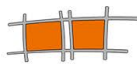


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 14067209 51FFO-L7K6V-NQJV8 B228FB8809AC74D2AC387E47B72049A44D56981) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento. Firmado por: I. C-ES, O-CONSTRUCCIONES SERCONSA XXI, S.A., CID:2.5.4.97-VATES-A33573213, CN=09436588X, MARCOS CALLE (R: A33573213), SNE-CALLE FIDALGO, C=MARCOS, SERIAL NUMBER=IDCES-09436588X, Descripción=RA:AEAT/AEAT/0387/PUESTO 147955/2004/2023095431 (CN=AC Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/11/2023 13:42:00.



MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE

UG VALLOBÍN OVIEDO, ASTURIAS
NOVIEMBRE 2023

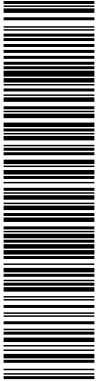


menéndez y gamonal
arquitectos
www.menendezygamonal.com

SERCONSA 21



DOCUMENTO OTROS DOCUMENTOS APORTADOS: DOC._COMPLETO _MOD_ED_VALLOBIN_NOV23.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 95476 , Fecha de entrada: 22/11/2023 12:41:00 , Fecha de presentación: 22/11/2023 12:41:00	
OTROS DATOS Código para validación: 51FFO-L7K6V-NQJV8 Página 2 de 32	SELLO	FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 14067209 51FFO-L7K6V-NQJV8 B228FB8809AC74D2AC367F47B72048A44D56991) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que la proporciona la entidad emisora de este documento. Firmado por: I. C-ES, O-CONSTRUCCIONES SERCONS A XXI, S.A. COD:2.5.4.97-VATES:A33573213 CN=09436588X MARCOS CALLE (R: A33573213), SNE-CALLE FIDALGO, C=MARCOS, SERIAL NUMBER=IDCES-09436588X, Descripción=RAI:AEAT/AEAT/0387/PUESTO /147955/2004/2023095431 (CN=AC Representación, O=LCERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/11/2023 13:42:00.

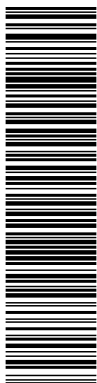


**MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE
DE LA UG VALLOBÍN - OVIEDO**

ÍNDICE

- 1.- Introducción y descripción de parcela 1
- 2.- Calificación urbanística y edificabilidad 2
- 3.-Marco legal..... 7
- 4.-Memoria explicativa y justificativa 9
- 5.-Normativa aplicable 11
- 6.- Informe de sostenibilidad 12
- 7.-Planos
- 8.-Acuerdo Adif adjudicación parcela

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
OTROS DOCUMENTOS APORTADOS: DOC._COMPLETO _MOD_ED_VALLOBIN_NOV23.pdf	Número de la anotación: 95476 , Fecha de entrada: 22/11/2023 12:41:00 , Fecha de presentación: 22/11/2023 12:41:00	
OTROS DATOS	SELLO	FIRMAS
Código para validación: 51FFO-L7K6V-NQJV8 Página 3 de 32		



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 14067209 51FFO-L7K6V-NQJV8 B228FB8809AC74D2AC387E47B732048A44D56991) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que la proporciona la entidad emisora de este documento. Firmado por: I. C-ES, O=CONSTRUCCIONES SERCONSA XXI, SA, C=ES, CN=CONSTRUCCIONES SERCONSA XXI, SA, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/11/2023 13:42:00.



MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UG VALLOBÍN - OVIEDO

1.- INTRODUCCIÓN Y DESCRIPCIÓN DE PARCELA

Trata el siguiente documento sobre la redacción del Modificado del Estudio de Detalle de la Unidad de Gestión de Vallobín en Oviedo.

El Estudio de detalle de la UG Vallobín fue aprobado en pleno del Ayuntamiento de Oviedo el 3 de agosto de 2001.

Toda la UG de Vallobín se desarrolló y edificó a partir de entonces en su totalidad, excepto una última parcela en el extremo Este, en el punto más cercano a la glorieta de Vallobín, que era propiedad de Adif, que ahora se pretende edificar y para la que por los motivos que a continuación se exponen, precisa de la realización de este modificado de Estudio de Detalle. Esta parcela se denomina A3 en el citado documento

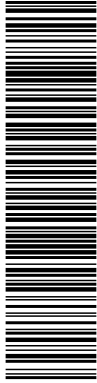
El propietario de la parcela y promotor de este Modificado, es CONSTRUCCIONES Serconsa XXI, con domicilio en Lugar Castiello 145, 33690 Llanera, Asturias y con CIF A33573213.

Existe un acuerdo de venta de la parcela del Consejo de Administración de Adif, con fecha 6 de febrero de 2023, a favor de Serconsa que se adjunta.

La referencia catastral de la parcela es 7957008TP6075N0001ES

Su superficie catastral es de 2.401m² y su superficie topográfica y urbanística es de **2.405,12 m²**, tomando ésta última como referencia

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
OTROS DOCUMENTOS APORTADOS: DOC._COMPLETO _MOD_ED_VALLOBIN_NOV23.pdf	Número de la anotación: 95476 , Fecha de entrada: 22/11/2023 12:41:00 , Fecha de presentación: 22/11/2023 12:41:00	
OTROS DATOS	SELLO	FIRMAS
Código para validación: 51FFO-L7K6V-NQJV8 Página 4 de 32		



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 14067209 51FFO-L7K6V-NQJV8 B228FB8809AC74D2AC387E77B72048A44D56981) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que la proporciona la entidad emisora de este documento. Firmado por: I. C-ES, O-CONSTRUCCIONES SERCONSA XXI SA, S.A. COD:2.5.4.97-VATES:A33573213 CN=09436588X MARCOS CALLE (R: A33573213), SNE-CALLE FIDALGO, C=MARCOS, SERIALNUMBER=IDCES-09436588X, Descripción=RA:AEAT/AEAT/0387/PUESTO /147955/2004/2023095431 (CN=AC Representación, OULCERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/11/2023 13:42:00.



MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UG VALLOBÍN - OVIEDO

La parcela tiene forma rectangular, linda al Norte con la calle Vázquez de Mella, al Noroeste con el acceso al parking municipal integrado en la parcela con referencia catastral 7957007TP6075N0002KD de la UG Vallobín, al Sureste con Espacio Libre con referencia catastral 7957014TP6075N0001US y al Suroeste con el Parque Ángel González con referencia catastral 7957011TP6075N0001ES

La parcela es prácticamente plana, encontrándose entre las cotas altimétricas 227.00 y 228.00 su lado más largo (de más de 100m)

2.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y EDIFICABILIDAD

La UG Vallobín, se desarrolló a partir de un Estudio de Detalle, con su correspondiente Proyecto de Compensación y su Proyecto de Urbanización

La parcela A3 donde se centra la modificación de este Estudio de Detalle, está calificada como Edificación Residencial Abierta (RA)

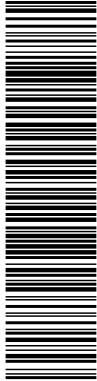
Al tratarse de la última parcela de la UG Vallobín su edificabilidad es la diferencia entre la edificabilidad total de la Unidad de Gestión y la edificabilidad agotada por los edificios ejecutados. A tal efecto existe un informe firmado por la arquitecta jefa de Licencias del Ayuntamiento de Oviedo con fecha 6 de junio de 2010, establece en **9.855,02m2** como la superficie edificable pendiente de materializar en la parcela A3

3.- PROPUESTA:

Se informa favorablemente el Proyecto Modificado presentado en el que se unen dos viviendas del bajocubierta en una única.

Se tendrá en cuenta que la superficie total construida computable de este edificio es de 6.738,51 m2, quedando un total de 9.855,02 m2 pendientes de materializar en la parcela A-3 del ámbito de gestión.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
OTROS DOCUMENTOS APORTADOS: DOC._COMPLETO _MOD_ED_VALLOBIN_NOV23.pdf	Número de la anotación: 95476 , Fecha de entrada: 22/11/2023 12:41:00 , Fecha de presentación: 22/11/2023 12:41:00	
OTROS DATOS	SELLO	FIRMAS
Código para validación: 51FFO-L7K6V-NQJV8 Página 5 de 32		



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 14067209 51FFO-L7K6V-NQJV8 B228FB8809AC74D2AC387E47B72048A44D56991) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento. Firmado por: I. C-ES, O-CONSTRUCCIONES SERCONSA XXI, S.A., OJD.2.E.4.97-VATES-A33573213, CN=09436589X, MARCOS CALLE (R: A33573213), SNE-CALLE FIDALGO, C=MARCOS, SERIALNUMBER=IDCES-09436589X, Descripción=RA-AEAT/AEAT0387/PUESTO /147955/2004/2023095431 (CN=AC Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/11/2023 13:42:00.



**MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE
DE LA UG VALLOBÍN - OVIEDO**

El Proyecto de Compensación establece como servidumbre dentro de la parcela, una franja a lo largo de todo el lindero Este, de 3,97 metros de ancho por 30 m de fondo, calificada como Espacio Libre. Esta franja, es colindante con la rampa de acceso al garaje municipal, realizado por la sociedad Cinturón Verde de Oviedo que existe bajo la plaza Ángel González y entre ambas deben sumar 14.50m

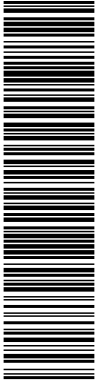
Servidumbres: En virtud de la ordenación del Estudio de Detalle, en el extremo norte del rectángulo existe una franja de terreno de forma rectangular, con frente a la Calle Vázquez de Mella en un frente 3,97 m. (de los 14,50 m. totales de la franja) y un fondo de 30 m., calificada como "Zona verde privada de uso público".

La altura máxima permitida es de 8 plantas B+7+Bajocubierta (o ático). Al tratarse la RA -residencial abierto-, la edificación se registrará por tal ordenanza del Plan General de Ordenación de Oviedo, y se entiende que el ático es una volumetría permitida como construcción por encima de la altura y por lo tanto así lo regula este Estudio de Detalle

Por último se acredita que no se altera el aprovechamiento máximo tal y como exige el apartado 2 del artículo 70 del Decreto 1/2004 de 22 de Abril – TROTU- tras la Modificación de este Estudio de Detalle.

A pesar que se reduce en todo su fondo, una franja de 2.03 m por el Este y de 3.50m por el Oeste, se demuestra a continuación que la edificabilidad asignada puede materializarse.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
OTROS DOCUMENTOS APORTADOS: DOC._COMPLETO _MOD_ED_VALLOBIN_NOV23.pdf	Número de la anotación: 95476 , Fecha de entrada: 22/11/2023 12:41:00 , Fecha de presentación: 22/11/2023 12:41:00	
OTROS DATOS	SELLO	FIRMAS
Código para validación: 51FFO-L7K6V-NQJV8 Página 6 de 32		



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 14067209 51FFO-L7K6V-NQJV8 B228FB8809AC74D2AC367E47B72048A44D56981) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento. Firmado por: C-ES, O-CONSTRUCCIONES SERCONSA XXI, S.A. / OJD:2.5.4.97-VATES:A33573213, CN=09436588X, MARCOS CALLE (R: A33573213), SN=CALLE FIDALGO, C=MARCOS, SERIALNUMBER=IDCES-09436588X, Descripción=R64:AEAT/AEAT/0387/PUESTO /47955/2004/2023095431 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/11/2023 13:42:00.



**MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE
DE LA UG VALLOBÍN - OVIEDO**

La parcela neta resultante tras su reducción tiene unas dimensiones de 70,67m de frente por 30 m de fondo, y 2.120,10 m2 superficie neta edificable y 9.855,02 m2 de edificabilidad

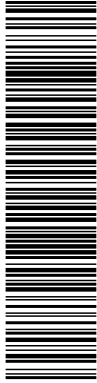
Supongamos una planta baja completamente edificada por un local comercial y un bloque de viviendas de fondo 17m.

-Planta baja comercial y portales: 2.120,10m2

-Bloque de 70,67 largo x 17 fondo x 7,50 alturas(*) = 9.010,42m2

(*) 7 alturas + bajocubierta o ático que supone el 50% de la planta = 7.50 alturas

Estas dos áreas suman una superficie edificable de 11.130,52 m2, de los que se deducirían instalaciones, rampas de garaje, tendederos, terrazas descubiertas etc, propios del diseño de un edificio y que se restan de superficie. Lo que demuestra que el espacio calificado edificable en este Modificado de Estudio de Detalle está calculado y permite agotar la edificabilidad establecida en la UG de Vallobín y que resta para la parcela A3 de 9.855,02 m2.



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 14067209 51FFO-L7K6V-NQJV8-B228FB8809AC74D2AC387E47B72049A44D56981) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que la proporciona la entidad emisora de este documento. Firmado por: I. C-ES, O-CONSTRUCCIONES SERCONSASA XXI, S.A. COD:2.5.4.97-VATES:A33573213 CN=09436589X MARCOS CALLE (R: A33573213) SNE-CALLE FIDALGO, C=MARCOS, SERIAL NUMBER=IDCES-09436589X, Descripción=RA-AE/AT/AE/AT/0387/PUESTO 1/47955/2004/2023095431 CN=AC Representación, O=UCERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/11/2023 13:42:00.

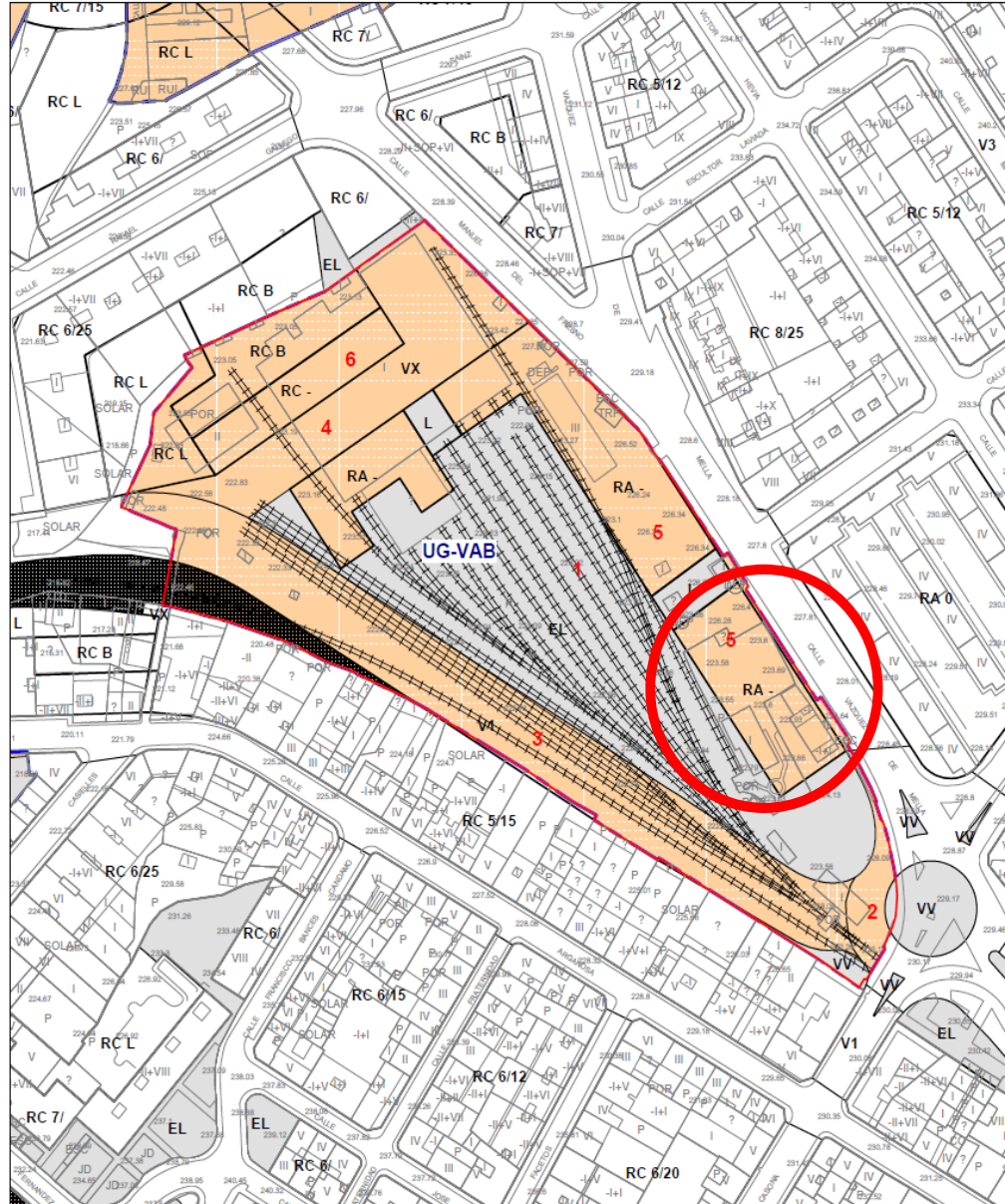


**MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE
DE LA UG VALLOBÍN - OVIEDO**

**CLAVE
TIPO DE AMBITO
NOMBRE**

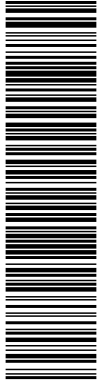
**UG-VAB
UNIDAD DE GESTIÓN
VALLOBIN**

**NUMERO 91
ESCALA: 1/2000**



UG de Vallobín con señalamiento de la parcela A3

<p>DOCUMENTO</p> <p>OTROS DOCUMENTOS APORTADOS: DOC._COMPLETO _MOD_ED_VALLOBIN_NOV23.pdf</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de la anotación: 95476, Fecha de entrada: 22/11/2023 12:41:00, Fecha de presentación: 22/11/2023 12:41:00</p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: 51FFO-L7K6V-NQJV8 Página 8 de 32</p>	<p>SELLO</p>	<p>FIRMAS</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 14067209 51FFO-L7K6V-NQJV8 B228FB8809AC74D2AC387E47B72048A44D56991) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento. Firmado por: I. C-ES, O-CONSTRUCCIONES SERCONS A XXI, S.A., OID.2.5.4.97-VATES-A33573213, CN=A33573213, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/11/2023 13:42:00.



MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UG VALLOBÍN - OVIEDO

Vista desde plaza de Ángel González



Vista desde glorieta de Vallobín



Vista desde Vázquez de Mella

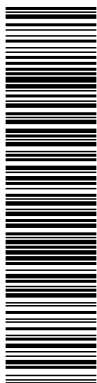


Menéndez y Gamonal arquitectos
Calle Cimadevilla, nº 3 – 1º
pág. 6

33003 Oviedo Telf. 985 20 82 65

www.menendezgamonal.com

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
OTROS DOCUMENTOS APORTADOS: DOC._COMPLETO _MOD_ED_VALLOBIN_NOV23.pdf	Número de la anotación: 95476 , Fecha de entrada: 22/11/2023 12:41:00 , Fecha de presentación: 22/11/2023 12:41:00	
OTROS DATOS	SELLO	FIRMAS
Código para validación: 51FFO-L7K6V-NQJV8 Página 9 de 32		



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 14067209 51FFO-L7K6V-NQJV8 B228FB8809AC74D2AC387F7B732048A44D56991) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento. Firmado por: I. C-ES, O=CONSTRUCCIONES SERCONSA XXI SA, S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A33573213 CN=09436588X MARCOS CALLE (R: A33573213), S=CALE FIDALGO, C=MARCOS, SERIALNUMBER=IDCES-09436588X, Descripción=RAE/ATEAT/0387/PUESTO 1/47955/2004/2023095431 (CN=AC Representación, O=UCERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/11/2023 13:42:00.



MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UG VALLOBÍN - OVIEDO

3.- MARCO LEGAL

El estudio de detalle, según lo estipulado en el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (ROTU) según Decreto 63/2022, establece en los artículos 116 y se ajustarán a lo establecido en el artículo 70 del TROTU:

1. Los Estudios de Detalle se formularán para completar o adaptar determinaciones establecidas en el Plan General o en los Planes Parciales.

Como es nuestro caso

2. Su contenido tendrán como finalidad, prever, modificar o reajustar, según los casos:

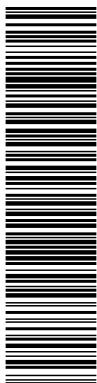
- a. El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio, configurada por sus sistemas generales, ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres de edificación, públicos o privados. (artículo 70.1 del TROTU)

Este apartado es en el que se fundamenta este Modificado de Estudio de Detalle, pues reajusta la distribución del suelo, **sin disminuir la superficie de los Espacios Libres Públicos.**

Esta justificación se ve reforzada con lo que establece el artículo 70 del TROTU, que además de dicha obligación de no disminución, establece en su apartado 2, lo siguiente:

*“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. Podrán establecer nuevas alineaciones y, además 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 éste, **pero sí reajustar su distribución.** En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes”*

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
OTROS DOCUMENTOS APORTADOS: DOC._COMPLETO _MOD_ED_VALLOBIN_NOV23.pdf	Número de la anotación: 95476 , Fecha de entrada: 22/11/2023 12:41:00 , Fecha de presentación: 22/11/2023 12:41:00	
OTROS DATOS	SELLO	FIRMAS
Código para validación: 51FFO-L7K6V-NQJV8 Página 10 de 32		



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 14067209 51FFO-L7K6V-NQJV8 B228FB8809AC74D2AC367E47B72049A44D56991) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento. Firmado por: C-ES, O-CONSTRUCCIONES SERCONSA XXI SA, S.A. COD:2.5.4.97-VATES:A33573213 CN=09436589X MARCOS CALLE (R: A33573213), SNE-CALLE FIDALGO, C=MARCOS, SERIALNUMBER=IDCES-09436589X, Descripción=RAI:AEAT/PUUESTO /47955/2004/2023095431 CN=AC Representación, OULCERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/11/2023 13:42:00.



MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UG VALLOBÍN - OVIEDO

- b. La ordenación de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones de planeamiento.
 La volumetría del edificio es idéntica a la inicialmente establecida por la UG y por el Estudio de Detalle aprobado, pero minorando la parcela.
- c. Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.
 Este Modificado de Estudio de Detalle no modifica las condiciones estéticas y aporta mejoras en las circulaciones peatonales, al reducirse su parcela neta, como se explica más adelante en la memoria

El Artículo 116 del ROTU en su apartado 2, establece que se podrá establecer viales interiores, (...) procediendo en los casos de cesión a la administración del preceptivo informe de sostenibilidad,

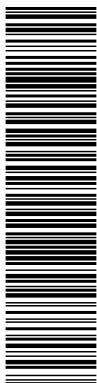
Otro de los motivos para la redacción de este Modificado al Estudio de Detalle. Minimizar los accesos a los garajes por la calle Vázquez de Mella, vía con un alto nivel de ocupación, creando un pequeño acceso rodado de 6m de ancho al edificio desde la calle Marcelino Suárez, con mucho menor tránsito.

Este vial de pequeña superficie, de 99,20m2, y de tráfico restringido, lo deberá urbanizar el promotor de la parcela, no suponiendo apenas coste para la administración. A pesar de su pequeño tamaño, se incluye en el apartado 6, informe de sostenibilidad,

Como se puede observar este Modificado de Estudio de Detalle coincide plenamente con el objeto legal del mismo.

Este documento contiene, según el artículo 117 del ROTU:

- Memoria justificativa y explicativa
- Estudio comparativo de edificabilidad
- Planos de ordenación con perspectivas y entorno visual y relación con la ordenación anterior
- Informe de sostenibilidad económica



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 14067209 51FFO-L7K6V-NQJV8 B228FB8809AC74D2AC387E47B72048A44D56981) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento. Firmado por: I. C-ES, O-CONSTRUCCIONES SERCONSA XXI, S.A., COD:2.5.4.97-VATES:A33573213, CN=09436588X, MARCOS CALLE (R: A33573213), SNE-CALLE FIDALGO, C=MARCOS, SERIAL NUMBER=IDCES-09436588X, Descripción=RA/AE/AT/AE/AT/0387/PUESTO 1/47955/2004/2023095431 (CN=AC Representación, O=UCERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/11/2023 13:42:00.

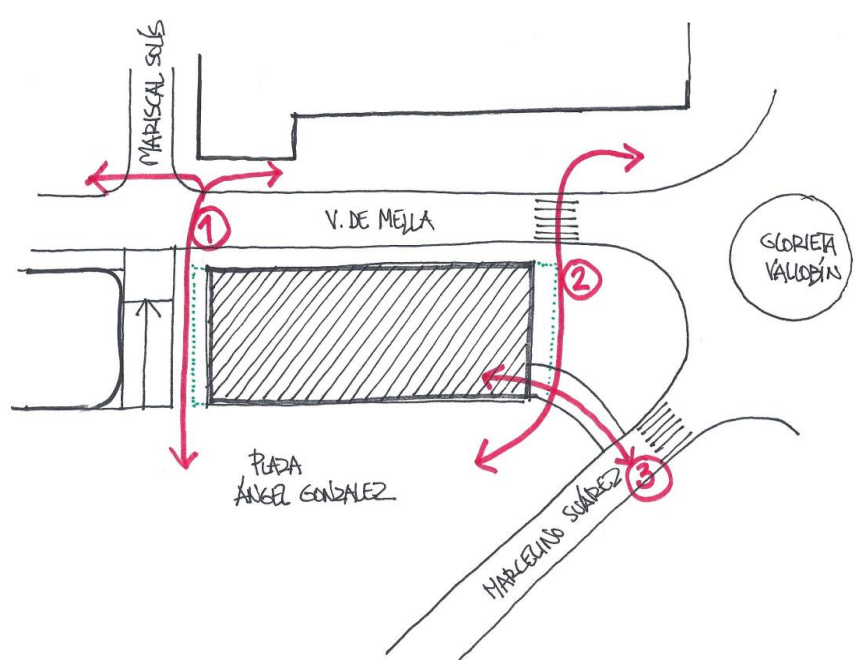


MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE
DE LA UG VALLOBÍN - OVIEDO

4.-MEMORIA EXPLICATIVA Y JUSTIFICATIVA

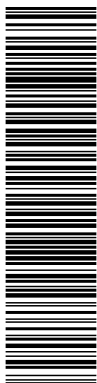
Este Modificado viene propiciado por un pequeño ajuste en la posición de la parcela A3 con el fin de mejorar las circulaciones peatonales y el acceso al Parque de Ángel González, afianzando ese “corredor peatonal y de Espacios Libres” que se vislumbra en el diseño del PGOU y que nace el inicio de la “Losa de Renfe” y llega hasta la el barrio de la Florida

Este ajuste se centraliza en tres pequeñas actuaciones:



1.- Mejorar el acceso al parque de Ángel González por su zona central, desde la calle Vázquez de Mella, en continuación con la calle Mariscal Solís. Esta mejora, es posible, al ampliar hasta un total de 6 m de ancho, el Espacio Libre Privado de Uso Público que se encuentra al lado de la rampa de acceso al garaje municipal, minorando la parcela A3 en todo su lado Oeste

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
OTROS DOCUMENTOS APORTADOS: DOC._COMPLETO _MOD_ED_VALLOBIN_NOV23.pdf	Número de la anotación: 95476 , Fecha de entrada: 22/11/2023 12:41:00 , Fecha de presentación: 22/11/2023 12:41:00	
OTROS DATOS	SELLO	FIRMAS
Código para validación: 51FFO-L7K6V-NQJV8 Página 12 de 32		



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 14067209 51FFO-L7K6V-NQJV8 B228FB8809AC74D2AC387E47B72048A44D56991) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento. Firmado por: I. C-ES, O-CONSTRUCCIONES SERCONSAXI SA, S.A. COD:2.5.4.97-VATES:A33573213 CN=09436589X MARCOS CALLE (R: A33573213), SNE-CALLE FIDALGO, C=MARCOS, SERIALNUMBER=IDCES-09436589X, Descripción=RAI:AEAT/AEAT/0387/PUESTO /147955/2004/2023095431 (CN=AC Representación, OULCERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/11/2023 13:42:00.



MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UG VALLOBÍN - OVIEDO

2.- Realizar una cesión de una franja de 3.5m de la parcela en su lado Este, reduciéndola, para aumentar el Espacio Libre de Uso Público y así transitar sin obstáculo alguno desde el paso de cebrada de la calle Vázquez de Mella, hacia el Parque de Ángel González.

- 3.5m ancho x 30 m de fondo = 105m² de cesión
- 84,70m² para cesión de Espacio Libre
- 20,30m² para cesión de Viario

3.-Proyectar un nuevo viario de acceso a la parcela desde la calle Marcelino Suárez, con un ancho de 6m, para desahogar en lo posible, el tráfico con maniobra de acceso a la parcela desde la calle Vázquez de Mella, calle con gran carga de tráfico. Este vial permitirá, al menos dividir los flujos de acceso a la parcela, minimizando el impacto en el sistema viario del entorno.

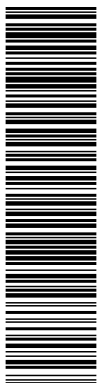
Este vial de 99,20 m², ocupa 78,90m² fuera de la franja de cesión. Y es menor que la superficie cedida para Espacio Libre de 84,70m², señalada en el apartado anterior, tal y como dicta el Código de Urbanismo del Principado de Asturias, debiendo redistribuir o reposicionar el espacio libre ocupado, sin disminuir su superficie

Con estos 3 ajustes el edificio **no cambia de posición inicial**, solamente se reduce su parcela neta edificable, en sus dos lados cortos. Dos franjas, una de 2.03m por el Oeste y otra de 3.5m por el Este, por todo su fondo de 30m

Al no cambiar su posición y tratarse de un terreno prácticamente plano, el edificio no sufre variación altimétrica en su nueva implantación en sus extremos donde se reduce.

Se debe hacer expresa referencia a que la disposición detallada de la edificación residencial de este Estudio de Detalle, posibilita el cumplimiento del artículo 1.2 (Anexo 1) del decreto 73/2018 de las Normas de Habitabilidad en Viviendas, tal y como se establece en dicho artículo. Al no cambiar de posición

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
OTROS DOCUMENTOS APORTADOS: DOC._COMPLETO _MOD_ED_VALLOBIN_NOV23.pdf	Número de la anotación: 95476 , Fecha de entrada: 22/11/2023 12:41:00 , Fecha de presentación: 22/11/2023 12:41:00	
OTROS DATOS	SELLO	FIRMAS
Código para validación: 51FFO-L7K6V-NQJV8 Página 13 de 32		



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 14067209 51FFO-L7K6V-NQJV8 B228FB8809AC74D2AC367F47B72049A44D56991) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que la proporciona la entidad emisora de este documento. Firmado por: I. C-ES, O-CONSTRUCCIONES SERCONS SA XXI SA, OJD.2.E.4.97-VATES-A33573213, CN=09436588X, MARCOS CALLE (R: A33573213), SNE-CALLE FIDALGO, C=MARCOS, SERIALNUMBER=IDCES-09436588X, Descripción=RA:AEAT/AEAT/0387/PUESTO 147955/2004/2023095431 (CN=AC Representación, O=UCERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/11/2023 13:42:00.



MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UG VALLOBÍN - OVIEDO

el edificio y quedar como el ED inicial, no sería exigible el cumplimiento, pero aún así, el edificio cumple esta premisa pues sus lados largos tienen orientación Noreste y Suroeste respectivamente, cumpliendo con la norma

5.-NORMATIVA APLICABLE

Es de aplicación la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Oviedo en su Título 6, Capítulo 3. Ordenanza RA: Edificación Residencial Abierta

No existe modificación normativa alguna respecto al Estudio de Detalle vigente

Los futuros proyectos de edificación y uso se ajustarán a lo establecido en el título 4 del PGOU, de obligado cumplimiento, conforme señalan estas normas en el artículo 2.3.12

El plano de ordenación delimita una alineación del edificio en plantas altas y planta baja. Por ello la posición de la edificación respecto de la alineación permitirá los supuestos a) en línea, y c) remetida, establecidos en el artículo 4.1.15 del PGOU.

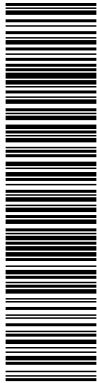
En la alineación se permitirán los salientes en fachada establecidos en el artículo 4.1.85, así como las cornisas y aleros del 4.1.87 del PGOU.

El volumen de B+7, tiene una altura máxima a cornisa de 26m (art 4.1.34 PGOU) medidos en el punto medio de la línea de fachada

Se permite la ejecución de bajocubierta o ático según el artículo 4.1.36.

Los espacios no ocupados por la planta baja de la parcela se dejarán convenientemente urbanizados.

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
OTROS DOCUMENTOS APORTADOS: DOC._COMPLETO _MOD_ED_VALLOBIN_NOV23.pdf	Número de la anotación: 95476 , Fecha de entrada: 22/11/2023 12:41:00 , Fecha de presentación: 22/11/2023 12:41:00	
OTROS DATOS	SELLO	FIRMAS
Código para validación: 51FFO-L7K6V-NQJV8 Página 14 de 32		



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 14067209 51FFO-L7K6V-NQJV8 B228FB8809AC74D2AC387E47B72048A44D56991) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que la proporciona la entidad emisora de este documento. Firmado por: I. C-ES, O-CONSTRUCCIONES SERCONSA XXI, S.A. OID.2.5.4.97-VATES-A33573213, CN=09436589X, MARCOS CALLE (R: A33573213), SNE-CALLE FIDALGO, C=MARCOS, SERIALNUMBER=IDCES-09436589X, Descripción=RA:AEAT/AEAT/0387/PUESTO /147955/2004/2023095431 (CN=AC Representación, O=UCERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/11/2023 13:42:00.



MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UG VALLOBÍN - OVIEDO

En el plano 7 se implanta el volumen ordenado con su entorno en cumplimiento del art 117 del Decreto 63/2022, que además de analizar gráficamente la relación del edificio con su ámbito más cercano, demuestra que la implantación y por tanto su altura con respecto al edificio vecino es correcta e idéntica a la aprobada hasta la fecha

6.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD

Como se ha dicho en el apartado 3 de esta memoria, y entrar dentro del supuesto establecido en el artículo 116 del ROTU (Decreto 63/2022) se debe realizar Informe de Sostenibilidad.

Dicho informe" ponderará el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias según el Decreto 7/2015 de 30 de Octubre.

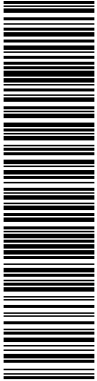
6.1 Impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas Públicas.

La única actuación que supone este Estudio de Detalle que tenga impacto en la Administración son los 99,20m2 de nuevo viario, puesto que el Espacio Libre de cesión se traspasa urbanizado y el total del Espacio Libre no varía, pues sigue siendo de la misma superficie que el previsto en la Unidad de Gestión. Luego no existen nuevos gastos de limpieza, mantenimiento etc atribuibles al Espacio Libre.

La nueva calzada de 99,20m2 también se cederá terminada y urbanizada, pero sí le genera a la administración nuevos gastos anuales que serían:

- Limpieza de la red viaria: _____ 50€
 - Mantenimiento del firme de la calzada: ____ 30€
 - Mantenimiento del alumbrado público: ____ 30€
 - Mantenimiento mobiliario urbano: _____ 30€
 - Mantenimiento de la señalización: _____ 20€
- Total _____ **160€**

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
OTROS DOCUMENTOS APORTADOS: DOC._COMPLETO _MOD_ED_VALLOBIN_NOV23.pdf	Número de la anotación: 95476 , Fecha de entrada: 22/11/2023 12:41:00 , Fecha de presentación: 22/11/2023 12:41:00	
OTROS DATOS	SELLO	FIRMAS
Código para validación: 51FFO-L7K6V-NQJV8 Página 15 de 32		



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 14067209 51FFO-L7K6V-NQJV8 B228FB8809AC74D2AC367E77B72049A44D56991) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento. Firmado por: I. C-ES, O-CONSTRUCCIONES SERCONS SA XXI SA, OJD2.E.4.97-VATES-A33573213, CN=09436589X, MARCOS CALLE (R: A33573213), SNE-CALLE FIDALGO, C=MARCOS, SERIALNUMBER=IDCES-09436589X, Descripción=Ref:AEAT/AEAT/0387/PUESTO /147955/2004/2023095431 (CN=AC Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/11/2023 13:42:00.



**MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE
DE LA UG VALLOBÍN - OVIEDO**

Estos 99,20m2 suponen el 0,39% sobre los 25.214m2 de suelo público, entendiendo que el nuevo vial estaría absorbido en su mantenimiento por los costes de mantenimiento de todo el suelo público de la Unidad

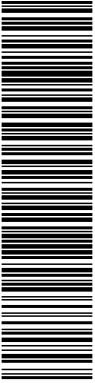
Aún así, los ingresos anuales para la Hacienda Local consecuencia del desarrollo de la actuación prevista, de forma directa, serían los generados por el vado que se debe colocar para el acceso de vehículos.

La Ordenanza fiscal 122 del Ayuntamiento que lo regula, según el epígrafe primero, para 50-100 vehículos, y acceso por un calle de categoría 3, ascendería a 80,07 €/ml x 6 ml = **480,42 €**

Aunque no se trate de ingresos directos de la ejecución del vial, la ejecución del edificio generaría:

- IBI por 70 viviendas, 100 plazas de garaje y un local comercial de 1700m2, estimados en unos 42.200€
- Los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y recogidas de basuras quedan cubiertos por las correspondientes tasas que el Ayuntamiento de Oviedo, percibirá por los mismos.
- En cuanto a los ingresos extraordinarios, se estima que la Hacienda Local percibirá en concepto de recaudación de impuestos de construcciones, instalaciones y obras, ICIO, sobre un Presupuesto de Ejecución Material de 7.900.000€ es de 355.000€

DOCUMENTO		IDENTIFICADORES
OTROS DOCUMENTOS APORTADOS: DOC._COMPLETO _MOD_ED_VALLOBIN_NOV23.pdf		Número de la anotación: 95476 , Fecha de entrada: 22/11/2023 12:41:00 , Fecha de presentación: 22/11/2023 12:41:00
OTROS DATOS	SELLO	FIRMAS
Código para validación: 51FFO-L7K6V-NQJV8 Página 16 de 32		



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 14067209 51FFO-L7K6V-NQJV8 B228FB8809AC74D2AC387F47B732048A44D56981) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento. Firmado por: J. C. ES. O. - CONSTRUCCIONES SERCONSA XXI, S.A. -
 OID.2.5.4.97.VATES:433573213 CN=09436588X MARCOS CALLE (R: A33573213) SN=CALLE FIDALGO, C=MARCOS, SERIALNUMBER=IDCES-09436588X, Descripción=R64:AEAT/AEAT0387/PUESTO /147955/2004/2023095431 (CN=AC Representación, O=UCERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/11/2023 13:42:00.



MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE LA UG VALLOBÍN - OVIEDO

6.2 Conclusión

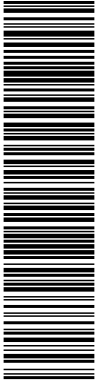
El análisis de sostenibilidad económica para el desarrollo de la parcela objeto de este Estudio de Detalle, tiene un balance claramente favorable para la administración, ya no solo por el vado que es un ingreso directo, si no también por la construcción del edificio, permitiendo al Ayuntamiento aplicar el ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto del municipio y por tanto considerándose una actuación sostenible.

En Oviedo, a 22 Noviembre 2023

Joaquín García Menéndez

Pablo Gamonal Lombardero

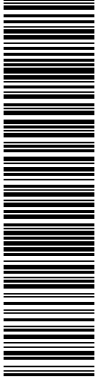
Menéndez y Gamonal arquitectos, S.L.P.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 14067209 51FFO-L7K6V-NQJV8 B228FB8809AC74D2AC3675747B72048A44D56981) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento. Firmado por: I. C-ES, O-CONSTRUCCIONES SERCONSA XXI, S.A., CID:2.5.4.97-VATES:A33573213 CN=094936589X MARCOS CALLE (R: A33573213), SNE-CALLE FIDALGO, C=MARCOS, SERIAL NUMERO=IDCES-094936589X, Descripción=RE-AEAT/AEAT/0387/PUESTO /147955/2004/2023095431 (CN=AC Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/11/2023 13:42:00.

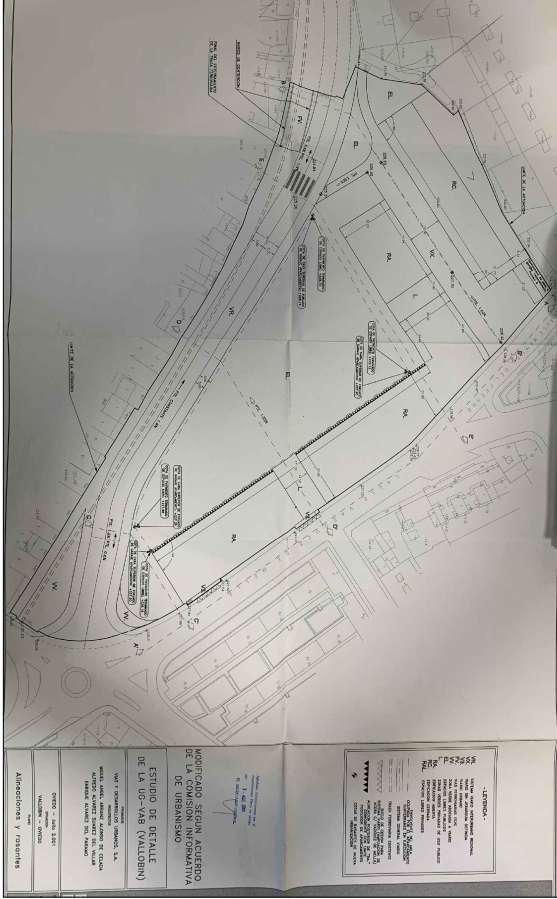
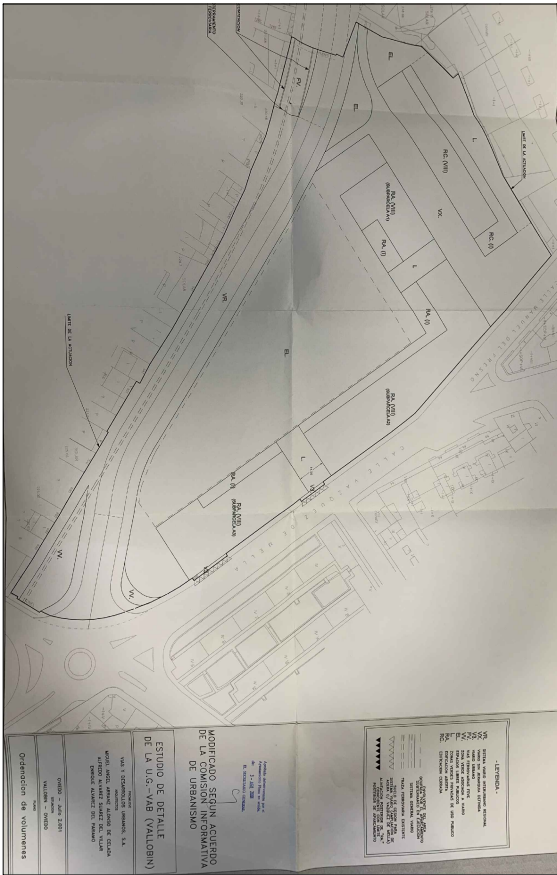


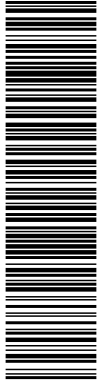
Descripción: MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE UO VALLOBIN Ciudad: Asturias designación: EMPLAZAMIENTO procedente: gestión municipal modalidad: manutención y gamonal arquitectónica, S.L.P.	página: 18 de: 32 fecha: 2023 fecha: 2023
--	--



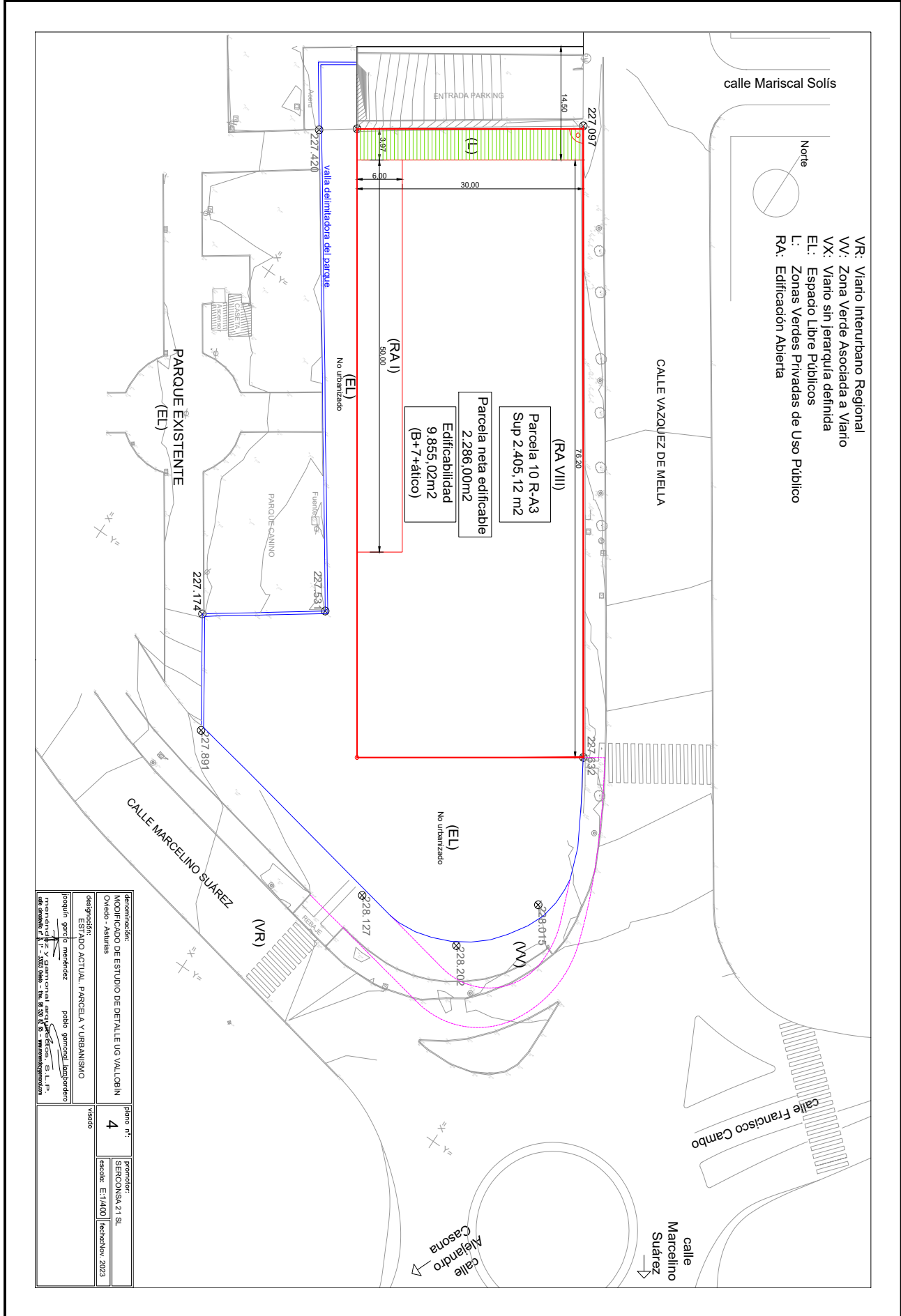
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 14067209 51FFO-L7K6V-NQJV8 B228FB8809AC74D2AC367F7B72048A4D56981) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que la proporciona la entidad emisora de este documento. Firmado por: I C-ES_O-CONSTRUCCIONES SERCONSA XXI, S.A. - CN=CONSTRUCCIONES SERCONSA XXI, S.A. - C=ES, O=CONSTRUCCIONES SERCONSA XXI, S.A. - OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES. Descripción=RD-AT/EA/AT/0387/PUESTO 147955/2004/202095431 (CN=AC Representación,

Identificación: Modificación de ESTUDIO DE DETALLE US VALLOBIN Oviedo - Asturias	plano nº: 3	escala: SERCONSA 21 SI
designación: ORDENACION Y ALIMENTACIONES ED VALLOBIN	estado: Visto	fecha: Nov. 2023
Autorización:  pablo gironal longo Ingeniero de arquitectura y gestor arquitectónico, S.L.P. Colegiado nº 10139 en el Colegio Profesional de Arquitectos de Asturias		



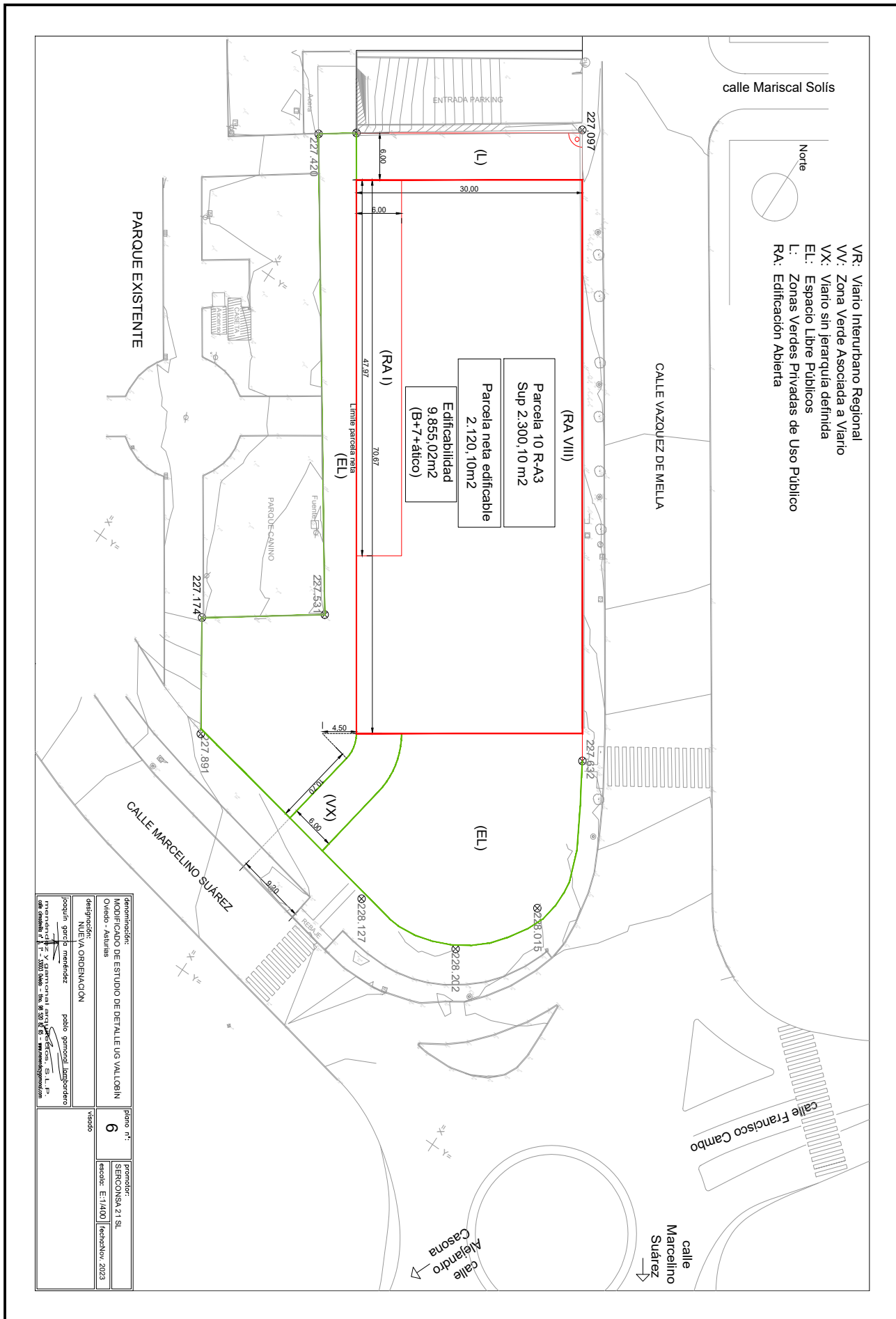


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 14067209 51FFO-L7K6V-NQJV8 B228FB8809AC74D2AC387F7B72048A44D56981) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento. Firmado por: I. C-ES, O.-CONSTRUCCIONES SERCONSA XXI, S.A. V. Nº. 2.5.4.9174-VATES-I333573213 CN=094936589X MARCOS CALLE (R: A33573213) SNE-CALLE FIDALGO, C=MARCOS, SERIALNUMBER=IDCES-094936589X, Description=RA+EA+V/AEAT/0387/PUESTO 1/47955/2004/2023095431 CN=AC Representación, O=UCERES, O=FNMT-RCM, C=ES. e) 22/11/2023 13:42:00.

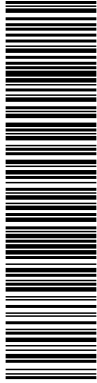




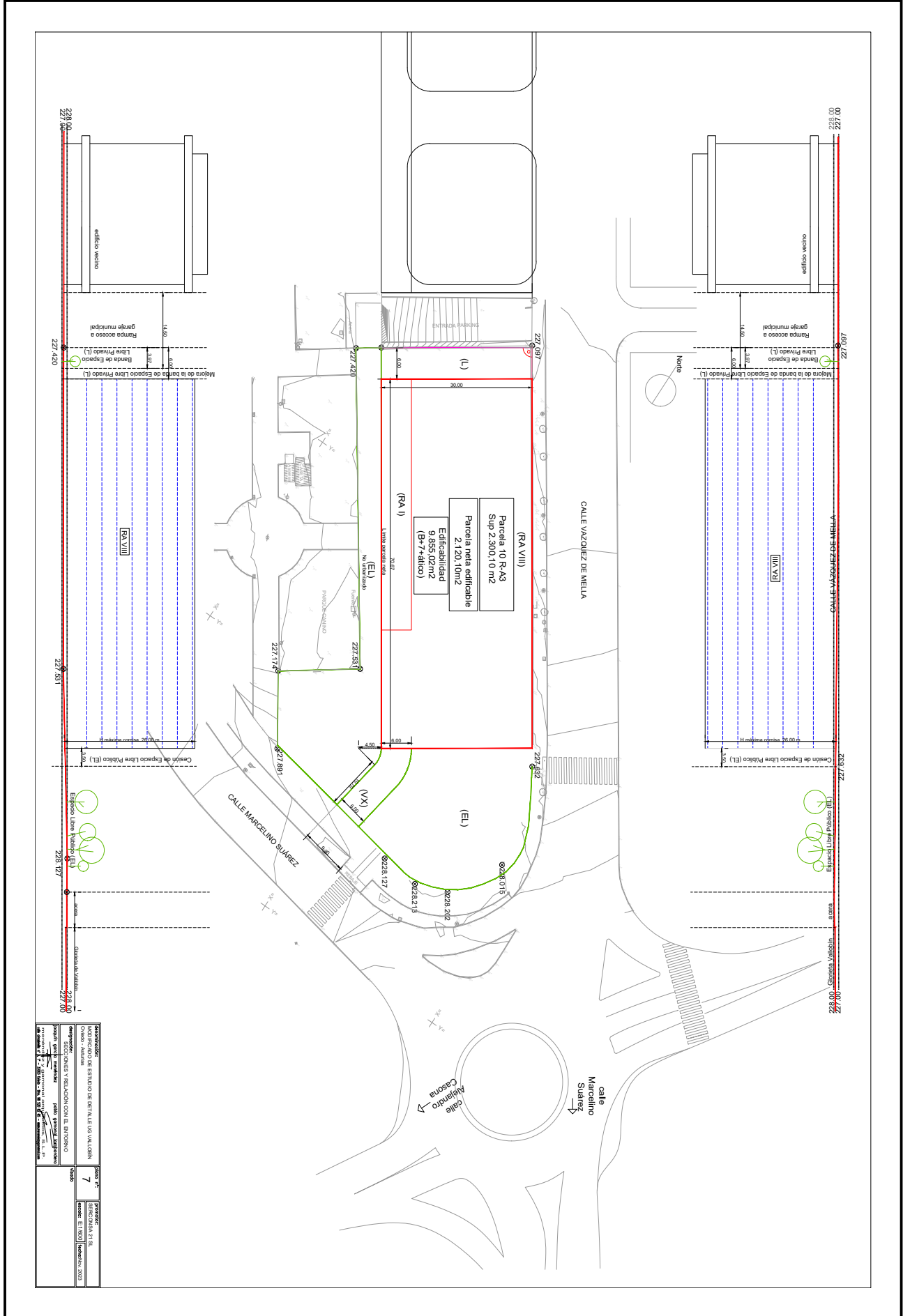
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 14067209 51FFO-L7K6V-NQJV8 B228FB8809AC74D2AC387F7B72048A44D569891) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento. Firmado por: I. C-ES, O.-CONSTRUCCIONES SERCONSA XXI S.A. V. VALLOBIN, D. VATES-433573213, CN=094936589X MARCOS CALLE (R: 433573213), SN=CALLE FIDALGO, C=MARCOS, SERIALNUMBER=IDCES-094936589X, Description=RA+EA+VAEAT+PUUESTO 1/47955/2004/2023095431 (CN=AC Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/11/2023 13:42:00.



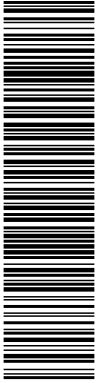
Identificación: denominación DE ESTUDIO DE DETALLE US VALLOBIN Diseño: Aduluis	plano: 11- 6	escala: SERCONSA 21 SI escala: E1/400 fecha: nov. 2023
designación: NUEVA ORDENACIÓN	Visado	
autor: Instituto de Urbanismo y Obras Públicas de Sevilla, S.L.P. proyecto: 11- VALLOBIN, D. VATES-433573213, CN=094936589X MARCOS CALLE (R: 433573213), SN=CALLE FIDALGO, C=MARCOS, SERIALNUMBER=IDCES-094936589X, Description=RA+EA+VAEAT+PUUESTO 1/47955/2004/2023095431 (CN=AC Representación, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/11/2023 13:42:00.		



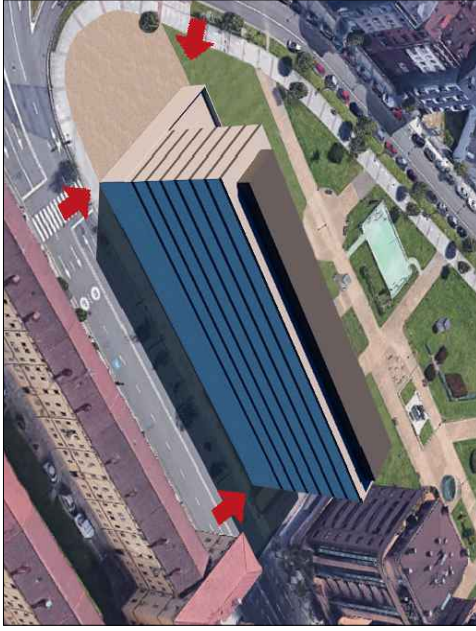
Esta es una copia impresa de un documento electrónico (Ref: 14067209 51FFO-L7K6V-NQJV8 B228FB8809AC74D2AC387F747B723048A44D569891) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento. Firmado por: L_C-ES_O-CONS.TRU.CCION.S SERCONS.A XXI_S.A. OID.2.5.5.0.VATES-433573213_CN=09496365898X MARCOS CALLE (R: 433573213)_SN=CALE FIDALGO, G\MARCOS, SERIALNUMBER=IDCES-09496365898X, Description=R4:AEAT/AEAT/0387/PUESTO /47955/2004/2023095431 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) e|22/11/2023 13:42:00.



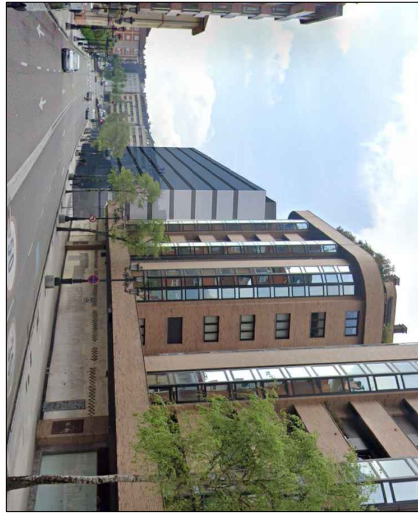
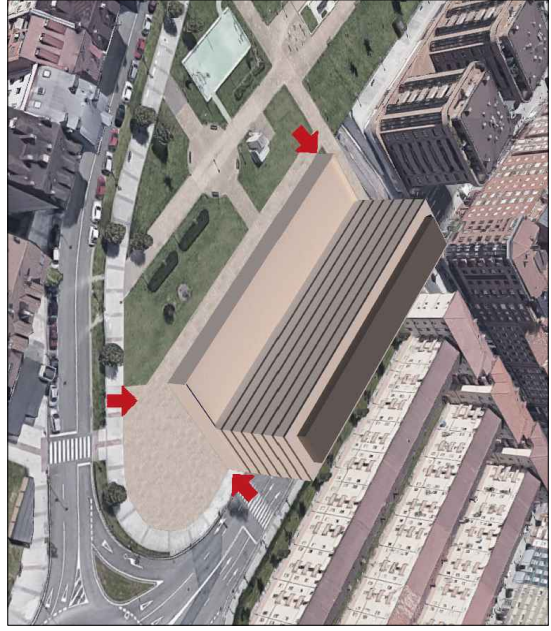
Información		Datos de validación	
INDICADOR DE ESTADO DE ENTALDE DE VALLOBIN	7	SECCION 21 SE	
SECCIONES Y RELACION CON EL ENTORNO		REVISOR: ELI MORA	REVISOR: 2023
SECCIONES Y RELACION CON EL ENTORNO			



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 14067209 51FFO-L7K6V-NQJV8 B228FB8809AC74D2AC3675747B723048A44D56981) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento. Firmado por: I. C-ES_O-CONSTRUCCIONES SERCONSA XXI SA_1
COD:2.5.4.747-747-VATES-4333V-313 CN=09436589X MARCOS CALLE (R: 433573213) SN=CALLE FIDALGO, C=MARCOS, SERIAL=IDCES-09436589X, Descripción=R4:AE:AT:0387/PUESTO /47955/2004/2023095431 CN=AC Representación,
OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/11/2023 13:42:00.



ESTUDIO DE DETALLE ORIGINAL



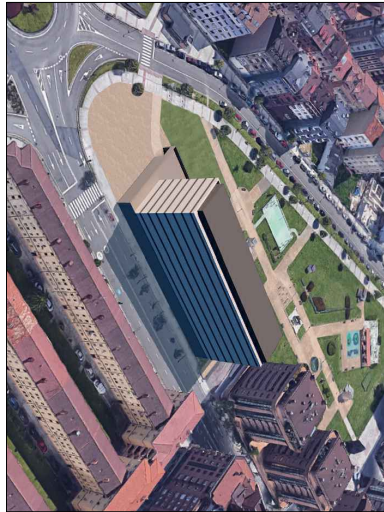
ED MODIFICADO (vista desde calle Vazquez de Mella)



ED MODIFICADO (vista aérea sur)

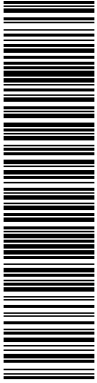


ED MODIFICADO (vista desde calle Francisco Cambo)

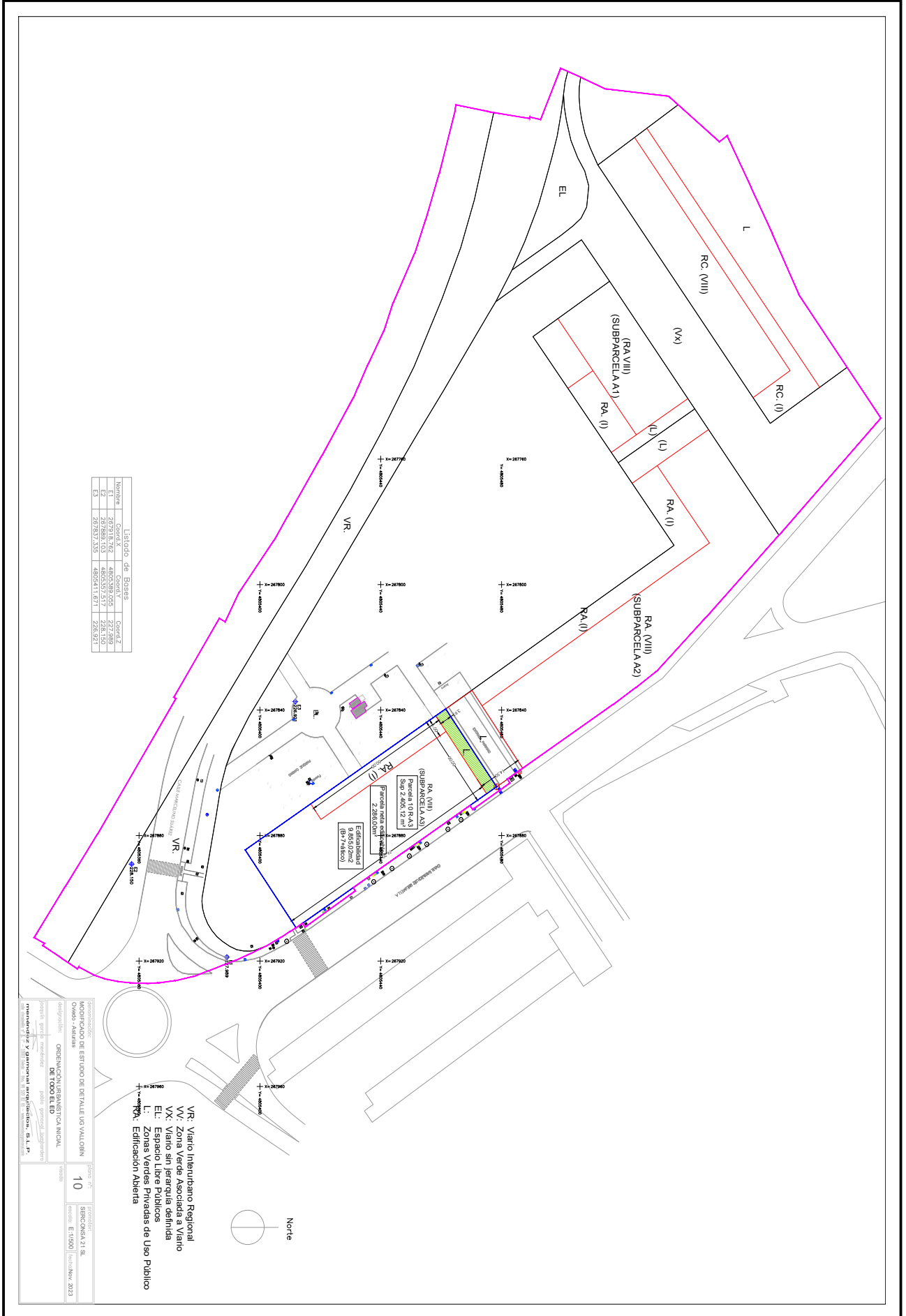


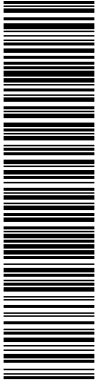
ED MODIFICADO (vista aérea norte)

Administración:		proyecto nº:	
MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE US VALLOBIN		9	
Diseño - Asesorías		SERCONSA 21 SL	
designación: ESTUDIO COMPARATIVO		fecha: Nov. 2023	
PERSPECTIVA Y ENTORNO VISUAL		estado: E1/1400	
Joaquín García Menéndez pedro gonzález longprendero menéndez y gonzález arquitectos, S.L.P.		visado	

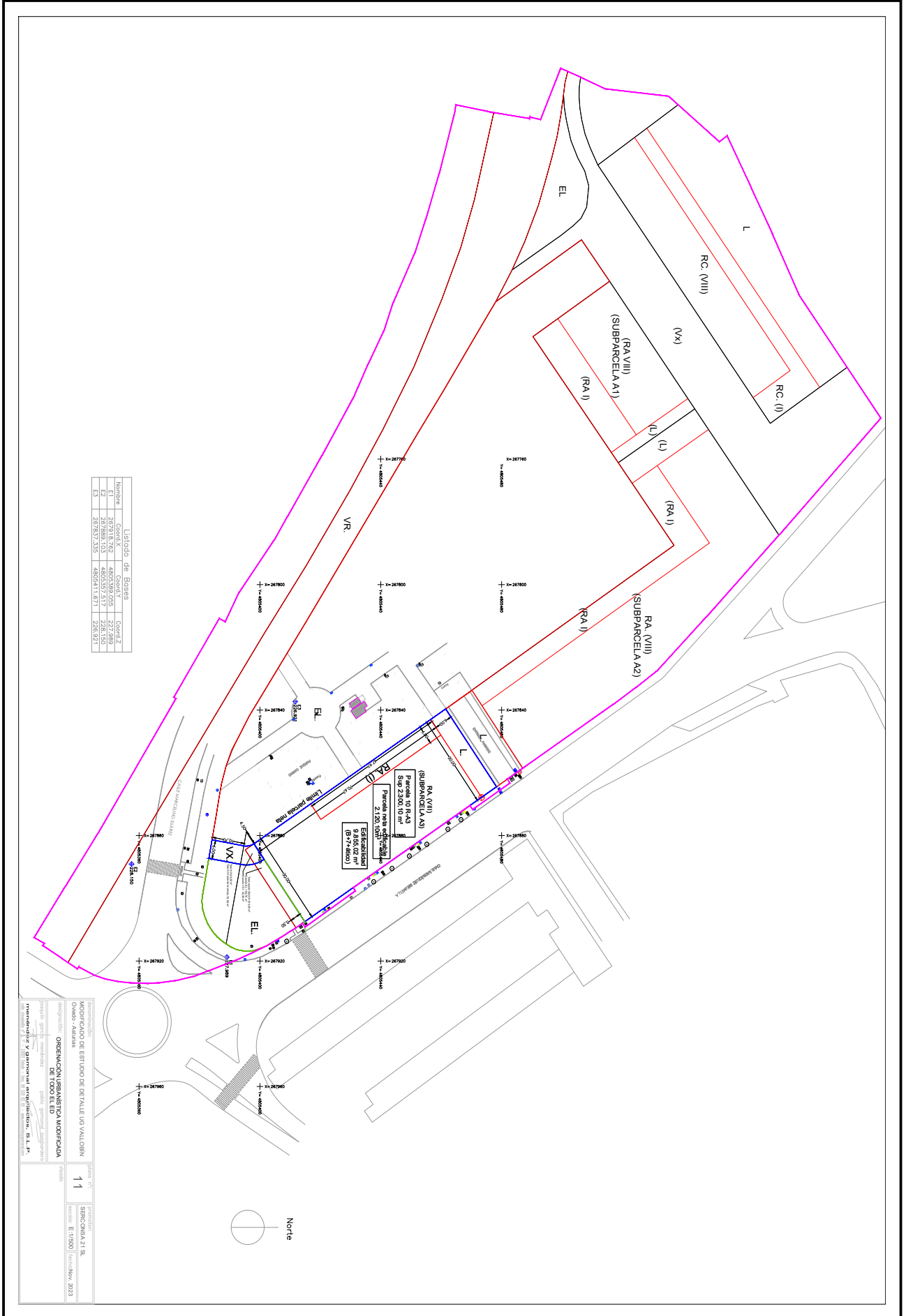


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 14067209 51FFO-L7K6V-NQJV8 B228FB8809AC74D2AC38757B723048A44D56981) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento. Firmado por: C-ES, O-CONSTRUCCIONES SERCONSAXI SA. S.A. OJD:2.5.4.97-VATES:433573213 CN=09436588X MARCOS CALLE (R: 433573213), SNE-CALLE FIDALGO, C=IARCOS, SERIALNUMBER=IDCES-09436588X, Description=RA(AE)AT0387/PUESTO 147955/2004/2020/95431 (CN=AC Representación, O=UCERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/11/2023 13:42:00.

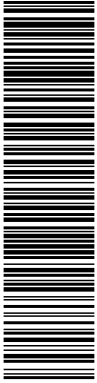




Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 14067209 51FFO-L7K6V-NQJV8 B228FB8809AC74D2AC387F7B723048A4D56981) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento. Firmado por: I. C-ES, O="CONSTRUCCIONES SERCONS A XI, S.A."
 OID.2.5.4.97-VATES-A33573213 CN=09465898X MARCOS CALLE (R: A33573213), SN=CALLE FIDALGO, C=VALENCIA, SERIALNUMBER=IDCES-09465898X, Description=RA(AEAT/AEAT)0387/PUESTO 147955/2004/202095431 (CN=AC Representación, O=UCERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/11/2023 13:42:00.



DOCUMENTO OTROS DOCUMENTOS APORTADOS: DOC._COMPLETO _MOD_ED_VALLOBIN_NOV23.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 95476 , Fecha de entrada: 22/11/2023 12:41:00 , Fecha de presentación: 22/11/2023 12:41:00	
OTROS DATOS Código para validación: 51FFO-L7K6V-NQJV8 Página 29 de 32	SELLO	FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 14067209 51FFO-L7K6V-NQJV8 B228FB8809AC74D2AC367F47B72048A44D56981) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento. Firmado por: 1 C-ES, O-CONSTRUCCIONES SERCONS A XXI, S.A., OJD:2.5.4.97-VATES:A33573213 CN=09436588X MARCOS CALLE (R: A33573213), SNE-CALLE FIDALGO, C=MARCOS, SERIAL NUMBER=IDCES-09436588X, Descripción=R64:AEAT/AEAT0387/PUESTO 147955/2004/2023095431 (CN=AC Representación, O=LCERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/11/2023 13:42:00.



**MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE
DE LA UG VALLOBÍN - OVIEDO**

8.- ACUERDO DE ADIF PARA LA VENTA DE LA PARCELA

Menéndez y Gamonal arquitectos
Calle Cimadevilla, nº 3 – 1º
pág. 16

33003 Oviedo Telf. 985 20 82 65

www.menendezgamonal.com



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 14067209 51FFO-L7K6V-NQJV8 B228FB8809AC74D2AC387E47B72048A44D56981) generada con la aplicación informática Firmasdoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento. Firmado por: C-ES_O-CONSTRUCCIONES SERCONSA XXI SA. OID.2.5.4.97-VATES-A33573213 CN=09436589X MARCOS CALLE (R: A33573213) SN=CALLE FIDALGO, G=MARCOS, SERIAL=NUMBERE-IDCES-09436589X, Descripción=RA:AEAT/AEAT/PUUESTO /147955/2004/2023095431 CN=AC Representación, OULCERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/11/2023 13:42:00.



MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE
DE LA UG VALLOBÍN - OVIEDO



CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ACUERDO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD PÚBLICA
EMPRESARIAL ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF)

D. GUILLERMO MARTÍNEZ DE SIMÓN SANTOS, SECRETARIO DEL CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL ADMINISTRADOR DE
INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF)

CERTIFICA:

Que el Consejo de Administración de la entidad pública empresarial ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF), en su sesión de 31 de enero de 2023, en el punto nueve del Orden del Día, con los miembros presentes con derecho a voto, y representados por delegación, que se indican a continuación, ha adoptado, entre otros, los acuerdos que se hacen constar en el presente certificado:

- **MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CON DERECHO A VOTO PRESENTES EN LA SESIÓN O REPRESENTADOS POR DELEGACIÓN PARA LA ADOPCIÓN DE ACUERDOS:**

PRESIDENTA:

Sra. Dña. María Luisa Domínguez González

VOCALES PRESENTES:

Sr. D. Jorge Ballesteros Sánchez.
Sr. D. Jesús Miguel Fumanal Orús.
Sr. D. Rafael García Martínez.
Sr. D. Antonio Muruais Rodríguez.
Sr. D. Antonio Oviedo García.
Sra. Dña. María Pilar Seisdedos Espinosa.
Sra. Dña. Ana de Vicente Lancho.
Sra. Dña. Silvia Zancajo García.

VOCALES REPRESENTADOS POR DELEGACIÓN:

Los siguientes vocales no concurrieron personalmente a la sesión, no obstante, mediante comunicación escrita, delegaron especialmente su representación y voto en la Sra. Presidenta del Consejo de Administración de la entidad, para la adopción de cualesquiera acuerdos sobre los asuntos del Orden del día de la sesión:

Sr. D. Domingo García Díez.

- **ACUERDOS ADOPTADOS:**

9. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN PATRIMONIAL

(...)

9.1 ENAJENACIONES

En consecuencia, el Consejo de Administración adopta los siguientes acuerdos:

1



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 14067209 51FFO-L7K6V-NQJV8-B228FB8809AC74D2AC387F7B732048A44D56981) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento. Firmado por: I. C-ES, O-CONSTRUCCIONES SERCONSA XXI S.A., OJD:2.5.4.97-VATES:A33573213 CN=09436588X MARCOS CALLE (R: A33573213), SNE-CALLE FIDALGO, C=MARCOS, SERIAL=NUMBER=IDES-09436588X, Descripción=RA:AEAT/AEAT/0387/PUESTO /147955/2004/2023095431 (CN=AC Representación, OUL-CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/11/2023 13:42:00.



MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE
DE LA UG VALLOBÍN - OVIEDO



CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Primero.- El Consejo de administración acuerda, por unanimidad de los miembros presentes con derecho a voto y representados, aprobar las siguientes propuestas de actuación patrimonial, en los términos que se transcriben a continuación:

(...)

9.1.2. ENAJENACIÓN DE UNA PARCELA DE 2.405,12 M², EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE OVIEDO (ASTURIAS), A FAVOR DE CONSTRUCCIONES SERCONSA XXI S.A.

1. Autorizar, de conformidad con el número 3 del artículo 27 de la vigente Ley del Sector Ferroviario y el artículo 16.1.k del vigente Estatuto de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, la enajenación del inmueble, cuyas descripciones física y jurídica figuran a continuación, a favor de CONSTRUCCIONES SERCONSA XXI S.A., en el precio [REDACTED]

Descripción del inmueble.-

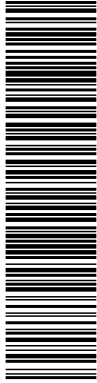
URBANA: FINCA 10-R-A3, resultante de la compensación y ordenación urbanística de la UNIDAD DE GESTIÓN U.G. VALLOBÍN, en Oviedo, Barrio de Vallobín, destina a USO RESIDENCIAL. Trozo de terreno de forma rectangular, que ocupa una superficie de DOS MIL CUATROCIENTOS CINCO METROS, DOCE DECIMETROS CUADRADOS, con una capacidad máxima de edificación, junto con las parcelas resultante 9-R, 10-R-A1 y 10-R-A2, de cuarenta y seis mil quinientos setenta y seis metros cuadrados. Linda Norte:, con parcela resultante 10-R-A2, con la calle Vázquez de Mella y en parte con las parcelas 6-R y 7-R cedidas al Ayuntamiento de Oviedo para viario; Sur, Este y Oeste, con parcela resultante 3-R, ambas parcelas resultantes de esta compensación; y la descripción de la mitad de una franja de terreno existente en el extremo Norte es la siguiente: en virtud de la ordenación del estudio de detalle, en el extremo Norte del rectángulo existe la mitad de una franja de terreno de forma rectangular, con frente a la calle Vázquez de Mella en un frente de 3,97 metros - de los 14,50 metros totales de la franja- y un fondo de 30 metros calificada como espacio libre.

Situación registral: Inscrita a favor de ADIF en el Registro de la Propiedad de Oviedo N^o 1, Tomo 3304, Libro 2559, Folio 105, Finca de Oviedo 41990, Inscripción 4^a.

2. Para la formalización de cuantos documentos públicos o privados sean precisos para la efectividad de los acuerdos precedentes serán suficientes los poderes concedidos por escritura pública de fecha 8 de mayo de 2012 ante el Notario de Madrid D. José Manuel Senante Romero bajo el número 1034 de su protocolo, para intervenir en nombre y representación de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

(...)

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
OTROS DOCUMENTOS APORTADOS: DOC._COMPLETO _MOD_ED_VALLOBIN_NOV23.pdf	Número de la anotación: 95476 , Fecha de entrada: 22/11/2023 12:41:00 , Fecha de presentación: 22/11/2023 12:41:00	
OTROS DATOS	SELLO	FIRMAS
Código para validación: 51FFO-L7K6V-NQJV8 Página 32 de 32		



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 14067209 51FFO-L7K6V-NQJV8 B228FB8809AC74D2AC367F47B72048A44D56981) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que la proporciona la entidad emisora de este documento. Firmado por: I C-ES_0-CONSTRUCCIONES SERCONS SA XXI SA. COD:2.5.4.97-VATES:A33573213 CN=09436588X MARCOS CALLE (R: A33573213) SNE-CALLE FIDALGO, C=MARCOS, SERIAL NUMBER=IDCES-09436588X, Descripción=R64:AEAT/AEAT0387/PUESTO 147955/2004/2023095431 CN=AC Representación, OUL-CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 22/11/2023 13:42:00.



**MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE
DE LA UG VALLOBÍN - OVIEDO**



La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: 01VE49BTKTWRT3JFWW0G63GS6C
 Verificable en <https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp>

Y para que conste, a fin de que surta los efectos que resulten oportunos, se expide la presente certificación firmada electrónicamente, con el visto bueno de la Presidenta del Consejo, bajo la advertencia contenida en el último párrafo del número 5 del artículo 19 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Firmado electrónicamente por: GUILLERMO MARTÍNEZ DE SIMÓN SANTOS
06.02.2023 11:31:47 CET

Guillermo Martínez de Simón Santos

Firmado electrónicamente por: MARIA LUISA DOMINGUEZ GONZALEZ
06.02.2023 13:39:22 CET

Vº Bº
LA PRESIDENTA
María Luisa Domínguez González.

