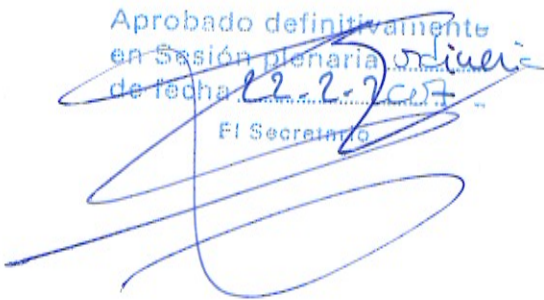


Aprobado inicialmente por
le J.G.L.
de fecha *17.11.2006*



Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *Ordini*
de fecha *22.2.2007*
El Secretario



ESTUDIO DE DETALLE
UNIDAD HOMOGENEA 89

P R O M O T O R
V I P A S A



EMPLAZAMIENTO
LUGONES, SIERO
E S C A L A -
C 2 2 6 - V 5 4 - 0 6

A R Q U I T E C T O
JOSE MANUEL ALVAREZ

Manuel
OVIEDO, ABRIL DE 2006



Aprobado inicialmente por

le J.G.B.

de fecha 17.11.2005

El Secretario

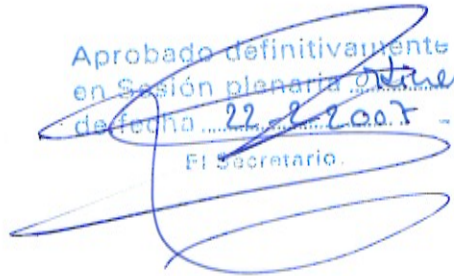


Aprobado definitivamente

en Sesión plenaria

de fecha 22.11.2007

El Secretario



MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE
UNIDAD HOMOGENEA 89

INDICE

MEMORIA

1. ENCARGO.
2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
3. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
4. ANTECEDENTES.
5. CONDICIONES URBANISTICAS DE APLICACIÓN.
6. PROPUESTA DE ORDENACION.
7. ACCESOS GENERALES.
8. RETRANQUEOS.
9. USOS PERMITIDOS.
10. CONDICIONES URBANISTICAS PROPUESTAS.

ANEXO 1 FICHA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-3 DEL PGOU DE SIERO

ANEXO 2 CARTOGRAFÍA CATASTRAL

ANEXO 3 PLANO ANEXO A LA ESCRITURA

PLANOS

DET-00 SITUACION

DET-01 ESTADO ACTUAL

DET-02 ORDENACION

DET-03 SECCIONES ESQUEMATICAS

Aprobado inicialmente por

le J.G.L.
de fecha 17-11-2006

F: Secretario

Aprobado definitivamente

en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 12-7-2007

F: Secretario

ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD HOMOGÉNEA UH-89 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SIERO

Aprobado definitivamente por
le J.G.L.
de fecha 17.11.2006
El Secretario.

1. ENCARGO

La redacción del presente Estudio de Detalle se realiza por encargo de VIPASA, S. A., representado por D. Carlos Luis Suárez Fernández, con N.I.F. 9.422.269-G con domicilio a estos efectos en la calle Alcalde García Conde, 1, 1º de Oviedo.

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle tiene por objeto ordenar la urbanización de la parcela, proponer los volúmenes de edificación, resolver la conexión y acceso a la parcela con el vial SI.1 y calle El Resbalón así como plantear los aprovechamientos de la parcela respecto al levantamiento topográfico en comparación a los asignados por el planeamiento a la Unidad Homogénea 89, del Plan General de Ordenación Urbana de Siero. Así mismo, establece la totalidad de la red de comunicaciones para garantizar el acceso a los diferentes edificios, estableciendo el trazado de las vías.

3. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Los terrenos objeto de este Estudio de Detalle, se limitan a la Unidad Homogénea 89, del Plan General de Siero. Se aporta la ficha justificativa de la unidad de Actuación (Anexo 1)

La delimitación se refleja gráficamente en los planos del Plan General de Siero, adaptándose al realidad física del terreno. La superficie neta de la parcela, según el Plan General es de nueve mil doscientos cincuenta y cinco metros cuadrados.

Se considera el límite de la parcela en la cota superior del talud. Se aporta el plano de la cartografía catastral rústica de Siero. (Anexo 2) y el plano anexo a la escritura de propiedad (Anexo 3). En la parte inferior de la parcela se observa en el límite la existencia de dos ruinas con carácter industrial similar al de las edificaciones en ruina interiores a la parcela, se desconoce la propiedad de tales ruinas. No se han considerado incluidas dentro de los límites de la unidad de actuación.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 22.11.2007
El Secretario.

La parcela tiene forma alargada en la dirección Noreste-Suroeste. Posee una fuerte pendiente en el lindero Oeste. Igualmente el terreno va ascendiendo de Norte a Sur. Linda por su frente Norte con la calle El Resbalón, por el Oeste con el vial de acceso, y por los lados Este y Sur con fincas destinadas a viviendas unifamiliares.

4. ANTECEDENTES

La presente Unidad Homogénea UH-89 configuraba anteriormente la Unidad de Ejecución UE-5, clasificada como Urbanizable Unifamiliar. Se consideró oportuno modificar la clasificación a Suelo Urbano No Consolidado y la tipología pasa a ser de Baja Densidad con destino específico de viviendas sujetas a algún tipo de protección, dada la carencia de suelo público con esta finalidad en Siero.

5. CONDICIONES URBANISTICAS DE APLICACIÓN

Las condiciones urbanísticas establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Siero, son las siguientes:

- | | | |
|----------------------------|--|------------------------------------|
| ▪ Clasificación del Suelo. | SUELO URBANO | |
| ▪ Tipo. | NO CONSOLIDADO | |
| ▪ Calificación. | BD (RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD) | |
| ▪ Unidad Homogénea 89 | Superficie de parcela | 9.255 m ² |
| | Módulo | 0,7 m ² /m ² |
| | Aprovechamiento | 6.479 m ² |
| | Alturas | 3 sobre rasante |
| ▪ Usos. | PRINCIPAL Residencial (con régimen de protección). | |

Aprobado inicialmente por
 el J.G. de
 de fecha 12.11.2006
 El Secretario.

Aprobado definitivamente
 en Sesión plenaria de fecha 22.2.2007
 El Secretario.

COMPLEMENTARIO Garaje y aparcamiento colectivo.

COMPATIBLE Locales abiertos al público.

- Resto de condiciones Se resolverá el saneamiento a través de un aliviadero que conecte con el Colector-Interceptor.

Para el resto de condiciones se seguirá lo especificado en la Normativa del Plan General.

Caben combinaciones de esa altura con las de 4, 2 y 1 planta, siempre que la media ponderada siga siendo de 3. No se fija altura mínima, pudiendo elegirse composiciones de alturas variadas, siempre que no rebasen de la máxima, jugando con las condiciones de retranqueos y luces rectas.

Al tratarse de una parcela municipal no existen más cesiones que las del suelo de viario ubicado fuera del suelo neto de la Unidad Homogénea.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *Ordiz*
de fecha 22.2.2007
El Secretario.

Aprobado inicialmente por
de *J.G.L.*
de fecha 12/6/2006
El Secretario.

Aprobado inicialmente por


 de fecha 17.11.2006

El Secretario

Aprobado definitivamente

en Sesión plenaria ordinaria
 de fecha 22.2.2007

El Secretario

7. ACCESOS GENERALES.

El acceso rodado a la parcela no se realiza desde la calle El Resbalón, sino que se mejora la vía que desde ella se dirige hacia el Sur a lo largo de la parcela, entroncando con los accesos a los tres bloques. Se organizan por tanto, tres accesos y tres salidas rodadas, cada una en la plataforma correspondiente a cada bloque. En cuanto al acceso peatonal, se plantean dos formas, una paralela al acceso rodado, y otra que atraviesa la parcela longitudinalmente siguiendo los espacios libres.

8. RETRANQUEOS Y LUCES RECTAS.

Los volúmenes definidos en los planos adjuntos cumplen un retranqueo de al menos 3 metros en los linderos con las propiedades colindantes. En el caso de retranqueo a vial no se considera por tratarse de suelo urbano.

- Hacia el lindero con el vial principal de acceso no existe límite mínimo de retranqueo. De forma puntual las edificaciones se acercan al límite de alineación, alejándose lo más posible del talud.
- Hacia lindero con el vial Norte (Lugones-Venta del Gallo) se establece una distancia mínima de 27 m.
- Desde el bloque superior hacia la parcela Sur se establece una distancia mínima de 20m.
- Desde los tres bloques hacia el límite de la parcela Este se cumplen igualmente los retranqueos mínimos. En el superior tenemos 5.15 m, en el central 4.56 m y en el inferior 6.00 m, respectivamente en cada punto crítico, cumpliéndose en todo caso los retranqueos mínimos exigidos según el PGOU de Siero.

En cuanto a luces rectas, no se realizan huecos en las fachadas Este ni Oeste. De todas formas no se consideran por tratarse de suelo urbano.

9. USOS PERMITIDOS.

Se han definido para cada una de las plantas de los módulos unas dimensiones que garantizan, con un mínimo de ocupación los usos permitidos en cada nivel situado bajo y sobre rasante, respecto a la senda peatonal.

- PLANTA BAJO RASANTE:

Garaje colectivo, tendederos, instalaciones generales del edificio.

- PLANTA SOBRE RASANTE:

Uso residencial de baja densidad con régimen de protección, aparcamiento y locales abiertos al público.

Aprobado inicialmente por

le J.G.G.
de fecha 17-11-2006

El Secretario

Aprobado definitivamente

en Sesión plenaria de fecha 22-2-2007

El Secretario

10. CONDICIONES URBANISTICAS PROPUESTAS.

El Estudio de Detalle, partiendo de las condiciones urbanísticas determinadas en el Plan General de Ordenación Urbana de Siero, deja establecidas las mismas condiciones que figuran en el Plan General de Ordenación Urbana de Siero, a partir de su aprobación pasarán a ser consideradas definitivas.

- | | |
|-----------------------------------|---|
| ▪ Clasificación del Suelo. | URBANO (NO CONSOLIDADO) |
| ▪ Superficie UH | 9.255 m ² |
| ▪ Tipología. | RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD |
| ▪ Aprovechamiento | 6.479 m ² |
| ▪ Ocupación máxima sobre rasante. | 3.239,25 m ² (35% parcela) |
| ▪ Ocupación máxima bajo rasante. | Máximo 6.479 m ² (70% parcela) |
| ▪ Altura máxima sobre rasante. | Combinaciones 4, 2 y 1 planta. |
| ▪ Altura máxima bajo rasante. | No se limita. |
| ▪ Zonificación de usos. | Residencial, garaje, locales abiertos al público. |

Aprobado inicialmente por
le J.G.L.
de fecha 17-11-2006
el Secretario.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *ad-hoc*
de fecha 22-2-2007
El Secretario.

OVIEDO, ABRIL DE DOS MIL SEIS
EL ARQUITECTO
Fdo. José Manuel Álvarez González