



TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA.
ESTUDIO DE DETALLE - PARCELACIÓN PARA ADAPTACION AL P.G.O.U.
VIGENTE, EN ZONA DE NUCLEO RURAL DE REGIMEN URBANO, VERDE e
INDUSTRIAL, EN GRANDA (UE1) - COLLOTO - SIERO.

1.- ANTECEDENTES y OBJETO.-

1.1.- Antecedentes.- La entidad mercantil Urbanizaciones y Construcciones Vallina, S.A. (URCOVA), como propietarios de varias parcelas sitas en Colloto (Granda), Concejo de Siero, cuya calificación urbanística era de Zona de Suelo Urbano destinado a edificación Industrial, más Suelo Urbano No Consolidado dedicado a edificación unifamiliar de Baja Densidad, de acuerdo al planeamiento anterior al vigente, tramitan ante el Ilmo. Ayuntamiento de Siero Estudio de Detalle, cuyo numero de expediente es: 242M100I, **al cual se le deniega su aprobación.**

El citado Estudio de Detalle se presentó el día 24 de abril de 2.002, antes de que el PGMO de Siero fuese aprobado definitivamente por la CUOTA, siendo aprobado en el tránsito de la tramitación. A resulta de ello, se emite informe municipal en el que se dice *“A la vista de los informes técnicos, el Estudio de Detalle cumple con el planeamiento municipal de 1988, pero impide el desarrollo del vigente, en las condiciones aprobadas”*.

Posteriormente se presenta documentación para “ADAPTACIÓN AL VIGENTE PGOU DE ESTUDIO DE DETALLE” del anterior, siguiendo los criterios del inicial, en el convencimiento que se mantenía la filosofía que había inspirado la redacción del anterior, en cuanto a la consideración de poder atravesar con un vial particular, que se entroncaba con calle particular en la zona industrial del “Polígono de Viella”, dado que éste era el único acceso viable.

Tal “Adaptación del Estudio de Detalle” se tramitó con expediente municipal 242N1013, el cual fue **informado desfavorablemente**, entre otras razones, porque no se consideraban viables los accesos propuestos, y porque se ocupaban terrenos de cesión para Zona Verde.

El presente Modificado, tiene por objeto subsanar todos los aspectos que motivaron la denegación mencionada, una vez que se ha podido resolver los accesos desde la carretera local de segundo orden SI-3, al adquirir, el promotor de la presente, la finca que permite Reformar y Ampliar los accesos existentes a dicha carretera, que en la actualidad son insuficientes.



Con la Aprobación Inicial se nos indican unas prescripciones a las que se dan cumplimiento con los anexos correspondientes. Por ello, y con el fin de clarificar el documento final es por lo que ahora se redacta el presente "Texto Refundido".

1.2.- Objeto.- Según lo expresado en el Informe Técnico Municipal, se considera necesario proceder al **Texto Refundido del Estudio de Detalle-Parcelación atendiendo los citados informes y a las condiciones del planeamiento en vigor.**

Como única forma para resolver los accesos a la zona calificada como NR-RU, es la de Ampliar los accesos existentes a la carretera SI-3, razón por la que el promotor se ha visto obligado a una nueva compra de terrenos, pero que se encuentran fuera del ámbito de la Unidad de Ejecución UE 1, en la manzana 9, en Granda; por ello, sólo se grafía el estado final del acceso, sin mención a ninguna consideración urbanística de dicha parcela.

Se mantienen los mismos objetivos que en el Estudio de Detalle inicial: El de adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes en la zona urbana calificada como **Industrial (ID)**, continuando el trazado de la calle existente, con el fin de completar la trama urbana; y ordenar los volúmenes de la parcela que tienen la calificación urbanística de suelo urbano no consolidado dedicada a edificación unifamiliar de **Núcleo Rural de Régimen Urbano (NR-RU)**, y aportar los terrenos de **Cesión de la Zona Verde**, del que son propietarios; y el déficit que se tiene, resolverlos mediante la forma legal que los servicios jurídicos del ayuntamiento consideren oportuno, dentro de la tramitación del expediente.

El cumplimiento de las prescripciones en la Aprobación inicial, que resuelven las cuestiones planteadas, se detallan sintéticamente.

1. Que existe una parte de la superficie de la propiedad que pertenece a la Unidad Homogénea contigua, la 9/Idb/C, que debe ser excluida, y que no computaría a efectos de edificabilidad. Lo que se hace.
2. Que debe efectuarse el cálculo de cesión de la zona verde en base a las edificabilidades reales propias y, a las superficies y edificabilidades del otro propietario de la unidad; cuyos datos se han sido aportados por el mismo en el período de información pública.
3. Que debe reajustarse la zona verde de tal forma que por el camino situado al Oeste exista un contacto con 3,00 m. de anchura que permita el acceso a la zona de núcleo rural de régimen urbano del otro propietario de la unidad.

1.3.- Promotores.- El promotor del presente estudio de detalle es la sociedad mercantil Urbanizaciones y Construcciones Vallina, S.A. (URCOVA), como propietario mayoritario de las parcelas que comprenden el área de actuación.



1.4.- Situación.- El suelo que se pretende ordenar con el presente Estudio de Detalle se sitúa en la zona urbana de Colloto-Granda perteneciente al municipio de Siero, dentro de la manzana 9 UE1, formada para obtener la cesión de la UH 9 V, Zona Verde, a partir de las UH útiles 9-ID y 9 NR-RU, que aportarán el suelo de cesión obligatoria y gratuita en proporción a sus propios aprovechamientos.

Los accesos a los terrenos se realizan desde zona urbanizada, por dos medios. Uno, a la zona calificada como Industrial ID, mediante prolongación de la calle existente en el polígono industrial denominado Polígono de Viella, hasta alcanzar el límite de la zona Verde. El segundo acceso, exclusivo para la zona calificada como Núcleo Rural de Régimen Urbano, desde la carretera local de segundo orden SI-3 Granda - El Castro, mediante ampliación de los existentes; éste segundo vial también termina contra el límite de la Zona Verde.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria de fecha 26.4.2007
El Secretario



2.- DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS.-

2.1.- Superficie, linderos y topografía.- El conjunto a ordenar se compone de seis (6) parcelas, de las cuales cinco son propiedad de Urcova, S.A., teniendo todas contacto entre sí, por uno u otro lindero. Además, se reseñarán los datos de la parcela sobre la cual se Reformarán y Ampliarán los accesos a la carretera SI-3.

La de mayor superficie es muy alargada y se encuentra en contacto el polígono industrial de Viella y con un camino de servicio que accede a la carretera nacional N-634. A ésta parcela lindan por ambos vientos, ya sea el Este ya el Oeste, el resto de las parcelas que se integran en el presente, una de las cuales cuenta con acceso a la carretera local de segundo orden SI-3 mediante un camino de servicio.

Todas las superficies corresponden a mediciones topográficas efectuadas para la presente actuación. La parcela A1 tiene una superficie de 12.301,89 m² (incluyendo la superficie de vial de servidumbre que es propietaria según Sentencia Judicial), la actual parcela A2 tiene un extensión de 3.117,75 m²; las parcelas A3 y A4 de 1.302,23 m² y 902,24 m², respectivamente, habiendo sido adquiridas a dos propietarios diferentes, aunque ambas Catastralmente tengan el mismo número; la A5 cuenta con una superficie de 4.447,09 m²; la parcela B, propiedad de D. Manuel Victoriano Menéndez Olay, que se adhiere al presente, tiene una extensión superficial de 2.788,09 m². El conjunto de propiedades tiene una **superficie total de 24.859,29 m²**.

En la parcela de D. Manuel Menéndez Olay existe una vivienda unifamiliar, de uso propio, razón por la que se adhiere a la actuación.

El lindero Norte está en contacto con la zona industrial en toda su longitud; el lindero Este presenta un paralelismo con la carretera local SI-3, en contacto con otras propiedades; el lindero Sur se puede considerar paralelo a la carretera nacional N-634, no alcanzando ésta por tener otras propiedades interpuestas; y finalmente, el lindero Oeste corre paralelo al lindero Este, estando en contacto en la primera parte de su recorrido con camino de servicio, y en la parte restante con otra parcela que completa la superficie de la unidad de ejecución.

La topografía es suave, con pendiente ascendente hacia el norte hasta el último tercio de la parcela 1, la de mayor dimensión, para luego ir descendiendo hacia la zona industrial, si bien, en la zona de contacto con ella el terreno se encuentra a un nivel superior que las rasantes de la calle. Hacia el Este, asciende con una pendiente similar que la que posee la zona Sur, casi llana, hasta alcanzar el nivel del camino de servicio que tiene la misma rasante que la carretera local. Hacia el Oeste asciende en la dirección de la vivienda unifamiliar existente.



2.1.a.- Exclusión de superficie perteneciente a la Unidad Homogénea contigua, la 9/Idb/C.- En los planos adjuntos que forman parte de la presente documentación, se grafia la superficie de 555,03 m² que pertenecen a la citada unidad contigua, y que se han denominado como “Resto de finca matriz”.

Por tanto, las superficies quedan como sigue:

Superficie de parcelas dentro de la unidad UE-1	24.304,26 m ² .
Superficie de parcela fuera del ámbito	555,03 m ² .
Suma total superficie de parcelas iniciales	24.859,29 m ² .

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria de fecha 16-4-2007

Secretario

2.2.- Relación de parcelas Aportadas.- Dado que existen varios antecedentes, lo cual puede dispersar la documentación, se relacionan todas las parcelas que integran la actuación, dentro de la Unidad de Ejecución UE1-Colloto, siendo las siguientes:

Parcela A1, formada por la finca A1-a propiedad de Herconva, S.A. agrupada a la finca A1-b propiedad de Urbanizaciones y Construcciones Vallina, S.A. (Urcova, S.A.), inscrita la primera en el Registro de la Propiedad de Siero, al tomo 733, libro 625, folio 218, finca número 75308, con referencia catastral 4675023TP047S; la segunda, inscrita en el Registro de la Propiedad de Siero, al tomo 731, libro 624, folio 176, finca número 75193, con referencia catastral Polígono 112, parcela Nº 216. Ambas unidas alcanzan una superficie, según medición topográfica, de 12.301,89 m².

Parcela A2, propiedad de Urcova, S.A., inscrita en el Registro de la Propiedad de Siero, al tomo 688, libro 558, folio 138, finca número 72805, con referencia catastral 4675015TP047S0001GI, con una superficie, según medición topográfica, de 3.117,75 m².

Parcela A3, procedentes de la compra por Urcova, S.A. a los Srs. Fernández Villa y otros, también agrupada, inscrita en el Registro de la Propiedad de Siero, al tomo 1084, libro 921, folio 183, finca número 40168, con referencia catastral 4675014TP7047S0001YI, con una superficie, según medición topográfica, de 1.302,23 m².

Parcela A4, procedentes de la misma compra por Urcova, S.A. a los Srs. Fernández Villa y otros, también agrupada, inscrita en el Registro de la Propiedad de Siero, al tomo 988, libro 843, folio 86, finca número 40174, con referencia catastral 4675014TP7047S0001YI, con una superficie, según medición topográfica, de 902,24 m².

Las dos anteriores, pese a ser fincas registralmente diferentes, catastralmente tienen la misma referencia.



Parcela A5, procedente de la compra por Urcova, S.A. a D^a. María Josefa Menéndez Olay, lindante con terrenos propiedad de Urcova por el viento Oeste y con D. Manuel Menéndez Olay por el Sur; también agrupada, inscrita en el Registro de la Propiedad de Siero, al tomo 697, libro 595, folio 197, finca número 73229, referencia catastral 4675039TP7047S0001HI, con una superficie, según medición topográfica, de 4.447,09 m².

Parcela B, propiedad de D. Manuel Menéndez Olay, lindante con terrenos propiedad de Urcova y Herconva agrupados, por los vientos Este y Norte, y que tiene frente por su viento Sur a camino público, por donde accede a su propiedad. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Siero, al tomo 145, libro 119, folio 22, finca número 17984, referencia catastral 4675028TP7047S0001DI, con una superficie, según medición topográfica, de 2.788,09 m².

Dentro de ésta parcela existe una vivienda unifamiliar en uso por D. Manuel Menéndez Olay por el Sur.

La vivienda unifamiliar está compuesta de dos plantas sobre rasante y un bajocubierta, con los usos y superficies construidas por planta siguientes: Planta Baja, con uso de garaje y aperos, de 118,11 m²; Planta Piso, uso de vivienda, 131,31 m²; Bajocubierta, uso desván, de 41,50 m². Tiene una superficie total construida de 290.92 m².

Finca para ampliación de accesos, procedente de la compra por Urcova, S.A. a D. Mario González Muñiz, lindante con terrenos agrupados de Urcova y Herconva, y con lindero a la carretera SI-3, inscrita en el Registro de la Propiedad de Siero, al tomo 727, libro 620, folio 18, finca número 74820, referencia catastral 4675012TP7047S0001AI. **No interviene a efectos de edificabilidad, parcelación, etc. únicamente para resolver accesos.**

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria de fecha 26.9.2007
El Secretario.



Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria de fecha 26-4-2007

3.- ORDENACIÓN.-

3.1.- Objetivos de la ordenación.- Con el presente Texto Refundido, se pretende ajustar la ordenación al vigente Plan General de Ordenación Urbana de Siero, y dar solución y cumplimiento a todos los apartados de los informes técnicos municipales correspondientes al expediente 242N1013.

Además, su vocación es completar la trama urbana de la zona industrial y el desarrollar un vial particular que articule la zona con uso de Vivienda Unifamiliar, en un área que mantiene las mismas características en cuanto a calificaciones que en el planeamiento anterior, dado que la actual calificación Núcleo Rural de Régimen Urbano (NR-RU) es similar a la de Baja Densidad; manteniéndose la calificación y uso Industrial en el mismo emplazamiento, con similar área; y entre ambas una zona de Verde de cesión obligatoria y gratuita.

La modificación corrige los viales, ya que ahora no se atraviesa la Zona Verde, articulando dos viales diferentes. Uno, como prolongación del actual en la zona industrial, de trazado recto hasta llegar al límite de la zona Verde; el otro, manteniendo el mismo esquema de diseño general, partiendo desde el límite de la Unidad de Ejecución, que entronca con un vial existente de paso y servicio, el cual enlaza con la carretera SI-3, y terminando en el límite con la zona Verde. Dicho tramo de enlace se reforma y amplía, resolviendo así los accesos.

En cuanto a la cesión de zona Verde, con la presente se cede una superficie de terreno de 6.368,26 m²; siendo ésta la superficie mayoritaria de tales suelos, en una proporción próxima a los aprovechamientos propios. Dado que el desarrollo de la Unidad de Ejecución 1 (UE1) de Viella, Colloto, Granda, pretende la cesión obligatoria y gratuita en base a sus propios aprovechamientos, sin que se produzca reparto de aprovechamiento, sino de cargas de cesión.

La diferencia de cesión de zona verde se resuelve con la aportación, por parte del promotor del presente Estudio de Detalle, de la superficie de terreno necesaria plasmada en el documento de acuerdo con el otro propietario del suelo de la UE-1.

3.2.- Zona calificada como Industrial.- Una parte de la superficie ordenada se desarrolla en terrenos calificados como industrial, ocupando una superficie de 4.892,97 m².

La zona que se ordena ahora corresponde a ambas márgenes del vial, completando la imagen de la calle, sin dejar ningún terreno para un desarrollo posterior, y llegando hasta el límite con otra calificación de suelo.



Aprobado definitivamente
en Sesión Plenaria de fecha 26.4.2007
El Secretario

3.2.1.- Superficies:

Con el trazado de la calle las superficies quedan como siguen:

1. Superficie Parcelas Uso Industrial	=	4.125,64 m2
2. Superficie prolongación de Vial particular	=	767,33 m2
• Superficie total zona con calificación de Industrial.....	=	4.892,97 m2

3.2.2.- Alineaciones: El asentamiento de la edificación se realiza manteniendo la alineación de las naves existentes en ambas márgenes. Así, por la margen izquierda (Este) se alinea con la parte interior de la acera actual, siguiendo la línea recta con dicha acera y manteniendo la condición de alineación o fachada, pero sin alcanzar el límite entre calificaciones urbanísticas, del cual se retranquearán las edificaciones la mitad de la altura máxima permitida, definiendo así un área de movimientos en la que la separación mínima a dicho lindero será de cinco metros (5,00 metros).

En la margen derecha (Oeste) la alineación se retranquea ligeramente de la parte interior de la acera actual, manteniendo la misma línea que la nave existente sin alcanzar el límite entre calificaciones urbanísticas, del cual se retranquearán las edificaciones la mitad de la altura máxima permitida, definiendo así un área de movimientos en la que la separación mínima a dicho lindero será de cinco metros (5,00 metros).

Las alineaciones a la calle tienen las características de emplazamiento fijo, y no existen linderos laterales con los terrenos de ésta misma actuación.

Con respecto al retranqueo a la línea límite con terrenos de otra calificación (V), además de la distancia mínima de cinco metros, lo que define el área de movimiento grafiada en planos, se cumplirá que el retranqueo será al menos igual al 50 % del desnivel existente entre la rasante del terreno en el límite entre calificaciones y la cornisa del cuerpo de edificación que se esté considerando. Igualmente, a éste mismo límite, se cumplirá lo dispuesto en cuanto a luces rectas y, haciéndose el cierre sobre dicho límite con seto vivo (protegido o no con alambrada o reja).

Tampoco se establecen retranqueos a linderos adyacentes en las zonas que tienen otras edificaciones industriales; manteniendo el criterio del artículo 2.150 de decorar como fachadas los muros que no resulten cubiertos.



A. LUIS ESPINA F. ARQUITECTO c/ Gascona 26, 2º H * OVIEDO * Tf. y Fax 985-214278

El Secretario

3.2.3.- Alturas: Siguiendo lo indicado en el artº. 2.150.6, la altura máxima será de 12 metros en cumbre, con la excepción que se fija de los elementos no habitables del proceso productivo. En principio no se prevé emplazamiento de edificación alguna, que será objeto del oportuno proyecto de edificación, dentro del área de movimiento.

3.2.4.- Ocupación en planta: No se fija superficie máxima de ocupación, estando condicionada a cumplir con la dotación de plazas de garaje, de acuerdo con los previsto en la Sección III – Uso de garaje aparcamiento, artículos 2.52 a 2.55 y concordantes, como el 2.152.

Se computarán a efectos de dotación los aparcamientos en línea, en ambos lados de la calle, que se grafían en planos.

Los aparcamientos podrán ocupar los espacios libres propios definidos en planos; correspondiendo su implantación y diseño a la fase del proyecto de construcción.

3.2.5.- Aprovechamientos: El aprovechamiento máximo previsto en el artículo 2.149.1 de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de parcela neta, corresponde a los terrenos netos así calificados como industrial, que son todo el ámbito de la actuación, dado que el planeamiento no prevé el trazado de ningún nuevo vial.

El aprovechamiento máximo, por tanto, es el producto de multiplicar por el coeficiente de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ la superficie total ordenada con dicho uso industrial.

- Superficie total zona con calificación de Industrial = 4.892,97 m²
- Superficie máxima edificable = Sup. parcela neta x $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ = 4.892,97 m²

Materialización de dicho aprovechamientos se realiza en tres parcelas:

Superficies de parcelas:

1. Superficie Parcela 1 Este (E1) = 537,00 m²
2. Superficie Parcela 2 Este (E2) = 1.017,50 m²
3. Superficie Parcela Oeste = 2.571,14 m²

Asignación de aprovechamientos máximos por parcela:

4. Superficie máxima edificable en Parcela 1 Este (E1) ... = 537,00 m²
 5. Superficie máxima edificable en Parcela 2 Este (E2) ... = 1.300,00 m²
 6. Superficie máxima edificable en Parcela Oeste = 3.055,97 m²
- Superficie neta total parcelas industriales = 4.892,97 m²



3.3.- Zona calificada como Núcleo Rural de Régimen Urbano (NR-RU).- La mayor parte de la superficie ordenada en el presente tiene una clasificación de suelo como urbano, con una calificación como Unifamiliar, ocupando una superficie de 13.043,03 m².

La zona se ordena articulada en un *vial particular*, que parte del límite entre la unidad de ejecución UE1 con más terrenos de la misma calificación urbanística (NR-RU), más la ampliación del camino existente que conecta con la carretera regional de segundo orden SI-3, dando así solución a los accesos a unos terrenos dentro de una unidad de ejecución que, de otra manera, serían una isla.

El número de parcelas edificables que se articulan alrededor de éste vial son 14, de las cuales 12 son para viviendas unifamiliares y las 2 restantes para viviendas unifamiliares adosadas o en línea. Se prevé que el número total de viviendas adosadas o en hilera a edificar entre ambas parcelas será de unas 17 unidades, de tal forma que el número de viviendas que serviría el vial será de unas 29.

El número total de parcelas obtenidas se atiene a lo previsto en la Ordenanza VI.- Edificación con Emplazamiento Variable, Sección II.- Unifamiliar, con el criterio de obtener parcelas que cumplan con la condición de mínimas, determinada por la obtención de poder edificar una vivienda en la proporción de su edificabilidad asignada, dentro del cómputo global de multiplicar la superficie total ordenada con la calificación de NR-RU por el coeficiente de 0,35 m²/m².

Además, se obtienen dos (2) parcelas edificables más, cuyos accesos están resueltos por medio de otros caminos que circundan la presente unidad, dada la configuración de los terrenos que se añadieron al ámbito inicial. Teniendo presente que, dentro de la propiedad de D. Manuel Menéndez Olay (con la calificación de NR-RU) la existencia de su vivienda unifamiliar, en uso, con frente a camino público, tal finca se parcela en dos (2) parcelas edificables con frente a dichos caminos, asignándoles el aprovechamiento máximo que tienen por derecho propio. La actualmente edificada se la numera como parcela nº 16, siendo posible una nueva construcción en la parcela nº 15.

3.3.1.- Superficies: Con el trazado de la calle particular las superficies quedan como siguen:

1. Superficie para 16 Parcelas	=	10.526,89 m ²
2. Superficie para Vial y servidumbres	=	2.516,14 m ²
• Superficie total zona con calificación NR-RU	=	13.043,03 m ²
3. Superficie aportada por Urcova, S.A.	=	11.295,17 m ²
4. Superficie aportada por D. Manuel Menéndez Olay	=	1.747,86 m ²
• Superficie total zona con calificación NR-RU	=	13.043,03 m ²



3.3.2.- Condiciones de Volumen edificable: Será de $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$, de acuerdo con el artº. 2.129.2 computada sobre la superficie bruta, con calificación de Unifamiliar, del ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle.

La superficie total edificable se repartirá proporcionalmente a las superficies aportadas por cada propietario. La que corresponda a D. Manuel Menéndez Olay, se dividirá en dos parcelas, una asignándola a su vivienda unifamiliar actual, y la otra para una edificación futura.

La edificabilidad que corresponde a Urcova, S.A., dividirá entre el número de parcelas resultantes, asignándole la misma edificabilidad a cada una de las previstas para vivienda unifamiliar aislada o pareada, independientemente de la superficie neta propia que resulte de ellas; completando el aprovechamiento total con la asignación a dos parcelas de mayor dimensión donde se edifiquen viviendas agrupadas.

- Superficie máxima edificada: $13.043,03 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 4.565,06 \text{ m}^2$
- Superficie máxima edificada Urcova: $11.295,17 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 3.953,31 \text{ m}^2$
- Superficie máxima edificada M.M.O: $1.747,86 \text{ m}^2 \times 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 611,75 \text{ m}^2$

En cuadro de resumen adjunto (incluido en el apartado 4.- Parcelas Resultantes y Cuadro de superficies edificables), se explicitan las superficies de cada parcela y la edificabilidad máxima de cada una de ellas.

3.3.3.- Alineaciones: Las edificaciones se situarán retranqueadas como mínimo 3,00 m. de los linderos exteriores de la actuación con otras propiedades, así como de los linderos entre ellas; cumpliendo en todo caso con las previsiones de la ordenanza en cuanto a retranqueos y luces rectas.

En los linderos interiores con otras parcelas de la misma actuación, podrá suprimirse el retranqueo a lindero cuando se edifiquen al mismo tiempo, cumpliendo las condiciones del artº. 2.131 *Emplazamientos*.

Con respecto al vial particular éste no tiene la consideración de lindero, pudiendo llegar la edificación hasta el límite de la parcela, cumpliendo en todo caso con las previsiones de la ordenanza en cuanto a retranqueos y luces rectas con otras edificaciones situadas fuera de la parcela propia.

La ordenación propuesta de viviendas unifamiliares aisladas tiene la consideración de indicativa, tanto en su número como en su emplazamiento en el interior de cada parcela, pudiéndose ejecutar edificaciones pareadas, adosadas al lindero del límite entre parcelas, cuando se desarrollen en proyecto común.

Aprobado definitivamente
 en Sesión plenaria *Ordinaria*
 de fecha 26-4-2007



A. LUIS ESPINA F. ARQUITECTO c/ Gascona 26, 2º H * OVIEDO * Tlf. V Fax 985-214278

El Secretario

En las parcelas previstas para el desarrollo de viviendas agrupadas, lo grafiado también tiene la consideración de indicativa, mostrando de que se cumplen con lo previsto en el artículo 2.131.2, disponiendo las viviendas adosadas inscritas en el interior de un círculo de radio 30 metros.

Igualmente ocurre en cuanto al artículo 2.131.3, de que las fachadas no podrán formar una línea continua abarcando a más de cuatro viviendas seguidas.

3.3.4.- Alturas: Según lo indicado en el artº. 2.129. Se prevé, en principio, una edificación de dos alturas (II plantas) con una altura de 7,00 m. medida desde la rasante del terreno a la cara inferior del forjado de techo de la planta segunda.

Se podrá edificar en la planta bajocubierta, con el límite de ocupación que establezcan las O.M., computando dicha superficie edificada.

3.4.- Zona calificada como zona Verde.- Corresponde al trozo de terreno calificado interpuesto entre las zonas calificadas como Industrial (ID) y Núcleo Rural de Régimen Urbano (NR-RU). Ocupa una superficie de 6.368,26 m².
 Sobre este terreno no se establece ningún tipo de aprovechamiento, destinándose la superficie a espacio libre de cesión gratuita al Ayuntamiento.

- Superficie total zona calificación zona verde = 6.368,26 m²

Estudio de cesiones de acuerdo con los aprovechamientos:

Datos parcelas que componen la unidad UE-1 VIELLA.

1. Superficie Parcelas URCOVA y D. Manuel Menéndez Olay .. = 24.304,26 m²
 2. Superficie Parcelas D. Jaime López Acha = 11.839,82 m²
- Superficie total del ámbito de la UE-1 = 36.144,08 m²

Cálculo de Aprovechamientos y Cesiones.

Calificación	Módulo edif. m2c/m2s	Sup. m2 según topográfico E.D. URCOVA+ MMO	Aprovechamiento m2. URCOVA+ MMO	Sup. m2 según topográfico. Jaime López Acha	Aprovechamiento m2. Jaime López Acha
9/ID	1,00	4.892,97	4.892,97	4.964,72	4.964,72
9/NR-RU	0,35	13.043,03	4.565,06	1.015,21	355,32
9/V	0,00	6.368,26	0,00	5.859,89	0,00
Sumas		24.304,26	9.458,03	11.839,82	5.320,04

- Superficie total de Zona Verde a ceder s/Aprovechamientos = 12.228,15 m²
- Superficie total de Aprovechamientos = 14.778,07 m²



Coefficiente para el cálculo de cesión del suelo en función del aprovechamiento al que se tiene derecho. 12.228,15 m² de cesión, módulo = 0,82750653

Cuadro de cesiones obligatorias y aportadas.

Propietario	Cesión obligatoria	Sup. aportada	Déficit / exceso cesión
Urcova + MMO	9.458,03 x 0,82750653 = 7.825,78	6.368,26	Cesión documentada 1.457,52
Jaime López Acha	5.320,04 x 0,82750653 = 4.402,37	4.537,77	
Sumas	12.228,15		12.228,15

Superficie de zona verde que se aporta mediante documento suscrito entre el promotor del presenta Estudio de Detalle y el otro propietario que completa la UE-1 es de 1.457,52 m².

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria de fecha 26.4.2007
El Secretario.



4.- PARCELAS RESULTANTES Y CUADRO SUPERFICIES EDIFICABLES.-

Identificación parcela	Sup. de Parcela	Tipo edificación	Sup. Edificable en la Parcela
Parcelas de URCOVA, S.A.			
• Parcela nº 1	409,36 m2	aislada	150,00 m2
• Parcela nº 2	401,82 m2	aislada	150,00 m2
• Parcela nº 3	400,96 m2	aislada	150,00 m2
• Parcela nº 4	401,10 m2	aislada	150,00 m2
• Parcela nº 5	414,25 m2	aislada	150,00 m2
• Parcela nº 6	402,65 m2	aislada	150,00 m2
• Parcela nº 7	482,43 m2	aislada	150,00 m2
• Parcela nº 8	502,17 m2	aislada	150,00 m2
• Parcela nº 9	497,36 m2	aislada	150,00 m2
• Parcela nº 10	513,51 m2	aislada	150,00 m2
• Parcela nº 11	1.437,62 m2	adosadas	930,70 m2
Disposición agrupada. Viviendas adosadas			
• Parcela nº 12	424,25 m2	aislada	150,00 m2
• Parcela nº 13	440,71 m2	aislada	150,00 m2
• Parcela nº 14	2.050,84 m2	adosadas	1.222,61 m2
Disposición agrupada. Viviendas adosadas			
Parcelas de D. Manuel Menéndez Olay.			
• Parcela nº 15	713,76 m2	aislada	300,00 m2
• Parcela nº 16	1.034,10 m2	aislada	311,75 m2
Edificio existente			
• SUMA PARCELAS	10.526,89 m2		
• SUMA VIAL PARTICULAR	2.516,14 m2		
• SUMAS TOTALES	13.043,03 m2		4.565,06 m2

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 16-4-2007
El Secretario

TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA.

ESTUDIO DE DETALLE-PARCELACIÓN, adaptación al PGOU vigente, en terrenos de ÁREA INDUSTRIAL, Z. VERDE y NUCLEO RURAL de RÉGIMEN URBANO.



5).- FINCAS APORTADAS Y FINCAS RESULTANTES. PARCELACIÓN.-

5.1.- RELACIÓN DE PARCELAS APORTADAS.-

5.1.1.- Parcelas aportadas por URCOVA, S.A.: **Parcela A1**, formada por las parcelas A1a propiedad de Herconva, inscrita en el Registro de la Propiedad de Siero, al tomo 733, libro 625, folio 218, finca número 75308, con referencia catastral 4675023TP047S, y la parcela A1b propiedad de Urcova, S.A. inscrita en el Registro de la Propiedad de Siero, al tomo 731, libro 624, folio 176, finca número 75193, con referencia catastral Polígono 112, parcela Nº 216 ; **Parcela A2**, propiedad de Urcova, S.A., inscrita en el Registro de la Propiedad de Siero, al tomo 688, libro 558, folio 138, finca número 72805, con referencia catastral 4675015TP047S0001GI; **Parcela A3**, de Urcova, S.A., inscrita en el Registro de la Propiedad de Siero, al tomo 1084, libro 921, folio 183, finca número 40168, con referencia catastral 4675014TP7047S0001YI; **Parcela A4**, comprada al mismo tiempo que la anterior por Urcova, S.A., inscrita en el Registro de la Propiedad de Siero, al tomo 988, libro 843, folio 86, finca número 40174, con referencia catastral 4675014TP7047S0001YI; y la **Parcela A5**, comprada por Urcova, S.A. a D^a. María Josefa Menéndez Olay, lindante con terrenos de Urcova y de D. Manuel Menéndez Olay, inscrita en el Registro de la Propiedad de Siero, al tomo 697, libro 595, folio 197, finca número 73229, referencia catastral 4675039TP7047S0001HI, han sido todas agrupadas en una sola finca, con la siguiente descripción:

Finca Agrupada, con la siguiente descripción: “Urbana.- Finca, sita en términos de Granda, Concejo de Siero, que ocupa una superficie de Veintidós mil setenta y un metros veinte decímetros cuadrados (22.071,20 m²), aproximadamente. Linda al Norte, con Feliciano Villa y herederos de Francisco Javier Maqua; Sur, Manuel Victoriano Olay, Manuel Nuño Riera y Pilar Menéndez Corzo; Este, con heredero de Pilar Menéndez Corzo, Manuel Villa, y herederos de Benito González Díaz; Oeste, con bienes de José Menéndez, camino, Benigno Fernández y Reverendos Padre Jesuitas”

Superficie que es la obtenida mediante medición topográfica efectuada para la presente.

Sin embargo, los titulares de las propiedades reflejadas en escritura no son los que actualmente figuran en la Delegación Territorial del Catastro de Asturias que, según datos recientes son los que figuran en el **plano 1RF**, y que son los siguientes:

Norte: Julio Vázquez Redonet; Tensa, S.A.; Julio Martín Fresnadillo; Fernando Guirado y Luis Sancedo Florez; Manuel Villa Cuesta; y camino de acceso.

Sur: Manuel Victoriano Menéndez Olay; Manuel Nuño Riera; Angeles Isabel Blanco Bermejo.

Este: Julio Martín Fresnadillo; Fernando Guirado y Luis Sancedo Florez; Supra Carburantes, S.L.; Manuel Villa Cuesta; Angeles Isabel Blanco Bermejo; José Luis Negrete Bermejo.

TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA.

ESTUDIO DE DETALLE-PARCELACIÓN, adaptación al PGOU vigente, en terrenos de ÁREA INDUSTRIAL, Z.VERDE y NUCLEO RURAL de RÉGIMEN URBANO.



Oeste: Jaime López Acha; Manuel Victoriano Menéndez Olay; Benigno Fernández Fernández, y camino.

INSCRIPCIÓN: Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de POLA de SIERO, al: Tomo 1111, Libro 944, folio 92, Finca número 98.395, inscripción 1ª.

TÍTULO: La finca aparece inscrita en dominio, a favor de "HERCONVA, S.A." el 55,73 %; y a favor de "URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES VALLINA, S.A" (URCOVA), el restante 44,27 %.

REFERENCIA CATASTRAL: 4675023TP7047S, para la finca de mayor cabida de las agrupadas, teniendo además, para las otras los siguientes: 4675039TP7047S0001H1; Polígono 112, parcela 216; 4675015TP7047S0001GI; 4675014TP7047S0001YI.

5.1.2.- Parcela aportada por D. Manuel Victoriano Menéndez Olay: **Parcela B**, según consta en Certificación del Registrador de la Propiedad de Pola de Siero, que se me han facilitado, la descripción de la finca es como sigue: Rústica a prado llamada PRADO DE LA ENTRADA DE CUETO, en Concejiles, parroquia de Granda, Concejo de Siero, de Veinte áreas. Linda: Norte, María Josefa Menéndez Olay; Sur, camino y Benigno Fernández Fernández; Este, viuda de José Herrero; y Oeste, Bibiana López Cueva.

La superficie, según la reciente medición topográfica efectuada para la presente, es de Dos mil setecientos ochenta y ocho metros con nueve decímetros cuadrados (2.788,09 m²).

INSCRIPCIÓN: Se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de POLA de SIERO, al: Tomo 145, Libro 119, folio 22, Finca número 17.984.

TÍTULO: La finca aparece inscrita, el 100 % en Pleno dominio a favor de Manuel Victoriano Menéndez, con carácter privativo, en inscripción 3ª.

REFERENCIA CATASTRAL: 4675028TP7047S0001DI.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria de fecha 26-4-2007

Secretario

5.2.- RELACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES.-

5.2.1.- PARCELA EDIFICABLE, denominada **Parcela 1-ESTE**, sita en Concejiles, parroquia de Granda, Concejo de Siero, de QUINIENTOS TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS (537,00 m²). LINDA: Norte, Tensa, S.A. y Julio Martín Fresnadillo; Este, Julio Martín Fresnadillo; Sur, con la Parcela 2-Este de la presente parcelación; y Oeste, con vial particular y zona de aparcamiento, producto de la presente parcelación urbanística.

TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA.

ESTUDIO DE DETALLE-PARCELACIÓN, adaptación al PGOU vigente, en terrenos de ÁREA INDUSTRIAL, Z.VERDE y NUCLEO RURAL de RÉGIMEN URBANO.



5.2.2.- PARCELA EDIFICABLE, denominada **Parcela 2-ESTE**, sita en Concejiles, parroquia de Granda, Concejo de Siero, de MIL DIEZ Y SIETE METROS CUADRADOS CON CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS (1.017,50 m²). LINDA: Norte, Parcela 1-Este de la presente parcelación; Este, Julio Martín Fresnadillo; Sur, con parcela de Zona Verde de la misma parcelación, a ceder el Ilmo. Ayuntamiento de Siero; y Oeste, con vial particular y zona de aparcamiento, producto de la presente parcelación urbanística.

5.2.3.- PARCELA EDIFICABLE, denominada **Parcela OESTE**, sita en Concejiles, parroquia de Granda, Concejo de Siero, de DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y UN METROS CUADRADOS CON CATORCE DECÍMETROS CUADRADOS (2.571,14 m²). LINDA: Norte, Julio Vázquez Redonet; Este, con vial particular y zona de aparcamiento producto de la presente parcelación urbanística.; Sur, con parcela de Zona Verde de la misma parcelación, a ceder el Ilmo. Ayuntamiento de Siero; y Oeste, Jaime López Acha.

5.2.4.- PARCELA para VIAL particular, de forma rectangular, destinado a vial y aparcamiento, que será prolongación de vial particular existente, sita en Concejiles, parroquia de Granda, Concejo de Siero, de SETECIENTOS SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON TREINTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS (767,33 m²). LINDA: Norte, con vial particular del cual será prolongación; Este, con **Parcela 1-Este** y **Parcela 2-Este** producto de esta parcelación; Sur, con parcela de Zona Verde de la misma parcelación, a ceder el Ilmo. Ayuntamiento de Siero; y Oeste, con **Parcela Oeste** de la presente parcelación.

5.2.5.- PARCELA para ZONA VERDE, de forma irregular, con destino a zona de verde a ceder al Ilmo. Ayuntamiento de Siero, sita en Concejiles, parroquia de Granda, Concejo de Siero, de SEIS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON VEINTISEIS DECÍMETROS CUADRADOS (6.368,26 m²). LINDA: Norte, **Parcela Oeste**, vial particular y **Parcela 2-Este**, todos producto de la presente parcelación; Este, Julio Martín Fresnadillo, Fernando Guirado y Luis Sancedo Florez, y **Parcela 14** producto de esta parcelación; Sur, con **Parcelas 7, 8, 15 y 16** de la parcelación, y viales y servidumbres de dicha parcelación; y Oeste, con Jaime López Acha.

5.2.6.- PARCELA EDIFICABLE, denominada **Parcela 1**, sita en Concejiles, parroquia de Granda, concejo de Siero, de CUATROCIENTOS NUEVE METROS CUADRADOS CON TREINTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (409,36 m²). LINDA: Norte, **Parcela 2** de esta parcelación; Este y Sur, con viales particulares de la parcelación urbanística; y Oeste con resto de finca matriz que no pertenece a la UE-1.



5.2.7.- PARCELA EDIFICABLE, denominada **Parcela 2**, sita en Concejiles, parroquia de Granda, concejo de Siero, de CUATROCIENTOS UN METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (401,82 m²). LINDA: Norte, **Parcela 3** de esta parcelación; Sur, **Parcela 1** de esta parcelación; Este, con viales particulares de la parcelación urbanística; y Oeste con resto de finca matriz que no pertenece a la UE-1.

5.2.8.- PARCELA EDIFICABLE, denominada **Parcela 3**, sita en Concejiles, parroquia de Granda, concejo de Siero, de CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (400,96 m²). LINDA: Norte, **Parcela 4** de esta parcelación; Sur, **Parcela 2** de la parcelación; Este, con viales particulares de la parcelación urbanística; y Oeste con resto de finca matriz que no pertenece a la UE-1.

5.2.9.- PARCELA EDIFICABLE, denominada **Parcela 4**, sita en Concejiles, parroquia de Granda, concejo de Siero, de CUATROCIENTOS UN METROS CUADRADOS CON DIEZ DECÍMETROS CUADRADOS (401,10 m²). LINDA: Norte, **Parcela 5** de esta parcelación; Sur, **Parcela 3** de la parcelación; Este, con viales particulares de la parcelación urbanística; y Oeste con resto de finca matriz que no pertenece a la UE-1.

5.2.10.- PARCELA EDIFICABLE, denominada **Parcela 5**, sita en Concejiles, parroquia de Granda, concejo de Siero, de CUATROCIENTOS CATORCE METROS CUADRADOS CON VEINTICINCO DECÍMETROS CUADRADOS (414,25 m²). LINDA: Norte, **Parcela 6** de esta parcelación; Sur, **Parcela 4** de la parcelación; Este, con viales particulares de la parcelación urbanística; y Oeste con resto de finca matriz que no pertenece a la UE-1.

5.2.11.- PARCELA EDIFICABLE, denominada **Parcela 6**, sita en Concejiles, parroquia de Granda, concejo de Siero, de CUATROCIENTOS DOS METROS CUADRADOS CON SESENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (402,65 m²). LINDA: Norte, **Parcela 7** de esta parcelación; Sur, **Parcela 5** de la parcelación; Este, con viales particulares de la parcelación urbanística; y Oeste con resto de finca matriz que no pertenece a la UE-1.

5.2.12.- PARCELA EDIFICABLE, denominada **Parcela 7**, sita en Concejiles, parroquia de Granda, concejo de Siero, de CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS (482,43 m²). LINDA: Norte, con **Zona Verde** de la presente parcelación a ceder; Sur, **Parcela 6** de esta parcelación y viales particulares de la parcelación; Este, con viales particulares de la parcelación urbanística; y Oeste, **Parcela 15** de esta parcelación urbanística y resto de finca matriz que no pertenece a la UE-1.

TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA.

ESTUDIO DE DETALLE-PARCELACIÓN, adaptación al PGOU vigente, en terrenos de ÁREA INDUSTRIAL, Z.VERDE y NUCLEO RURAL de RÉGIMEN URBANO.



5.2.13.- PARCELA EDIFICABLE, denominada **Parcela 8**, sita en Concejiles, parroquia de Granda, concejo de Siero, de QUINIENTOS DOS METROS CUADRADOS CON DIEZ Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS (502,17 m²). LINDA: Norte, con **Zona Verde** de la presente parcelación a ceder; Sur, **Parcela 9** de esta parcelación; Este, con **Parcela 14**; y Oeste, viales particulares de la parcelación urbanística.

5.2.14.- PARCELA EDIFICABLE, denominada **Parcela 9**, sita en Concejiles, parroquia de Granda, concejo de Siero, de CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON TREINTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (497,36 m²). LINDA: Norte, con **Parcela 8** de la presente parcelación; Sur, **Parcela 10** de esta parcelación; Este, con **Parcela 14** de la parcelación; y Oeste, viales particulares de la parcelación urbanística.

5.2.15.- PARCELA EDIFICABLE, denominada **Parcela 10**, sita en Concejiles, parroquia de Granda, concejo de Siero, de QUINIENTOS TRECE METROS CUADRADOS CON CINCUENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (513,51 m²). LINDA: Norte, con **Parcela 9** de la parcelación; Sur, viales particulares de la parcelación urbanística; Este, con **Parcela 12** de la parcelación; y Oeste, viales particulares de la parcelación urbanística.

5.2.16.- PARCELA EDIFICABLE, denominada **Parcela 11**, sita en Concejiles, parroquia de Granda, concejo de Siero, de MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON SESENTA Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (1.437,62 m²). LINDA: Norte y Oeste, con viales particulares de la parcelación urbanística; Sur con viales particulares de la parcelación y Angeles Isabel Blanco Bermejo; Este, con Angeles Isabel Blanco Bermejo.

5.2.17.- PARCELA EDIFICABLE, denominada **Parcela 12**, sita en Concejiles, parroquia de Granda, concejo de Siero, de CUATROCIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS CON VEINTICINCO DECÍMETROS CUADRADOS (424,25 m²). LINDA: Norte, con **Parcela 14** de la parcelación; Sur, con viales particulares de la parcelación urbanística; Este, con **Parcela 14** y viales particulares de la parcelación; Oeste, con **Parcela 10** de la parcelación.

5.2.18.- PARCELA EDIFICABLE, denominada **Parcela 13**, sita en Concejiles, parroquia de Granda, concejo de Siero, de CUATROCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS CON SETENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (440,71 m²). LINDA: Norte, con Manuel Villa Cuesta; Sur, Este y Oeste, con viales particulares de la parcelación urbanística.

TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA.

ESTUDIO DE DETALLE-PARCELACIÓN, adaptación al PGOU vigente, en terrenos de ÁREA INDUSTRIAL, Z.VERDE y NUCLEO RURAL de RÉGIMEN URBANO.



5.2.19.- PARCELA EDIFICABLE, denominada **Parcela 14**, sita en Concejiles, parroquia de Granda, concejo de Siero, de DOS MIL CINCUENTA METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS (2.050,84 m²). LINDA: Norte, con Fernando Guirado y Luis Sancedo Florez; Sur, con **Parcela 12** de la parcelación, y con viales particulares de la parcelación urbanística; Este, con Fernando Guirado y Luis Sancedo Florez, Supra Carburantes, S.L., y Manuel Villa Cuesta; Oeste, con **Parcelas 8 y 9** de la parcelación, y con **Zona Verde** de la presente parcelación a ceder.

5.2.20.- PARCELA EDIFICABLE, denominada **Parcela 15**, sita en Concejiles, parroquia de Granda, concejo de Siero, de SETECIENTOS TRECE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS (713,76 m²). LINDA: Norte, con **Zona Verde** de la presente parcelación a ceder; Sur, con Benigno Fernández Fernández y camino; Este, con **Parcela 7** de la parcelación, y resto de finca matriz fuera de la UE-1; Oeste, con la **Parcela 16** de esta parcelación.

5.2.21.- PARCELA EDIFICADA, con una vivienda unifamiliar, denominada **Parcela 16**, sita en Concejiles, parroquia de Granda, concejo de Siero, de MIL TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON DIEZ DECÍMETROS CUADRADOS (1.034,10 m²). LINDA: Norte, con **Zona Verde** de la presente parcelación a ceder; Sur, con camino; Este, con **Parcela 15** de la parcelación; Oeste, con Bibiana López Cueva.

5.2.22.- PARCELA COMÚN, terreno de forma irregular para accesos, viales y zonas de aparcamiento común de la parcelación, sita en Concejiles, parroquia de Granda, concejo de Siero, de DOS MIL QUINIENTOS DIEZ Y SEIS METROS CUADRADOS CON CATORCE DECÍMETROS CUADRADOS (2.516,14 m²). LINDA: Norte, **Zona Verde** de la presente parcelación a ceder, **Parcelas 1, 7, 10, 11, 12, 13 y 14** de la parcelación, Manuel Villa Cuesta, y camino que conecta con la carretera SI-3; Sur, Manuel Nuño Riera y **Parcela 11** de la parcelación; Este, José Luis Negrete Bermejo, Angeles Isabel Blanco Bermejo, y **Parcelas 8, 9, 10, 11 y 13** de la parcelación; Oeste, con **Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12 y 13** de la parcelación y resto de finca matriz fuera de la UE-1.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria de fecha 26/4/2007

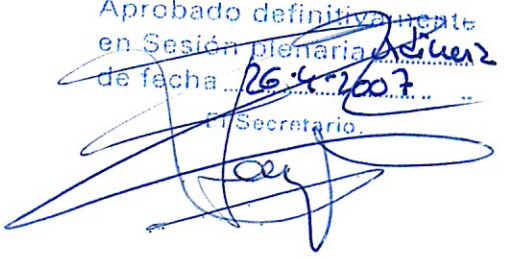
6).- CÉDULA URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS EDIFICABLES RESULTANTES.-**6.1.- PROPUESTA DE CÉDULA URBANÍSTICA DE CADA PARCELA RESULTANTE.-**

Las determinaciones urbanísticas que afectan a cada parcela, siguiendo lo previsto tanto en la Ordenanza III Condiciones Generales de Usos y Ordenanza IV Condiciones Generales de Composición; como en la Ordenanza VI, sección II Unifamiliar y en la Ordenanza VII Industria y Comercio, son como siguen:

6.1.1.- Parcela edificable Parcela 1 Este.

- Tipología: Industrial.
- Superficie de parcela: 537,00 m².
- Edificabilidad máxima permitida: 537,00 m².
- Altura de cornisa máxima: 12,00 metros (doce metros) en cumbre.
- Retranqueos mínimos de linderos: No se establecen retranqueos a linderos, aunque sí la obligación de decorar como fachadas los muros que no resulten cubiertos por otros de las parcelas adyacentes.
- Las edificaciones podrán disponerse sobre la alineación fijada respecto al vial particular.
- Aparcamientos: Se cumplirá con lo dispuesto en el artº 2.52 a 2.55, con el proyecto de construcción, pudiendo contabilizar los existentes en cordón sobre la línea de acera del vial particular.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria
de fecha 26.4.2007
Secretario.

**6.1.2.- Parcela edificable Parcela 2 Este.**

- Tipología: Industrial.
- Superficie de parcela: 1.017,50 m².
- Edificabilidad máxima permitida: 1.300,00 m².
- Altura de cornisa máxima: 12,00 metros (doce metros) en cumbre.
- Retranqueos mínimos de linderos: No se establecen retranqueos a linderos, aunque sí la obligación de decorar como fachadas los muros que no resulten cubiertos por otros de las parcelas adyacentes.
- Con respecto al límite de separación con la calificación de Zona Verde, se retranqueará como mínimo 5,00 metros.
- Las edificaciones podrán disponerse sobre la alineación fijada respecto al vial particular.
- Aparcamientos: Se cumplirá con lo dispuesto en el artº 2.52 a 2.55, con el proyecto de construcción, pudiendo contabilizar los existentes en cordón sobre la línea de acera del vial particular.



Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *auditor*
de fecha *28-4-2007*
El Secretario

6.1.3.- Parcela edificable Parcela Oeste.

- Tipología: Industrial.
- Superficie de parcela: 2.571,14 m².
- Edificabilidad máxima permitida: 3.055,97 m².
- Altura de cornisa máxima: 12,00 metros (doce metros) en cumbre.
- Retranqueos mínimos de linderos: No se establecen retranqueos a linderos, aunque sí la obligación de decorar como fachadas los muros que no resulten cubiertos por otros de las parcelas adyacentes.
- Con respecto al límite de separación con la calificación de Zona Verde, se retranqueará como mínimo 5,00 metros.
- Las edificaciones podrán disponerse sobre la alineación fijada respecto al vial particular.
- Aparcamientos: Se cumplirá con lo dispuesto en el artº 2.52 a 2.55, con el proyecto de construcción, pudiendo contabilizar los existentes en cordón sobre la línea de acera del vial particular.

6.1.4.- Parcela edificable P1.

- Tipología de vivienda: Unifamiliar.
- Superficie de parcela: 409,36 m².
- Edificabilidad máxima permitida: 150,00 m².
- Altura máxima permitida: Dos (2) plantas más uso bajocubierta.
- Altura de cornisa máxima: 7,00 metros (siete metros).
- Retranqueos mínimos de linderos: 3,00 metros (tres metros), con posibilidad de adosarse a dos linderos como máximo por acuerdo entre propiedades, o en proyecto unitario.

6.1.5.- Parcela edificable P2.

- Tipología de vivienda: Unifamiliar.
- Superficie de parcela: 401,82 m².
- Edificabilidad máxima permitida: 150,00 m².
- Altura máxima permitida: Dos (2) plantas más uso bajocubierta.
- Altura de cornisa máxima: 7,00 metros (siete metros).
- Retranqueos mínimos de linderos: 3,00 metros (tres metros), con posibilidad de adosarse a dos linderos como máximo por acuerdo entre propiedades, o en proyecto unitario.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 26.4.2007
El Secretario.

6.1.6.- Parcela edificable P3.

- Tipología de vivienda: Unifamiliar.
- Superficie de parcela: 400,96 m².
- Edificabilidad máxima permitida: 150,00 m².
- Altura máxima permitida: Dos (2) plantas más uso bajocubierta.
- Altura de cornisa máxima: 7,00 metros (siete metros).
- Retranqueos mínimos de linderos: 3,00 metros (tres metros), con posibilidad de adosarse a dos linderos como máximo por acuerdo entre propiedades, o en proyecto unitario.

6.1.7.- Parcela edificable P4.

- Tipología de vivienda: Unifamiliar.
- Superficie de parcela: 401,10 m².
- Edificabilidad máxima permitida: 150,00 m².
- Altura máxima permitida: Dos (2) plantas más uso bajocubierta.
- Altura de cornisa máxima: 7,00 metros (siete metros).
- Retranqueos mínimos de linderos: 3,00 metros (tres metros), con posibilidad de adosarse a dos linderos como máximo por acuerdo entre propiedades, o en proyecto unitario.

6.1.8.- Parcela edificable P5.

- Tipología de vivienda: Unifamiliar.
- Superficie de parcela: 414,25 m².
- Edificabilidad máxima permitida: 150,00 m².
- Altura máxima permitida: Dos (2) plantas más uso bajocubierta.
- Altura de cornisa máxima: 7,00 metros (siete metros).
- Retranqueos mínimos de linderos: 3,00 metros (tres metros), con posibilidad de adosarse a dos linderos como máximo por acuerdo entre propiedades, o en proyecto unitario.

6.1.9.- Parcela edificable P6.

- Tipología de vivienda: Unifamiliar.
- Superficie de parcela: 402,65 m².
- Edificabilidad máxima permitida: 150,00 m².
- Altura máxima permitida: Dos (2) plantas más uso bajocubierta.
- Altura de cornisa máxima: 7,00 metros (siete metros).
- Retranqueos mínimos de linderos: 3,00 metros (tres metros), con posibilidad de adosarse a dos linderos como máximo por acuerdo entre propiedades, o en proyecto unitario.

TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA.

ESTUDIO DE DETALLE-PARCELACIÓN, adaptación al PGOU vigente, en terrenos de ÁREA INDUSTRIAL, Z.VERDE y NUCLEO RURAL de RÉGIMEN URBANO.



Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria
de fecha 26.4.2007

El Secretario

6.1.10.- Parcela edificable P7.

- Tipología de vivienda: Unifamiliar.
- Superficie de parcela: 482,43 m².
- Edificabilidad máxima permitida: 150,00 m².
- Altura máxima permitida: Dos (2) plantas más uso bajocubierta.
- Altura de cornisa máxima: 7,00 metros (siete metros).
- Retranqueos mínimos de linderos: 3,00 metros (tres metros), con posibilidad de adosarse a dos linderos como máximo por acuerdo entre propiedades, o en proyecto unitario.

6.1.11.- Parcela edificable P8.

- Tipología de vivienda: Unifamiliar.
- Superficie de parcela: 502,17 m².
- Edificabilidad máxima permitida: 150,00 m².
- Altura máxima permitida: Dos (2) plantas más uso bajocubierta.
- Altura de cornisa máxima: 7,00 metros (siete metros).
- Retranqueos mínimos de linderos: 3,00 metros (tres metros), con posibilidad de adosarse a dos linderos como máximo por acuerdo entre propiedades, o en proyecto unitario.

6.1.12.- Parcela edificable P9.

- Tipología de vivienda: Unifamiliar.
- Superficie de parcela: 497,36 m².
- Edificabilidad máxima permitida: 150,00 m².
- Altura máxima permitida: Dos (2) plantas más uso bajocubierta.
- Altura de cornisa máxima: 7,00 metros (siete metros).
- Retranqueos mínimos de linderos: 3,00 metros (tres metros), con posibilidad de adosarse a dos linderos como máximo por acuerdo entre propiedades, o en proyecto unitario.

6.1.13.- Parcela edificable P10.

- Tipología de vivienda: Unifamiliar.
- Superficie de parcela: 513,51 m².
- Edificabilidad máxima permitida: 150,00 m².
- Altura máxima permitida: Dos (2) plantas más uso bajocubierta.
- Altura de cornisa máxima: 7,00 metros (siete metros).
- Retranqueos mínimos de linderos: 3,00 metros (tres metros), con posibilidad de adosarse a dos linderos como máximo por acuerdo entre propiedades, o en proyecto unitario.

TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA.

ESTUDIO DE DETALLE-PARCELACIÓN, adaptación al PGOU vigente, en terrenos de ÁREA INDUSTRIAL, Z.VERDE y NUCLEO RURAL de RÉGIMEN URBANO.



6.1.14.- Parcela edificable P11.

- Tipología de vivienda: Unifamiliar agrupada o adosada.
- Superficie de parcela: 1.437,62 m².
- Edificabilidad máxima permitida: 930,70 m².
- Altura máxima permitida: Dos (2) plantas más uso bajocubierta.
- Altura de cornisa máxima: 7,00 metros (siete metros).
- Retranqueos mínimos de linderos: 3,00 metros (tres metros). En vivienda adosada se fija que el máximo desarrollo que puede alcanzar la edificación agrupada en cualquier sentido deberá inscribirse en el interior de un círculo de 30 metros de radio.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria de fecha 26.1.2007.
El Secretario.

6.1.15.- Parcela edificable P12.

- Tipología de vivienda: Unifamiliar.
- Superficie de parcela: 424,25 m².
- Edificabilidad máxima permitida: 150,00 m².
- Altura máxima permitida: Dos (2) plantas más uso bajocubierta.
- Altura de cornisa máxima: 7,00 metros (siete metros).
- Retranqueos mínimos de linderos: 3,00 metros (tres metros), con posibilidad de adosarse a dos linderos como máximo por acuerdo entre propiedades, o en proyecto unitario.

6.1.16.- Parcela edificable P13.

- Tipología de vivienda: Unifamiliar.
- Superficie de parcela: 440,71 m².
- Edificabilidad máxima permitida: 150,00 m².
- Altura máxima permitida: Dos (2) plantas más uso bajocubierta.
- Altura de cornisa máxima: 7,00 metros (siete metros).
- Retranqueos mínimos de linderos: 3,00 metros (tres metros), con posibilidad de adosarse a dos linderos como máximo por acuerdo entre propiedades, o en proyecto unitario.

6.1.17.- Parcela edificable P14.

- Tipología de vivienda: Unifamiliar agrupada o adosada.
- Superficie de parcela: 2.050,84 m².
- Edificabilidad máxima permitida: 1.222,61 m².
- Altura máxima permitida: Dos (2) plantas más uso bajocubierta.
- Altura de cornisa máxima: 7,00 metros (siete metros).
- Retranqueos mínimos de linderos: 3,00 metros (tres metros). En vivienda adosada se fija que el máximo desarrollo que puede alcanzar la edificación agrupada en cualquier sentido deberá inscribirse en el interior de un círculo de 30 metros de radio.

TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA.

ESTUDIO DE DETALLE-PARCELACIÓN, adaptación al PGOU vigente, en terrenos de ÁREA INDUSTRIAL, Z.VERDE y NUCLEO RURAL de RÉGIMEN URBANO.



6.1.18.- Parcela edificable P15.

- Tipología de vivienda: Unifamiliar.
- Superficie de parcela: 713,76 m².
- Edificabilidad máxima permitida: 300,00 m².
- Altura máxima permitida: Dos (2) plantas más uso bajocubierta.
- Altura de cornisa máxima: 7,00 metros (siete metros).
- Retranqueos mínimos de linderos: 3,00 metros (tres metros), con posibilidad de adosarse a dos linderos como máximo por acuerdo entre propiedades, o en proyecto unitario.

6.1.19.- Parcela edificable P16.

- Tipología de vivienda: Unifamiliar.
- Superficie de parcela: 1.034,10 m².
- Edificabilidad máxima permitida: 311,75 m².
- Altura máxima permitida: Dos (2) plantas más uso bajocubierta.
- Altura de cornisa máxima: 7,00 metros (siete metros).
- Retranqueos mínimos de linderos: 3,00 metros (tres metros), con posibilidad de adosarse a dos linderos como máximo por acuerdo entre propiedades, o en proyecto unitario.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *de cinez*
de fecha *26 de Oct*
El Secretario



7).- DATOS ESTADÍSTICOS.-

- TEXTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA de ESTUDIO DE DETALLE-PARCELACIÓN para ADAPTACION AL P.G.O.U. VIGENTE, en ZONA DE NUCLEO RURAL DE REGIMEN URBANO, VERDE e INDUSTRIAL, en GRANDA (UE1) - COLLOTO - SIERO.
- EMPLAZAMIENTO: CONCEJILES – COLLOTO.
- LOCALIDAD: GRANDA - CONCEJO DE SIERO.
- PROMOTOR: URCOVA, S.A.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria de fecha 26 de marzo de 2007

[Handwritten signature]
El Secretario

SUPERFICIE TOTAL DE LA ACTUACIÓN	24.304,26 m ²
--	--------------------------

SUPERFICIE CON CALIFICACIÓN INDUSTRIAL	4.892,97 m ²
Nº PARCELAS EDIFICABLES	3 uds.
Nº PARCELAS COMUNES	1 uds.
SUPERFICIE PARCELAS EDIFICABLES	4.125,64 m ²
SUPERFICIE PARCELA PARA VIAL PARTICULAR	767,33 m ²

SUPERFICIE CON CALIFICACIÓN NUCLEO RURAL RÉGIMEN URBANO	13.043,03 m ²
Nº PARCELAS EDIFICABLES	16 uds.
Nº PARCELAS COMUNES	1 uds.
SUPERFICIE PARCELAS EDIFICABLES	10.526,89 m ²
SUPERFICIE PARCELA PARA VIAL PARTICULAR	2.516,14 m ²

SUPERFICIE CON CALIFICACIÓN ZONA VERDE	6.368,26 m ²
Nº PARCELAS EDIFICABLES	0 uds.
PARCELA A CEDER AL AYUNTAMIENTO	1 uds.

[Handwritten signature]

 OVIEDO, A MARZO DE 2.007
 EL ARQUITECTO.....
 Colegiado nº 102.....



AJUSTES AL TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE ESTUDIO DETALLE - PARCELACIÓN EN ZONA DE NUCLEO RURAL REGIMEN URBANO, VERDE e INDUSTRIAL, EN GRANDA (UE1) - COLLOTO - SIERO.

Expediente municipal Ayuntamiento de Siero: 242N1013

El Texto Refundido recoge: Modificado de fecha marzo 2.005; Cumplimiento prescripciones de febrero 2006; Anexo por ajustes de mayo 2006, derivado del informe municipal de fecha 27-04-06

1.1.- Antecedentes.-

Se realizan unos mínimos ajustes a la documentación del Texto Refundido, en base al informe del topógrafo municipal sobre la posición de la delimitación entre zona Industrial y Verde, y a la sugerencia de la arquitecto municipal de urbanismo para ampliar el paso peatonal entre las viviendas unifamiliar en NU-RU con la zona verde V.

1.2.- Concreción de los ajustes. Delimitación ID con V.-

Delimitación zona industria ID con zona verde V. Se ajusta la línea de delimitación a los datos facilitados por el topógrafo municipal, manteniéndose las mismas superficies y aprovechamientos.

Se concretan en los planos nº 3RF₁ y 4RF₁.

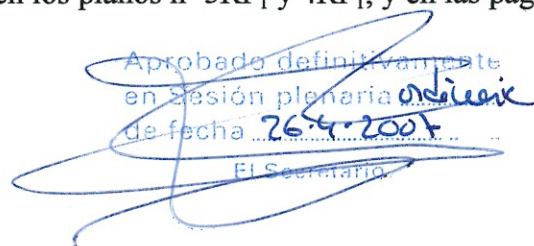
1.3.- Concreción de los ajustes. Ampliación comunicación peatonal.-

Al ampliar la comunicación entre el vial particular de las parcelas con calificación NU-RU con la zona verde V, a ceder, pasando a tener una anchura de 4,50 metros, es preciso disminuir la superficie de la parcela nº 7, que pasa a ser de 482,43 m²; ampliándose, por consiguiente, la superficie de los viales particulares cuya superficie total pasa a ser de 2.516,14 m², sin variar el aprovechamiento de tal parcela nº 7. Como consecuencia de lo anterior, al disminuir el tamaño de una parcela, la suma total de la superficie de las 16 parcelas en NU-RU pasa a ser de 10.526,89 m².

Estas correcciones numéricas se han expresado en los planos nº 3RF₁ y 4RF₁, y en las páginas 10, 14, 18, 20, 24 y 27 de la memoria.



Oviedo, a abril de 2.007
EL ARQUITECTO.
Colegiado nº 102.



Conforme la propiedad.
Joaquín Vallina González por
URCOVA.