

INDICE

MEMORIA

1. ENCARGO.
2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
3. ANTECEDENTES Y LEGISLACIÓN APLICABLE.
4. CONDICIONES URBANISTICAS DE APLICACIÓN.
5. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
6. ORDENACIÓN Y PARCELAS RESULTANTES
7. TRATAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES PRIVADOS
8. USO PERMITIDOS.
9. CONCLUSIÓN
10. REPRESENTACIÓN GRÁFICA

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *g. d. d. d. d.*
de fecha *16-02-2005*
El Secretario

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 26.2.2008

El Secretario

1. ENCARGO

La redacción del presente Estudio de Detalle se realiza por encargo de D. Juan Carlos Diaz Villanueva con DNI 9.364.939-Y en representación de la entidad mercantil 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 presente Estudio de Detalle pretende subsanar las deficiencias del anterior sometido a informes municipales con número de expediente 242S1006.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto, reordenar los aprovechamientos asignados por el planeamiento en parte de la Unidad Homogénea 24/OVP-5/NC, del suelo Urbano No Consolidado con tipología de Ordenación de Volúmenes Pendiente con una altura máxima de 5 plantas en Lugones, Siero, así como el aprovechamiento plus generado por la parcela ubicada en el suelo viario.

Establece la ordenación de los volúmenes y las rasantes de las edificaciones que sobre las parcelas afectadas por la Unidad Homogénea 24/OVP-5/NC se pretenden construir, así como la definición de los espacios cedidos al Ayuntamiento de Siero.

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 tanto el viario y como los espacios públicos.

3. ANTECEDENTES Y LEGISLACIÓN APLICABLE

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.

Según el Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la presente actuación queda recogida en los siguientes artículos:

Artículo 70. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y en los Planes Parciales y Especiales. Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:

a. El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres de edificación, públicos o privados.

b. La ordenación de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

c. Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento

2. Los Estudios de Detalle no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento. Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la reordenación del volumen ordenado, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento previo y sin que puedan suprimir o reducir los previstos por este, pero si reajustar su distribución. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

3. Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen.

El concejo de Siero tiene en estos momentos vigente, a nivel de Planeamiento, un Plan General de Ordenación que fue aprobado por acuerdo de la CUOTA, con fecha 15-04-2003 y publicado en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, con fecha 21-06-2003.

El ámbito de la actuación propuesta figura calificado en el vigente PGO de Siero con tipología de Ordenación de Volúmenes Pendiente, abarcando la Unidad Homogénea 24/OVP-5/NC a desarrollar mediante Estudio de Detalle.

En síntesis, las características a cumplimentar por el titular de la futura edificación, son las siguientes:

Tramitación:

- Desarrollo y aprobación del Estudio de Detalle.
- Proyecto de urbanización y edificación.
- Licencia urbanística municipal.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *Judicium*
de fecha *26.2.2009*
Secretaría

4. CONDICIONES URBANISTICAS DE APLICACIÓN

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

- Clasificación del Suelo. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.
- Unidad Homogénea 24.

24/OVP-5/NC: Ordenación pendiente de volúmenes conforme a las alineaciones señaladas por el Plan General de Siero y el Estudio de Detalle.

Superficie de parcela	9287,12 m ²
Cesiones:	3625,82 m ²
Alturas:	5 plantas (incluida la planta baja), existe la posibilidad de una planta más en la mitad de la superficie de la edificación y bajo-cubierta.
Volumetría:	la resultante de aplicar las premisas del Plan General y el presente documento.
Aprovechamiento:	El aprovechamiento se fija, para este Suelo Urbano No Consolidado; con una cuantía modular de 1,4 metros cuadrados de construcción por cada metro cuadrado de parcela neta (m ² /m ²).

5. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito de la actuación está clasificado en el vigente PGO de Siero como suelo Urbano No Consolidado con Ordenación de Volumen Pendiente, abarcando la Unidad Homogénea 24/OVP-5/NC.

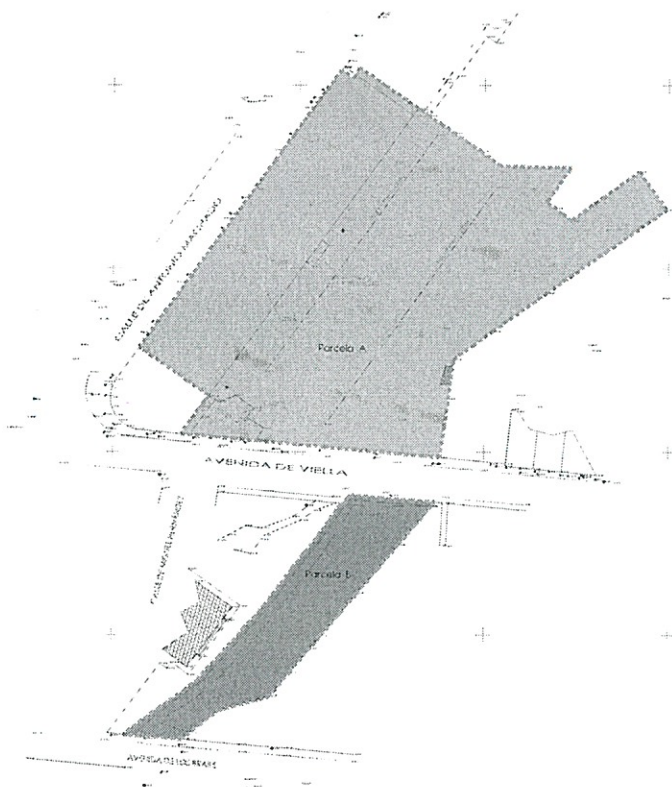
La delimitación del mismo se refleja gráficamente en los planos que acompañan al Estudio de Detalle (Plano 02). El conjunto de las parcelas tiene una superficie total de nueve mil doscientos ochenta y siete con doce metros cuadrados. Las superficies de cada parcela vienen dadas en el cuadro adjunto. Lindan al Norte herederos de Vigil Escalera, José Partiere y José Secades, hoy Comunidad de Propietarios y Ayuntamiento de Siero al Sur con avenida del Generalísimo, hoy avenida de Viella, al Este herederos de José Fernández Álvarez y herederos de Feliciano Cabrero y al Oeste con la calle Antonio Machado y parcelas segregadas.

En el presente documento se corrige un error de superficies conforme al sometido a informe municipal con Expte. 242S1006 con respecto a la parcela B propiedad de Dña Francisca y que se justifica en el Anexo 2

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *Ord. 2*
de fecha *26-2-2009*

El Secretario

RESUMEN DE PARCELAS ACTUALES		
PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE m ²
A	Construcciones Paulino S.A	7.704,36
B	Dña. Francisca Fernández López	1.582,76
Cedidos UH	Ayuntamiento de Siero, edificabilidad propiedad de Dña. Francisca	145,57
SUPERFICIE TOTAL ÁMBITO DE ACTUACIÓN		9.287,12



Topográficamente la parcela es prácticamente llana.

Aprobado definitivamente
 en Sesión Plenaria adjunta
 de fecha 16.7.2008
 El Secretario

6. ORDENACIÓN Y PARCELAS RESULTANTES

Se trata de una UA discontinua para absorber el aprovechamiento propio de la UH, aprovechamiento plus generado por la parcela 2 (según tabla) ubicada en el suelo viario, debiendo

asumir también la carga urbanizadora que le correspondería, tal y como se indica en la ficha del Estudio de Gestión.

Constan cedidos 145,57m2 de suelo para apertura de viario conservando Dña Francisca Fernández López los derechos urbanísticos, que deberán materializarse en esta UH según tabla adjunta.

Con las nuevas superficies resultantes de la medición topográfica se realizan los cálculos conforme al criterio definido en el Estudio de Gestión, con lo que el aprovechamiento a materializar en la Unidad Homogénea 24, resulta tal y como se puede comprobar en la tabla, de 8387,58 m2 de aprovechamiento total 461,17 m2 son de aprovechamiento plus.

Con estas premisas, el cálculo de aprovechamientos y cesiones; siendo esta del 5 % tal y como se define en la ficha del Estudio de Gestión, "En la aplicación de la prescripción establecida para esta UA la mitad del aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento será a materializar por el particular que desarrolle la UH."; se reparte conforme a la siguiente tabla:

Prop/Parcelas	Sup. Parcela	Sup. Neto	Aprov. Materializar	Aprov. Trasladar	Aprov. Privado	5% cesion
Const. Paulino S.A.	7704,36	4743,65	6641,11	1285,30	6309,06	332,06
Dña. Francisca Fernández Lopez	1582,76			-1599,37	1.519,40	79,97
Ayuntamiento de Siero, aprovechamiento propiedad de Dña Francisca Fernández Lopez	145,57			-147,10	139,74	7,35
Totales UH 11	9287,12		6641,11	-461,17	7.968,20	419,38
Aprovechamiento Total			8.387,58		8.387,58	

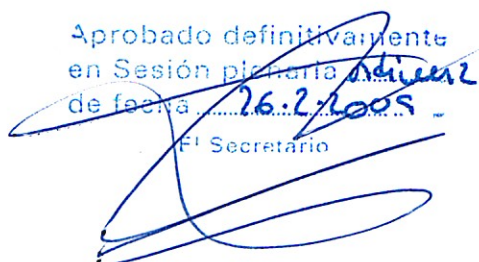
Dado que los 419,38 m2 de cesión no tienen entidad suficiente para poder ser materializados independientemente, se propone la monetarización del mismo y su adquisición por el promotor para el desarrollo conjunto junto al aprovechamiento privado.

La ordenación propuesta en el presente Estudio de Detalle esta basada en las premisas marcadas por Plan General de Ordenación Urbana de Siero, consiste en el desarrollo de la UA resolviendo la apertura de los viales principales, garantizando su conexión con la red existente.

Se caracteriza por tratarse de dos edificios residenciales, manteniendo la alineación existente según plano adjunto y cuyo emplazamiento queda fijado según la Normativa de Siero. 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 bajo rasante podrá ser independiente y exterior para cada una de las parcelas y edificaciones.

Tal y como se recoge en el plano 03. Ordenación y Parcelas resultantes, las parcelas, desglosadas por Unidades Homogéneas netas edificables y de cesión resultan de la siguiente manera:

Aprobado definitivamente
 en Sesión plenaria de fecha 26.2.2009
 El Secretario



Propietarios		Superficies	Aprov. Materializar	Aprov. Privado	5% cesión (aprov)
Construcciones Paulino,S.A. Dña Francisca Fernández López		5.661,30	6641,11	6309,06	332,05
			1.746,47	1659,15	87,32
Cesiones	1	Ayto. de Siero	849,50	0,00	
	2		1193,56	0,00	
	3		1453,75	0,00	
	4				
Totales UH 11		9287,12	8387,58	7968,20	419,38

Las cesiones previstas en el presente Estudio de Detalle se corresponden con los viales de nueva creación. Todas ellas sin valor edificable asignado que pueda ser susceptible de ser materializado.

APROVECHAMIENTO Y ALTURAS

Se ordena la edificación de la UH de tal modo que tenga cabida todo el aprovechamiento generado por las parcelas incluidas en la unidad de actuación.

El aprovechamiento se fija en el módulo 1,4m²/m², con independencia de la altura que le corresponda. Los aprovechamientos no utilizados en planta baja se desplazan indiferentemente a los superiores, dentro del conjunto general, sin sobrepasar la altura máxima fijada por el Plan General de Ordenación Urbana de Siero.

La altura máxima es, para este Suelo Urbano No Consolidado, de OVP-5. No se fijan alturas mínimas, pudiendo disponerse por debajo de la máxima cuerpos de edificación de diferentes alturas.

CUBIERTAS

El caso general se rige por las Condiciones Comunes de la Ordenanza IV. Art. 2.66.

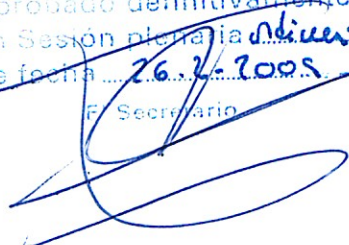
VOLUMENES EDIFICADOS Y ALINEACIONES

El volumen de la tipología edificatoria será el resultado de aplicar las condiciones señaladas en el Plan General de Ordenación Urbana de Siero a la parcela neta con el reparto de aprovechamiento y alineación propuesta en el presente Estudio de Detalle y el Plan General.

Se parte de un vial urbanizado y una edificación existente para ajustar las alineaciones conforme al criterio del Plan General.

En esta UH-24/OVP-5/NC. resulta una manzana edificable con una superficie de 5.661,30 m² donde se materializará la edificabilidad máxima permitida incluido el 5% de cesión monetarizado,

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria de fecha 26.2.2005
F. Secretario



8.387,58 m² de aprovechamiento , en dos volúmenes ; fijando las alineaciones máximas el presente estudio de detalle.

Se crean dos volúmenes independientes; el aprovechamiento de ambos se desarrolla en planta baja, cuatro plantas con posibilidad de torreón y bajo cubierta. La altura resultante cumple por lo tanto lo estipulado como máximo por la normativa vigente. El fondo previsto para los bloques de viviendas se fija en alcanzar al menos 8 m. de fondo y un máximo de 16 m. (según artículo 2.116 del Plan General), si bien en el bloque que se sitúa dando frente a la C/ Antonio Machado se fijan alineaciones interiores paralelas a la medianera del edificio existente con el objeto de solucionar el impacto visual de esta. Este bloque hará de elemento vertebrador entre el presente desarrollo y las edificaciones existentes. Entre ambas alineaciones existirá un espacio libre privado.

Según el artículo 75.2 del PGMOU las edificaciones vendrán regulados por emplazamiento fijo.

Fuera de estas alineaciones máximas por tanto, serán posibles los vuelos por encima de la planta baja conforme al artículo 2.81 del PGMOU del Ayuntamiento de Siero.

La distribución de las viviendas y los aprovechamientos concretos de cada planta resultantes de la ordenación prevista se describirán con detalle en el Proyecto Básico y de Ejecución correspondiente, fijando en el presente Estudio de Detalle el aprovechamiento máximo materializable de 8.387,58m².

No se pueden cerrar las parcelas en esta tipología de Ordenación de Volúmenes, aunque si delimitar por hitos, mojones o muretes bajos con un máximo de 50 cm. de altura según lo establecido en el artículo 2.125 del Plan General.

7. TRATAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES.

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: Normas urbanísticas relativas al suelo urbano, Ordenanza V : Edificaciones con emplazamiento fijo; Art. 2.115 Regulación de Usos

9. CONCLUSIÓN

A lo largo de los anteriores apartados de este documento se han descrito las principales circunstancias tanto de hecho, como jurídicas y técnicas que lo avalan. Ha quedado acreditado que se cumplen las condiciones tanto de la legislación vigente como de la Normativa del propio Plan

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 26.2.2009

El Secretario


General de Ordenación de Siero, por lo que este documento se somete a la consideración de los Organismos correspondientes para su tramitación y, en su caso, posterior aprobación.

10. REPRESENTACIÓN GRÁFICA.

Se acompañan los planos detallados de la propuesta.


01. PLANTA DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
02. DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE. FINCAS INICIALES.
03. PARCELAS RESULTANTES.
04. ORDENACIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES.



Avilés, Enero de Dos Mil Nueve

El arquitecto: Pablo Emilio Menéndez Martínez

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *Ordinan*
de fecha *26-2-2009*
El Secretario



COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE ASTURIAS
22 ENE. 2009
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS