

Presentado en el Registro General
con fecha 3-11-2005.

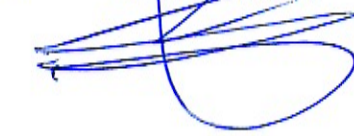


Aprobado inicialmente por

le J.G.L.

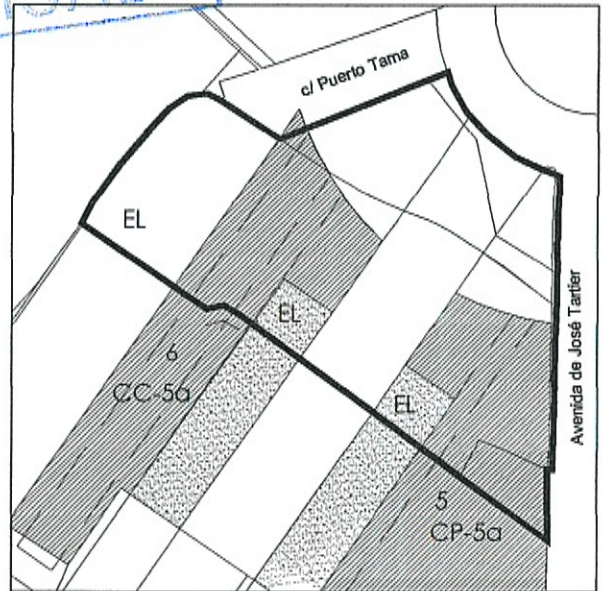
de fecha 16-12-2005

El Secretario,



Aprobado definitivamente
en ^{ordenanza}
de fecha 30-3-2006.

El Secretario,



OCTUBRE 2005

promotor: Construcciones Paulino S.A.

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS UNIDADES HOMOGENEAS 5 Y 6 DEL SUELO URBANO NC. EN LUGONES -SIERO-

c/rivero 67 (aviles). tlfno/fax 985 51 18 08

arquitecto: pablo emilio menendez martinez

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. TRATAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES PRIVADOS
9. USO PERMITIDOS.
10. REPRESENTACIÓN GRÁFICA

Aprobado inicialmente por
La J.C.L.
de fecha 16-12-2005
El Secretario

Aprobado definitivamente
en la ordenación odiaz
de fecha 30-3-2006
El Secretario

Aprobado definitivamente
en Sesión Ordinaria
de fecha 30-3-2006

El Secretario,

Aprobado inicialmente por
le J.G.L.
de fecha 16-10-2005

El Secretario,

1. ENCARGO

La redacción del presente Estudio de Detalle se realiza por encargo de Construcciones Paulino, S.A., con N.I.F. A – 33 069 527, con domicilio en la calle Antonio Machado 13, Bajo de Lugones- Siero.

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle tiene por objeto, reordenar los aprovechamientos asignados por el planeamiento en parte de las Unidades Homogéneas 5 y 6 del suelo urbano No Consolidado de Lugones, de tal modo que el resto de dichas Unidades puedan tener un desarrollo independiente; resolver el remate del soportal en pasadizo que atraviesa el edificio en planta baja, así como un problema de ajuste de alineaciones a la realidad, que el Plan General no tiene en cuenta, en la calle Puerto Tarna.

Así mismo, establece la continuidad de la red de comunicaciones para garantizar el acceso a los diferentes edificios conforme al Proyecto de Urbanización que se presentará y que recogerá el viario y los espacios públicos.

3. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Los terrenos objeto de este Estudio de Detalle, se limitan a parte de las Unidades Homogéneas 5 y 6 del Suelo Urbano No Consolidado de Lugones de tal modo que el resto de suelo neto de ambas quede con entidad suficiente para su desarrollo independiente. Con el presente desarrollo se resuelve además el comienzo de la apertura del Nuevo Vial.

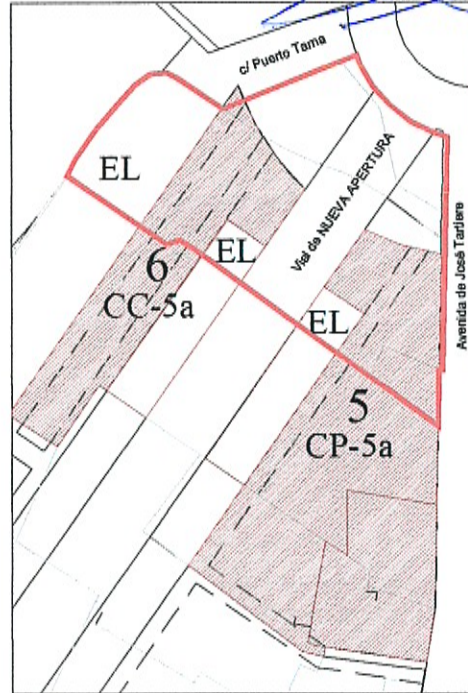
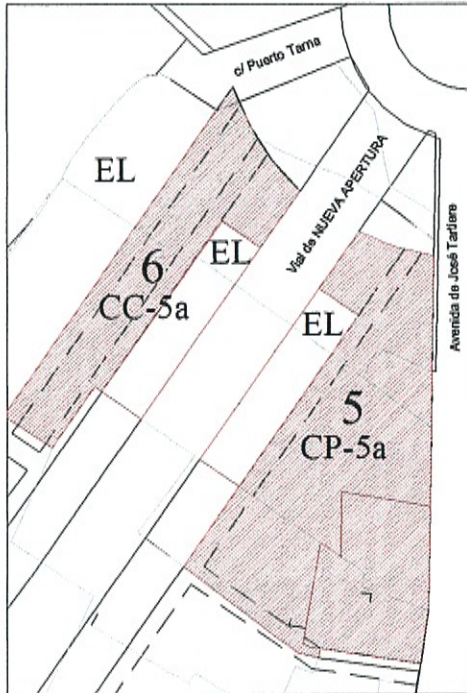
La delimitación del mismo se refleja gráficamente en los planos que acompañan al Estudio de Detalle (plano 02). El conjunto de las parcelas tiene una superficie total tres mil doscientos ochenta metros cuadrados. Lindan al Norte con la calle Puerto Tarna y con la media rotonda existente, al Este con la Avenida de Jose Tartiere y al Sur con terrenos de otra propiedad y al Oeste con suelo Espacio Libre.

Aprobado definitivamente
en Sesión ordinaria
de fecha 30-3-2006

El Secretario,

Aprobado inicialmente por
le J.G.L.
de fecha 16-12-2005

El Secretario,



4. ANTECEDENTES

El presente Estudio de Detalle tiene su antecedente en la aplicación de las condiciones urbanísticas aprobadas en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Siero.

5. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN

Las condiciones urbanísticas serán las establecidas por el Plan General de Siero:

- Clasificación del Suelo. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- Unidad Homogénea 5 y 6.

5/CP-5a/NC: Cerrada perimetral conforme a las alineaciones señaladas en el Plan General.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *ordinaria*
de fecha 30-3-2006

El Secretario,

Aprobado definitivamente por

le J.G.L.

de fecha 16-12-2005

El Secretario,

6/CC-5a/NC: Cerrada compacta conforme a las alineaciones señaladas en el Plan General, con el ajuste que se propone en el presente documento.

Superficie de parcela 3.280 m²

Ocupación: En la *Unidad Homogénea 6*: 571,68 m² con una superficie de soportales de 80,29 m² y 105,38 m²; en la *Unidad Homogénea 5*: 640,40 m² con una superficie de soportal de 82,05 m².

Alturas 5 plantas (incluida la planta baja), Torreón y bajo-cubierta.

Volumetría: la resultante de aplicar las premisas del Plan General y el presente documento.

Aprovechamiento Conforme a las fichas del PG

UH 5/CP-5a/NC	Área parcela	Aprov. privado	Aprov.Plus/déficit	Cesión Ayto
2395025	2.418 m ²	1963 m ²	+172,73 m ²	218 m ²
2395024	129 m ²	224 m ²	+19,71 m ²	25 m ²
UH 6/CC-5a/NC				
2395025	2.418 m ²	2.190 m ²	-165 m ²	245 m ²
2395026	489 m ²	835 m ²	-63 m ²	90 m ²
Cerrando ambas unidades homogéneas, resta un aprovechamiento plus de -35,56 m ²				

Se verifica además que el resto de la superficie de ambas Unidades Homogéneas tiene entidad suficiente para su desarrollo independiente, ya que resta un desarrollo por materializar de: 4.984 m² de aprovechamiento privado en la 5/CP-5a/NC y 2.595 m² de aprovechamiento privado en la 6/CC-5a/NC.

Aprobado definitivamente en Sesión plenaria de fecha 30-3-2006 *ordinaria*

El Secretario,

Aprobado en sesión plenaria de fecha 9-ENE-2006
El Secretario General,
Ego: Hermenegildo Peltier Fariña Villa

Ficha Unidad Homogénea : 5/CP-5a/NC

LUGARES
5 CP
5 ALTURA: 0
NC
2.072 m2
4.189189

ENTIDAD: MANZANA: TPOLOGÍA: SUBSECTOR: CALIFICACIÓN: ÁREA: MÓDULO:

Ref. Parcela	Área Parcela	Área Privada	Exceso Solar	Exceso (1)	Cesión E.Y.V.	Cesión Apto
2995025	2.418	1.943	0	0	604	218.149
2995023	3.611	3.619	0	0	1.114	466.75
2995024	129	224	0	0	69	26.112
2995020	785	1.345	0	0	420	151.215
		7.171	0	0	2.207	-600

Unidad Homogénea Excedentaria : 631 m2/m2 (incluido un 10% de cesión al Apto)

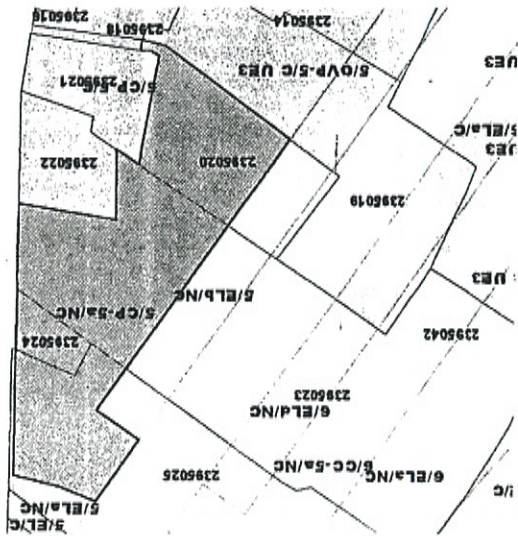
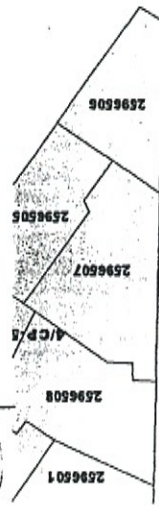
(1) El aprovechamiento en exceso incluye un 10% de cesión al asentamiento.

Instrumentos de Desarrollo - Según grado de dotación de servicios e infraestructuras, estudio de detalle y proyecto de urbanización.

Observaciones - Los datos reflejados en la presente ficha se ajustan a la superficie actual, por lo que podrán ser modificados en función de las superficies topográficas reales. La elaboración numérica del reporte de aprovechamientos y cesiones del estudio de gestión no debe ser considerado como normativa del PGMCO, es un guión informativo resultado de aplicar a cada parcela los distintos apartados de la Normativa del PGMCO, y podrán ser modificados en función de la realidad física existente en cada manzana. Solo tendrán la consideración de Normativa la tipología y el módulo de aprovechamiento.

Aprobado inicialmente por de 26-4 de fecha 16-12-2005
El Secretario,

Aprobado en Sesión plenaria de fecha 9-ENE-2006
El Secretario General,
Ego: Hermenegildo Peltier Fariña Villa



Escala 1:1000 Texto Refundido de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Siero

Aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha 09 de Julio de 2006 El Secretario

Aprobado inicialmente por el J.C.L. de fecha 16 de Julio de 2006 El Secretario

Unidad Homogénea : 6/CC-5a/NC

Aprobado en sesión plenaria de fecha 09 de Julio de 2006 El Secretario
 Pdo. Hermenegildo Felipe Fajuri Villa

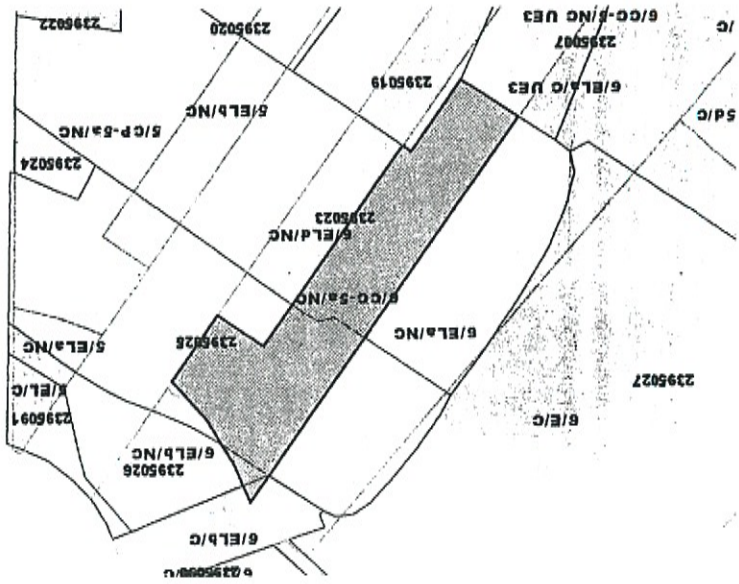
LUGONES: 6
 MANZANA: CC
 POLIGONO: 5
 TUBA: a
 SUBGRUPO: NC
 CALIFICACIÓN: 1.249 m²
 AREA: 5.000000

Parcela	Área Parcela	Aprov. Privado	Exceso Solar	Aprov. Exceso (1)	Cesión E y V	Cesión Apto
2395023	3.611	2.595	194	196	757	290
2395025	2.418	2.190	163	165	639	245
2395026	489	835	62	63	242	90
		5.620	419	424	1.638	625

Unidad Homogénea Deficitaria : 423 m²/m² (incluido un 10% de cesión al Ayto)

(1) El aprovechamiento en exceso incluye un 10% de cesión al ayuntamiento.
 Instrumentos de Desamorta.- Según grado de dotación de servicios e infraestructuras, estudio de detalle y proyecto de urbanización.
 Observaciones.- Los datos reflejados en la presente ficha se ajustan a la superficie catastral, por lo que podrán ser modificados en función de las superficies topográficas reales. La elaboración numérica del reparto de aprovechamientos y cesiones del estudio de gestión no debe ser considerada como normativa del PGMU, es un guión informativo resultado de aplicar a cada parcela los distintos apartados de la Normativa del PGMU, y podrán ser modificados en función de la realidad física existente en cada manzana.
 Solo tendrán la consideración de Normativa la tipología y el módulo de aprovechamiento.

Aprobado en sesión plenaria de fecha 09 de Julio de 2006 El Secretario
 Pdo. Hermenegildo Felipe Fajuri Villa



Escala 1:1000 Texto Refundido de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Siero

Aprobado definitivamente
en virtud de la ordenanza
de fecha 30-3-2006...
El Secretario,

Aprobado inicialmente por
de fecha 16-12-2005
El Secretario,

Para el cálculo de los aprovechamientos se consideran las fincas agrupadas en una, para poder simplificar tanto datos como resultados así como la posible afección a terceros y respetar fielmente los datos de las fichas del Plan General en vigor. Por lo tanto la suma de las superficies de las fincas conforme a ficha es de: $2.418 \text{ m}^2 + 129 \text{ m}^2 + 489 \text{ m}^2 = 3.036 \text{ m}^2$. Es esta por lo tanto lo que consideramos como superficie bruta de la finca, que interseca con ambas unidades homogéneas y el resto de superficie de finca $3.280 \text{ m}^2 - 3.036 \text{ m}^2 = 244 \text{ m}^2$ la que correspondería a la ubicada únicamente en suelo de cesión por lo que tendría el aprovechamiento medio del suelo urbano no consolidado de Lugones, es decir: $244 \text{ m}^2 \times 1,010492 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 246,56 \text{ m}^2$

Con estas premisas de cálculo de aprovechamientos se reparte:

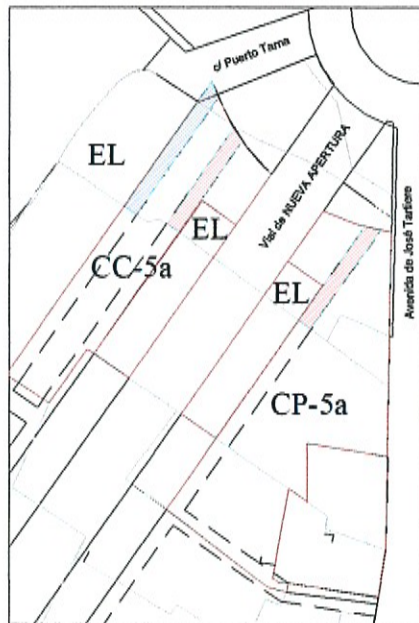
	Aprovechamiento a materializar		Plus (incluida la cesión del 10%)
UH 5/CP-5a/NC	2.622,44 m ²	Privado: 2.360,20 m ²	-
		Ayto: 262,44 m ²	
UH 6/CC-5a/NC	3.360 m ²	Privado: 3.024 m ²	-35,56 m ²
		Ayto: 336 m ²	
Parcela de cesión			-246,56 m ²
Aprovechamiento total (incluida la cesión del 10%) = 6264,56 m ²			

El aprovechamiento plus podrá materializarse en cualquiera de estas Unidades Homogéneas, ya que en ambas es inferior al 15% de suelo bruto tal y como se recoge en el artículo 2.05.5 del Plan General o reservarse para otras UH. en las que tenga cabida.

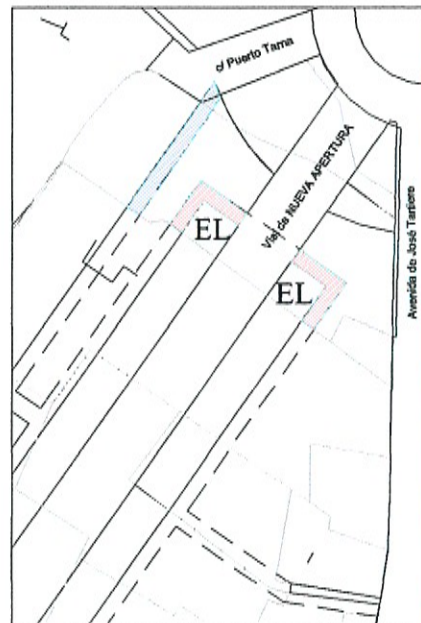
De esta manera se puede comprobar que el aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento no tiene entidad suficiente para poder ser materializado independientemente por lo que será objeto de compra.

RESOLVER LA UBICACIÓN DEL SOPORTAL

Se propone la rectificación de la continuidad del soportal de 3,5 m, en un pasadizo que atraviesa el edificio en su planta baja, de tal modo que este último desaparezca y el soportal resuelva el remate del espacio libre en un de soportal continuo, sin variar en ningún caso los aprovechamientos antes señalados.



Estado actual



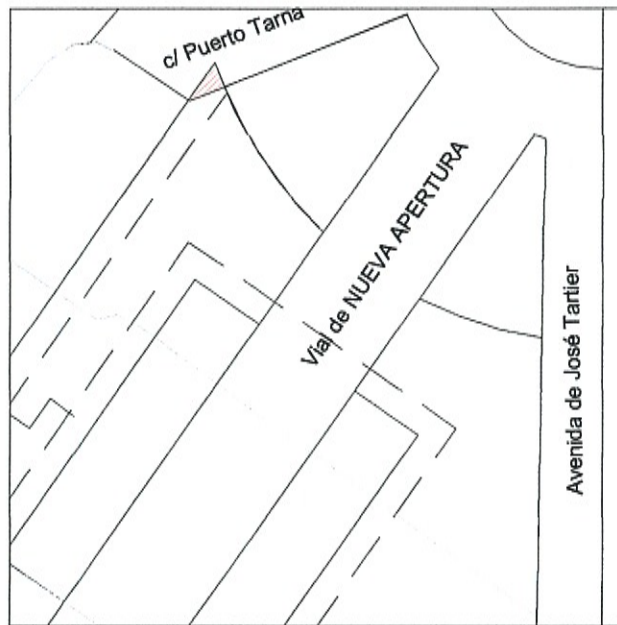
Propuesta

Aprobado inicialmente por
le 26-1-2005
de fecha 16-12-2005
El Secretario.

Aprobado de conformidad
en sesión de 30-3-2006
El Secretario,

AJUSTE DE ALINEACIONES

Finalmente se propone también resolver un ajuste de alineaciones a la realidad, que el Plan General no tiene en cuenta, en la calle Puerto Tarna ya urbanizada. En la ordenación que recoge el PG. la ocupación del edificio en planta baja invadiría la acera del vial existente y el vuelo del edificio invadiría el vial que existe en la actualidad.



Se propone respetarlo, retranqueando el edificio en ese punto de tal modo que los frentes de fachadas de los edificios que dan a la rotonda pasan a ser prácticamente iguales, marcando con su simetría el comienzo del vial de nueva creación así como el soportal con el retranqueo propuesto. Tanto las alineaciones como las rasantes se señalan en el plano 03 que se acompaña.

Aprobado inicialmente por
le 26.6.
de fecha *16-12-2005*
El Secretario

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *aduenz*
de fecha *30-8-2006*
El Secretario

El esquema del edificio que se está estudiando es el siguiente:



ORDENACION

El volumen de los edificios será el resultado de aplicar las condiciones señaladas en el PG a la parcela neta con las modificaciones de soportal y alineación propuesta en el presente Estudio de Detalle.

6. ACCESOS GENERALES.

El acceso rodado podrá realizarse a través del vial de nueva apertura o de los viales existentes en la actualidad.

7. TRATAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES.

Los espacios libres así como los viales serán objeto de un proyecto de Urbanización independiente conforme a las premisas aquí recogidas.

8. USOS PERMITIDOS.

Los definidos en el Título II, Ordenanza I: régimen de suelo, edificación y usos.

9. REPRESENTACIÓN GRÁFICA.

Se acompañan los planos detallados de la propuesta.

01. PLANTA DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

02. DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

03. ALINEACIONES Y RASANTES.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 30-3-2006.....
El Secretario.



Avilés, OCTUBRE de dos mil CINCO

El arquitecto: Pablo Emilio Menéndez Martínez

Aprobado inicialmente por
P.E.M. de fecha 16-12-2005