

Presentado en el Registro General
con fecha 9-7-2004.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD HOMOGÉNEA 63

EMPLAZAMIENTO UNIDAD HOMOGÉNEA 63
LUGONES-SIERO

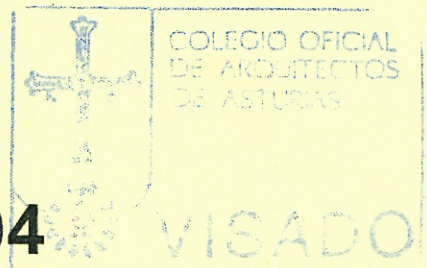
PROPIETARIO GUILLERMO ENCINA S.L.

ARQUITECTOS CONSTANTINO DE LA RIVA LOPEZ
JAVIER DE LA RIVA LOPEZ

Aprobado inicialmente

la J.G.L.
de fecha 19-11-2004

El Secretario



JUNIO 2.004

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 24 FEB 2005

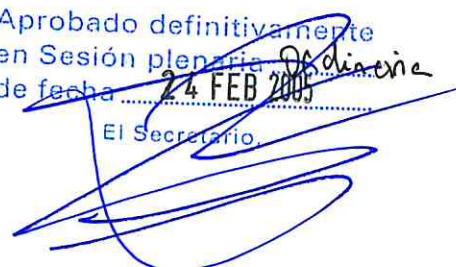
El Secretario,

**ESTUDIO DE DETALLE
DE PARCELA 63/OVP-4/NC SITA EN C/ AVENIDA DE GIJÓN
LUGONES-SIERO**

Aprobado inicialmente por
S.G.L.
de fecha *19-11-2004*
El Secretario



Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *Ordinaria*
de fecha *24 FEB 2005*
El Secretario



MEMORIA

**ESTUDIO DE DETALLE
DE PARCELA 63/OVP-4/NC SITA EN C/ AVENIDA DE GIJÓN
LUGONES-SIERO**

INDICE

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES.

JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

2.- DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

2.1 .-CONCEPTOS GENERALES

2.1.1.- UNIDAD HOMOGÉNEA 63

2.1.2. SOLUCION PROPUESTA.

3.-FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE. PROPUESTA.

4.- ANEXO DE VALORACION.

4.1.- PROPUESTA DE ADQUISICION DE PARCELA

CARTOGRAFIA

1.- SITUACION

2.- TOPOGRÁFICO

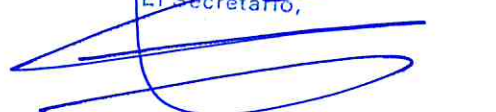
3.- ORDENACIÓN Y ZONIFICACION

4.- ALINEACIONES Y RASANTES

5.-PERFILES LONGITUDINALES

6.- ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, ALZADOS ESQUEMATICOS

Aprobado inicialmente
por el J.G.L.
de fecha 17-1-2004
El Secretario,


Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *Ordinaria*
de fecha 24 FEB 2005
El Secretario,




Aprobado inicialmente por
la J.G.L.
de fecha *19-16-2004*
El Secretario,

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *Ordinaria*
de fecha *24 FEB 2005*
El Secretario

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA 63/OVP-4/NC SITA EN C/ AVENIDA DE GIJÓN LUGONES-SIERO

1- MEMORIA

1.- ANTECEDENTES. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

El presente Estudio de Detalle desarrolla la unidad Homogénea 63 del suelo urbano no consolidado con tipología de ordenación de volúmenes pendiente de cuatro plantas es decir baja mas tres , señalada en los planos y recogida en el Plan General de Ordenación Urbana de Siero , concretando sobre áreas edificables , alineaciones y rasantes

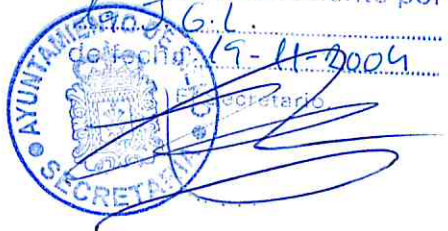
2.- DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

Contiene este apartado las características de la parcela donde se redacta el Estudio de Detalle que se presenta para su aprobación, en cuanto a sus límites, topografía y solución propuesta referida al trazado de viario, etc.

2.1.-CONCEPTOS GENERALES

Promotor-Constructor	GUILLERMO ENCINA S.L.
Tipo de trabajo	ESTUDIO DE DETALLE
Área parcela	4404,78 m ²
Modulo de aprovechamiento	1,400
Aprovechamiento privado	3416,35 m ² /c
Cesión E y V	2953,00 m ²
Cesión aprovechamiento Ayto	379,00m ² /c
Unidad Homogénea excedentaria	941,00 m ² /c

Aprobado inicialmente por
de fecha 19-11-2004
El Secretario,



Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria de fecha 24 FEB 2005
El Secretario,



2.1.1.- UNIDAD HOMOGÉNEA 63

constituyen los límites de la citada unidad

- Al Norte, camino
- Al Sur, con la manzana 62 y la Avda de Gijón
- Al Oeste, con la manzana 62
- Al Este, la Avda de Gijón

De forma triangular, tiene una superficie de 4.404,78 m², según medición realizada topográficamente.

La topografía presenta una superficie ligeramente pendiente Sur-Norte , oscilando las cotas de altitud entre los 160,03 m. y 162,00 m., respectivamente.

2.1.2. SOLUCION PROPUESTA.

En todo caso la solución propuesta es consecuencia de las condiciones topográficas y de orientación antes mencionadas y obedece a los parámetros y determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana del Excmo. Ayto. de Siero.

Se completa la estructura viaria existente, asegurando el funcionamiento de los accesos, permitiendo la adaptación necesaria al terreno evitando los desmontes excesivos y creando los recorridos imprescindibles para dar servicio a las viviendas proyectadas.

En todo caso, el preceptivo Proyecto de Urbanización podrá efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras, Art. 106 de la Ley del Principado de Asturias 3/2002.



Aprobado inicialmente por
la J.G.L.
de fecha 19-11-2004
El Secretario,

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria Ordinaria
de fecha 24 FEB 2005
El Secretario,

3. FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE. PROPUESTA.

Como se ha dicho la finalidad de éste Estudio de Detalle, se encuadra dentro de las contenidas en el Artículo 58 de la LEY del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de régimen del suelo y ordenación urbanística, a los efectos de completar y adaptar determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana, atendiendo a las necesidades de la parcela y a las planteadas por el Ayuntamiento de Siero

Por el Norte linda con camino público de sección irregular y en algún caso de reducida dimensión, en el que se propone la creación de una calle de 10 m. de ancho a enlazar con la C/ Avenida de Gijón en su viento norte.

Por el Sur-Oeste linda con la Avda de Gijón y la Manzana 62, se propone crear una calle de 12,00m de ancho con un unico sentido de circulación desembocando en la Avda de Gijón con un ancho de 15 m, y aparcamiento en linea en el lateral derecho

Por el este linda con la Avda de Gijón y se propone la creación de una mediana de separación y calle de sentido único de circulación y aparcamiento en linea.

La superficie total de cesion a viarios es de 2953,00 m²

En el Norte-oeste se situa la cesion de la Unidad Homogénea excendentaria con una superficie de 313,66 m²

El resto de la Unidad Homogénea-63 , 2540,37 m² constituira la parcela privada donde se situara la edificación prevista de acuerdo al Plan General de Ordenación Urbana del Ayto de Siero.

Por tanto aparte de las condiciones establecidas en el

presente Estudio de Detalle, serán de aplicación las de rango superior, y en particular las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana del Ayto de Siero.


Conforme establece el Artículo 58 de la Ley del Principado de Asturias, 3/2002 de 19 de abril del Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística para estos instrumentos de Planeamiento, el presente Estudio de Detalle cumple las normas específicas del Plan General de Ordenación Urbana del Ayto de Siero, no alterando el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo de los terrenos comprendidos en su ámbito.

En ningún caso ocasiona perjuicio y altera las condiciones de la ordenación de lo predios colindantes.

Aprobado inicialmente por
de fecha 15-11-2004
El Secretario,



Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 24 FEB 2005
El Secretario,





Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria Ordinaria
de fecha 24 FEB 2005
El Secretario,

ESTUDIO DE DETALLE

DE PARCELA 63/OVP-4/NC SITA EN C/ AVENIDA DE GIJÓN LUGONES-SIERO

4.- ANEXO DE VALORACION.

4.1.- PROPUESTA DE ADQUISICION DE PARCELA

Se valora el suelo atendiendo exclusivamente al derecho a edificar que le otorga su superficie sin tener en cuenta otro tipo de ponderación que destina como resultado de la ordenación urbanística. Serán de aplicación según establece el (art. 28) ley sobre regimen del suelo y valoraciones de 6 / 1998 de 13 de Abril , modificando en la ley 10/2003 de 20 de Mayo de medidas urgentes de liberación sector inmobiliario y transporte.

“ cinco. Se modifica el apartado 4 del art. 28 y se añade un nuevo apartado 5 con la siguiente redacción:

<< 4.” En los supuestos de inexistencia perdida de vigencia de los valores de las ponencias catastrales o inaplicabilidad de estos por modificación de las condiciones urbanísticas tenidas en cuenta al tiempo de su fijación se aplicaran los valores de repercusión obtenidos por el método residual

5. En cualquiera de estos supuestos del valor obtenido por aplicación de valores de repercusión se deducirán los gastos que establece el art. 30 de esta ley salvo que ya se hubieran deducido en su totalidad en la determinación de los valores de las ponencias”

(art.30) del valor total determinado por aplicación al aprovechamiento correspondiente de valores de repercusión se deducirán , cuando proceda , los costos de urbanización , gestión y en su caso , promoción ,así como las indenizaciones de este carácter contenidas en el planeamiento o en el proyecto de obras correspondiente o en su defecto los costes necesarios para que el terreno correspondiente alcance la condición de solar.



Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria Ordinaria
de fecha 2-4 FEB 2005
El Secretario,

~~las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamientos incompatibles con el planeamiento o su ejecución se consideran gastos de urbanización.~~

Según la norma 16 del Real Decreto 1020 de 25 de junio de 1993 y considerando todos los factores que intervienen en el producto inmobiliario .

$$Vv=1.4(VR+Vc) FL$$

Donde

Vv : Valor de repercusión del suelo

VR : Valor en venta del producto inmobiliario

Vc : Valor de construcción y urbanización

FL : Valor de localización. Se considera 1

VALORACIÓN

*.-SUPERFICIE UNIDAD HOMOGÉNEA 63	4404,78 m2
*.- MODULO DE APROVECHAMIENTO	1,400
*.-SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL	3795,35 m2/c
*.-CESION APROVECHAMIENTO AYTO	379 ,00 m2/c
*.-SUPERFICIE EDIFICABLE UNIDAD HOMOGÉNEA EXCENDENTARIA	941,00 m2/c
*.- SUPERFICIE CESION VIALES	2953,00 m2

Se consideran los siguientes valores de venta:

$$V_{viv} = 1382,33 \text{ €/m}^2 \text{ util} \quad \Rightarrow \quad 1036,75 \text{ €/m}^2 \text{ construido}$$

La relación util / construido = 0,75 m2

$V_{c \text{ viv}}$ se considera el valor de construcción correspondiente al tipo de vivienda a realizar (calidad media) incrementando en los gastos generales de la empresa constructora 13% así como el beneficio industrial de la misma 6%

Es decir para $V_c = 420,71 \text{ €/m}^2 \text{c}$. El valor de la construcción en viviendas

$$V_{c \text{ viv}} = 500,64 \text{ €/m}^2 \text{c}$$

Por tanto el valor de repercusión buscado será



Aprobado inicialmente por
 a J.G.L.
 fecha 15-11-2004
 El Secretario,

Aprobado definitivamente
 en Sesión plenaria ordinaria
 de fecha 24 FEB 2005
 El Secretario,

1036,75€

$$V_{RV} = \frac{1036,75}{1,4} - 500,64€$$

$$V_{RV} = 239,89 \text{ €/m}^2\text{c}$$

$$V_{V \text{ locales}} = 60\% V_{V \text{ viv}} = \text{m}^2\text{c} \quad V_C = \text{€/m}^2\text{c}$$

$$V_{RL} = \frac{V_{V \text{ locales}}}{1,4} - V_C = \text{€/m}^2 \quad V_{RL} = \text{€/m}^2\text{c}$$

$$V_{V \text{ garaje}} = \frac{V_{\text{plaza}}}{30 \text{ m}^2} = \text{€/m}^2 \quad V_C = \text{€/m}^2\text{c}$$

$$V_{RG} = \frac{V_{V \text{ garaje}}}{1,4} - V_C = \text{€/m}^2 \quad V_{RG} = \text{€/m}^2\text{c}$$

G_U = Gastos de urbanización que serán los correspondientes a viales
 2953,00 m² dentro de la unidad Homogénea-63
 Así para 78,30 €/m² coste de urbanización de vial la urbanización asciende a
 231.219,90€ (doscientos treinta y un mil doscientos diecinueve euros y
 noventa céntimos)

Por todo lo expuesto el valor del solar para 3795,35 m²c será:

$$V_S = V_{RV} * S_E + V_{RL} * S_E + V_{RG} * S_E - G_U$$

$$V_S = (3795,35 \text{ m}^2\text{c} * 239,89 \text{ €}) - 231.219,90 \text{ €}$$

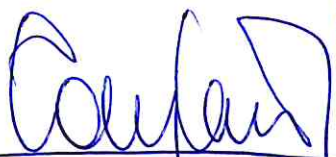

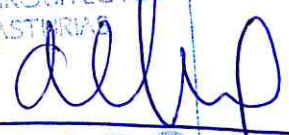
$$V_S = 679.246,61 \text{ €}$$

El valor correspondiente a 379,00 m²c , del aprovechamiento urbanístico
 Ayuntamiento de Siero asciende a 67.828,91 €

Cantidad que se propone como valor de enajenación de la parcela donde se sitúa el aprovechamiento correspondiente a la administración actuante.

Con esta Memoria y demás documentos que se acompañan , consideran los Arquitectos que suscriben queda suficientemente descrito el objeto del presente Estudio de Detalle

OVIEDO, Junio de 2.004

		
Fdo. Constantino de la Riva López ARQUITECTO		Fdo: Javier de la Riva López ARQUITECTO

 Aprobado inicialmente por
la S.G.L.
de fecha 15-11-2004
El Secretario,

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 21 FEB 2005
El Secretario,



Aprobado inicialmente por

la J.G.T. fecha 19-11-2004

El Secretario,

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 27 FEB 2005

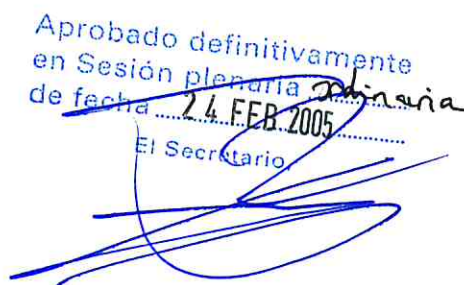
El Secretario,

**ESTUDIO DE DETALLE
DE PARCELA 63/OVP-4/NC SITA EN C/ AVENIDA DE GIJÓN
LUGONES-SIERO**

Aprobado inicialmente por
a J. G. L.
de fecha 19.11.2004
El Secretario



Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria Ordinaria
de fecha 24.FEB.2005
El Secretario



CARTOGRAFIA