

ESTUDIO DE DETALLE

**DE PARCELA ENTRE LAS CALLES ANTONIO
MACHADO Y LUIS BRAILLE, EN LA MANZANA 88
DE LUGONES. SIERO. ASTURIAS.**

PROMOTOR:

CONSTRUCCIONES PAULINO, S.A.

JUAN SOMOLINOS ZALDIVAR
ARQUITECTO

INDICE DEL DOCUMENTO

MEMORIA

PLANOS

MEMORIA

DATOS DE PARTIDA

SITUACION: Lugones (SIERO)

EMPLAZAMIENTO: c/ Antonio Machado y c/ Luis Braille.
MANZANA 88 NC del P.G.O.U. de Siero.
Tipología OVP
(Ordenación de volúmenes pendiente).

PROPIETARIO: Construcciones PAULINO, S.A.
C/ Antonio Machado, Edf. Enol, bajo, Lugones Tlf. 985.26.38.14
C.I.F.: A.33069527

SUPERFICIE DE PARCELA: 5.673,00 m².

EDIFICABILIDAD Y OCUPACION EN PLANTA: Según grafiado en planos y cuadro adjunto .

ANTECEDENTES

Se redacta el presente Estudio de Detalle con el fin de desarrollar una parcela entre las calles Antonio Machado y Luis Braille, dentro de la Manzana 88 del vigente P.G.O.U.

El propietario de la parcela situada en las calles anteriormente referenciadas, con la referencia catastral 0000010800095, dentro de la Manzana 88, me encarga la redacción del presente Estudio de Detalle como trámite indispensable para el desarrollo de la mencionada Manzana.

Toda la parcela es propiedad de la persona o entidad mencionada en el apartado de DATOS DE PARTIDA.

La parcela tiene una superficie de 5.673,00 m², en la que se realizará un edificio en forma de L, con una ocupación en planta de 1.316,91 m². destinados a viviendas y locales.

La superficie total de cesión de equipamiento y viario sería de 4.352,11 m² **aportado en parcelas de mi propiedad**, siendo la cesión correspondiente al 10% al Ayuntamiento de 728,90 m²

De estas cesiones, así como de los terrenos destinado a solar, se deberán reflejar en escritura pública ante notario como complemento de este Estudio puramente Técnico de lo grafiado en los planos y fichas del P.G.O.U. de Siero, aportando copia autorizada al Ayuntamiento.

Una vez redactada la intención que se persigue, pasaremos a describir más de cerca la parcela.

Para el desarrollo de la parcela, se deberán de tomar como referencia las Alineaciones y Rasantes aportadas por la Oficina Técnica de Arquitectura.

APORTACION DE FINCA

PARCELA EN LA MANZANA 88

.- Finca: De tipo Rural, con referencia catastral 0000010800095, de forma irregular, con frente a la calle de Luis Braille y c/ Antonio Machado, con una superficie según medición topográfica de Cinco mil seiscientos setenta y tres metros cuadrados (5.673,00 m²) y un perímetro de 330,00 m., propiedad de la sociedad mercantil CONSTRUCCIONES PAULINO, S.A..

Los linderos son los siguientes:

- a) SUR: D. Félix Cabal Díaz, antigua fuente de Canales y otros.
- b) NORTE: Avda. Luis Braille.
- c) ESTE: La entidad mercantil GESTINOR, S.A.
- d) OESTE: Herederos de Lorenzo Heres, de Enrique Fernández y de Amalia Fresno.

CONDICIONES URBANISTICAS

ZONA DE SUELO URBANIZABLE MEDIANTE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Número de Manzana 88

Tipología: OVP

Altura: 5

No Consolidado (NC)

**APROV. de FINCAS en LUGONES -SIERO-
UNIDAD HOMOGENEA 88 (Parcela 95)**

MANZANA 88	FINCA 95	Superficie	5.671.00
APROVECHAMIENTO TOTAL			4.879.00
APROVECHAMIENTO PRIVADO			4.392.00
Cesión EQUIPAMIENTO y VIARIO			2.175.00
		Supone Aprovecham.	-
Cesión 10% AYUNTAMIENTO			487.00

APROVECHAMIENTO PLUS EN LA PARCELA			
Coeficiente transformación EDIFIC.-PARCELA			1.010492
	FINCA X	Superficie	1.451.87
APROVECHAMIENTO TOTAL			1.467.10
APROVECHAMIENTO PRIVADO			1.320.39
Cesión EQUIPAMIENTO y VIARIO			1.320.39
		Supone Aprovecham.	-
Cesión 10% AYUNTAMIENTO			146.71

POSIBLE 15% APROVECHAMIENTO EN LA PARCELA			
Coeficiente transformación EDIFIC.-PARCELA			1.010492
	FINCA Y	Superficie	942.03
APROVECHAMIENTO FINCA 95			4.879.00
APROVECHAMIENTO FINCA X			1.467.10
APROVECHAMIENTO TOTAL			6.346.10
15% APROVECHAMIENTO PLUS			951.92
APROVECHAMIENTO PRIVADO			856.72
Cesión 10% AYUNTAMIENTO			95.19
Cesión EQUIPAMIENTO y VIARIO			856.72

SUPERFICIE DE FINCAS A APORTAR POR	APROV. PLUS MAS 15% (s/ AP. PRIVADO+AP. PLUS)	2.393.90 m ²
------------------------------------	---	-------------------------

TOTAL APROVECHAMIENTO	6.569.11 m²
------------------------------	-------------------------------

TOTAL Cesión EQUIP. Y VIARIO	4.352.11 m²
-------------------------------------	-------------------------------

TOTAL Cesión 10% AYUNTAM.	728.90 m²
----------------------------------	-----------------------------

TOTAL APROVECHAMIENTO MAXIMO APROV. PRIVADO + 10% CES. AYTO.	7.298.02 m²
---	-------------------------------

DESCRIPCIÓN DE EDIFICIO RESULTANTE

El edificio, constará de planta baja (destinada a locales comerciales u otros usos), cuatro plantas más (destinadas a viviendas) y una quinta ocupando la mitad de la longitud de sus fachadas (destinado a viviendas) y aprovechamiento en bajo cubierta (trasteros y equipamientos comunitarios). La distribución de viviendas y aprovechamientos concretos de cada planta, se ha de describir con detalle en proyecto de Construcción de edificio.

Así mismo, estarán dotados de planta de sótano destinada a garantizar una plaza de garaje por vivienda, en cumplimiento de la Normativa del vigente P.G.O.U.

En cuanto a las alineaciones de la edificación, así como su geometría nos remitiremos al plano correspondiente de los que conforman la documentación gráfica.

POSIBLES ACUERDOS DE LA CESION AL AYUNTAMIENTO

De acuerdo con las fichas anteriormente descritas el 10% de cesión al Ayuntamiento correspondería un aprovechamiento de 728,90 m²., que se materializaría en locales comerciales en una superficie similar a la anteriormente descrita.

En cuanto al aprovechamiento del edificio en planta baja, de los 1.316,91 m² totales, corresponderían 1.100,00 m² aproximadamente a locales, siendo el resto dedicado a portales y usos comunitarios.

OPCION A

Para conseguir los aprovechamientos totales de la ficha con los 728,90 m² de cesión al Ayuntamiento en locales, correspondería la aportación de una finca de una superficie de 2.393,90 m².

OPCION B

Para conseguir los aprovechamientos totales de la ficha, dando la totalidad de la superficie de locales al Ayuntamiento, 1.100,00 m² aproximados, es decir 371,10 m² mas de lo necesario, correspondería la aportación de una finca de una superficie de 2018,91 m².

Para estos cálculos de aportación de superficie de parcela, se ha tenido en cuenta el coeficiente de transformación de aprovechamiento a parcela que es 1,010492.

EQUIPAMIENTOS DE LA PARCELA

URBANIZACIÓN BÁSICA Y COMPLEMENTARIA

La parcela se servirá principalmente de el acceso a través de la c/ Luis Braille y c/ Antonio Machado complementándose este servicio con 'os viales ya existentes o que se proyectan de servicio.

El trazado en planta de los viales y sus dimensiones, correspondientes a la zona en general, resultan definidos en el plano correspondiente de este documento, por tanto las únicas modificaciones a dicho trazado son puntuales, afectando exclusivamente a la definición de los entronques en la conexión con los viales existentes, a los radios de los bordillos y definición exacta de los aparcamientos.

Por lo que respecta al trazado en alzado, se pueden conseguir con un pequeño coste, la adaptación al terreno de pendientes mínimas, facilitando tanto los desagües pluviales hacia los sumideros, como el de las conducciones de saneamiento.

En cuanto a sección de viales, se considerara una única sección tipo que se refleja en la documentación gráfica. Sobre un ancho útil de 7,00 m, se distribuyen dos aceras a ambos márgenes de 2,50 m . en c/ Luis Braille, y de 2,50 m. y 3,50 m. en c/ Antonio Machado, siendo esta ultima medida (3,50 m.) la colindante con la parcela de referencia. Así mismo adyacente a las aceras de esta calle irá una zona de aparcamiento de ancho de 2,50 m.

Para la disposición de las redes de servicios, se consultará a los técnicos municipales, así como a las empresas suministradoras, Gas de Asturias, S.A., Telefónica e Hidroeléctrica del Cantábrico S.A., proyectando en base a todo ello las soluciones que figurarán en la documentación gráfica que se realizará en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Por otra parte destacar que las canalizaciones se dispondrán subterráneas, salvo casos puntuales, que se deberán recoger y justificar a nivel de detalle en el Proyecto correspondiente.

En cuanto a materiales, se emplearán análogos a los utilizados en obras próximas, y en cierto modo normalizados por el Ayuntamiento de Siero, esto en vistas a conseguir una homogeneidad en el acabado, permitiendo que las obras queden perfectamente integradas en el entorno.

Las aceras se construirán de baldosa de terrazo de 33 x 33 cm., compuestas de 36 tacos, formando pendientes transversales del 2% hacia la calzada, con el fin de evacuar las aguas pluviales.

Las conducciones de alcantarillado se proyectarán a base de tubería de P.V.C. de sección circular, de diámetro mínimo 0,20 m y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público. En el cálculo de estos servicios, se tendrá en cuenta que la velocidad del agua a sección llena estará comprendida entre 0.50 y 3,00 m. Se dispondrá de pozos de registro visitables en todos los cambios de alineación y de rasante, así como en los entronques de ramales y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.

Las tuberías de abastecimiento de agua serán de FUNDICIÓN DÚCTIL (tuberías de distribución diámetro 125 mm.) y POLIETILENO (red de riego, diámetro 80 mm).

Para el cálculo de consumos a efectos de dimensionamiento de tuberías para abastecimiento de agua, se tendrán en cuenta los siguientes baremos:

* 800 ltrs. por vivienda y día

* 2.000 ltrs. por cada 100m² de local comercial.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando por 2,5 el consumo medio para usos residenciales y tomando los valores medios en los demás casos.

Por lo que respecta a las canalizaciones para energía eléctrica en B.T., alumbrado y servicio telefónico, se atenderá a la Reglamentación vigente en esta materia, así como a las disposiciones de las compañías suministradoras.

Las vías deberán tener iluminaciones uniformes y mínimas sobre la calzada de 15 lux y 113. Para las zonas peatonales que circundan los edificios, bastará con una iluminación mínima de 5 lux y 115.

La urbanización complementaria corresponde al acondicionamiento de las zonas verdes interiores de las parcelas, para las cuales se proyectarán las siguientes actuaciones:

OBRAS DE JARDINERIA

Estas consistirán en la preparación del terreno, aportación de tierra vegetal, roturado, siembra de césped, apisonado y riego hasta la primera siega.

PLANTACIONES

En este capítulo se incluye la plantación de árboles de mediano porte y arbustos en los lugares indicados por el técnico redactor del futuro proyecto de urbanización, o en su defecto por la Oficina Técnica Municipal.

Para estas obras se establecerá un plazo de ejecución, así como un período de garantía de un año a partir de el **acta de recepción provisional** en cumplimiento de la legislación vigente.

CONCLUSIONES

A lo largo de los anteriores apartados de este Estudio de Detalle, se han descrito las principales circunstancias tanto de hecho, como jurídicas y técnicas que lo avalan. Ha quedado acreditado que se cumplen las previsiones, tanto de la Normativa General como las contenidas en el Propio P.G.O.U de Siero, por lo que este documento se somete a la consideración de los Organismos correspondientes para su tramitación y posterior aprobación.

Oviedo, 20 de Octubre de 2.003

El Arquitecto

Juan Somolinos Zaldivar