

E.A. 242T1010

Presentado en el Registro General con fecha 26.10.2010

[Handwritten signature]

Aprobado inicialmente por
JGL
de fecha 12.11.2010
Secretario

[Handwritten signature]

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria de fecha 24-2-2011
Secretario

[Handwritten signature]



2º MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE
UNIDAD HOMOGÉNEA 89
P R O M O T O R
V I P A S A

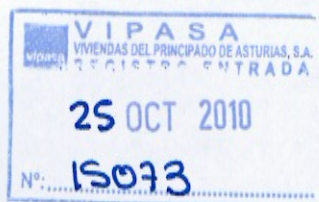


EMPLAZAMIENTO
LUGONES, SIERO
E S C A L A -
C 2 2 6 - V 5 4 - 0 6

A R Q U I T E C T O
J O S E M A N U E L A L V A R E Z

[Handwritten signature]

OVIEDO, AGOSTO DE 2009
MODIFICADO 30-9-2010



INDICE

MEMORIA

1. ENCARGO.
2. OBJETO.
3. AMBITO
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

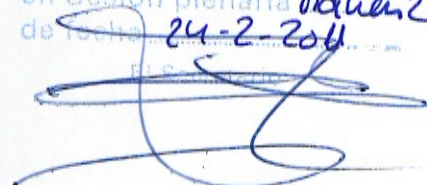
PLANOS

- DET-00 SITUACION
- DET-01 TOPOGRÁFICO COORDENADAS UTM
- DET-02 TOPOGRÁFICO + ORDENACIÓN
- DET-03 ORDENACION
- DET-04 CESIONES
- DET-05 SECCIONES ESQUEMATICAS
- DET-06 PERFILES DEL TERRENO
- DET-07 PERFILES DEL TERRENO. VIAL
- DET-08 PERFILES DEL TERRENO. VIAL

Aprobado inicialmente por
Det GL
de fecha *12-11-2010*
El Secretario.



Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *ordinaria 2*
de fecha *24-2-2011*
El Secretario.



Aprobado inicialmente por

de fecha 12-11-2010

El Secretario

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria

de fecha 24-2-2011

El Secretario

MEMORIA

Aprobado inicialmente por

de JGL
de fecha 12-11-2010

2º MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD HOMOGÉNEA UH-89 - PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA LUGONES, SIERO

2º MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD HOMOGÉNEA UH-89 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SIERO

1. ENCARGO

La redacción del presente Modificado de Estudio de Detalle se realiza por encargo de VIPASA, S. A con CIF A-33.331.976., siendo representante legal Marta Pulgar García, con DNI 52.619.801-X con domicilio a estos efectos en la calle Jesús Sáenz de Miera s/n , 33011 de Oviedo.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria de fecha 24-2-2011

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El 2º Modificado del Estudio de Detalle se realiza por petición de VIPASA SA, modificando la situación de los bloques de edificación y la configuración de los mismos debido a las características del terreno.

El 2º Modificado del 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 a la 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.

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 |

Aprobado inicialmente por

de IGL
de fecha *12-11-2010*

[Firma]

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria
de fecha *24-2-2011*
[Firma]

Alturas

3 sobre rasante (2-4)

▪ Usos.

PRINCIPAL Residencial (con régimen de protección).

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 inicialmente por

de JGL
de fecha 12-11-2010

El Secretario,

Aprobado definitivamente

en Sesión plenaria
de fecha 24-7-2011

6. PROPUESTA DE ORDENACION

La ordenación de volúmenes propuesta, con tipología de vivienda colectiva, pretende una implantación que se adapte a la topografía del terreno, de manera que se minimiza el movimiento de tierras y se conserva gran parte de la vegetación existente. Es también objetivo de esta propuesta una disposición ecológica, que se adapte a las necesidades del aprovechamiento solar.

La parcela se ubica en una ladera que presenta una pendiente en dos sentidos. Es ascendente de Norte a Sur con una pendiente media del 9,5 % desde la calle El Resbalón hasta el límite Sur de la parcela. En el linde Este se presenta un fuerte talud. Respecto al tratamiento del terreno, se aprovecha la pendiente existente para formar tres plataformas vegetales sobre las que se asientan los bloques. Un aspecto reseñable en cuanto a la parcela es que existe una galería anteriormente utilizada para pruebas de explosivos.

Se plantea la ubicación de las edificaciones paralelamente al trazado de la calle El Resbalón, es decir, disposición Norte-Sur, para un mejor aprovechamiento de la energía solar así como un mejor comportamiento bioclimático de las edificaciones. Se propone una combinación de alturas de 3 plantas y una concentración de edificación dispuesta de manera alterna para favorecer el soleamiento de los edificios y de forma que la concentración de edificación sea más próxima al camino de acceso, más liberado del talud.

El aprovechamiento asignado se distribuye en tres bloques, dejando amplias bandas de espacio libre entre ellos. De esta forma se consigue lograr una percepción de ciudad jardín. Dentro de cada edificación se fracciona el volumen en altura para evitar la linealidad de la fachada y pasar a hablar de tres dimensiones. Además se incluye grietas verticales por bloque que fracciona los alzados de los bloques, cumpliendo de esta forma la longitud máxima de fachadas en línea recta L=20m. Se crea de esta forma una pieza volumétrica, donde el alzado se entiende en volumen.

Aprobado inicialmente por
de JGL
de fecha 12-11-2010
El Secretario.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria
de fecha 24-2-2011

Aprobado inicialmente por
de fecha 12-11-2010

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 peatonales y rodadas, cada una en la plataforma correspondiente a cada bloque.

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 limite de la parcela Este se cumplen igualmente los retranqueos mínimos. En el superior tenemos 5.85 m, en el central 7.45 m y en el inferior 7.35 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 consideran por tratarse de suelo urbano.

8. USOS PERMITIDOS.

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

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria
de fecha 24-2-2011

El Secretario

▪ PLANTA BAJO RASANTE:

Garaje colectivo, 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

JGL

de fecha *12-11-2010*

El Secretario

Aprobado definitivamente

en Sesión plenaria *ordinaria*

de fecha *24-2-2011*

El Secretario

9. 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 9.069,85 m²
- Tipología. RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
- Aprovechamiento 6.348,89 m²
- Ocupación máxima sobre rasante. 3.174,44 m² (35% parcela)
- Ocupación máxima bajo rasante. Máximo 6.479 m² (70% parcela)
- Altura máxima sobre rasante. 3 alturas (combinaciones de 4, 3 y 2 plantas)
- Altura máxima bajo rasante. No se limita.
- Zonificación de usos. Residencial, garaje, locales abiertos al público.

La superficie de cesión del vial es de 2.596,93 m².

OVIEDO, SEPTIEMBRE DE DOS MIL DIEZ

Aprobado inicialmente por
de fecha 12-11-2010

El Secretario

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE ASTURIAS

20 OCT 2010
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria
de fecha 24-2-2011

Fdo. José Manuel Álvarez González