

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria de fecha 30-9-2009

El Secretario,



**ANEXO AL ESTUDIO DE DETALLE
ESQUEMA PREVIO**

**ESQUEMA PREVIO
DE ORDENACIÓN
UH 22/OVP- 5/NC
LUGONES - SIERO**

La propiedad:

**GRUPO INMOBILIARIO
ASTURSIERO S.L.**

**SUSANA DÍAZ DE LA PEÑA - JUAN ROCES ARBESU
ARQUITECTOS**

ESQUEMA PREVIO DE ORDENACIÓN Y NORMALIZACIÓN PARA LA UNIDAD HOMOGÉNEA UH/22/OVP-5/NC DE LUGONES, SIERO.

LA PROPIEDAD: GRUPO INMOBILIARIO ASTURSIERO, S.L.
Representado por Don Manuel Alfredo Lafuente Álvarez.

A. MEMORIA.

1. OBJETO.
2. ANTECEDENTES Y RÉGIMEN DEL SUELO.
3. LA UNIDAD HOMOGÉNEA.
4. SOLUCIÓN ADOPTADA.

B. PLANOS.

1. PLANEAMIENTO VIGENTE. UNIDAD HOMOGÉNEA.
2. PARCELAS AFECTADAS.
3. ORDENACIÓN PROPUESTA.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 30.5.2009.
El Secretario,



Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha ... 30-9-2004 ...



A. MEMORIA.

1. OBJETO.

Se redacta el presente Esquema Previo de Ordenación y Normalización por encargo de la sociedad GRUPO INMOBILIARIO ASTURSIERO, S.L., con domicilio social en la calle Caveda número 20 de Oviedo, y provista de CIF número B74093964; está representada por Don Manuel Alfredo Lafuente Álvarez.

El objeto de este Esquema Previo es el cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.114.10 del Plan General Municipal de Ordenación de Siero, en cuanto a la ordenación de la edificación en las zonas calificadas por el planeamiento como Ordenación de Volúmenes Pendiente (OVP), así como para la normalización de las parcelas netas resultantes de las cesiones establecidas en el planeamiento para las parcelas incluidas en el ámbito de la Unidad Homogénea denominada UH/22/OVP-5/NC de Lugones, definida en el Plan General Municipal de Ordenación de Siero

La entidad GRUPO INMOBILIARIO ASTURSIERO, S.L. es propietaria de parte de los terrenos que conforman esta Unidad Homogénea UH/22/OVP-5/NC de Lugones: concretamente de las parcelas catastrales 10200341 y 10200342. Y este es el primer desarrollo que se realiza en esta Unidad Homogénea.

2. ANTECEDENTES Y RÉGIMEN DEL SUELO.

El Plan General Municipal de Ordenación del Término Municipal de Siero (P.G. en adelante), aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (C.U.O.T.A.) con fecha de 4 de junio de 2.002 -Texto Refundido aprobado por acuerdo del Pleno de la CUOTA en sesión de 15 de abril de 2.003, publicado en el BOPA de 21 de junio de 2.003 -, para la por él denominada como Manzana 22, delimita una única Unidad Homogénea en el suelo clasificado como Suelo Urbano No Consolidado y la califica como OVP-5, Residencial en la tipología de Ordenación de Volúmenes Pendiente, con una altura máxima de la edificación de cinco plantas.

El Suelo Urbano de Siero se divide, en los diferentes núcleos urbanos, en Unidades Homogéneas, definidas en el artículo 2.03 del Plan:

“Se entiende por Unidad Homogénea el conjunto de terrenos de una misma manzana que cuentan con igual calificación de tipología y uso de la edificación, la misma modalidad de régimen de suelo, y tienen atribuido por este planeamiento igual aprovechamiento”

Además, según el Artículo 2.03.3 del P.G.:

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 30-9-2004.....



“Las Unidades Homogéneas son, además, ámbitos uniformes de cara al reparto de cargas y beneficios generados por el planeamiento.”

Los aprovechamientos no precisan de reparto al interior de las Unidades Homogéneas, pues se asignan directamente desde el planeamiento de modo uniforme y en proporción, tan solo a la extensión de los terrenos vinculados a ellas.

La reparcelación en el interior de las Unidades Homogéneas, como también se especifica en el artículo 2.03.3 del Plan, no es necesaria para el reparto de aprovechamiento, sino tan solo:

“... para el reajuste y materialización de las cesiones, en su caso, lo que se resuelve, en general, en la modalidad de normalización”.

Por otro lado, según el artículo 2.05 del Plan, en Suelo Urbano No Consolidado, que es el que nos ocupa, la asignación de aprovechamientos se hace sobre las superficies netas útiles, que llevan aparejadas proporcionalmente las cesiones obligatorias destinadas a equipamientos y viario.

Y, tal como se explica claramente en el Plan:

“En la porción de terrenos que debe de cederse se incluyen, de forma conjunta, tanto las cesiones destinadas a equipamientos públicos como las destinadas a red viaria, más las del 10% del terreno útil edificable; pero la cesión de esta porción de la propiedad se efectúa de forma residual, es decir, la propiedad mantiene la parte neta que le corresponde dentro del terreno útil edificable, pero en lo que se cede es indiferente que se trate de terrenos calificados como equipamiento, viario o útil.

La parte que sea útil edificable (aparte de la que constituya el 10% destinado al Ayuntamiento) se utilizará para compensar a los propietarios de terrenos que se encuentren por completo en equipamiento o viario, o que, simplemente, tengan exceso de cesión respecto del que le correspondería en su propia edificación”

Según las determinaciones del Plan antes expuestas, cada tipología de edificación da lugar, en función de sus aprovechamientos, a un porcentaje de su superficie en cesiones, siendo el resto la parcela neta en la que se materializará este aprovechamiento privado:

“La cesión de esta parte determinada de la parcela original bruta da lugar, residualmente, al derecho sobre el resto neto, con todas las características de un superficie reparcelada, es decir, habiendo cumplido por sí misma, e individualmente, con sus compromisos de cesión dentro del reparto de cargas...”

Luego, dentro de cada Unidad Homogénea, las parcelas incluidas en ella se han de repartir el aprovechamiento asignado a la Unidad, en función de la superficie de las parcelas originales afectadas; y cada propiedad deberá ceder un porcentaje

Aprobado definitivamente
en Sesión ordinaria ordinaria
de fecha 2014-2-24



determinado de su suelo para equipamientos y viario, quedando el resto como parcela neta privada.

El suelo edificable de la Unidad Homogénea se reparcela así entre los distintos propietarios: propietarios originales de las parcelas incluidas en la Unidad Homogénea, Ayuntamiento con su 10% de terreno útil edificable y, si se trata de una Unidad excedentaria, un resto de parcela neta para compensar a otros propietarios de terrenos en unidades deficitarias o que se encuentren por completo en equipamiento o viario, o que tengan exceso de cesión respecto del que le correspondería en su propia edificación.

El aprovechamiento de cada parcela neta resultante, así como el porcentaje de cesión de suelo de cada propiedad original, viene perfectamente definido en el Estudio de Gestión del Plan General

3. LA UNIDAD HOMOGÉNEA.

Los terrenos de esta Unidad Homogénea están situados al Este del núcleo urbano de Lugones, quedando definidos en su lindero Noroeste por la calle Antonio Machado y su prolongación prevista en el Plan General; al Nordeste por el Suelo Urbanizable; al Este y Sureste, por Suelo Urbanizable y la calle Leopoldo Lugones; y al Oeste por un espacio libre público peatonal entre las calles Antonio Machado y Leopoldo Lugones.

El área a ordenar se configura como uno de los bordes del suelo clasificado como Suelo Urbano de Lugones por el Plan General Municipal de Ordenación de Siero.

Topográficamente se configura como un espacio casi llano, con una muy ligera pendiente de orientación Norte.

Según el estudio de Gestión del Plan General Municipal de Ordenación de Siero, para esta Unidad Homogénea:

22/OVP-5/NC

Parcelas	Area par.	Sobre UH	UH bruta	10% ayto	Ces. E y V	Neto 3	Aprovech.
0000010200341	1.154	1.153	1.154	71	443	640	896
0000010200342	2.127	2.109	2.127	131	817	1.179	1.651
0000010200343/b	1.361	318	1.361	84	523	754	1.056
0000010200356	1.357	1.357	1.357	84	521	752	1.053
0000010200357	693	693	693	43	266	384	538
2797028	1.781	6	1.187	73	456	658	921
2797049/a	2.758	148	367	23	141	203	284
TOTAL		5.784	8.246	508	3.169	4.569	6.397

Unidad Homogénea Excedentaria: 1.086 m² (incluido un 10% de cesión al Ayto.)

La Unidad Homogénea tiene en total, según datos del Estudio de Gestión del Plan General, una superficie de 5.853 m².

Aprobado definitivamente
en Sesión ordinaria ordinaria
de fecha 30.9.2009.....



De esta superficie, dentro de la calificación de OVP-5, 5.784 m² son propiedades particulares de las parcelas descritas en la ficha (con una diferencia de 69 m² sin determinar su propiedad).

Pero la superficie total afectada por la Unidad Homogénea es la denominada en la ficha como UH Bruta: 8.246 m². Si le sumamos los 69 m² sin determinar propiedad según Catastro, la superficie bruta total de la Unidad será de 8.315 m².

Las cesiones asignadas por el Plan a estas parcelas para Equipamientos y Viales (de 3.169 m²) así como para el 10% del Ayuntamiento (de 508 m²), dejan de resto una parcela neta total de 4.638 m², cuando en realidad el suelo edificable de la Unidad Homogénea es de 5.853 m².

De este suelo edificable, 4.569 m² es la parcela neta asignada a los propietarios de las parcelas originales, el denominado Neto 3, que deberá reparcelarse entre estos propietarios privados, en proporción a sus superficies originales, tal como se hace en el propio Estudio de Gestión, los denominados Neto 3.

El resto de la parcela neta edificable, 776 m² (descontando la parcela asignable al Ayuntamiento para la materialización de su 10% de aprovechamiento), serán –como ya se expuso anteriormente- para compensar a otros propietarios de terrenos en unidades deficitarias o que se encuentren por completo en equipamiento o viario, o que tengan exceso de cesión respecto del que le correspondería en su propia edificación (de ahí su designación como Unidad Homogénea Excedentaria).

No obstante, estos datos han de ajustarse a la realidad existente –proporcionalmente según el Plan- y la propiedad de las parcelas 0000010200341 y 0000010200342 ha realizado una medición topográfica de sus fincas, según la cual, la superficie real de las citadas fincas es de 1.516,95 y 2.255,97 m² respectivamente.

Luego, según la medición real de las fincas citadas, los datos de la Unidad serían los siguientes:

22/OVP-5/NC

Parcelas	Area par.	Sobre UH	UH bruta	10% ayto	Ces. E y V	Neto 3	Aprovech.
0000010200341	1.516,95	1.516,95	1.516,95	93,33	582,33	841,29	1.177,81
0000010200342	2.255,97	2.109	2.255,97	138,94	866,54	1.250,49	1.751,11
0000010200343/b	1.361	318	1.361	84	523	754	1.056
0000010200356	1.357	1.357	1.357	84	521	752	1.053
0000010200357	693	693	693	43	266	384	538
2797028	1.781	6	1.187	73	456	658	921
2797049/a	2.758	148	367	23	141	203	284
TOTAL		6.147,95	8.737,92	539,27	3.355,87	4.842,78	6.780,92

Se ha de tener en cuenta que, probablemente, también se modificará, con una medición topográfica, la superficie del resto de las parcelas afectadas por la Unidad, por lo que en posteriores desarrollos se deberá ajustar la superficie y los datos del cuadro para el resto de las parcelas.

Aprobado definitivamente
en Sesión ordinaria *Ordinaria*
de fecha *30-9-2004*
del Sr. *Alcalde*

Por lo tanto, en este documento se tomarán como válidos los datos totales del Estudio de Gestión: la superficie total de la Unidad Homogénea, de 5.853 m² y la edificabilidad total en la Unidad, de 8.194 m².

4. SOLUCIÓN ADOPTADA.

El ya proyectado en el Plan General "Bulevar" de Lugones, así como la ordenación de la edificación ya existente en el entorno, tanto en la calle Antonio Machado como en la calle Leopoldo Lugones, sugieren la disposición de la edificación en estas parcelas resultantes como dos únicos bloques de edificación abierta.

Uno de ellos con frente al espacio público ya existente en el lindero Suroeste, de forma que este nuevo bloque permita la ampliación de la pequeña zona verde preexistente y la creación de un amplio espacio libre de edificación de orientación Sur muy soleado que da respuesta a las construcciones realizadas en su día al otro lado de la calle Leopoldo Lugones y en la esquina entre esta calle y la de Antonio Machado.

Por otro lado, se dispone la edificación lindando en sus testeros a la calle Antonio Machado y al futuro "bulevar". De esta forma se da continuidad, en el caso de la calle Antonio Machado, al trazado de la calle; en el caso del "bulevar" la disposición de la esquina del bloque en la misma esquina de la vía permite crear un comienzo y una referencia para esta, donde parece conveniente adosar la edificación a este margen de la vía ya que en el margen opuesto se proyecta en el Plan un amplio espacio libre de zona verde en todo su trazado.

El segundo bloque se dispone paralelo a la calle Antonio Machado, dando respuesta así a la edificación prevista por el Plan General en la Unidad 10/CP-5b/NC.

La poca entidad de la parcela que nos ocupa dentro de la trama urbana de Lugones y su dependencia de las alineaciones y rasantes ya existentes, hacen que la solución urbana venga casi definida por el entorno.

No obstante, debemos destacar la importancia que tiene en la configuración global del "bulevar" de Lugones la ordenación que ahora se proyecta por tratarse de la primera actuación sobre el mismo y su comienzo.

El número de alturas en los edificios proyectados será de Planta Baja + 4, tal y como fija el Plan General, con posibilidad del uso para vivienda en el bajo cubierta y torreones, tal como se define en el Plan.

Se trata de una tipología regulada en la Ordenanza V del Título II del Plan General Municipal de Ordenación, como Edificaciones con Emplazamiento Fijo: tipologías en las que el emplazamiento de las edificaciones debe estar fijado gráficamente antes de solicitarse licencia de obras -artículo 2.114 del PG-.

Aprobado definitivamente
en Sesión Municipal Ordinaria
de fecha: 30-7-2004.



La normalización de las parcelas netas asignadas por el Plan para las distintas propiedades se propone tal como se aprecia en el plano 3/III, de ORDENACIÓN PROPUESTA.

La normalización de las fincas originales se realiza en dos zonas, en las zonas ocupadas por cada uno de los bloques proyectados, y siguiendo la disposición actual de las parcelas; por un lado las parcelas 0000010200341, 0000010200342 y 0000010200343/b, al sur de la Unidad, y por otro lado el resto de las parcelas.

Según ha sido previamente pactado con el Ayuntamiento, dada la escasa entidad que adquieren las parcelas que serían de cesión para la materialización del aprovechamiento que le corresponde a la administración – y por tanto no susceptible de ejecución individualizada, tal como se estipula en el artículo 31 de la Ley del Suelo del Principado- se llegó a un acuerdo para que las diferentes propiedades adquieran este aprovechamiento urbanístico.

Por lo tanto, se cuenta, para el cálculo de distribución de aprovechamientos y parcelas netas, con este 10 % de cesión.

Para la normalización de las fincas se comienza por la obtención del denominado por el Plan como Neto 3 de las parcelas que ahora se desarrollan.

Estas parcelas -0000010200341 y 0000010200342-, medidas topográficamente, como ya se dijo anteriormente, tienen una superficie real de 1.516,95 y 2.255,97 m² respectivamente.

Luego, proporcionalmente, las edificabilidades y parcelas netas asignadas serán las siguientes:

PARCELA 10200341

	Superficie	Aprov. Privado	Aprov.+ 10% Ayto	Parcela neta
Según PG	1.154,00	896	995	
Medición	1.516,95	1.177,81	1.308,68	934,77

PARCELA 10200342

	Superficie	Aprov. Privado	Aprov. + 10% Ayto	Parcela neta
Según PG	2.127,00	1.651,00	1.834,00	
Medición	2.255,97	1.751,11	1,945,68	1.389,43

La parcela neta total asignada en el Plan es de 2.324,20 m² (tomadas como una única parcela, ya que son de la misma propiedad), aunque por ajustes de la propia normalización se fija en 2.278,20 m² (con una diferencia de 46 m²); esta es la denominada en planos como Parcela 1.

La parcela neta que se le asigna en esta normalización a estas parcelas, se inscribe totalmente en el interior de las parcelas originales, sin necesidad de ocupar parte de las colindantes, lo que permite su desarrollo previamente al desarrollo del resto de la Unidad Homogénea.

Y la edificabilidad total que podrá materializarse es de 3.254,36 m² (incluida la del 10% del Ayuntamiento).

A la parcela 0000010200343/b, como ya se especificó, y según datos catastrales del Estudio de Gestión le correspondería una parcela neta de 754 m², que sumada a la de cesión del 10% al Ayuntamiento supone una parcela neta de 838 m².

Se le asigna en la reparcelación propuesta una parcela neta de 876,75 m² para permitir una mejor geometría de la parcela; esta es la denominada en planos como Parcela 2.

Y la edificabilidad que podrá materializar es de 1.173,33 m² (incluida la del 10% del Ayuntamiento).

Luego las edificabilidades de estas tres parcelas originales, que suma 3.984,92 m², se materializarán en el bloque situado sobre ellas.

El resto de las parcelas se unificarán -aun cuando podrá dividirse en caso sea preciso- en la denominada como Parcela 3, que se obtiene por la diferencia: una parcela neta de 2.698,05 m² y una edificabilidad total de 4.209,08 m²

Las obras de realización de los viales afectados serán descritas, al igual que el resto de las conexiones con los sistemas generales, en el preceptivo Proyecto de Urbanización que se redacte al efecto.

Igualmente sus diseños y realizaciones cumplirán más específicamente lo requerido por el P.G.O.U.

Aprobado definitivamente
en Sesión de Junta Ordinaria
de fecha 30-03-2004.



Pola de Siero
Marzo 2.004
LOS ARQUITECTOS.



