

INDICE

1.- ANTECEDENTES	2
1.1. PROPIETARIO	3
1.2. LAS PARCELAS	3
1.3. APROVECHAMIENTOS.....	4
2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA SOLUCION ADOPTADA	5
2.1. CONDICIONES URBANISTICAS.....	5
2.2. SOLUCION ADOPTADA.....	6
2.3. CESIONES	7
3.- ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD.....	8
3.1. VOLUMEN PERMITIDO	8
3.2. ADQUISICION DE DERECHOS DE SUBEDIFICACION.....	8
3.3. VOLUMEN OCUPADO POR LA ORDENACION PROPUESTA	9

Aprobado inicialmente por
b. J. G. L.
de fecha 30-1-2004.
El Secretario.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *orduesc*
de fecha 24-6-2009.

El Secretario.

Aprobado inicialmente por
le J.G.L.
de fecha 30-7-2004
El Secretario,

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 24-6-2004
El Secretario

1.- ANTECEDENTES

Se redacta el presente Estudio de Detalle al objeto de desarrollar urbanísticamente varias parcelas propiedad de DOSFOR S.L. situadas en las manzanas 19 y 21 de Lugones, todo ello en cumplimiento de los criterios que el Plan General de Siero establece para desarrollar el suelo urbano no consolidado.

La redacción del presente estudio de Detalle se ha desarrollado al amparo de la LEY DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS 3/2002, de 19 de abril, DE REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANISTICA la cual en su artículo 58 indica:

“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:

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.

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

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 éste, pero sí 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”.*

Concretamente en el presente Estudio de Detalle se establecerán las alineaciones y rasantes de las edificaciones a realizar, así como de los viales incluidos en los terrenos a ceder, ordenándose los volúmenes a construir.

Respecto a lo previsto en el Plan General se mantienen las alineaciones de las calles y la disposición de la edificación.

1.1. PROPIETARIO

Se redacta este trabajo por encargo de JOSÉ VICENTE GARCÍA GUTIÉRREZ, en nombre y representación de la entidad DOSFOR, S.L., en su calidad de administrador único de la misma, con domicilio en Oviedo, calle Gil de Jaz número 7, principal der. y CIF B-33231705.

1.2. LAS PARCELAS

Las parcelas sobre las que se desarrolla el presente estudio de detalle son las que se detallan en listado que sigue a continuación, y cuyas situaciones aparecen reflejadas en la documentación gráfica que acompaña esta memoria.

En el listado aparecen las parcelas identificadas con el numero catastral:

PARCELA REF:	ADQUIRIDA A:	Superficie según PGOU	Superficie real
10700127	Luis Rodríguez Díaz	1545.00m ²	1024.84m ²
10700128	Luis Rodríguez Díaz	6643.00m ²	6643.00m ²
10700129	RENFE	684.00m ²	608.39m ²
2395039	Vicente Ramón Castro Alvarez	3978.00m ²	4061.43m ²

Aprobado inicialmente por
de J. G. L.
de fecha 30-1-2004.

El Secretario,

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria
de fecha 24-6-2004

1.3. APROVECHAMIENTOS

APROVECHAMIENTOS MANZANAS

		19/OV-5a		21/CP-5		EXCESO	
		PRIVADO	CESION	PRIVADO	CESION	PRIVADO	CESION
PARCELA REF:	10700127						
Superficie PGOU	1545.00m2						
Superficie real	1024.84m2						
Aprovechamiento PGOU	2712.00m2			2175.00m2	241.00m2	266.00m2	30.00m2
Aprovechamiento real	1798.94m2			1442.74m2	159.86m2	176.44m2	19.90m2

PARCELA REF:	10700128						
Superficie PGOU	6643.00m2						
Superficie real	6643.00m2						
Aprovechamiento PGOU	12172.00m2	2545.00m2	285.00m2	7458.00m2	830.00m2	948.00m2	106.00m2
Aprovechamiento real	12172.00m2	2545.00m2	285.00m2	7458.00m2	830.00m2	948.00m2	106.00m2

PARCELA REF:	10700129						
Superficie PGOU	684.00m2						
Superficie real	608.39m2						
Aprovechamiento PGOU	691.18m2						
Aprovechamiento real	614.77m2					553.30m2	61.48m2

PARCELA REF:	2395039						
Superficie PGOU	3978.00m2						
Superficie real	4061.43m2						
Aprovechamiento PGOU	4019.74m2						
Aprovechamiento real	4104.04m2					3693.64m2	410.40m2

TOTAL	2545.00m2	285.00m2	8900.74m2	989.86m2	5371.38m2	597.78m2
	PRIVADO	CESION	PRIVADO	CESION	PRIVADO	CESION
	19/OV-5a		21/CP-5		EXCESO	

Aprobado inicialmente por
 G. J. G. L.
 de fecha 30-1-2004.

El Secretario,

Aprobado definitivamente
 en Sesión plenaria de fecha 24-6-2004.

El Secretario,

2.-MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA SOLUCION ADOPTADA

2.1.CONDICIONES URBANISTICAS.

Las parcelas sobre las que se ejecuta este estudio de detalle están calificadas como suelo urbano no consolidado y en ellas se encuentran incluidos dos solares sobre los que se pretende edificar una vez se apruebe el presente estudio de detalle y el proyecto de urbanización.

Los solares resultantes del presente desarrollo urbanístico son:

SOLAR	OCUPACION	APROVECHAMIENTOS
21/CP-5/NC	2579 m ²	12895 m ²
19/OV-5 a /NC	570m ²	2850m ²
TOTAL		15745 m²

El Plan General permite añadir a estos solares un 15% más de aprovechamiento manteniendo la misma ocupación en planta. Esta circunstancia será tenida en cuenta en el presente desarrollo ya que ello nos permitirá materializar todos los aprovechamientos adquiridos en este suelo, sin que esta gestión deje restos de aprovechamientos que puedan interferir en el desarrollo de otros procesos.

SUPERFICIE EDIFICABLE		Incremento %15	Total
21/CP-5/NC	12895.00m ²	1934.25m ²	14829.25m ²
19/OV-5a /NC	2830.00m ²	424.50m ²	3254.50m ²
TOTAL	15725.00m²	2358.75m²	18083.75m²

Aprobado inicialmente por
E. S. G. L.
de fecha 30-1-2004.
El Secretario,

Este suelo se califica como urbano no consolidado y se regula por la Ordenanza CP: Cerrada Perimetral y OV ordenación de Volúmenes

Los usos previstos para la edificación son :

Residencial en plantas 1^a, 2^a, 3^a, 4^a y 5^a(torreones o bajo cubierta)

Comercial en planta baja

Garaje aparcamiento en plantas bajo rasante.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria Ordinanza
de fecha 24-6-2004
El Secretario,

2.2. SOLUCION ADOPTADA

Se asignara a cada parcela la superficie obligada por el plan y se distribuirán los excesos de aprovechamiento de modo que los aprovechamientos asignados a cada parcela sean inferiores a los permitidos.

LA SUPERFICIE DE LAS PARCELAS SOBRE LAS QUE SE EDIFICARA Y SE REALIZARA LA URBANIZACION:

Parcelas ref. catastral	Superficie
10700127 y 10700128	7667.84m ²
10700129	608.39m ²
TOTAL	8276.23m²

La parcela con referencia catastral 2395039 con una superficie de 4104,04 m² esta destinada a Equipamientos públicos por lo será cedida en su totalidad.

CALIFICACIONES SEGÚN PLAN GENERAL Y SUPERFICIES DE CADA UNA DE LAS PARCELAS SOBRE LAS QUE SE REALIZARA LA EDIFICACION Y LA CESION DE VIALES Y ZONAS VERDES

CALIFICACION	SUPERFICIE
OV5	570.00 m ²
CP5	2579.00 m ²
V	951.81 m ²
EL	447.73 m ²
VIARIO	3727.69 m ²
TOTAL	8276.23 m²

ALTURAS: la edificación prevista tiene una altura máxima sobre rasante de V+bajo cubierta o torreones.

Aprobado inicialmente por
le S. G. L.
de fecha 30-1-2004.
El Secretario,

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 24-6-2004
El Secretario,

2.3. CESIONES

Las cesiones que se realizan en este Estudio de Detalle para el desarrollo urbanístico de este suelo son las que determina el Plan General y que son las dedicadas a equipamientos públicos, red viaria y el 10% del terreno útil edificable.

Las cesiones a realizar se detallan a continuación:

Afectan a las parcelas con referencias catastrales 0000010700127, 0000010700128 y 0000010700129

CESIONES VIALES Y ZONA VERDE	VIALES	ZONA VERDE	ESPACIO LIBRE	TOTAL
FINCA ref. Cat 0000010700129	608.39	-		608.39
FINCAS ref. Cat 0000010700127 y 0000010700128	3119.30	951.81	447.73	4518,84
TOTAL	3727.69	951.81		5127.23

A parte de estas cesiones de viales y zona verde se ha de ceder el 10% de la superficie de los solares:

CALIFICACION	SUPERFICIE	CESION (10%)
OV5	570.00 m ²	57.00 m ²
CP5	2579.00 m ²	258.00 m ²
Total		315.00 m²

Aprobado inicialmente por
le. J. G. L.
de fecha 30-1-2004
El Secretario,

Los aprovechamientos a ceder son los que se ha descrito en el cuadro que figura en el punto 1.3 y que continuación se resumen.

19/OV-5a	285.00m ²
21/CP-5	989.86m ²
EXCESO	597.78m ²
TOTAL	1872.64m²

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 24-6-2004
El Secretario,

La propuesta que se hace para la adquisición de este suelo y su correspondiente aprovechamiento es la realización de un convenio urbanístico mediante el cual el pago de este solar se realice con la parte proporcional de terreno de la finca con referencia catastral 23950393, calificada como equipamiento sanitario.

PARCELA ref. catastral	Aprovechamiento Privado	Pago de cesiones	Resto
2395039	3693,64m ²	1872,64m ²	1821.00 m ²

El resto de la finca será cedido realizándose la materialización del aprovechamiento en las edificaciones proyectadas.

3.-ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD

Este estudio es preceptivo siempre que se modifique la disposición de los volúmenes, siendo su objetivo último el demostrar el cumplimiento de la Ley del Suelo.

3.1. VOLUMEN PERMITIDO

El volumen permitido es el que se especifica en el plan general y que a continuación se resumen.

	21/CP-5	19/OV-5a	TOTAL
aprovechamiento PGOU	12895.00m ²	2830.00m ²	
incremento %15	1934.25m ²	424.50m ²	
TOTAL	14829.25m²	3254.50m²	18083.75m²

Los aprovechamientos adquiridos posibles de materializar:

19/OV-5a	2545.00m ²
21/CP-5	8900.74m ²
EXCESO	5371.38m ²
TOTAL	16817.12m²

3.2. ADQUISICION DE DERECHOS DE SUBEDIFICACION

Para la realización de las plazas de garaje requeridas por el planeamiento se ha previsto la ocupación en sótano de espacio libre en el lugar indicado en los planos y con una superficie de : 126.41 m²

La adquisición de estos derechos se realizara mediante el abono en efectivo del precio que el Ayuntamiento de Siero determine.

Aprobado inicialmente por
le J. G. L.
de fecha 30-1-2004.
El Secretario,

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria
de fecha 24-6-2004.
El Secretario,

3.3. VOLUMEN OCUPADO POR LA ORDENACION PROPUESTA

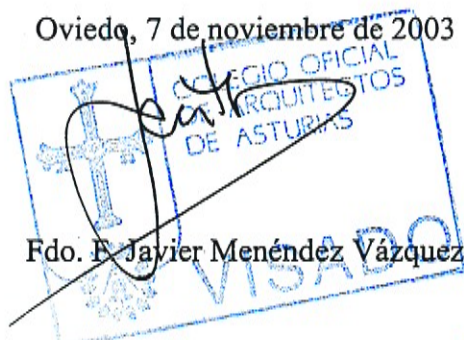
La propuesta que se hace es repartir los aprovechamientos adquiridos en exceso sobre los solares edificables

	21/CP-5	19/OV-5a	TOTAL
Aprovechamiento PGOU	12895.00m ²	2830.00m ²	
Incremento %15	1934.25m ²	424.50m ²	
TOTAL	14829.25m²	3254.50m²	18083.75m²

Aprovechamiento obligado	8900.74m ²	2545.00m ²	
Excesos de aprovechamiento	4661.88m ²	709.50m ²	5371.38m ²
TOTAL	13562.62m²	3254.50m²	16817.12m²

Esta solución no aumenta el volumen edificado y en consecuencia se ajusta al cumplimiento de lo estipulado en la Ley del Suelo. Como se ha especificado anteriormente no se modifican las alineaciones y rasantes definidas en el proyecto de urbanización ni se aumentan la ocupación ni alturas máximas permitidas según el Plan General.

Oviedo, 7 de noviembre de 2003



Fdo. F. Javier Menéndez Vázquez

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria de fecha 24-6-2004

El Secretario,

Aprobado inicialmente por
le J. G. L.

de fecha 30-1-2004

PLANOS

Aprobado inicialmente por

la J.G.L.
de fecha 30-1-2004.

El Secretario,



Aprobado definitivamente

en Sesión plenaria ^{ordinaria}
de fecha 24-6-2004.

El Secretario,

