de uno de los dos bloques previstos en el documento original a fin de poder liberar un espacio que facilite la ejecución de la glorieta prevista, se establece en el presente documento una nueva alineación para el bloque desplazado en sus frentes a calle, respondiendo ésta a la alineación existente en el entorno edificado, y que se prolonga hasta el vial 2.

Como se recoge en el plano del Estudio de Detalle, Ordenación y parcelas resultantes, se indica en el siguiente cuadro la zonificación prevista y la relación de propietarios de las parcelas afectadas por el presente modificado. Se mantiene el aprovechamiento recogido en el estudio de Detalle Original asignado para cada parcela:

PROPIETARIOS			Superficies m2	
Parcelas Privadas	Dña. Francisca Fernández López		941,40	TOTAL 2.896,43
	Construcciones Paulino, S.A.		1.770,19(*)	
			184,84	
Cesiones	1	Ayuntamiento de Siero	547,36	
	3		1320,30	
TOTALES UH 11			4.764,09	

(*) Segregada según Expte Ayto. 242U801K

Aprobado definitivamente
 en Sesión plenaria *ordinaria*
 de fecha *27 octubre 2016*
 El Secretario



3.2. CONDICIONES DE COMPOSICIÓN.

ALTURAS Y APROVECHAMIENTOS.

Se ordena la edificación de la UH de manera que tenga cabida todo el aprovechamiento generado por las parcelas incluidas en la Unidad. Se establece en la ficha de la Unidad un módulo de aprovechamiento de **1,4 m²/m²**.

Atendiendo a la tipología correspondiente a la unidad OVP-5 el número máximo de alturas es de 5 plantas (incluida la baja), no estableciendo altura mínima, pudiendo disponerse por debajo de la altura máxima cuerpos de edificación de distintas alturas (Art. 2.116.7. PGOM). Por tratarse de una tipología en la que total o parcialmente el emplazamiento de las edificaciones ha de estar fijado gráficamente, y así se hace en el presente documento, el resto de condiciones de alturas de la edificación se regulará según lo indicado en el Art. 2.116 del PGOM, para edificaciones con emplazamiento fijo.

La asignación de los aprovechamientos y su medición se realizará según los criterios establecidos en los Art. 2.61 y 2.62 del PGOM.

CUBIERTAS.

Se registrá su disposición por la Condiciones Comunes de la Ordenanza IV. Art. 2.66 del PGOM de Siero.

VOLÚMENES EDIFICADOS Y ALINEACIONES.

En el Estudio de Detalle a modificar se planteaba la disposición de la edificabilidad a materializar por los propietarios privados, en dos volúmenes independientes: uno de ellos dando frente a la C/ Antonio Machado en continuidad con una edificación preexistente y otro ocupando la totalidad de la manzana edificable en su frente a la Avda. de la Constitución (Boulevard) hasta vial a ejecutar.

Cómo se ha indicado, el aprovechamiento privado asignado a Construcciones Paulino, S.A. ha sido materializado en un único bloque con frente a la C/ Antonio Machado, ajustándose a las alineaciones establecidas en el ED original, e integrando en el mismo el aprovechamiento que para dicho propietario se asignaba en el que denominaba como EDIFICIO 1 y en el que se denominaba como EDIFICIO 2. Para su ejecución, se ha tramitado y obtenido la preceptiva Licencia Municipal de Obras para el Proyecto Básico y de Ejecución correspondiente.

Es por ello, parte del segundo de los volúmenes previsto (EDIFICIO 2) el que se plantea modificar en el presente documento, a fin de liberar el espacio necesaria para la ejecución de la glorieta en el encuentro entre las Avdas. de Viella y la Constitución, en las condiciones indicadas en los correspondientes planos de este documento.

El aprovechamiento a materializar en el mismo, QUE SE MANTIENE CON RESPECTO AL ED ORIGINAL, se desarrollará en planta baja, cuatro plantas y bajo cubierta, con la posibilidad de ejecución de torreón en los términos establecidos en el art. 2.116.1 del PGOM, computando este dentro de las edificabilidades. Según el mencionado artículo del PGOM, el fondo edificable para los nuevos bloques se establece en un mínimo de 8m y un máximo de 16m que se grafia en los planos de este documento como alineación variable con la consideración de fondo máximo edificable.

Por lo demás, la edificación a construir se regulará por la condiciones establecidas en la Ordenanza V. Edificaciones con emplazamiento fijo en aquellas fachadas en la que se establece una Alineación Fija, siendo la relación con la Alineación Variable libre, teniendo ésta el carácter de fondo máximo (siendo el fondo mínimo de 8m), y pudiendo producirse el adosamiento total o parcial, o separación en distancia libre, dentro de los límites establecidos, pero siempre que se guarden luces rectas como en las tipologías de

emplazamiento variable, Art. 2.121 de PGOM. Fuera de la alineaciones descritas serán posibles los vuelos, por encima de la planta baja, en las condiciones establecidas en el Art. 2.81 del PGOM.

En este sentido indicar que en el bloque desplazado en el presente documento con respecto al original, y según se establece en el acuerdo alcanzado entre los propietarios y el Ayuntamiento, se autoriza la **apertura de luces y vistas** sobre la parcela resultante calificada como Espacio Libre Privado, que se constituye como predio sirviente, en los vientos Noreste y Noroeste del edificio a construir.

DICHA SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS QUEDA EXPRESAMENTE RECOGIDO EN ESTE DOCUMENTO, Y ASÍ SE INDICA EN LOS PLANOS QUE SE ADJUNTAN, A FIN DE PROCEDER A SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Entre los dos bloques se había previsto en el documento original un Espacio Libre Privado, cuya configuración se modifica en el presente documento como consecuencia del desplazamiento propuesto en parte del segundo de los bloques descritos para poder dar cabida al espacio necesario para la ubicación de la glorieta. En este sentido, y a fin de mantener la compensación en la zonificación prevista en el Estudio de Detalle Original, y según se indica en planos adjuntos, se plantea la compensación de la franja de terreno a ocupar para el trazado de la glorieta (126,74 m²), y que correspondería a la zonificación como Espacio Libre Privado (ELP), por otra franja de terreno de 184,84 m² que en el documento original se indicaba como Cesión 3 y que en el presente documento pasaría a formar parte de la zonificación de Espacio Libre Privado (ELP).

La distribución y configuración del bloque resultante y los aprovechamientos concretos de cada una de las plantas que lo integran se describirán con detalle en los correspondientes Proyectos Básico y de Ejecución que lo desarrollen.

3.3. TRATAMIENTOS DE ESPACIOS LIBRES.

Las parcelas en la tipología de Ordenación de Volúmenes no podrán ser cerradas, aunque si delimitadas según las condiciones establecidas en el Art. 2.125 del Plan General.

Los viales de nueva construcción y la glorieta descrita habrán de ser objeto del preceptivo Proyecto de Urbanización.

El tratamiento de los Espacios Libres Privados habrá de ser recogido en los proyectos de edificación atendiendo su diseño a las determinaciones del PGOM.

3.4. USOS PERMITIDOS.

Los usos permitidos serán los definidos en el Título II: Normas Urbanísticas relativas al Suelo Urbano; Ordenanza V: Edificaciones con emplazamiento fijo; Art. 2.115. Regulación de usos, apartado 2, para la tipología de Emplazamiento Variable.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria...
de fecha... 27 octubre - 10 16
El Secretario



3.5. CONCLUSIÓN.

Para lo no recogido en el presente documento se atenderán las consideraciones que para la tipología edificatoria que se considera para la UH se establecen en el PGOM.

A lo largo de los apartados que integran este documento se han descrito las principales circunstancias, tanto de hecho como jurídicas y técnicas que lo avalan. Ha quedado acreditado que se cumplen las condiciones tanto de las legislación vigente como de la Normativa del Plan General de Ordenación Municipal de Siero, así como del acuerdo para la ejecución de una glorieta sobre la SI-2 en la Avda. de Viella de Lugones suscrito entre los propietarios de los terrenos afectados y el ayuntamiento de Siero, por lo que se somete a la consideración de los Organismos correspondientes para su tramitación y, en su caso, posterior aprobación.

Noreña, a 2 de Agosto de 2016.



El Arquitecto.
José Antonio Menéndez Cabeza.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 27 de octubre 2016

El Secretario

