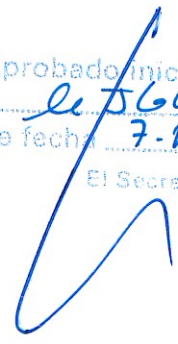
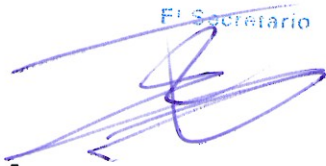


Aprobado inicialmente por  
le 566  
de fecha 7-11-2008  
El Secretario



**ESTUDIO DE DETALLE  
NORMALIZACIÓN Y REPARCELACIÓN**

Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria ordinaria  
de fecha 26-2-2009  
El Secretario



**UNIDAD HOMOGÉNEA  
UH/78/OVP-5/NC  
LUGONES - SIERO**

LA PROPIEDAD:

PROMOTORA PICOS OBIOS S.L.

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

ESTUDIO DE DETALLE, NORMALIZACIÓN Y REPARCELACIÓN EN LA UNIDAD HOMOGÉNEA UH/78/OVP-5/NC DE LUGONES, SIERO.

LA PROPIEDAD: PROMOTORA PICOS OBIOS S.L.  
Representado por Don Pedro López Castañeda.

A. MEMORIA.

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

Aprobado inicialmente por  
*le JGL*  
de fecha *7-4-2008*  
El Secretario.

B. ANEXOS.

FICHA DE LA UNIDAD HOMOGÉNEA  
FICHAS CATASTRALES DE LAS PARCELAS AFECTADAS  
COMPROMISO DE CESIÓN  
COMPROMISO DE URBANIZACIÓN DE LOS TERRENOS.

Aprobado definitivamente  
en Sesión plenario *ordinaria*  
de fecha *26-2-2009*

C. PLANOS.

1. SITUACIÓN. PLANEAMIENTO VIGENTE.
2. TOPOGRÁFICO. PARCELARIO ORIGINAL.
3. PARCELARIO NORMALIZADO.
4. ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES.
5. ZONIFICACIÓN Y USOS.
6. CESIONES PARA RED VIARIA.
7. PARCELAS RESULTANTES.

Aprobado inicialmente por

de fecha 7-11-2008

El Secretario

Aprobado definitivamente

en Sesión plenaria

de fecha 26-2-2009

El Secretario

## A. MEMORIA.

### 1. OBJETO.

Se redacta el presente Estudio de Detalle, Normalización y Reparcelación por encargo de la sociedad PROMOTORA PICOS OBIOS S.L., representada por Don Pedro López Castañeda.

La entidad PROMOTORA PICOS OBIOS S.L. es propietaria de la totalidad de los terrenos que conforman la Unidad Homogénea denominada UH/78/OVP-5/NC de Lugones, definida en el Plan General Municipal de Ordenación de Siero. Concretamente se trata de las parcelas catastrales 10200364, 10200363, 10200451, 10200452, 10200453, 10200454, 10200455 y parte de la 10200456, así como resto de otras parcelas no referenciables al catastro.

### 2. ÁMBITO DE LA INTERVENCIÓN.

Los terrenos objeto de este Estudio de Detalle, Normalización y Reparcelación están situados al Este del núcleo urbano de Lugones, quedando definidos en su lindero Norte por la UH/77/OVP-5/NC y la parcela catastral 458 del Polígono 102; al Este y Sur por otras parcelas no edificadas y el Suelo No Urbanizable de La Ería de Lugones; y al Oeste por la calle Antonio Machado, actualmente en ejecución la urbanización.

El área a ordenar se configura como uno de los bordes del suelo clasificado como Suelo Urbano de Lugones por el Plan General Municipal de Ordenación de Siero.

Topográficamente se configura como un espacio con una muy ligera pendiente de caída hacia el Norte.

El ámbito del Estudio de Detalle, Normalización y Reparcelación posee una superficie cartográfica, según medición realizada al efecto, de 3.191,76 m<sup>2</sup>.

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

1. RUSTICA de Labor llamada "LA POMAR" en la parroquia de Lugones, Concejo de Siero, de QUINCE ÁREAS VEINTE CENTIÁREAS. Linda: Norte, Manuel, apodado el Pobre; Sur, finca segregada; Este, Emilio Carrasco Posada y Ángeles Rodríguez Sánchez; y Oeste, Construcciones Gocasa y finca segregada. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Pola de Siero, al tomo 771, libro 659, folio 164, finca numero 9.312. Referencia catastral. 33066A102003640000EL.

Aprobado inicialmente por  
*de JG*  
de fecha *7-11-2008*  
El Secretario

Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria *ordinaria*  
de fecha *26-1-2009*  
El Secretario

Superficie real (según medición topográfica) ..... 1.209,78 m<sup>2</sup>.

2. Urbana, procedente de la segregación (actualmente en tramitación ante el Ayuntamiento de Siero), como resto, realizada tras la agrupación de las fincas integrantes de la antigua Unidad de Actuación AL-28 de Lugones; procede de las fincas registrales 1.160 y 1.161, denominadas por igual: EL CUADRO LARGO, CUADRO DEL CAMINO, SUERTE DE BRAÑA, ROZAES, SUERTINA y LA POMAR.

No consta inscrita en el registro de la propiedad la segregación.  
No se corresponde directamente con parcelas catastrales.

Superficie real (según medición topográfica) ..... 335,93 m<sup>2</sup>.

3. Rustica llamada "ROZADA", sita en La Ería, parroquia de Lugones, con una cabida de trescientos seis metros con cuarenta y cinco decímetros cuadrados. Linda: al Norte y Oeste con GOCASA; Sur, con la parcela 364 del polígono 102 de Siero de Promotora Picos Obios S.L.; Este, más de esa procedencia.

No consta inscrita en el registro de la propiedad.  
Referencia catastral 33066A102003630000EP.

Superficie real (según medición topográfica) ..... 128,82 m<sup>2</sup>

4. Trozo De terreno nombrado "LA BRAÑA", en la Ería de Rozada, Lugones, Concejo de Siero (Asturias), de una extensión superficial de mil cuarenta y siete metros catorce decímetros cuadrados, en reciente medición tiene una superficie real de mil doscientos dieciséis metros con sesenta y un decímetros cuadrados, que linda: al Norte, con calle en proyecto que la separa de la porción que se segregó de la presente; al Sur, con bienes de don José Rozada y otros; al Este y al Oeste, con bienes del Sr. Conde de Revillagigedo. Actualmente se halla atravesado por tres calles en proyecto, uno que va en dirección norte-sur y otras dos este-oeste.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Pola de Siero, al tomo 716, libro 611, folio 60, finca numero 46.927.

Referencia catastral. Se trata de varias -5- parcelas catastrales: 451, 452, 453, 454 y 455 del Polígono 102.

Superficie real (según medición topográfica) ..... 1.216,61 m<sup>2</sup>

5. Rustica a labor, en la Ería de Rozadas, parroquia de Lugones, concejo de Siero, de OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS METROS Y TREINTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS, de los que SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE METROS Y NOVENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS, están destinados a viales y el resto, es decir CIENTO CINCUENTA Y CUATRO METROS Y TREINTA Y

Aprobado inicialmente por  
de JGL  
de fecha 7.11.2008  
El Secretario

Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria ordena  
de fecha 26-2-2009

El Secretario

SEIS DECIMETROS CUADRADOS es donde irá ubicada la edificabilidad de esta parcela. Linda: Norte y Sur, con finca de la entidad "PROMOTORA PICOS OBIOS, S.L."; Este, con finca de los señores Díaz Suárez; y Oeste, con calle Antonio Machado. No consta inscrita en el registro de la propiedad. Referencia catastral 33066A102004560000EQ.

Superficie real (según medición topográfica) ..... 531,71 m<sup>2</sup>.

Todas las fincas son propiedad de la promotora del Estudio de Detalle: PROMOTORA PICOS OBIOS, S.L., por compra.

No hay otros suelos incluidos en el ámbito.

No obstante, también se encuentran afectadas por la Normalización propuesta otras dos fincas catastrales colindantes incluidas en la misma manzana, pero en el Suelo Urbanizable, en el Ámbito 3. Son las siguientes según su descripción registral:

6. Se trata en realidad de una parcela catastral y dos fincas registrales independientes:

A.- Rustica llamada "ROZADA", sita en la Ería, parroquia de Lugones, con una cabida de cuatro áreas veintinueve centiáreas. Linda al Este con parcela 449 del polígono 102 perteneciente a Promotora Picos Obios S.L.U.; Sur, parcela 446 de Victoriano Corzo Cabal; Oeste más de esta procedencia; y Norte, parcelas 456 y 457 de Promotora Picos Obios S.L.U.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Pola de Siero, al tomo 1.130, libro 957, folio 152, finca número 20.804.

B.- Rustica llamada "ROZADA", sita en la Ería, parroquia de Lugones, con una cabida de quinientos setenta y cuatro metros cuadrados. Linda al Norte con las parcelas 451, 452, 453, 454 y 455 del polígono 102 de la entidad Promotora Picos Obios S.L.; Sur, con la parcela 445 de Promotora Picos Obios S.L.; Este más de esta procedencia; y Oeste, más de esta procedencia.

No consta inscrita en el registro de la propiedad.

Referencia catastral 33066A102004580000EL.

Superficie real (según medición topográfica) ..... 1.164,91 m<sup>2</sup>

7. Rustica, a labor, parte de la llamada "EL SUAÑAR", de doce áreas sesenta y una centiáreas, si bien su medición real es de MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS Y CINCUENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS, según consta en plano que me entregan en un folio de papel común firmado por las partes, que linda: Este, resto de la finca matriz que lleva don Hilario Corzo; Sur, mas terreno de don José y doña María Teresa García Cernuda;

Aprobado inicialmente por

de fecha 7-4-2008

El Secretario

Aprobado definitivamente

en Sesión plenaria de fecha 26-2-2009

El Secretario

Oeste, don Manuel Fernández Reguera; y al Norte, más de don José Roza.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Pola de Siero, al tomo 140, libro 115, folio 99, finca número 17.248.

Referencia catastral 33066A102004450000EZ.

Superficie real (según medición topográfica) ..... 1.459,84 m<sup>2</sup>.

### 3. ANTECEDENTES Y MARCO LEGAL.

El presente Documento se redacta de acuerdo con lo establecido en:

- El Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril (publicado en el BOPA nº 97, de 27 de abril) - TRLOTU en adelante-
- El vigente Plan General Municipal de Ordenación del Ayuntamiento de Siero.

Por acuerdo Plenario de fecha 4 de Junio de 2.002, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (C.U.O.T.A en adelante) aprobó definitivamente el Plan General Municipal de Ordenación de Siero, aprobando el Texto Refundido del Plan General, en sesión de Pleno de CUOTA, el 15 de Abril de 2.003 (B.O.P.A. de 21 de Junio de 2.003), y asignado al área objeto del presente Estudio de Detalle la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado, con la calificación de OVP-5, Residencial en la tipología de Ordenación de Volúmenes Pendiente.

Posteriormente, por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Siero en sesión de 1 de junio de 2.006, fue aprobada definitivamente la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Siero para su Adaptación a la Ley 3/2002 del Principado de Asturias.

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

Según este Plan vigente, para la por él denominada como Manzana 78 de Lugones, delimita una única Unidad Homogénea en el suelo clasificado como Suelo Urbano No Consolidado y la califica como OVP-5, Residencial en la tipología de Ordenación de Volúmenes Pendiente, con una altura máxima de la edificación de cinco plantas.

Según el Artículo 2.03.3 del Plan General:

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

Aprobado inicialmente por

de fecha 7-11-2008

El Secretario

Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria *ordinaria*  
de fecha 26-2-2009

El Secretario

Los aprovechamientos no precisan de reparto al interior de las Unidades Homogéneas, pues se asignan directamente desde el planeamiento de modo uniforme y en proporción, tan solo a la extensión de los terrenos vinculados a ellas.

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

En el caso que nos ocupa, esta reparcelación para efectuar las cesiones y llegar a la parcela neta asignada a cada propiedad solo es necesaria por ser una manzana excedentaria, aun cuando todos los terrenos sean de la misma titularidad.

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

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

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

La tramitación del Estudio de Detalle -y de la Normalización y Reparcelación, que se concentran en este mismo acto- se someterá al procedimiento establecido en el artículo 92 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril.

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

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

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

Aprobado inicialmente por

de fecha 2-11-2008

El Secretario

Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria ordinaria  
de fecha 26-2-2009

El Secretario

#### 4. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA.

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

- A) Normalizar la actual configuración parcelaria y borde entre el suelo Urbano y Urbanizable, en forma de sierra, para un mejor aprovechamiento de las parcelas, tanto en el Suelo Urbano como en el Urbanizable.
- B) Establecer o reajustar a la realidad física las alineaciones y rasantes, adaptando las ya señaladas por el Plan General, en las condiciones que el Plan fija.
- C) Concretar la ordenación y la ocupación del suelo, de la parcela neta privada, por la edificación.
- D) Establecer los suelos de cesión.

Dada la configuración parcelaria de la zona, en la denominada como Manzana 78 del Suelo Urbano de Lugones (Manzana 18 del Urbanizable), la división entre el suelo Urbano y el Urbanizable de esta manzana aparece reflejado en el Plan formando un diente de sierra.

Esta disposición de las parcelas en la manzana dificulta gravemente el aprovechamiento del suelo neto al resultar parcelas irregulares, tanto en Suelo Urbano como en el Urbanizable, de traza trapezoidal en el mejor de los casos.

Por esto, en un primer paso se plantea la normalización de las fincas afectadas por esta Manzana, de forma que la distribución parcelaria resultante sea tal como se refleja en el Plano N° 3/VII PARCELARIO NORMALIZADO, sin modificar, con esta normalización, las superficies de las parcelas afectadas ni las superficies clasificadas por el Plan como Suelo Urbano y Urbanizable.

El presente documento, como Estudio de Detalle, fijará, por lo tanto, las nuevas alineaciones máximas y las rasantes según lo establecido previamente para la zona en el Plan General, y ordenando los futuros volúmenes edificables en la manzana.

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

También se resuelve en este documento la reparcelación del suelo: la asignación a cada propiedad -promotor privado, ayuntamiento en cesiones- las parcelas de



Aprobado inicialmente por  
*JGL*  
de fecha 7.11.2008  
El Secretario

Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria *Ordinaria*  
de fecha 26-2-2009  
El Secretario

resultado de la gestión y desarrollo urbanístico.

El presente documento, por tanto, desarrolla las previsiones fijadas e incluidas en el Planeamiento General en el ámbito que nos ocupa -la Unidad Homogénea denominada UH/78/OVP-5/NC.

## 5. SOLUCIÓN ADOPTADA.

La ordenación general de esta Manzana 78 del Suelo Urbano de Lugones viene preestablecida por la ordenación realizada en el Plan Parcial del Ámbito 3a - Manzanas 18 y 21 de Lugones, que ya cuenta con Aprobación Inicial.

La ordenación de las manzanas completas, independientemente de la clasificación del suelo venía exigida por el Plan General.

La ordenación urbanística del área ya viene realizada desde el Plan General en cuanto a la disposición de las manzanas y a los viarios. Se trata de un diseño en anillo de manzanas con viales perimetrales que permite la distribución de los tráficos y facilita la accesibilidad a las parcelas, permitiendo circulaciones alternativas.

Y las dimensiones de los viales ya vienen también determinados por el propio planeamiento general.

Como ya se exponía en el Plan Parcial, la Manzana 78 (18b del Urbanizable) se enfrenta en la calle Antonio Machado a una manzana cerrada completa; y en esta Manzana 18b es donde se ha reducido la densidad de la edificación y proyectado una gran zona verde, concentrando las edificaciones hacia las esquinas

Esta situación lleva a ordenar la manzana, en esta zona, como contraste: una serie de edificios aislados que contrasten con la línea edificada al otro lado de la calle, como torres independientes, una manzana de configuración completamente abierta; manteniendo el uso de los espacios libres de la edificación como Espacios Libres Privados de Uso Público (ELP-UP).

Esta ordenación del suelo y de las edificaciones propuestas, así como las alineaciones establecidas por el Estudio de Detalle se refleja en el Plano 4/VII, de ORDENACIÓN, ALINEACIONES Y RASANTES.

La calificación y regulación de Usos se define y concreta en el plano 5/VII, de ZONIFICACIÓN, donde se estructura, mediante la configuración de la red viaria y la disposición de las edificaciones proyectadas, zonas homogéneas definidas e identificadas con tramas de color en el cuadro correspondiente.

En ese cuadro se identifican y diferencian las zonas homogéneas que corresponden a dominio privado y a dominio público.

Las zonas asignadas y reguladas con aprovechamientos lucrativos son exclusivamente los suelos calificados como residenciales. También se permitirá la

Aprobado inicialmente por

de fecha 7.11.2008

El Secretario

Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria  
de fecha 26-2-2009

El Secretario

edificación bajo rasante de los Espacios Libres Privados.

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

### 5.1. Normalización.

La Normalización que se presenta es debida, como antes se ha expuesto, a la configuración parcelaria de la Manzana 78 del Suelo Urbano con una división entre el Suelo Urbano y Urbanizable formando un diente de sierra.

Esta disposición de las parcelas en la manzana dificultaba gravemente el aprovechamiento del suelo neto al resultar parcelas irregulares, tanto en Suelo Urbano como en el Urbanizable.

Por lo tanto se plantea la normalización de las fincas afectadas por esta Manzana, de forma que la distribución parcelaria resultante sea tal como se refleja en el Plano Nº 3/VII PARCELARIO NORMALIZADO, sin modificar, con esta normalización, las superficies de las parcelas afectadas ni las superficies clasificadas por el Plan como Suelo Urbano y Urbanizable.

No se considera necesario realizar la nueva descripción de las parcelas incluidas en el ámbito del Estudio de Detalle tras la Normalización por no modificar su superficie y por encontrarse estas a su vez incluidas en la Reparcelación.

En cuanto a las fincas del Suelo Urbanizable afectadas por esta Normalización, las catastrales 458 y 445 del polígono 102, tras la Normalización, su nueva descripción será la siguiente:

- 6 Rustica llamada "ROZADA", sita en la Ería, parroquia de Lugones, con una cabida de 1.164,91 metros cuadrados. Linda al Noroeste y Oeste con el vial (parcela B de la presente reparcelación) continuación de la calle Río Nora y la parcela A de la presente reparcelación, propiedad de la entidad Promotora Picos Obios S.L.; al Noreste con la parcela 449 de Promotora Picos Obios S.L.; y al Sureste con las parcelas catastrales 446 y 445 del polígono 102.
7. Rustica, a labor, parte de la llamada "EL SUAÑAR", de 1.459,84 metros cuadrados, que linda: Noreste, parcela catastral 446; Sureste, parcelas 365 y 444 del polígono 102; al Oeste la parcela A de la presente reparcelación, propiedad de la entidad Promotora Picos Obios S.L.; y al Noroeste la parcela catastral 458.

Aprobado inicialmente por  
de fecha 7-11-2009  
El Secretario

Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria *ordinaria*  
de fecha 26-2-2009  
El Secretario

**5.2. Alineaciones.**

Las alineaciones propuestas para la edificación -alineaciones establecidas, concretamente, en el Plano N° 4/VII ORDENACIÓN GENERAL, ALINEACIONES Y RASANTES- tienen, en todos los casos, carácter de alineaciones máximas, excepto hacia la calle Antonio Machado y la continuación de las calles Río Nora y Río Caudal, donde se consideran alineaciones obligatorias.

**5.3. Rasantes.**

Los tramos viarios de las calles Antonio Machado, Río Caudal y Río Nora, existentes en la actualidad -se encuentra en ejecución en estos momentos la urbanización-, sirven de apoyo para las nuevas rasantes que se determinan en este Estudio.

Las rasantes de edificaciones, viales y plaza quedan definidas en el Plano N° 4/VII de ORDENACIÓN GENERAL, ALINEACIONES Y RASANTES del presente documento.

El número de alturas en el edificio proyectado será de Planta Baja + 4, con posibilidad del uso para vivienda en el bajo cubierta y torreones, tal como se define en el Plan.

**5.4. Conexión con los sistemas generales.**

Las obras de realización de los viales afectados serán descritas, al igual que el resto de las conexiones con los sistemas generales, en el preceptivo Proyecto de Urbanización que se redacte al efecto.

Igualmente sus diseños y realizaciones cumplirán más específicamente lo requerido por el P.G.O.U.

**6. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS.**

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

<b>SUPERFICIES INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO</b>	
Suelo de parcela privada original .....	3.191,76 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIES DE CESIÓN</b>	
Superficie de cesión viales .....	1.286,46 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIES DE URBANIZACIÓN</b>	
Superficie de viales .....	1.286,46 m <sup>2</sup>
<b>PARCELA NETA RESULTANTE TOTAL.....</b>	<b>1.905,30 m<sup>2</sup></b>

Aprobado inicialmente por  
*le JGL*  
de fecha *7-11-2008*  
El Secretario

Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria *ordinaria*  
de fecha *26-2-2009*

El Secretario

Se ha de tener en cuenta, no obstante, que la parcela de cesión que le corresponde al Ayuntamiento para la materialización de su 10% de aprovechamiento no se considera suficiente para su ejecución de forma independiente, por lo que será adquirida por los promotores del desarrollo.

## 7. PARCELAS RESULTANTES DE LA REPARCELACIÓN.

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

**PARCELA A.** Tiene una superficie de 1.905,30 m<sup>2</sup> y su uso es el de Residencial OVP. Linda: al Noroeste y Nordeste con la Parcela B que se define a continuación, de viales; al Sureste con el suelo Urbanizable de La Ería de Lugones, las parcelas catastrales 458 y 445 del Polígono 102; al Suroeste con el vial definido como Parcela C; y al Oeste, con la calle Antonio Machado. Se asigna su propiedad a PROMOTORA PICOS OBIOS, S.L.

**PARCELA B.** Tiene una superficie de 975,01 m<sup>2</sup> y su uso es el de viario público: calzadas, aceras y aparcamientos en superficie. Está definida en los planos del presente documento y conformado por parte de los suelos de viales: parte de la futura calle Antonio Machado y de la continuación de la calle Río Nora. Se asigna su propiedad al AYUNTAMIENTO DE SIERO. Se urbanizará y cederá obligatoriamente al Ayuntamiento de Siero. Su edificabilidad es nula.

**PARCELA C.** Tiene una superficie de 311,45 m<sup>2</sup> y su uso es el de viario público: calzadas, aceras y aparcamientos en superficie. Está definida en los planos del presente documento y conformado por parte de los suelos de viales: la continuación de la calle Río Caudal. Se asigna su propiedad al AYUNTAMIENTO DE SIERO. Se urbanizará y cederá obligatoriamente al Ayuntamiento de Siero. Su edificabilidad es nula.

## 8. DETERMINACIONES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN.

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

### 8.1. Tipología.

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

Se trata de una tipología regulada en la Ordenanza V del Título II del Plan General Municipal de Ordenación, como Edificaciones con Emplazamiento Fijo": tipologías

Revisado con fecha 29-5-2008

en las que el emplazamiento de las edificaciones debe estar fijado gráficamente antes de solicitarse licencia de obras -artículo 2.114 del PG-.

## 8.2. Aprovechamiento.

La edificabilidad asignada a las parcelas viene ya definida en el Plan General.

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

La ficha del Estudio de Gestión de los aprovechamientos asignados para estas parcelas y para la Unidad Homogénea, se adjuntan como anexo a este documento.

Se ha de tener en cuenta que, como ya se expuso anteriormente, dada la escasa entidad que adquieren las parcelas que serían de cesión para la materialización del aprovechamiento que le corresponde a la administración - y por tanto no susceptible de ejecución individualizada-, tal como se estipula en el artículo 31 de la Ley del Suelo del Principado- se plantea ya en este documento un acuerdo para que la propiedad adquiera este aprovechamiento urbanístico.

Por lo tanto, se cuenta en el cálculo del aprovechamiento con este 10 % de cesión.

Y los pequeños ajustes que deban realizarse en los aprovechamientos asignados en el Estudio de Gestión a cada parcela, en función de la superficie real de la misma, se realizarán proporcionalmente a estas superficies.

Por lo tanto, la justificación numérica del cumplimiento es la siguiente, adaptando las superficies del Plan a las superficies reales,

UH 78/OVP-5/NC	
ÁREA (neto UH)	1.905,30 m <sup>2</sup>
MÓDULO	1,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO TOTAL	2.667,42 m <sup>2</sup>

Aprobado inicialmente por  
de fecha 7-4-2008  
El Secretario

Luego, el aprovechamiento asignado:

UH 77/OVP-5/NC	
UH BRUTA	3.094,48 m <sup>2</sup>
MÓDULO OVP LUGONES	0,615710 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
NETO 2	1.905,30 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO PRIVADO	2.400,68 m <sup>2</sup>
10% DE CESIÓN (APROV.)	266,74 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO TRASLADAR	98,30 m <sup>2</sup>

Aprobado definitivamente  
en Cesión planaria  
de fecha 26-3-2009  
El Secretario

El aprovechamiento plus será materializado en el interior de la Unidad Homogénea, no siendo necesario su traslado dada su escasa cuantía.

Aprobado inicialmente por

de fecha 7-11-2008

El Secretario

Aprobado definitivamente

en Sesión plenaria de fecha 26-2-2009

El Secretario

### 8.3. Alineaciones y Rasantes.

Son las señaladas en los planos de Ordenación, en particular en el Plano 4/VII, de ORDENACIÓN GENERAL, ALINEACIONES Y RASANTES.

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

### 8.4. Altura reguladora.

La altura edificable en esta zona es la fijada en los planos de alineaciones y rasantes del presente documento (Plano N° 4/VII ORDENACIÓN GENERAL, ALINEACIONES Y RASANTES). En dichos planos aparece representado en numeración romana el número máximo edificable de plantas sobre rasante.

Para la altura de las plantas se estará a lo establecido en el artículo 2.116 del Plan General Municipal de Ordenación.

### 8.5. Cubiertas.

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

### 8.6. Sótanos.

Se admitirá a realización de sótanos destinados a garaje-aparcamiento, con las condiciones especificadas en el Plan General, en un máximo del 70% de la superficie de la parcela privada (artículo 2.69 del P.G.).

Se admite un máximo de dos plantas bajo las rasantes.

### 8.7. Condiciones de composición.

En cuanto al aspecto exterior de la edificación, así como a los vuelos de fachada, se estará a lo establecido en los artículos 2.80 y siguientes del Plan General Municipal de Ordenación de Siero.

Las plantas bajas destinadas a uso comercial y cuyo desarrollo no forme parte del mismo proyecto arquitectónico que el resto del edificio, recibirán un cerramiento con tratamiento exterior acorde con el resto de la fachada del edificio.

### 8.8. Regulación de Usos.

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

En esta tipología, según el artículo 2.115 del Plan General, se admiten todos los usos urbanos normales, con la sola exclusión de los industriales; y no solo en las plantas bajas, sino en el resto de ellas, pero solo el residencial puede ocupar el edificio completo.

Este uso residencial debe de ser parte del programa de la parcela, aunque se acompañe de cualquiera de los restantes.

Aprobado inicialmente por  
*JGL*  
de fecha *7-11-2007*  
El Secretario

Pola de Siero  
Julio 2007  
LOS ARQUITECTOS.



Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria *ordinaria*  
de fecha *16-2-2009*  
El Secretario

A large, stylized handwritten signature in blue ink, located below the text of the final approval.