

Aprobado inicialmente por
le J. G. L.
de fecha 2-12-2005
El arquitecto,



ESTUDIO DE DETALLE



Aprobado definitivamente
en Sesión extraordinaria
de fecha 1-6-2006
El arquitecto



EMPLAZAMIENTO MANZANA 88. LUGONES.
SIERO.

PROMOTOR UTE LUGONES
CONSTRUCCIONES MARINELLI S.A.
CONTRATAS IGLESIAS S.A.

ARQUITECTO RICARDO GONZALEZ SUAREZ

JUNIO 2.005

5.- PLANOS

- | | |
|---|------------|
| 1.-SITUACIÓN Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA. | E: 1/1.000 |
| 2.- LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO:
AMBITO DE ACTUACIÓN. | E: 1/500 |
| 3.- LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO:
FINCAS ORIGINALES. | E: 1/500 |
| 4.- LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO:
PARCELAS RESULTANTES. | E: 1/500 |
| 5.- ORDENACIÓN DE VOLUMENES. | E: 1/500 |

Aprobado definitivamente
por
El J. G. L.
2.12.2005

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria de fecha
de fecha 1.6.2006
El Secretario

INDICE:

MEMORIA GENERAL

1. ANTECEDENTES
2. MEMORIA URBANISTICA
3. NORMATIVA DE APLICACION
4. ORDENACIÓN URBANISTICA
5. LISTADO DE PLANOS

Aprobado inicialmente por
le 2.6.2006
de 2-12-2005



DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS:

ANEXO DE REPARCELACION

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria extraordinaria
de fecha 1.6.2006



Aprobado inicialmente por
le J. G. L.
de fecha 2.12.2005

1.- ANTECEDENTES

Corresponde la presente memoria y planos, al Estudio de Detalle de una parte de la Manzana 88 de Lugones (Siero), realizado por encargo de UTE LUGONES: CONSTRUCCIONES MARINELLI S.A., CONTRATAS IGLESIAS S.A.

UTE LUGONES es propietario único del ámbito (6.357,03 m²), a excepción de un suelo destinado actualmente a aparcamiento público en superficie (116,16 m²), y que el planeamiento prevé dentro de las alineaciones de la futura edificación.

Este Estudio de Detalle desarrolla las prescripciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Siero, de manera concreta en la Ficha de Desarrollo de la Manzana 88 de Lugones.

El Estudio de Detalle pretende la ordenación de los volúmenes del ámbito de actuación, en las condiciones que se definen en la citada ficha: los trazados viarios, la distribución de las parcelas edificables y de cesión, así como las alineaciones exteriores de las edificaciones, la materialización de los aprovechamientos excedentarios y la concreción del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

En ningún caso el señalamiento de estas alineaciones, ni cualquiera de los contenidos de este ED, originará aumento de volumen u ocupación del suelo, ni de las alturas máximas previstas en el PGOU.

La Manzana 88 de Lugones está situada entre la calle Avenida de Oviedo, la Avenida Luis Braille y la prolongación de la calle Antonio Machado, que se encuentra actualmente en ejecución.

Si exceptuamos la propiedad municipal que constituye un 1,83% del total, el ámbito está formado por tres fincas topográficas independientes, que se corresponden con cuatro parcelas catastrales y con once fincas registrales. La relación de superficies entre Registro, Catastro y topografía esta reflejada en los cuadros del plano número 4.

La topografía de este sector es sensiblemente llana, aunque las calles perimetrales están a una cota mas elevada que las fincas originales. Se acompaña plano número 2 con la definición precisa de la topografía del ámbito.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria de fecha 1.6.2006
El Secretario.

Aprobado inicialmente por

de le 2 Co. L.
de 1.12.2005

2.- MEMORIA URBANISTICA

La Manzana 88 de Lugones se encuentra en un área clasificada como Suelo Urbano no consolidado, con Ordenación de Volúmenes pendiente en cinco alturas. Las condiciones de desarrollo de este ámbito están definidas en la correspondiente ficha incluida en el PGOU, que se consideran a todos los efectos normativa específica de regulación del suelo en este ámbito. Esta normativa específica prevalecerá sobre cualquier otra determinación contenida en el resto de las Normas Urbanísticas que, no obstante, tendrán carácter complementario y serán de obligado cumplimiento para todo lo no regulado por la normativa específica.

La ficha urbanística del PGOU para el ámbito se corresponde con las parcelas catastrales 10800096, 10800097, 10800098 y 10800099, cuyos aprovechamientos privados constituyen un 21,36% del total asignado a la Manzana 88.

Según la ficha se fijan para las cuatro parcelas catastrales los siguientes parámetros:

Área de las parcelas:	6.231 m ² s.
Aprovechamiento privado:	4.833 m ² c.
Aprovechamiento Ayuntamiento:	538 m ² c.
Cesión de equipamientos y viales:	2.395 m ² s.

El levantamiento topográfico del plano número 2 indica que la superficie topográfica de las cuatro fincas catastrales es de 6.240,87 m².

Dado que resulta ligeramente superior a la prevista por el planeamiento, se considerarán los parámetros urbanísticos sobre aprovechamientos y cesiones señalados anteriormente.

La Unidad Homogénea 88/OVP-5/NC es excedentaria en 7.557 m² c. brutos, de los cuales 1.615 m² c. brutos corresponden a las parcelas incluidas dentro del ámbito de actuación.

Podrá aumentarse el aprovechamiento materializable en un 15% del aprovechamiento total previsto por el Plan.

Los datos anteriores se reflejan en el cuadro adjunto, que justifica un aprovechamiento máximo a materializar en el ámbito de este Estudio de Detalle de 8.034 m² construidos edificables.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria extraordinaria
de fecha 1-6-2006

El Secretario.

RELACIÓN PARCELAS CATASTRALES – FINCAS TOPOGRÁFICAS.

	PARCELA 96	PARCELA 97	PARCELA 98	PARCELA 99	TOTAL
SUP. BRUTA CATASTRAL	1.456 M2.	607 M2.	1.196 M2.	2.972 M2.	6.231 M2.
SUP. BRUTA TOPOG.	1.746,45 M2.	-	1.488,36 M2.	3.006,06M2.	6.240,87 M2.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PGOU.

	PARCELA 96	PARCELA 97	PARCELA 98	PARCELA 99	TOTAL
APROVECH. PRIVADO	1.128 M2. C.	472 M2. C.	927 M2. C.	2.306 M2. C.	4.833 M2. C.
APROVECH. AYTO.	126 M2. C.	52 M2. C.	104 M2. C.	256 M2. C.	538 M2. C.
APROVECH. PLUS BRUTO	377 M2. C.	158 M2. C.	310 M2. C.	770 M2. C.	1.615 M2. C.
APROVECH. TOTAL 1					6.986 M2. C
APROVECH. AUMENTABLE					1.048 M2. C.
APROVECH. TOTAL					8.034 M2. C.
CESIONES VIAL, EQUIP.	560 M2. C.	233 M2. C.	460 M2. C.	1.142 M2. C.	2.395 M2. C.

En cuanto a las parcelas resultantes se obtienen tres parcelas edificables y dos parcelas de cesión, según se refleja en el plano número 5.

CALIFICACIÓN DE SUELOS PRIVADOS

Parcela resultante 1 (UTE LUGONES):	305,37 m ²
Parcela resultante 2 (EXCEDENTES):	950,30 m ²
Parcela resultante 3 (UTE LUGONES):	3.214,13 m ²
Suelo calificado como Residencial colectiva:	4.469,80 m ²

CALIFICACIÓN DE SUELOS PÚBLICOS

Parcela resultante 4:	1.275,86 m ²
Parcela resultante 5:	611,37 m ²
Parcela resultante 6:	2.810,00 m ²
Cesión suelo:	4.697,23 m ²

Aprobado inicialmente por
 la J. B. L.
 de fecha 2.12.2005
 El Secretario

Aprobado definitivamente
 en Sesión plenaria extraordinaria
 de fecha 4.12.2006
 El Secretario

Aprobado inicialmente por

de fecha 2-12-2005

El Secretario

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Parcela resultante 1 (UTE LUGONES):	538 m ²
Parcela resultante 2 (EXCEDENTES):	2.663 m ²
Parcela resultante 3 (UTE LUGONES):	4.833 m ²
Total aprovechamiento a materializar:	8.034 m ²

La urbanización de la parcela resultante 5, que se corresponde con la prolongación de la calle Antonio Machado, se está ejecutando por Construcciones Paulino S.A. según Estudio de Detalle, Expediente Municipal 33066/242/N/1/01/A.

Se adjunta dentro del Proyecto de Reparcelación el acuerdo entre UTE LUGONES y Construcciones Paulino S.A., mediante el cual se autoriza la ocupación del terreno ocupado por la parcela resultante 5 para su urbanización, manteniendo los aprovechamientos que genera este suelo en la Unidad Homogénea 88/OVP-5/NC.

En cuanto a la gestión de los aprovechamientos urbanísticos señalados se opta por la Reparcelación, al tratarse de propietario único.

UTE LUGONES pretende materializar los aprovechamientos excedentarios en la parcela resultante 2 (2.663 m²), para lo cual se considera como parcela resultante 6 la finca catastral 10700130, con una superficie de 2.810 m²., y para la que el Plan fija los siguientes aprovechamientos brutos:

UH 19/E/NC	2.769 m ² .
UH 19/EL/NC	71 m ² .

En cuanto a la parcela resultante 1 de 305,37 m² y con un aprovechamiento adjudicado de 538 m², se prevé adjudicarla a UTE LUGONES, materializando la cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento en locales comerciales de planta baja de la edificación resultante.

Para ello se adjuntan al Proyecto de Reparcelación dos tasaciones:

- Primera valorando los aprovechamientos correspondientes a la parcela resultante 2, que el plan adjudica al Ayuntamiento.
- Segunda transformando el valor obtenido en la primera tasación en metros construidos de local comercial en la planta baja de la edificación resultante.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria de fecha 1-6-2006

El Secretario

Aprobado inicialmente por
le J.G.L.
de fecha 2-12-2005

3.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

Es objeto particular de este Estudio de detalle la ordenación del volumen edificable dentro de su ámbito. La totalidad de la edificabilidad está calificada como OVP-5, Edificación colectiva en cinco alturas, por lo que este Estudio de detalle desarrolla los aspectos relacionados con esta calificación.

Se recogen a continuación aquellos artículos incluidos en la Normativa del PGOU de Siero vinculantes para la definición de la volumetría propuesta, que complementan a las condiciones concretas incluidas en la la ficha de la Unidad Homogénea.

Estos artículos se incluyen tanto en la normativa de carácter general como aquella referida concretamente a la calificación de Ordenación de Volúmenes Pendiente.

ORDENANZA II: GESTION Y EJECUCIÓN

Artículo 2.05. APROVECHAMIENTOS.

Será posible absorber un 15% mas de suelo bruto, encajando el aprovechamiento como propio dentro de la Unidad Homogénea y asociando resultados entre distintas parcelas con la misma clasificación urbanística.

Artículo 2.53. DOTACIÓN DE GARAJES.

Una plaza de garaje por vivienda y una cada 100m². construidos de locales.

Artículo 2.76. RETRANQUEOS.

La edificación deberá retranquearse a los linderos la mitad de la diferencia entre la altura de cornisa y la rasante en el lindero.

Las separaciones entre edificios se rigen por criterios de luces rectas.

Artículo 2.114. TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN.

La forma y posición de las edificaciones debe fijarse mediante esquema previo: Estudio de Detalle.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria extendiendo
de fecha 1-6-2006

Artículo 2.116. ALTURAS Y APROVECHAMIENTOS.

La altura asignada a la calificación OVP-5 se corresponde con planta baja y cuatro alturas, con posibilidad de torreones y aprovechamiento en bajocubierta.

Artículo 2.114. RASANTES.

Las rasantes a tener en cuenta son las de las calles que forman el contorno exterior del ámbito.

Artículo 2.122. PATIOS DE MANZANA.

Fijadas las alineaciones exteriores obligatorias el fondo edificable deberá situarse entre el mínimo de 8 m. y el máximo permitido de 16 m.

4.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA

El área de movimiento de la edificación esta comprendida por el lindero sur del ámbito y las siguientes alineaciones:

- Alineación oeste fijada por el Plan, paralela a la Avenida de Oviedo.
- Alineación este fijada por la calle que está en ejecución y que resulta de prolongar la calle de Antonio Machado.
- Alineación norte, a lo largo de la Avenida de Luis Braille, fijada por la prolongación de la alineación de la Manzana 16, y la esquina del edificio en ejecución en la Manzana 88.

La ordenación de volúmenes dentro de la parcela destinada a la construcción de vivienda colectiva, se realiza conforme a una tipología similar a la realizada en solares contiguos.

Así la edificación propuesta consiste en un bloque en forma de "L" apoyando sus brazos en las alineaciones de la Avenida de Oviedo y la Avenida de Luis Braille, y abriendo su fachada interior a un espacio libre privado orientado al mejor soleamiento.

El fondo edificable estará dentro de los parámetros previstos por el planeamiento: entre 8 y 16m.

La ordenación de los volúmenes se establecerá definitivamente en el correspondiente Proyecto de edificación, siempre ateniéndose a los parámetros del presente Estudio de Detalle en cuanto a área de movimiento de la edificación y rasantes.

Las alineaciones de las edificaciones que se representan, acotan y justifican en el presente ED no excederán del área de movimiento de la edificación, siendo las alineaciones interiores reflejadas en los planos susceptibles de ajuste definitivo en el Proyecto de edificación, siempre dentro de la Normativa urbanística de aplicación.

El aprovechamiento total a materializar dentro del ámbito del Estudio de Detalle es, tal y como ya se ha indicado en los cuadros anteriores, de 8.034 m² construidos computables a efectos de edificabilidad, independientemente de la superficie en semisótanos y sótanos, no computable, que se pueda ejecutar.

La urbanización de los espacios libres se desarrollará con los mismos criterios en cuanto a materiales, acabados y mobiliario urbano que la del trazado existente.

La situación y dimensiones de los elementos mencionados en este apartado quedan reflejados gráficamente en Plano número 6.

Con el presente Estudio de Detalle se define la parte de la Unidad Homogénea 88/OVP-5/NC incluida dentro del Estudio de Detalle, concretando las alineaciones y área de movimiento de la futura edificación sin suponer en ningún caso aumento de la edificabilidad prevista en el Plan General.

Se asegura al mismo tiempo la continuidad entre la trama urbana existente y las nuevas actuaciones.

El presente Estudio de Detalle contiene los documentos exigidos para este tipo de planeamiento por la Ley la Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, justifica claramente su conveniencia, idoneidad y procedencia en la solución adoptada, por lo que se presenta para su aprobación ante las instancias competentes.

El arquitecto



Aprobado inicialmente por
J.G.L.
212/2005

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria
del Techo 1.6.2006
El Secretario