

# ESTUDIO DE DETALLE, PARA EL DESARROLLO URBANISTICO DE LA UNIDAD DE ACTUACION UA 1 - LUGONES

Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria *de urgencia*  
de fecha *13-5-2017*  
El Secretario.

**PROPIEDAD:**  
ASTURVASA S.L.

**ARQUITECTO:**  
F. JAVIER MENÉNDEZ VÁZQUEZ  
C/Jerónimo Ibrán nº2, 1ºB  
Oviedo 33001  
Tfno:985 287726

## INDICE

<b>1.- ANTECEDENTES.....</b>	<b>2</b>
1.1. PROPIETARIO.....	3
1.2. LAS PARCELAS.....	3
<b>2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA SOLUCION ADOPTADA .....</b>	
2.1. CONDICIONES URBANISTICAS.....	4
2.2. SOLUCION ADOPTADA .....	4
2.3. CESIONES.....	5

Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria *atendimiento*  
de fecha *23-5-2017*

El Secretario



## **1.- ANTECEDENTES**

Se redacta el presente Estudio de Detalle al objeto de desarrollar urbanísticamente la Unidad de Actuación UA1 de Lugones (Muebles Campa), todo ello en cumplimiento de los criterios que el Plan General de Siero establece para desarrollar el suelo urbano no consolidado. La UA 1 materializa el convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y Muebles Campa, el 29 de julio de 2002 para facilitar el traslado de la empresa, liberando el suelo para uso residencial y comercial, permitiendo una actuación urbanística que desbloquea el centro de Lugones y permite abrir los ejes viarios principales definidos por el planeamiento.

**La redacción del presente estudio de Detalle se ha desarrollado al amparo del DECRETO LEGISLATIVO 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, el cual en su artículo 70 indica:**

*“1.— Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y en los Planes Parciales y especiales. Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:*

*El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres de edificación, públicos o privados.*

*La ordenación de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.*

*Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.*

*2.— Los Estudios de Detalle no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento. Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos rotacionales públicos que precise la reordenación del volumen ordenado, siempre que su cuantificación y los*



*critérios 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.*

3.— *Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen”.*

Concretamente en el presente Estudio de Detalle se establecerán las alineaciones y rasantes de las edificaciones a realizar, así como de los viales incluidos en los terrenos a ceder, ordenándose los volúmenes a construir.

Respecto a lo previsto en el Plan General se mantienen las alineaciones de las calles y la disposición de la edificación.

Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria *extraordinaria*  
de fecha *23-5-2017*  
El Secretario

### 1.1. PROPIETARIO

Se redacta este trabajo por encargo de JOSE TORRES DELGADO, en nombre y representación de la entidad ASTURVASA, S.L., con domicilio en Oviedo, calle General Yague nº3. y CIF B-33.359.092.

### 1.2. LAS PARCELAS

Las parcelas sobre las que se desarrolla el presente estudio de detalle son las que se detallan en listado que sigue a continuación, y cuyas situaciones aparecen reflejadas en la documentación gráfica que acompaña esta memoria.

En el listado aparecen las parcelas identificadas con el número catastral:

Nº finca Convenio	Referencia catastral	Superficie catastro	Superficie escritura	Superficie según medición
1	2395008TP7029S0001QA	1195,00m <sup>2</sup>	2012,00m <sup>2</sup>	1730,36m <sup>2</sup>
2	2395010TP7029S0001GA	289,00m <sup>2</sup>	364,00m <sup>2</sup>	313,58m <sup>2</sup>
3	2395014TP7029S0001TA	1207,00m <sup>2</sup>	1258,00m <sup>2</sup>	1185,20m <sup>2</sup>
4	2395019TP7029S0001RA	1702,00m <sup>2</sup>	1915,00m <sup>2</sup>	1519,63m <sup>2</sup>
5	2395006TP7029S0001YA	214,00m <sup>2</sup>	3928,87m <sup>2</sup>	191,49m <sup>2</sup>
	2395007TP7029S0001GA	3570,00m <sup>2</sup>		3856,32m <sup>2</sup>
6	2395009TP7029S0001PA	211,00m <sup>2</sup>	221,00m <sup>2</sup>	189,71m <sup>2</sup>
VIAL COMUN	no consta			500,06m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>8388,00m<sup>2</sup></b>	<b>9698,87m<sup>2</sup></b>	<b>9486,35m<sup>2</sup></b>

## **2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA SOLUCION ADOPTADA**

### **2.1. CONDICIONES URBANISTICAS.**

Según se detalla en la ficha de gestión UA 1, el aprovechamiento asignado es de 17451,85 m<sup>2</sup> ; 15.699,85m<sup>2</sup> aprovechamiento privado y 1752 m<sup>2</sup> de cesión que el Ayuntamiento de Siero cede como aprovechamiento privado para facilitar el desarrollo de la Unidad, no obstante esta cesión por parte del Ayuntamiento de Siero queda sujeta al cumplimiento de los compromisos firmados por CAMPA GESTORA S.A.L. en el convenio urbanístico firmado con fecha de 29/07/2002.

### **2.2. SOLUCION ADOPTADA**

Las parcelas sobre las que se ejecuta este estudio de detalle están calificadas como suelo urbano no consolidado con varias calificaciones urbanísticas CP – OVP - CC (Residencial Cerrada Perimetral, Ordenación de Volúmenes, Residencial Cerrada Compacta) ; sobre estas superficies se han determinado 5 solares resultantes, asignándoles un aprovechamiento:

SOLAR Nº	CALIFICACION	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO
1	OVP-5	3182,78 m <sup>2</sup>	10466,20 m <sup>2</sup>
2	CC-5	849,91 m <sup>2</sup>	5297,85 m <sup>2</sup>
3	CC-5	20,26 m <sup>2</sup>	118,13 m <sup>2</sup>
4	CP-5	156,35 m <sup>2</sup>	911,63 m <sup>2</sup>
5	CP-5	112,86 m <sup>2</sup>	658,05 m <sup>2</sup>

<b>TOTAL</b>		<b>4322,16 m<sup>2</sup></b>	<b>17451,85 m<sup>2</sup></b>
--------------	--	------------------------------	-------------------------------

Los usos previstos para la edificación son :

Residencial en plantas 1<sup>a</sup> ,2<sup>a</sup> ,3<sup>a</sup> ,4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup>(torreones o bajo cubierta)

Comercial en planta baja



Garaje aparcamiento en plantas bajo rasante.

De acuerdo con las disposiciones del Plan General se ha previsto la realización de soportales con un fondo de 3.5m siguiendo el vial principal de la Unidad, así mismo se prevé dejar un pasaje que comunica este viario de nueva creación con la Avda. de José Tartiere.

### 2.3. CESIONES

Las cesiones que se realizan en este Estudio de Detalle para el desarrollo urbanístico de este suelo son las que determina el Plan General y son dedicadas a espacios libres públicos y red viaria, no se realiza cesión de aprovechamiento de acuerdo con el convenio entre Muebles Campa y el Ayuntamiento de Siero.

Las cesiones a realizar se detallan a continuación:

CESIONES	
Ela	117,00 m2
Elb	1222,49 m2
Viario	1803,05 m2
EL	2021,65 m2
<b>TOTAL</b>	<b>5164,19 m2</b>

Aprobado definitivamente  
en Sesión plenaria *ex-hendinez*  
de fecha *23-5-2007*  
El Secretario.

Esta solución no aumenta el volumen edificado y en consecuencia se ajusta al cumplimiento de lo estipulado en la Ley del Suelo. Como se ha especificado anteriormente no se modifican las alineaciones y rasantes definidas en el proyecto de urbanización ni se aumentan la ocupación ni alturas máximas permitidas según el Plan General.





