

Presentado en el Registro General
en fecha 27-12-2004.

Aprobado definitivamente
en Suroeste de Oviedo
de fecha 30-6-2005
El Secretario.

Aprobado inicialmente por
la J.G.L.
de fecha 15-4-2005
El Secretario.



**Domínguez
Castillo**

Construcciones y Promociones

C. Los Avellanos, 4 - 1º - A

33002 - Oviedo



AYUNTAMIENTO DE SIERO



URBANIA • 2003 • ARQUITECTURA, S. L.

C/ NUEVE DE MAYO 18, 3ºA, 33002 OVIEDO TEL: 985 084 700, FAX: 985 22 47 46

**ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS EN
LA UNIDAD HOMOGÉNEA UH 88/OVP-5/NC
EN LUGONES - SIERO - ASTURIAS**

M E M O R I A

**ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS EN LA UNIDAD HOMOGÉNEA
UH 88/OVP-5/NC EN LUGONES – SIERO – ASTURIAS**

Emplazamiento: Lugones

Concejo: Siero

Promotor: Domínguez Castillo, S.L.

Fecha: Noviembre 2004

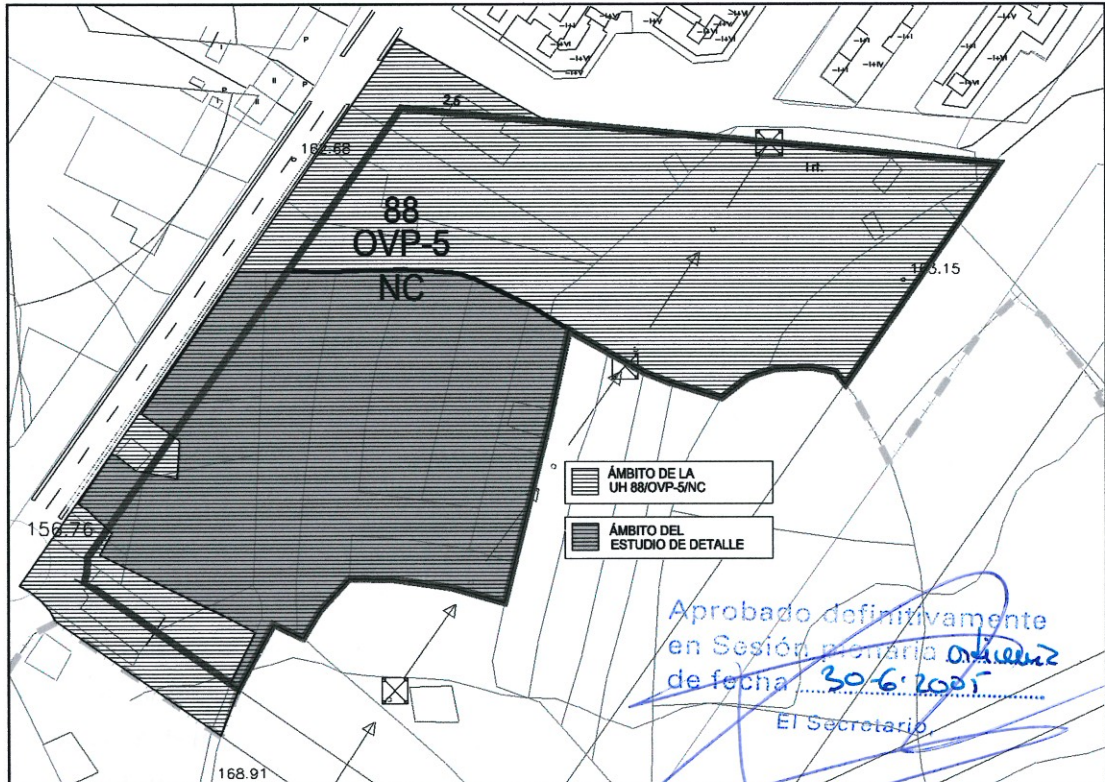
I. INTRODUCCIÓN.

Se realiza el presente Estudio de Detalle a petición de Construcciones y Promociones Domínguez Castillo, S.L., C/ Los Avellanos 4, 1ªA, 33002-Oviedo, con el fin de desarrollar varias parcelas dentro de la Unidad Homogénea UH 88/OVP-5/NC del vigente Plan General de Ordenación de Siero.

A instancia de los técnicos municipales del Ayuntamiento de Siero el estudio de gestión del aprovechamiento y ordenación de los volúmenes edificados afecta tanto al área de actuación como a propiedades ajenas a esta última, incluidas en la UH 88/VP-5/NC: parte de la parcela nº 76, la parcela 75 y la parcela 73 en conjunto con parte de las parcelas nº 71 y 77 (referido a datos catastrales) en las que se ubican las edificaciones existentes:



El ámbito de estudio definido anteriormente tiene una superficie de 14.665,00 m² según los datos del planeamiento general y el área sobre el que se desarrolla la actuación y se redacta el Estudio de Detalle es de 12.149,00 m² según medición sobre plano taquimétrico que se adjunta.



El conjunto de propiedades sobre las que se desarrolla el Estudio de Detalle (plano nº 2) se reparte entre Construcciones y Promociones Domínguez Castillo (9.867,00 m²) y los Sres. Álvarez (2.282,00 m²) que han firmado un acuerdo para la redacción de este Estudio de Detalle "otorgando poder a Construcciones y Promociones Domínguez Castillo S.L., para poder llevar a cabo la Ordenación y Desarrollo del propio Estudio de Detalle" una vez aprobado por el Ayuntamiento de Siero. El resto del área incluida en el estudio de gestión y ordenación -2.516,00 m² según datos del planeamiento general - se refiere a tres propiedades, dos de ellas con edificaciones existentes, que actuarán independientemente y podrán redactar el correspondiente Estudio de Detalle con los ajustes de alineaciones y aprovechamiento resultantes de la superficie de medición topográfica, pero adaptándose en todo momento a la ordenación planteada en este documento.

II. LEGISLACIÓN APLICABLE.

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 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.

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 la tipología de Ordenación de Volúmenes Pendiente, abarcando parte de la UH 88/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 ordinaria
de fecha 30-6-2005

El Secretario,

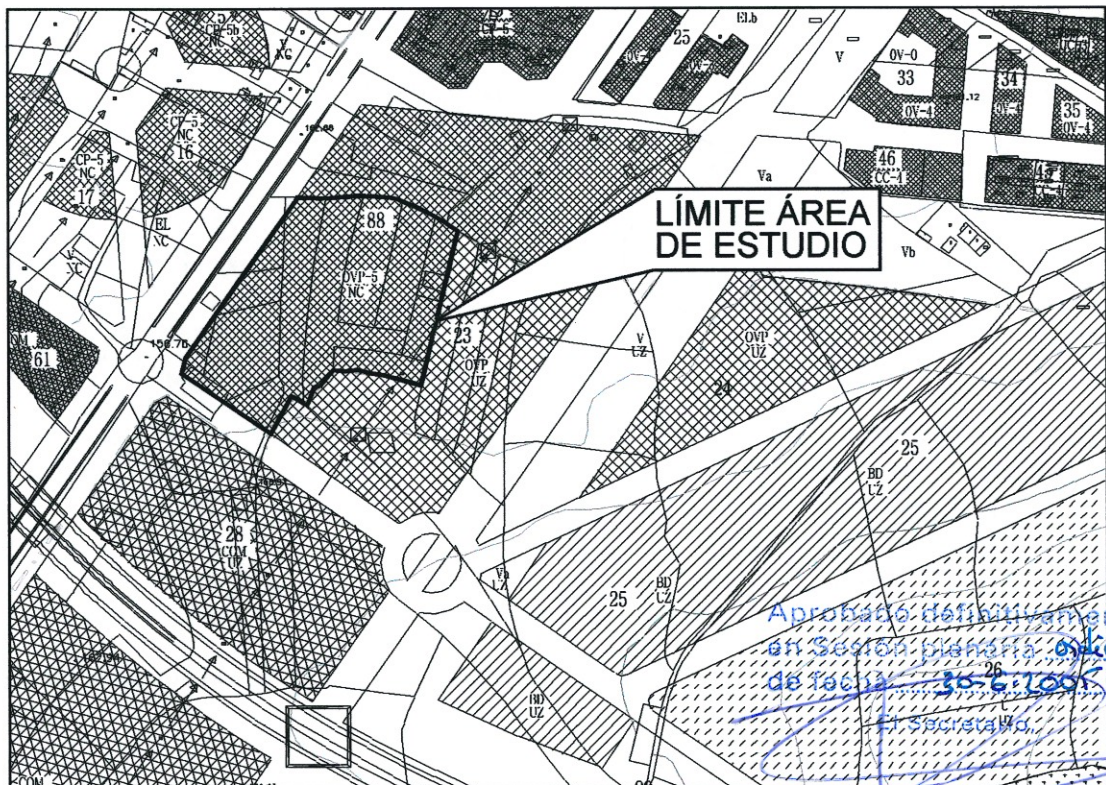
III. DATOS DE PARTIDA.

 Aprobado inicialmente por
la J.G.L.
 de fecha *15-4-2005*

El Secretario,

1. CONDICIONES URBANÍSTICAS.

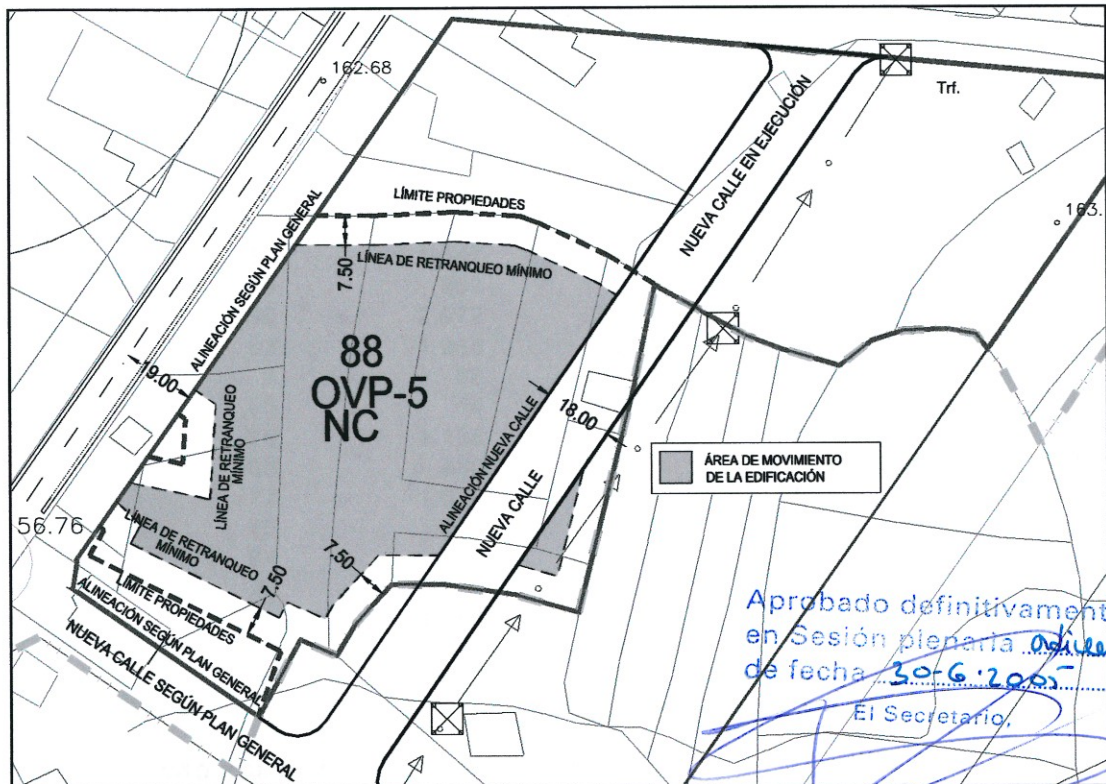
El ámbito de la actuación propuesta está clasificado en el vigente PGO de Siero como Suelo Urbano No Consolidado con tipología de **Ordenación de Volúmenes Pendiente**, abarcando parte de la UH 88/OVP-5/NC. En consecuencia, la altura máxima permitida es de 5 (cinco) plantas incluida la planta baja. Se admiten sobre esta altura construcciones configuradas como torreón: cuerpos de una planta más ocupando como máximo, entre todos, la mitad de la superficie y la mitad de desarrollo de fachada de la planta inferior y dispuestos de modo que en toda la profundidad de la edificación queden espacios con solo 5 plantas (incluida la baja).


 Aprobado definitivamente
 en Sesión Plenaria de fecha *30-6-2005*
 El Secretario,

Según la propia normativa del Plan general *"la tipología de Ordenación de Volúmenes se asemeja en todos los aspectos relativos a la disposición de emplazamiento variable; pero se inscribe en ésta Ordenanza de emplazamiento fijo, porque la forma y posición de las edificaciones debe fijarse mediante esquema previo, establecido con las normas del variable, pero que luego actúa, como las alineaciones en este caso, como referencia definitiva."*

La alineación respecto a la Avenida de Oviedo está fijada en la documentación gráfica del Plan General y se sitúa a una distancia de 19,00 m. (medida sobre plano en formato digital) desde el eje de la propia Avenida de Oviedo. La segunda alineación resulta de la prolongación de la calle prevista en el "Estudio de Detalle de parcela entre las calles Antonio Machado y Luis Braille, en la manzana 88, Lugones, Siero", aprobado definitivamente y actualmente en

ejecución. Según se desprende de los datos aportados por el propio Ayuntamiento de Siero la nueva calle se sitúa a una distancia de 94,60 m. medida desde el eje de la Avenida de Oviedo, paralela a ésta y con un ancho de 18,00 m. En aplicación de la ordenanza sobre retranqueos mínimos (Art. 2.76.1), que para una altura de 5 plantas (incluida la planta baja) resulta de 7,50 m., el área de movimiento de los posibles volúmenes edificadas (dentro del ámbito del Estudio de Detalle) queda reducida al siguiente ámbito:



Es evidente que la edificación debe ubicarse en la parte entre la Avenida de Oviedo y la nueva calle.

De la documentación gráfica anterior queda claro que la actuación correspondiente a las tres parcelas, dos de ellas con edificaciones existentes, incluidas en el ámbito de gestión y ordenación, no podrá resolver su volumetría si no es afectando al área del presente Estudio de Detalle. Por ello, la ordenación debe prever el correspondiente volumen edificado respetando únicamente las luces rectas. Las propiedades que encargan este Estudio de Detalle no podrán reclamar el retranqueo a los linderos actuales y aportarán la superficie necesaria para asegurar la actuación independiente.

Por otro lado la ficha urbanística de la UH 88/OVP-5/NC define los siguientes parámetros de actuación:

FICHA PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

ENTIDAD	LUGONES
MANZANA	88
TIPOLOGÍA	OVP
ALTURA	5
CALIFICACIÓN	NC
ÁREA	23.353
MÓDULO	1,4

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria de fecha 30-6-2005
El Secretario,

REF PARCELA	ÁREA PARCELA	AP.PRIVADO	CESIÓN E Y V	AP. AYTO.
87	580	449	223	50
98	1.196	927	460	104
95	5.660	4.392	2.175	487
97	607	472	233	52
96	1.456	1.128	560	126
94	2.619	2.033	1.006	225
81	2.282	1.771	877	196
82	1.547	1.201	594	133
79	868	673	334	74
99	2.972	2.306	1.142	256
83	1.258	976	483	109
2	98	76	38	8
88	14	0	0	0
76	1.198	930	460	104
86	480	372	184	42
77	1.620	1.256	623	140
75	212	165	81	18
84	635	493	244	55
73	772	598	297	67
71A	1.256	974	483	108
80	1.845	1.431	709	160
TOTAL	29.175	22.623	11.206	2.514

Aprobado inicialmente por
la J.B.L. de fecha 15-4-2005
El Secretario,

**UNIDAD HOMOGÉNEA EXCEDENTARIA:
7.557,00 m2 (INCLUIDO UN 10% DE CESIÓN AL AYTO)**

Según las observaciones de la propia ficha "la elaboración numérica del reparto de aprovechamientos y cesiones del estudio de gestión no debe ser considerado como normativa del PGMO; es un guión informativo resultado de aplicar a cada parcela los distintos apartados de la normativa del PGMO, y podrán ser modificados en función de la realidad física existente en cada manzana. Solo tendrán la consideración de Normativa la tipología y el módulo de aprovechamiento."

En consecuencia, una vez realizado el levantamiento topográfico del área de actuación y teniendo en cuenta los requerimientos de la Oficina Técnica de Urbanismo del Ayuntamiento de Siero, los parámetros de gestión y ordenación se concretan en los siguientes:

FICHA ÁREA ESTUDIO GESTIÓN Y ORDENACIÓN

ALTURA 5
CALIFICACIÓN NC
MÓDULO 1,4

Aprobado inicialmente por
la J.G.L. de fecha 11-4-2005

El Secretario,

REF. PARCELA	ÁREA	AP.PRIVADO	AP. AYTO.
Domínguez Castillo, S.L.	9.867	7.658	851
Sres. Álvarez	2.282	1.771	197
Resto propiedades área-3	2.516	1.953	217
TOTAL	14.665	11.381	1.265

**APROV. EXCEDENTARIO CORRESPONDIENTE PROPORCIONALMENTE:
3.802 m² (INCLUIDO UN 10% DE CESIÓN AL AYTO)**

Como ya se ha mencionado dentro del ámbito de gestión existen dos propietarios que han llegado a un acuerdo que permite la ocupación de los terrenos dejando dos fases de actuación independientes; y otros tres que aun entrando en el reparto de aprovechamiento y formando parte de la ordenación constituyen una etapa de ejecución autónoma.

Por todo ello, se debe contemplar una distribución de volúmenes que permita la ejecución por etapas de las siguientes fases independientes:

- Construcciones y Promociones Domínguez Castillo, S.L.
- Señores Álvarez.
- Aprovechamiento excedentario.
- Parcela nº 76 (parte), parcela nº 75 y la parte correspondiente de las parcelas nº 71 y 77; dos de ellas con edificaciones existentes.

2. PROPIEDADES.

Dentro del ámbito de gestión y ordenación existen las siguientes propiedades:

Construcciones y Promociones Domínguez Castillo, S.L.:

Conjunto de fincas de tipo rural, de forma irregular, con referencias catastrales según sigue: 0000010800071 (parte), 0000010800075 (parte), 0000010800076 (parte), 0000010800077 (parte), 0000010800079, 0000010800080, 0000010800082, 0000010800083, 0000010800084, 0000010800086 y 0000010800087, que suman una superficie de 9.867,00 (nueve mil ochocientos sesenta y siete) m² según medición topográfica tal y como queda reflejado en el plano de propiedades adjunto.

Los linderos del conjunto de fincas son los siguientes:

Norte: Bienes de Luis Vereterra y Construcciones Paulino, S.A.

Sur: Herederos de Manuel Longoria, Lorenzo Secades, Armando Villanueva Palacio y Cine Nora, mediante pared y de Constante "Latonero" e inversiones Vetustalia, S.L., Alfredo Menéndez Huergo (SERVIAUTO).

Este: Herederos de Faustino Suárez y tierra de Andrés Sánchez.

Oeste: Avenida de Oviedo; Luis Martínez tronco y Arturo Guerrero Chacón; Constantino Fernández Álvarez (María de los Ángeles Milagros Fernández Suárez).

Señores Álvarez (Dña. Maximina Rodríguez Francos, D. Miguel Álvarez Rodríguez, D. Gonzalo Álvarez Rodríguez, Dña. Longina Álvarez Rodríguez, Dña. Herminia Álvarez Rodríguez):

Finca de tipo rural con referencia catastral 0000010800081, de forma irregular, con una superficie de 2.282,00 (dos mil doscientos ochenta y dos) m² según medición topográfica tal y como queda reflejado en el plano de propiedades adjunto.

Los linderos son los siguientes:

Norte: Bienes de Luis Vereterra.

Sur: Herederos de Manuel Longoria.

Este: Construcciones y Promociones Domínguez Castillo, S.L.

Oeste: Construcciones y Promociones Domínguez Castillo, S.L.

Aprobado inicialmente por

La J.G.L.
de fecha *15-9-2005*

El Secretario,

Luis Martínez Tronco y Arturo Guerrero Chacón

Finca de tipo urbano con edificación existente, de forma irregular, con referencia catastral 0000010800076 (parte) y superficie según medición digital de 236,00 m².

Al norte, al sur y al este linda con Construcciones y Promociones Domínguez Castillo, S.L. y al oeste con la Avenida de Oviedo

Alfredo Menéndez Huergo (SERVIAUTO)

Finca de tipo urbano con edificación existente, de forma irregular, con referencia catastral que es la suma de 0000010800073 y parte de la parcela 0000010800071. La superficie se obtiene como la diferencia entre la superficie del área según los datos del Plan General y la suma de las superficies según medición topográfica de las propiedades de Construcciones y Promociones Domínguez Castillo, S.L. y los Sres. Álvarez y el resto de propiedades.

Al norte y al este linda con Construcciones y Promociones Domínguez Castillo, S.L. y Constantino Fernández Álvarez (María de los Ángeles Milagros Fernández Suárez) y al oeste con la Avenida de Oviedo.

Constantino Fernández Álvarez (María de los Ángeles Milagros Fernández Suárez).

Finca de tipo rústico, de forma irregular, con referencia catastral 0000010800075 y superficie según datos del planeamiento general de 212,00 m².

Al Norte y al este linda con Construcciones y Promociones Domínguez Castillo, S.L., al sur con Alfredo Menéndez Huergo (SERVIAUTO) y al oeste con al Avenida de Oviedo.

II. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN RESULTANTE.

La aplicación de las condiciones urbanísticas anteriormente descritas, la necesidad de ubicar una edificabilidad total de 16.287,00 m² (incluido el aprovechamiento excedentario y el 10% de cesión al Ayuntamiento), las condiciones impuestas en la documentación gráfica del Plan General de Siero para la UH 88/OVP-5/NC, las indicaciones de la oficina técnica municipal referidas al trazado de la nueva calle, la necesidad de definir varias actuaciones independientes y el respeto a las ordenanzas de retranqueos y luces rectas (Art. 2.76.1 y 2.77.3) aplicadas a un área de forma totalmente irregular, implican una ordenación de los volúmenes que agota hasta el límite los parámetros de entrada.

Edificabilidad resultante.

Según la ficha del área de estudio anteriormente referida, el aprovechamiento se reparte entre los dos propietarios que han llegado a un acuerdo para la actuación, las propiedades de las edificaciones existentes y de la finca nº 75 y el aprovechamiento excedentario correspondiente. Al coincidir la superficie topográfica de la parcela propiedad de los Señores Álvarez con la superficie catastral reflejada en la ficha de planeamiento el aprovechamiento de esta fase de la actuación es igual al fijado en el propio Plan General:

Superficie parcela:	2.282,00 m ²
Aprovechamiento Privado:	1.771,00 m ²
Aprovechamiento 10% cesión al Ayuntamiento:	197,00 m ²

El aprovechamiento correspondiente a la actuación de Construcciones y Promociones Domínguez Castillo, S.L., calculado proporcionalmente al anterior, se distribuye:

Superficie parcela:	9.867,00 m ²
Aprovechamiento Privado:	7.658,00 m ²
Aprovechamiento 10% cesión al Ayuntamiento:	851,00 m ²

El aprovechamiento correspondiente al resto de propietarios se calcula respecto a la diferencia entre la superficie del área de gestión que figura en el planeamiento general y la superficie taquimétrica del área de actuación y será susceptible de ajustes posteriores en función de la superficie real medida sobre plano topográfico:

Superficie parcela:	2.516,00 m ²
Aprovechamiento Privado:	1.953,00 m ²
Aprovechamiento 10% cesión al Ayuntamiento:	217,00 m ²

Partiendo de la base que la UH 88/OVP-5/NC es una unidad excedentaria con un excedente de aprovechamiento de 7.557,00 m² (aprovechamiento privado UH 88/OVP-5/NC de 23.623,00 m².) se calcula el aprovechamiento excedentario correspondiente al área de gestión (aprovechamiento privado de 11.381,00 m².) que resulta 3.802,00 m² incluido el 10% de cesión al Ayuntamiento. Ninguna de las propiedades ha adquirido parcelas que puedan absorber el aprovechamiento excedentario, por lo que la ordenación debe prever un volumen independiente para posibilitar de esta forma una fácil gestión por parte del Ayuntamiento.

En resumen, el aprovechamiento resultante en el ámbito se distribuye de la siguiente forma entre las distintas promociones:

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 30-6-2005

El Secretario,

PROMOCIÓN DOMINGUEZ CASTILLO, S.L.				
Ref. Parcela	S. Parcela	10%.Ayt.	Ap. Privado	Total
VARIAS	9.867	851	7.658	
TOTAL	9.867	851	7.658	8.508

PROMOCIÓN SRES. ÁLVAREZ				
Ref. Parcela	S. Parcela	10% AYTO.	Ap. Privado	Total
3	2.282	197	1.771	
TOTAL	2.282	197	1.771	1.968

PROMOCIÓN RESTO (EDIFICACIONES EXISTENTES Y 75)				
Ref. Parcela	S. Parcela	10% AYTO.	Ap. Privado	Total
RESTO	2.516	217	1.953	
TOTAL	2.516	217	1.953	2.170

PROMOCIÓN APROVECHAMIENTO EXCEDENTARIO				
Ref. Parcela	S. Parcela	10% AYTO.	Ap. Privado	Total
-	-	380	3.421	3.801
TOTAL	-	380	3.421	3.801

Volúmenes edificados.

Partiendo de las anteriores premisas se crean cinco volúmenes independientes (dos corresponden a la promoción de Construcciones y Promociones Domínguez Castillo, S.L., uno a la promoción de los Sres. Álvarez y uno a las propiedades que materialicen el aprovechamiento excedentario) paralelos a la Avenida de Oviedo y a la calle de nueva apertura, creando entre ellos dos espacios libres contiguos de forma rectangular y titularidad privada. El quinto volumen correspondiente a la actuación del resto del ámbito se ubica perpendicularmente a la Avenida de Oviedo. Las alineaciones fijas responden a la nueva calle prevista en el Plan General y al resultado de aplicar la ordenanza de luces rectas respecto al resto de los volúmenes previstos. El Estudio de Detalle de esta actuación debe resolver el resto de los parámetros del volumen acorde con el aprovechamiento correspondiente a la superficie que resulte de la medición topográfica.

Se definen las alineaciones obligatorias que deben ser respetadas y las máximas que definen únicamente el envoltorio donde se puede mover la edificación.

El conjunto edificado de Construcciones y Promociones Domínguez Castillo, S.L. constituido por dos edificios de 5 plantas (incluida la baja) en forma de L, configura una plaza (21,45 m. de ancho y 55,90 m de largo según alineaciones máximas) que se contempla como espacio de ocio al aire libre. Se prevé la utilización de parte del área bajo rasante para el uso de garaje. El fondo previsto para las edificaciones es de un máximo de 13,00 metros. En las esquinas de los edificios se resolverán dos torreones y el espacio bajo cubierta se dedicará a trasteros y equipamientos comunitarios. Se respetan los retranqueos y las luces rectas respecto tanto de las propiedades y edificaciones existentes como de las de nueva creación.

El edificio correspondiente a la promoción de los Sres. Álvarez se sitúa paralelo a la nueva calle con un fondo máximo de 12,00 m. y una longitud máxima de 38,00 m a definir por la solución arquitectónica que se adopte.

El volumen correspondiente al aprovechamiento excedentario se localiza al noreste del área, paralelo a la nueva calle y constituye una L cuyo ala, según deseo expreso de técnicos de la oficina municipal, se superpone a la línea de retranqueo mínimo, por lo que será necesario llegar a un acuerdo con las propiedades colindantes, que forman parte de la UH 88/OVP-5/NC. Una parte del aprovechamiento excedentario corresponde al área situado al otro lado de la nueva calle. El volumen que se podía ubicar allí resulta inaceptable desde el punto de vista arquitectónico por lo que se propone que este aprovechamiento sea incluido en los volúmenes que resulten de la ordenación del Plan Parcial colindante.

La distribución de las viviendas y los aprovechamientos concretos de cada planta de las edificaciones resultantes de la ordenación prevista se describirán con detalle en el Proyecto Básico y de Ejecución correspondiente.

Todos ellos deben estar dotados del número de las plazas de garaje previstas en la normativa del Plan General de Ordenación.

Nueva calle y espacios libres públicos.

Los principales accesos al ámbito serán desde la Avenida de Oviedo y la nueva calle proyectada que servirá de acceso para los vehículos a motor.

El trazado en planta del nuevo vial proyectado se define en la documentación gráfica de este documento, por tanto las únicas modificaciones a dicho trazado serán puntuales, afectando exclusivamente a la definición de la conexión con la calle en ejecución. La pendiente prevista



Aprobado inicialmente por
la J.G.L.
de fecha 15-4-2005

El Secretario,

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 20-6-2005

El Secretario,

MEMORIA
Página 12

del vial es mínima (entre 1,5% y 2,0%) y permite el enlace con la calle en ejecución y la nueva calle prevista en el P.G.O.

La sección del nuevo viario en prolongación del que se encuentra en ejecución será: Sobre un ancho útil de 7,00 m., se distribuyen dos aceras a ambos márgenes de 3,00 m. y aparcamientos adyacentes de 2,50 m. de ancho, en total: 18,00 m.

Para el acceso a garajes y a los espacios libres de titularidad privada (urgencias, bomberos, etc.) se proyecta una calle semipeatonal de un ancho útil de 6,00 m. Las aceras quedan englobadas en los espacios libres y no se precisará desnivel entre la calzada y éstas. El pavimento debe permitir el tránsito de vehículos e integrarse en el resto de los espacios peatonales.

Para la disposición de las redes de servicio se consultará a los técnicos municipales, así como a las empresas suministradoras: Gas de Asturias, S.A., Telefónica e Hidroeléctrica de Cantábrico, S.A., proyectando en base a todo ello las soluciones que figurarán en la documentación del correspondiente Proyecto de Urbanización. Las conducciones se dispondrán subterráneas.

En cuanto a materiales, se emplearán análogos a los utilizados en el primer tramo de la calle y, para el espacio colindante a la Avenida de Oviedo, los que mejor contribuyan a la continuidad del área, permitiendo de esta manera que las obras queden perfectamente integradas en el entorno.

Las aceras tendrán una pendiente mínima del 2,00% hacia la calzada con el fin de permitir la evacuación eficaz de las aguas pluviales.

Las conducciones del saneamiento se proyectarán a base de tubería de PVC de sección circular, de diámetro mínimo de 0,20 m. y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público. Se dispondrá de pozos de registro visibles en todos los cambios de alineación o rasante, así como en los entronques de los ramales y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50,00 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 l. por vivienda y día
- 2.000 l. por cada 100 m² de local comercial.

El consumo máximo 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.

Se proporcionará iluminación uniforme a las vías siendo la de las calzadas mínimo 15 lux y 115. Las zonas peatonales que circundan los edificios tendrán una iluminación mínima de 5 lux y 115.

Espacios libres de titularidad privada.

La urbanización complementaria corresponde al acondicionamiento de los espacios verdes interiores de las parcelas, para los cuales se dispone lo siguiente:

Las obras de jardinería consistirán en la preparación del terreno, aportación de tierra vegetal, roturado, siembra de césped, apisonado y riego hasta la primera siega. La plantación de árboles de mediano porte y arbustos debe estar prevista en el proyecto de urbanización y, en su defecto, indicada por la Oficina Técnica Municipal.

Las partes pavimentadas deben armonizar con el resto de espacios libres, por lo que el pavimento podrá ser de baldosas de terrazo, prefabricados de hormigón o variantes de los pavimentos de hormigón continuo, convenientemente tratado para asegurar la estética del conjunto.

Estas obras deben tener establecido el plazo de ejecución, así como un período de garantía de un año a partir del acta de recepción provisional en cumplimiento de la legislación vigente.

2. GESTIÓN Y FASES DE ACTUACIÓN.

El ámbito al que se refiere el presente estudio engloba tanto las parcelas propiedad de Construcciones y Promociones Domínguez Castillo, S.L., que encarga este Estudio de Detalle, y la parcela propiedad de los Señores Álvarez, que han firmado un convenio para la redacción del Estudio de Detalle y la posterior ocupación de los terrenos, como dos parcelas en las que se ubican las dos edificaciones existentes. Asimismo, el trazado del nuevo viario en prolongación del que se encuentra en ejecución afecta a parte de una parcela incluida en el Suelo Urbanizable colindante que será objeto de permuta entre las dos propiedades: la parcela afectada y Construcciones y Promociones Domínguez Castillo, S.L. Los datos de la propiedad son:

Propietario: Valentín Valdés (promociones Tena y Salgado)

Teléfonos de contacto: 985 26 51 74 y 985 26 43 05

Aprobado inicialmente por

la J.G.L.
de fecha 15-4-2005

El Secretario,

Asimismo, dentro del ámbito existe una servidumbre de paso desde la Avenida de Oviedo a un edificio existente que, según la ordenación prevista y por razones de evitar la entrada desde la Avenida de Oviedo, debería quedar conectada al nuevo viario, por lo que será necesaria la adecuación de un pequeño tramo dentro del Suelo Urbanizable colindante en sustitución de otro ubicado en la misma propiedad.

De lo anteriormente expuesto se desprende la obligatoriedad de definir varias fases para la ejecución del planeamiento:

Fase 1 (Actuación 1): Construcciones y Promociones Domínguez Castillo, S.L.

Fase 2 (Actuación 1): Construcciones y Promociones Domínguez Castillo, S.L.

Fase 3 (Actuación 2): Señores Álvarez

Fase 4 (Actuación 3): Promoción aprovechamiento excedentario

Fase 5 (Actuación 4): Promoción resto ámbito de gestión y ordenación

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria
de fecha 30-6-2005

El Secretario,

El reparto de aprovechamiento entre las diferentes fases sería el siguiente:

FASE 1: PROMOCIÓN DOMINGUEZ CASTILLO, S.L.				
Ref. Parcela		10%.Ayt.	Ap. Privado	Total
VARIAS	4.695	405	3.644	
TOTAL	4.695	405	3.644	4.049

FASE 2: PROMOCIÓN DOMINGUEZ CASTILLO, S.L.				
Ref. Parcela	S. Parcela	10%.Ayt.	Ap. Privado	Total
VARIAS	5.172	446	4.014	
TOTAL	5.172	446	4.014	4.460

FASE 3: PROMOCIÓN SRES. ÁLVAREZ				
Ref. Parcela	S. Parcela	10% AYTO.	Ap. Privado	Total
3	2.282	197	1.771	
TOTAL	2.282	197	1.771	1.968

FASE 4: PROMOCIÓN APROVECHAMIENTO EXCEDENTARIO				
Ref. Parcela	S. Parcela	10% AYTO.	Ap. Privado	Total
-	-	380	3.421	3.801
TOTAL	-	380	3.421	3.801

FASE 5: PROMOCIÓN RESTO (EDIFICACIONES EXISTENTES y 75)				
Ref. Parcela	S. Parcela	10% AYTO.	Ap. Privado	Total
RESTO	2.516	217	1.953	
TOTAL	2.516	217	1.953	2.170

En función de las condiciones urbanísticas y la ordenación resultante se propone que la parte del aprovechamiento excedentario correspondiente a la parcela neta resultante situada al

sureste del nuevo viario (890,00 m² incluido el 10% de cesión al Ayuntamiento) sea absorbida por el planeamiento de desarrollo del Suelo Urbanizable colindante, por lo que el aprovechamiento excedentario materializable será de 2.911,00 m²: 2.619,90 m² de aprovechamiento privado y 291,10 m² en concepto de 10% cesión al Ayuntamiento.

De acuerdo con los datos anteriores el 10% de cesión al Ayuntamiento será:

Fase 1:	_____	405,00 m ²
Fase 2:	_____	446,00 m ²
Fase 3:	_____	197,00 m ²
Fase 4:	_____	291,00 m ²
Fase 5:	_____	217,00 m ²

Aprobado inicialmente por
la J.G.L.
de fecha 15-4-2005
El Secretario,

Si se tiene en cuenta que la tipología aplicable al ámbito es OVP-5 se deben plantear edificios de 5 plantas que, teniendo en cuenta las magnitudes de las cesiones correspondientes a las diferentes fases, tendrían una superficie por planta:

Fase 1:	_____	81,00 m ²
Fase 2:	_____	89,20 m ²
Fase 3:	_____	39,40 m ²
Fase 4:	_____	58,20 m ²
Fase 5:	_____	43,60 m ²

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *del Ayuntamiento*
de fecha 30-6-2005
El Secretario,

que no alcanza ni una vivienda por planta o, se desarrollan dos viviendas por planta que no alcanzaría de ningún modo la tipología de alturas de la Unidad Homogénea, por lo que se entiende que el primer caso no resulta ni rentable ni viable y el segundo volumétricamente desacreditado dadas la tipología y alturas señaladas en el PGO, por lo que se entiende, salvo mejor criterio, difícilmente el aprovechamiento de cesión se puede materializar independientemente. En consecuencia, no se podría hablar de la cesión de un terreno que pasara a formar parte del Patrimonio Público del Suelo donde se pueda materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

En estos casos la legislación urbanística prevé que esta cesión obligatoria se sustituya, a través de un acuerdo materializado mediante convenio, por la adquisición del propietario de dicho aprovechamiento urbanístico sustituyéndolo por su equivalente en metálico. Asimismo otorga al propietario del suelo a desarrollar un derecho de adquisición preferente si la Administración decidiera enajenar el aprovechamiento urbanístico que le corresponde en estos casos.

Por todo ello y para cada una de las fase definidas se debe resolver la cesión mediante el oportuno convenio urbanístico.

El Secretario,

En lo que a **Construcciones y Promociones Domínguez Castillo, S.L.** se refiere, se plantea la **adquisición del aprovechamiento urbanístico sustituyéndolo por su equivalente en metálico** por las cantidades que se fijen en el oportuno convenio urbanístico.

Una vez definidas las fases y distintas actuaciones se plantea la adjudicación de las parcelas netas en proporción al aprovechamiento correspondiente. Las parcelas resultante están definidas en la documentación gráfica adjunta (Plano nº 5 "Gestión; fases de actuación y parcelas netas."). La superficie de la totalidad de la parcela neta resultante es de 9.895,00 m2.

En consecuencia las superficies correspondientes a cada una de las fases son:

FASE	AP. TOTAL	%	SUP. PARCELA NETA RESULTANTE - M2
1 y 2	8.508	54,69%	5.411
3	1.968	12,65%	1.252
4	2.911	18,71%	1.852
5	2.170	13,95%	1.380
TOTAL	15.557	100,00%	9.895

3. CONCLUSIONES.

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 las legislación vigente como de la Normativa del propio Plan 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.

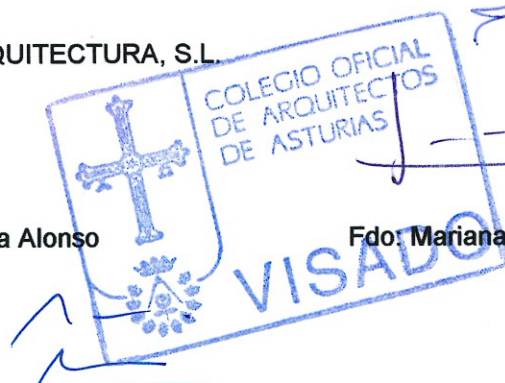
En Oviedo, 9 de diciembre de 2004



Por URBANIA 2003 ARQUITECTURA, S.L.

Fdo: Emilio Ariznavarreta Alonso

Fdo: Mariana Borissova Boneva



Aprobado definitivamente
 en Sesión plenaria de fecha 30-6-2005
 de fecha 30-6-2005
 El Secretario,

Arquitecto colaborador: Benjamín Gras del Castillo

MODIFICACIONES PUNTUALES SEGÚN INFORME TÉCNICO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS EN LA UNIDAD HOMOGÉNEA UH 88/OVP-5/NC EN LUGONES – SIERO – ASTURIAS	
Emplazamiento: Lugones	Concejo: Siero
Promotor: Domínguez Castillo, S.L.	Fecha: Junio 2005

Durante el período comprendido entre el 11 de mayo de 2005 y el 11 de junio de 2005 se ha expuesto el Estudio de Detalle de parcelas en la Unidad Homogénea UH 88/OVP-5/NC en Lugones – Siero, sin que se hayan recibido alegaciones al mismo.

En consecuencia, se procede a introducir las modificaciones resultado del Informe Técnico referido al Estudio de Detalle mencionado. Dichas modificaciones han sido objeto de análisis en sucesivas reuniones celebradas entre el Equipo Redactor y los técnicos del Ayuntamiento de Siero. Se procede a continuación al análisis de cada una de ellas:

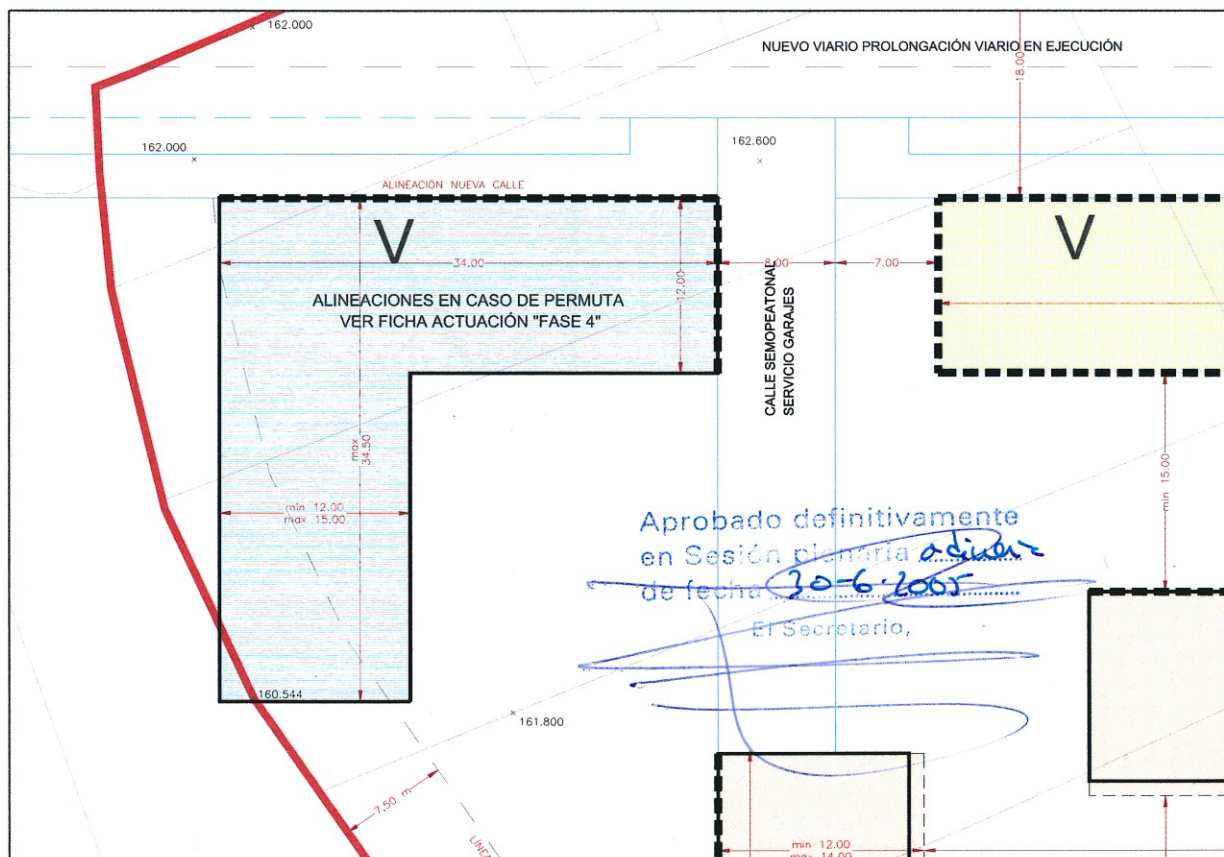
1. Señalar la superficie neta correspondiente a cada una de las parcelas netas finales.
El documento del Estudio de Detalle presentado señala en la página 16 de la Memoria la superficie resultante de las parcelas netas. Se procede a recoger la misma información en el plano nº 05-M “GESTIÓN: FASES DE ACTUACIÓN Y PARCELAS NETAS”.
2. Resolver el error gráfico en el plano 05, donde la línea límite de la superficie de la Unidad Homogénea sufre un salto tras la discontinuidad de la parcela 12.
Se resuelve el error en el sentido de reflejar como cesión obligatoria y gratuita todos los espacios entre la línea de alineación oficial grafiada en el Plan General de Ordenación y la Avenida de Oviedo.
3. En relación con el lote del aprovechamiento excedentario o “Fase 4” donde al no cumplir retranqueos se solicita la conformidad de la propiedad colindante cabe destacar que al estar en este momento la propiedad colindante afectada en tramites de cambio de titularidad no es posible cumplir la condición exigida. Sin embargo, en las reuniones entre los técnicos municipales del Ayuntamiento de Siero y el Equipo Redactor se ha concluido la oportunidad de presentar dos opciones para el desarrollo del lote: la primera sería posible una vez conseguida la

conformidad de la propiedad colindante con la permuta consiguiente y la segunda, que será contemplada solo en el caso de haber agotado todas las vías posibles para resolver la anterior y no haber conseguido hacer efectiva la regularización ed fincas señalada – lo que deberá ser justificado expresamente en la memoria del proyecto-, se ajustará a los Art. 2.76 y 2.77 del Plan General.

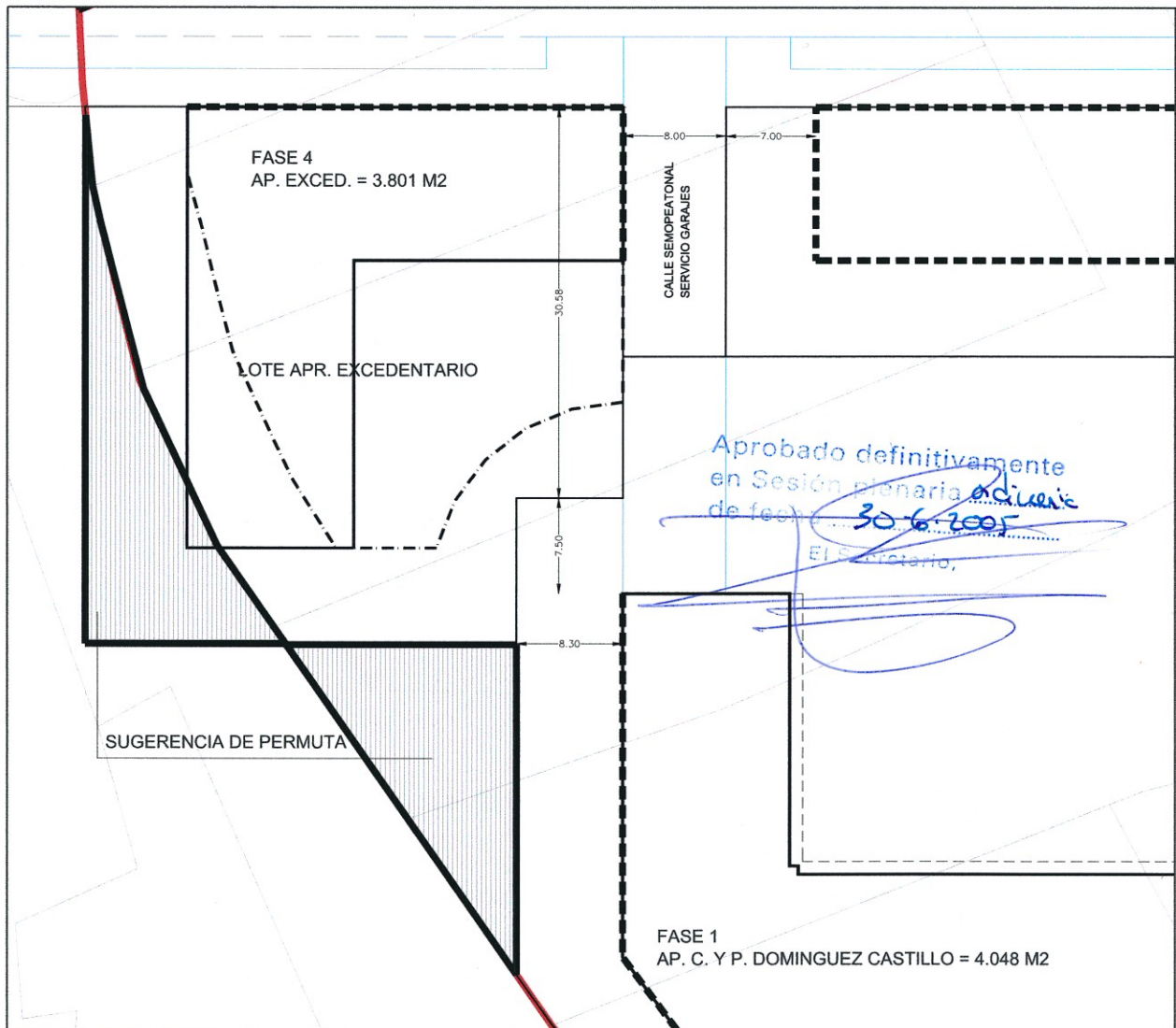
Asimismo, en el Informe Técnico se exige ubicar todo el aprovechamiento excedentario en el lote correspondiente a la Fase 4 sin vincular ningún aprovechamiento a la parcela resultante al otro lado del vial de nueve apertura. Siendo consientes de las dificultades de ubicar 3.801,00 m² (en vez de los 2.911,00 m² del Estudio de Detalle presentado) de edificabilidad en la parcela correspondiente a la fase 4 se vuelve a reiterar la importancia de la gestión de la permuta sugerida en éste documento: la opción 2 que resuelve los volúmenes dentro del área de movimiento de la edificación definida por las líneas de retranqueo y luces rectas resuelve, evidentemente, una ordenación poco deseable.

A. OPCIÓN 1.

El volumen en L completa la ordenación propuesta siguiendo el juego entre espacios edificados y espacios libres. Para su implantación es necesaria la regularización de



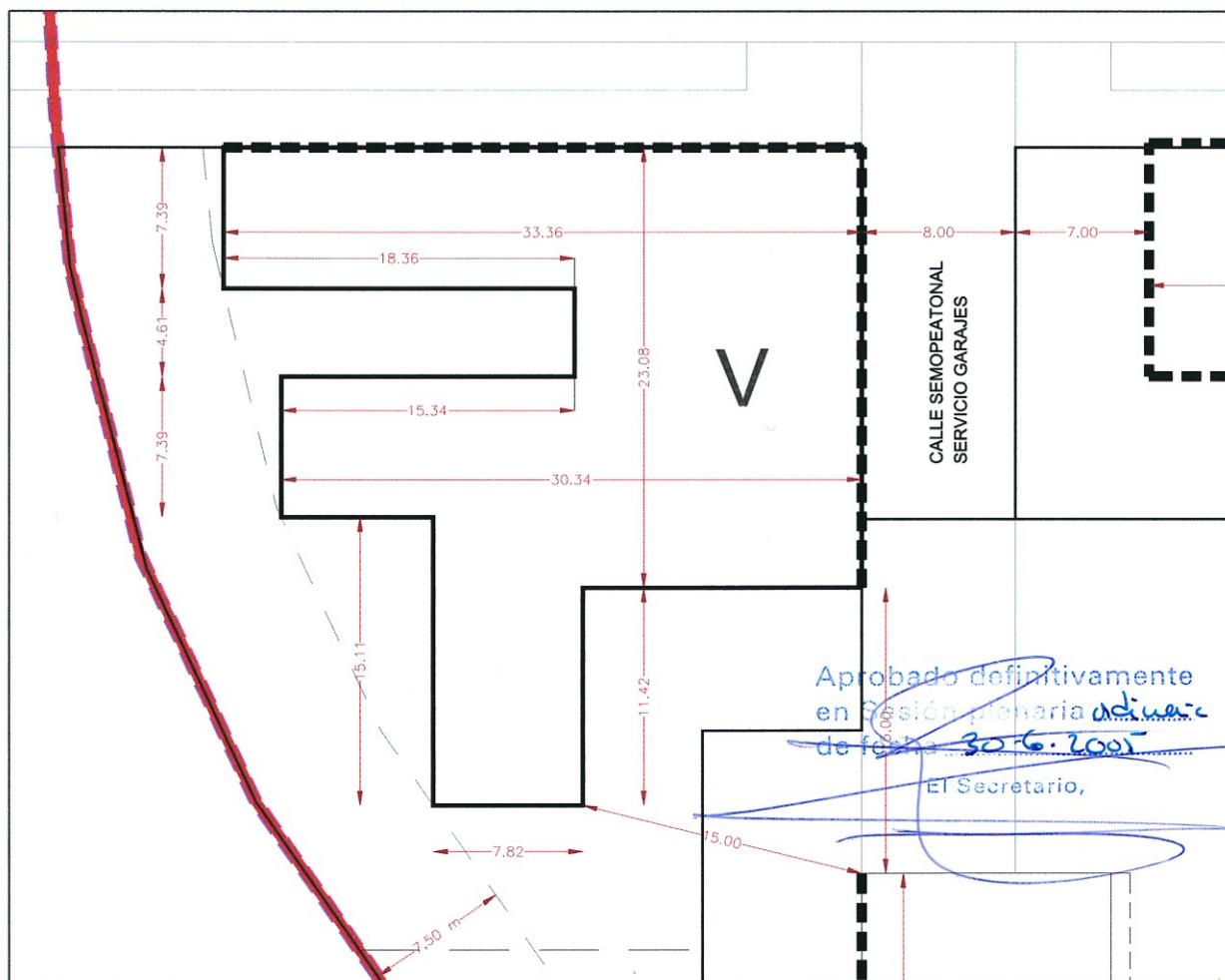
fincas o permuta de aproximadamente 232,00 m² de superficie entre las propiedades colindantes. Como ya se justificado anteriormente en éstos momentos es inviable plantear la operación. Dado que no es un edificio que se plantee desarrollar inmediatamente, se propone realizar la gestión urbanística junto al Estudio de Detalle que completará la Unidad Homogénea y que en la actualidad está en proceso de redacción. Según la información de la que se ha podido disponer la regularización de fincas sugerida no altera la ordenación de volúmenes plantada para el área colindante.



A. OPCIÓN 2.

La ordenación de volúmenes se desarrolla en cumplimiento de los art. 2.76 y 2.77 del PGO de Siero. La complejidad de la forma del área objeto del Estudio de Detalle condiciona la distribución de los volúmenes de tal forma que las opciones de ordenación se reducen al mínimo. Por ello la opción 2 debe ser planteada solo en el

caso de imposibilidad de llevar a cabo la regularización de fincas sugerida en éste documento.



4. Señalar que los espacios libres de edificación y dentro de la superficie neta de la Unidad son privados.

Se recogen estos extremos en los planos nº 05-M "GESTIÓN: FASES DE ACTUACIÓN Y PARCELAS NETAS" y nº 06-M "ORDENACIÓN" que acompañan a ésta memoria.

5. Deberá presentarse la ordenación en coordenadas UTM.

Se adjunta plano nº 07 "ALINEACIONES, FONDOS Y RASANTES EN COORDENADAS UTM".

Como consecuencia de las modificaciones introducidas en función del Informe Técnico reflejadas anteriormente y de las alineaciones en coordenadas UTM aportadas en formato digital por el servicio técnico del Ayuntamiento de Siero se ha

tenido que reajustar la ordenación de volúmenes según los nuevos datos aportados. Así, el resultado de la nueva alineación del vial proyectado a continuación del existente ha sido la reducción de la distancia entre los edificios, en algunos casos a la mínima permitida. El nuevo vial proyectado se reajusta según los siguientes criterios de partida: su inicio coincide con el vértice del edificio que se encuentra en construcción y su trazado sigue paralelo a la Avenida de Oviedo con un ancho total de 18,00 metros.

Por el mismo motivo se han reajustado la superficie y la delimitación de parcelas netas finales resultado de la ordenación urbanística, todo ello reflejado en los planos que se adjuntan.

Documentación presentada.

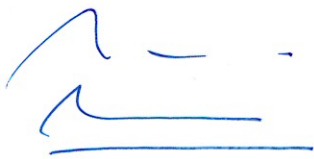
1. Memoria justificativa de las modificaciones puntuales del Estudio de Detalle.
2. Planos de ordenación:
 - A. 04-M. Alineaciones, Fondos Máximos y Rasantes.
 - B. 05-M. Gestión: Fases de Actuación y Parcelas Netas.
 - C. 06-M. Ordenación.
 - D. 07. Alineaciones, Fondos Máximos y rasantes en coordenadas UTM.

En Oviedo, 22 de junio de 2005



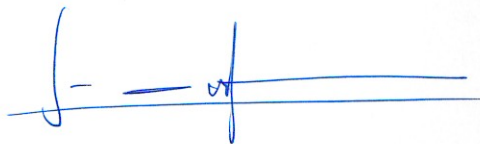
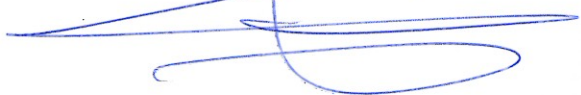
Por URBANIA 2003 ARQUITECTURA, S.L.

Fdo: Emilio Ariznavarreta Alonso



Arquitecto colaborador: Benjamín Gras del Castillo

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 30-6-2005
El Secretario,



Fdo: Mariana Borissova Boneva