

Aprobado inicialmente por
Le JBL
de fecha 27.9.2006
El Secretario

~~Aprobado inicialmente por
de fecha
El Secretario.~~

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *Salend.*
de fecha 23-5-2006
El Secretario

Estudio de Detalle
**DESARROLLO DE UNA PARTE DE LA
UH 22/OVP-5/NC.**
Situación:
Calle Antonio Machado, Lugones
Municipio:
SIERO
Propietario:
**INVERSIONES Y PROMOCIONES
VALDES VEGA S.L.**

MAYO-2006

Arquitectos:
ARQUITECTOS URIA 13 S.L.
PEDRO GARCIA ESCOBIO- Arquitecto
CONSTANTINO GARCIA FERNÁNDEZ - Arquitecto

DATOS ESTADISTICOS

Estudio de Detalle:

DESARROLLO DE UNA PARTE DE LA UH 22/OVP-5/NC.

Emplazamiento:

Calle Antonio Machado, Lugones.

Propietario:

INVERIONES Y PROMOCIONES VALDES VEGA SL.

Superficie bruta UH 22/OVP-5/NC completa:

8883,54 m2

Superficie parcela 3 del esquema previo aprobado:

2951,31 m2

Superficie de parcela catastral 10200356, objeto de desarrollo:

1.562,74 m2

Calificación Urbanística:

El ámbito está integrado dentro del Suelo Urbano No Consolidado de Lugones, en la manzana 22.

Aprobado inicialmente por
..... *le 366*
de fecha *29-9-2006*




Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *extrad.*
de fecha *23-5-2007*



El Secretario,

Aprobado inicialmente por
.....
de fecha



El Secretario,

A. MEMORIA INFORMATIVA

Aprobado inicialmente por

de 161
de 29.9.2006**A.1 ENCARGO**

Se realiza el presente trabajo por encargo de INVERSIONES Y PROMOCIONES VALDES VEGA S.L., con C.I.F.: B- 74103292, y domicilio a efectos de comunicaciones en la Calle Antonio Machado nº 12, 33420 Lugones (Siero), representada por D^a. María Antonia Vega Pérez, con DNI. 09386813F.

A.2 OBJETO

El objeto del proyecto, de acuerdo con el art. 65 del Reglamento de Planeamiento, es la adaptación de las alineaciones y rasantes, así como la ordenación de los volúmenes que configuran, parcialmente la denominada Unidad Homogénea 22/OVP-4/NC, en adelante UH-22, incluida en el Suelo Urbano No Consolidado de Lugones.

En concreto se pretende el desarrollo urbanístico de la parcela de referencia Catastral 10200356.

Se realiza el estudio global de las parcelas aún sin desarrollar dentro de la UH-22, integrándolas en la ordenación, para de esta manera, verificar que el aprovechamiento a materializar por las parcelas restantes tiene cabida dentro de la propia UH-22.

Aprobado definitivamente

en Sesión plenaria del Ayuntamiento.
de fecha 23-5-2007

El Secretario

A.3 ANTECEDENTES.

Existe un proyecto anterior presentado como Esquema Previo de Ordenación de la UH 22/OVP-5/NC, por el cual se definían las parcelas resultante, estableciéndose además la ordenación orientativa de los bloques edificatorios a ejecutar.

Según dicho esquema se formalizaban tres parcelas, dos de ellas, la 1 y 2, actualmente en desarrollo, y la tercera objeto del presente Estudio.

Dadas las especiales condiciones morfológicas de la parcela adjudicada, resulta inviable la ejecución del volumen planteado, por no respetar los retiros exigidos a linderos de la UH-22. Es por ello que se plantea la rectificación del edificio de manera más racional.

Como queda reflejado en el plano nº2 "Estado Actual. Ordenación Propuesta en Esquema Previo", existe una superficie de 266,35 m² de desfase entre los planos de Planeamiento de PGMO de Siero, y la alineación propuesta por el servicio de topografía de ese Ayuntamiento, la cual es absorbida por las parcelas privativas de la UH-22.

A.4 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE APLICACIÓN.

El régimen urbanístico de aplicación es el derivado del Texto Refundido de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Siero.

Asimismo resultarán de aplicación las condiciones de desarrollo que figura en la ficha particular de la UH 22/OVP-5/NC integrada en el Estudio de Gestión del vigente PGMO que a continuación se reflejan textualmente:

Aprobado inicialmente por

de fecha

El Secretario

A.5 FICHA UNIDAD HOMOGENEA 32/OVP-4/NC

Entidad: Lugones
 Manzana: 22
 Tipología: OVP
 Altura: 5
 Subgrupo:
 Calificación: NC
 Area: 5.853 m2
 Módulo: 1,4

Referencia catastral	AREA DE PARCELA	Aprov. Privado (m ² c)	Cesión EyV (m ²)	Cesión Aprov. Ayto.(10%)	APROV. TOTAL (m2c)
10200341	1154,00	896,00	443,00	99,00	995,00
10200342	2127,00	1651,00	817,00	183,00	1834,00
10200343/b	1361,00	1056,00	523,00	118,00	1174,00
2797028	1781,00	921,00	456,00	102,00	1023,00
2797049/a	2758,00	284,00	141,00	32,00	316,00
10200356	1357,00	1053,00	521,00	118,00	1171,00
10200357	693,00	538,00	266,00	60,00	598,00
	11231,00	6399,00	3167,00	713,00	7111,00

Unidad Homogénea Excedentaria: 1086 m2/m2 (incluido un 10% de cesión al Ayto.)

Aprobado definitivamente
 en Sesión plenaria *exceed.*
 de fecha *23.5.2017*
 El Secretario.

Aprobado inicialmente por
le JGL
 de fecha *29.9.2016*

Aprobado inicialmente por
 de fecha
 El Secretario

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Aprobado inicialmente por
 le JGL
 de fecha 29.9.2006

B.1 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.

El ámbito es el constituido por la denominada parcela número 3 del Esquema Previo de Ordenación antes referido. De morfología poligonal irregular, según Ordenación Propuesta de Esquema Previo, tiene una cabida de 2951,31 m² de suelo, según reciente medición resulta ser 3187,75 m². En ella se albergan los aprovechamientos materializables por las parcelas de referencia catastral originales: 10200356, 10200357, 2797020, 2797049/a y el excedentario.

Se plantea el desarrollo individualizado de la parcela de referencia catastral original 10200356, la cual posee una superficie real, según reciente medición topográfica, de 1562,71 m².

Aprobado definitivamente
 en Sesión Plenaria de fecha 23.5.2006
 El Secretario

El ámbito presenta los siguientes linderos:

- Norte: Parcelas de referencia catastral 27970-49/b y 10200365, incluidas en la UH 21/OVP-5/UZ
- Sur: Parcelas P1 y P2, procedentes del Esquema Previo de Ordenación y parcela de referencia catastral 10200350, incluida en la UH 21/OVP-5/UZ.
- Este: Parcelas de referencia catastral 10200350, 10200349, 10200348, 10200347, 10200346; incluidas en la UH 21/OVP-5/UZ.
- Oeste: Vial de nueva apertura c/. Antonio Machado.

B.2 DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA INCLUIDA EN EL ÁMBITO.

La parcela P3, procedente del Esquema Previo de Ordenación, debe albergar los aprovechamientos de los propietarios cuyas parcelas catastrales originales son:

B.2.1 PARCELA I

Propietario:

Nombre: GONZALEZ CAMINO S.A. (GOCASA)

Domicilio: c/. La Cámara 36-1º, AVILES.

Aprobado inicialmente por
 de fecha
 El Secretario

Identificación : Se identifica como parte de la parcela de referencia catastral 27970-28

Descripción: Terreno incluido parcialmente en la UH 22/OVP-5/NC. De morfología irregular, la superficie afectada por esta UH es de 1187,00m² (de los 1781,00 m² totales).

Linderos:

- Norte: Parcela de referencia catastral 27970-49/a. Vial de nueva apertura c/. Antonio Machado.
- Sur: Parcela de referencia catastral 27970-50. Vial de nueva apertura c/. Antonio Machado.

Este: Parcela de referencia catastral 10200356.
 Oeste: Resto de parcela incluido en la UH 10/Ela/NC.

Aprobado inicialmente por
 de fecha 29.9.2006

B.2.2 PARCELA II

Propietario:

Nombre: GONZALEZ CAMINO S.A. (GOCASA)
 Domicilio: c/. La Cámara 36 - 1º, AVILES.

Identificación : Se identifica como parte de la parcela de referencia catastral 27970-49/a.

Descripción: Terreno incluido parcialmente en la UH 22/OVP-5/NC. De morfología irregular, la superficie afectada por el ámbito de actuación es de 367,00 m2 (de los 2758,00 m2 totales).

Linderos:

Norte: Parcela de referencia catastral 27970-48/a. Vial de nueva apertura c/. Antonio Machado.
 Sur: Parcela de referencia catastral 27970-50. Vial de nueva apertura c/. Antonio Machado.
 Este: Parcelas de referencia catastral 10200356 y 10200357.
 Oeste: Resto de parcela incluido en la UH 10/CP-5b/NC.

~~Aprobado inicialmente por
 de fecha
 el Secretario.~~

B.2.3 PARCELA III

Propietario:

Nombre: D. CESAR SUAREZ SUAREZ
 Domicilio: c/. Montes del Sueve 30 – 4ª Drcha., 33012 OVIEDO.

Identificación : Se identifica como la parcela de referencia catastral 10200357.

Descripción: Terreno incluido en la UH 22/OVP-5/NC. De morfología trapezoidal, la superficie afectada por el ámbito de actuación es de 693,00m2.

Linderos:

Norte: Parcela de referencia catastral 10200365 (incluida en la UH 21/OVP-5/UZ).
 Sur: Parcelas de referencia catastral 10200356 y 10200350 (incluida en la UH 21/OVP-5/UZ).
 Este: Parcelas de referencia catastral 10200350 y 10200366 (incluidas en la UH 21/OVP-5/UZ).
 Oeste: Parcelas de referencia catastral 10200356 y 27970-49/a

~~Aprobado definitivamente
 en Sesión plenaria a. h. e. d.
 de fecha 23-5-2007~~

Aprobado inicialmente por
de fecha 29.9.2006
El Secretario,

B.2.4 PARCELA IV

Propietario:

Nombre: INVERSIONES Y PROMOCIONES VALDÉS VEGA S.L.
Domicilio: c/. Antonio Machado 12, 33420 Lugones (Siero)
C.I.F.: B-74103292

Identificación : Se identifica como la parcela de referencia catastral 10200356.

Descripción: Terreno incluido en la UH 22/OVP-5/NC. De morfología trapezoidal, la superficie afectada por el ámbito de actuación es de 1562,74 m2, según reciente medición topográfica.

Linderos:

Norte: Parcela de referencia catastral 10200357.
Sur: Parcelas de referencia catastral 10200341 y 10200350 (incluida en la UH 21/OVP-5/UZ).
Este: Parcelas de referencia catastral 10200350 (incluida en la UH 21/OVP-5/UZ)
Oeste: Parcelas de referencia catastral 27970-28 y 27970-49/a. Vial de nueva apertura c/. Antonio Machado.

Aprobado inicialmente por
de fecha
El Secretario,

B.2.5 PARCELA V

Propietario:

Nombre: GRUPO INMOBILIARIO ASTURSIERO S.L.
Domicilio: c/. Caveda 20, 33004 OVIEDO.

Identificación: Se identifica como parte de las parcelas de referencia catastral 10200341 y 10200342.

Descripción: Terreno incluido en la UH 22/OVP-5/NC. De morfología triangular, la superficie afectada por el ámbito de actuación es de 918,52 m2. (Esta parte de las parcelas se incluye según el Esquema Previo de Ordenación dentro de la denominada P3, si bien no entran en el reparto de aprovechamiento, pues se materializan en las parcelas P1 y P2).

Linderos:

Norte: Parcelas de referencia catastral 10200356 y 10200350, 10200349, 10200348, 10200347 (incluidas en la UH 21/OVP-5/UZ).
Sur: Parcela P1 procedente del Esquema Previo de Ordenación (resto de 10200341 y 10200342).
Este: Parcelas de referencia catastral 10200346
Oeste: Parcelas de referencia catastral 27970-50 Vial de nueva apertura c/. Antonio Machado.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria de fecha 23-5-2006
El Secretario,

B.3 PARCELAS RESULTANTES

Aprobado inicialmente por
 de fecha 29.9.2006
 El Secretario

B.3.1 PARCELA 3a

Propietario:

Nombre: INVERSIONES Y PROMOCIONES VALDES VEGA S.L.
 Domicilio: c/. Antonio Machado 12, 33420 Lugones (SIERO)
 C.I.F.: B-74103292

Identificación: Proviene de las parcelas de referencia catastral: parte de 10200341, 10200342 y 10200356.

Descripción: Terreno incluido en la UH 22/OVP-5/NC. De morfología irregular, con una cabida de 1590,00 m²s. El aprovechamiento máximo que puede materializar es de 1347,39 m²c (incluido el 10% de cesión al Ayuntamiento). La superficie ocupada en planta por el bloque edificatorio es de 240,00 m² aproximadamente; la superficie del espacio libre privado es de 1350,00 m² aproximadamente.

Linderos:

Norte: Parcela 3b, resultante del presente documento, procede de las parcelas de referencia catastral: parte de 10200356
 Sur: Parcela P1 procedente del Esquema Previo de Ordenación (resto de 10200341 y 10200342).
 Este: Parcelas de referencia catastral 10200350, 10200349, 10200348, 10200347 (incluidas en la UH 21/OVP-5/UZ)
 Oeste: Parcelas de referencia catastral 27970-50, 27970-28 y 27970-49/a; vial de nueva apertura c/. Antonio Machado.

B.3.2 PARCELA 3b

Propietario:

Nombre: GONZALEZ CAMINO S.A. (GOCASA)
 Domicilio: c/. La Cámara 36-1º, AVILES.

Nombre: D. CESAR SUAREZ SUAREZ
 Domicilio: c/. Montes del Suevo 30 – 4ª Drcha., 33012 OVIEDO.

~~Aprobado inicialmente por
 de fecha
 El Secretario~~

Identificación: Proviene de las parcelas de referencia catastral: parte de 10200356, 10200357, 27970-28 y 27970-49/a, así como el excedentario.

Descripción: Terreno incluido en la UH 22/OVP-5/NC. De morfología irregular, con una cabida de 1575,75 m²s. El aprovechamiento máximo que puede materializar es de 3023,00 m²c (incluido el 10% de cesión al Ayuntamiento), correspondiéndole 1086 m²c al excedentario. La

Aprobado definitivamente
 en Sesión plenaria extend.
 de fecha 23.5.2007
 El Secretario

superficie ocupada en planta por el bloque edificatorio es de 567,35 m2 aproximadamente; la superficie del espacio libre privado es de 1008,40 m2 aproximadamente.

Linderos:

Norte: Parcelas de referencia catastral 27970-49/b y 10200365; incluidas en la UH 21/OVP-5/UZ

Sur: Parcela P3a, resultado del presente documento.

Este: Parcela de referencia catastral 10200350, (incluidas en la UH 21/OVP-5/UZ)

Oeste: Parcelas de referencia catastral 27970-49/a; vial de nueva apertura c/ Antonio Machado.

B.3.3 CUADRO RESUMEN

Parcelas Catastrales Originales	Superficie aportada	Aprovechamiento Privado	10% de Cesión al Ayto	Aprovechamiento Total	Aprovechamiento Total por Parcela	Superficie resultante	Parcela resultante
10200356	1562,74	1212,65	134,74	1347,39	1347,39	1590,00	P3a
10200357	693,00	538,20	59,80	598,00	3023,00	1597,75	P3b
27970-28	1187,00	920,70	102,30	1023,00			
27970-49/a	367,00	284,40	31,60	316,00			
Excedentario		977,40	108,60	1086,00			
						704,80	Vial de Cesión
						660,60	ELb

B.4 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.

El Plan General Municipal de Ordenación de Siero califica la UH-22 como OVP-5 (Ordenación de Volúmenes Pendientes).

Prevé el desarrollo de la UH mediante Estudio de Detalle, señalando un máximo de 5 alturas, configurándose en planta baja + 4 + bajocubierta, con la posibilidad de formalizar torreón, en base al art. 2.116. del PGMO.

B.5 SOLUCIÓN PROPUESTA.

Se propone la división de la parcela propuesta por el Esquema Previo de Ordenación en dos. La primera alberga el aprovechamiento materializable por la parcela 10200356, y así permitir su desarrollo independiente, y la segunda albergará el de las restantes.

Aprobado inicialmente por
 de fecha 29.2.2006
 el Secretario.

~~Aprobado definitivamente
 en Sesión plenaria
 de fecha
 el Secretario.~~

En cuanto al bloque edificatorio definido, se plantea su modificación por resultar éste inmaterializable al no cumplir la separación mínima requerida por el Plan, en cuanto a retranqueos a linderos. (Se pueden alcanzar 5 alturas, para lo cual se necesitará un retiro mínimo de 7.50 m al lindero).

La nueva ordenación a ejecutar prevé la construcción de dos bloques de viviendas independientes, uno en cada parcela, adosados por la medianera. Cada uno se ajusta al aprovechamiento que le corresponde en cada caso, con una altura máxima en ambos de 5 plantas (baja+ 4 pisos).

Bajo rasante se podrá construir una planta que podrá ocupar la totalidad de la parcela, tanto bajo el edificio como bajo el espacio libre privado. El acceso a esta planta será independiente y exterior para cada una de las parcelas edificables o propiedades.

El espacio bajo-cubierta podrá ser utilizado, bien como vivienda, bien como trasteros. Este espacio, en el caso del uso de trasteros, no resultará computable a efectos de aprovechamiento.

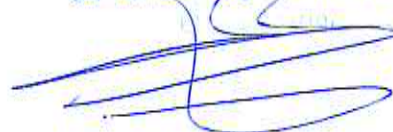
Puede comprobarse en los planos que acompañan a esta documentación el interés de los autores por acomodarse a todo lo que describe y regula la Manzana.

La construcción se realizará independiente en cada propiedad, no estando prevista ninguna coincidencia en la ejecución de proyectos u obras.

Dada la imposibilidad por parte de cada fase (fase1, parcela 3a; y fase 2, parcela 3b), de materialización de manera individualizada del aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento, se solicita la compra de los mismos, al menos en lo que respecta a la parcela 3a.

En lo que se refiere a las rasantes marcadas en el plano 4, son orientativas, debiendo ajustarse a las resultante reales en cuanto la ejecución de la c/. Antonio Machado haya concluido.

Aprobado inicialmente por
de fecha 29.7.2006.



Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria extend.
de fecha 23-5-2007
El Secretario



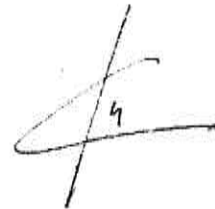
Con esta memoria y demás documentos que se acompañan, consideran los Arquitectos que suscriben, ha quedado suficientemente descrito el presente Estudio de Detalle.

Oviedo, Mayo de 2006

ARQUITECTOS URIA 13 S.L.



PEDRO GARCIA ESCOBIO
ARQUITECTO



CONSTANTINO GARCIA FERNANDEZ
ARQUITECTO

Aprobado inicialmente por
656
de fecha *29-9-2006*
El Secretario

Aprobado definitivamente
en sesión plenaria *ex herd.*
de fecha *23-5-2007*
El Secretario