

Aprobado inicialmente por

de fecha 29.8.2008
El Secretario

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria anexos 2

de fecha 26.8.2005
El Secretario



**Domínguez
Castillo**

Construcciones y Promociones

C. Los Avellanos, 4 - 1º - A

33002 - Oviedo



AYUNTAMIENTO DE SIERO



URBANIA • 2003 • ARQUITECTURA, S. L.

C/ URÍA 50, 3º - OFICINA 1, 33003 OVIEDO TEL./FAX.: 985 206 568

**ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS
EN LA UH 88/OVP-5/NC: UA 24d
EN LUGONES - SIERO - ASTURIAS**

M E M O R I A

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN.	1
II. LEGISLACIÓN APLICABLE.	1
III. DATOS DE PARTIDA.	2
1. CONDICIONES URBANÍSTICAS.	2
2. PROPIEDADES.	6
IV. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.	7
1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN RESULTANTE.	7
2. GESTIÓN Y FASES DE ACTUACIÓN.	10
3. CONCLUSIONES.	11

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *de 26/5/2009*
de fecha *26/5/2009*
El Secretario *[Signature]*

Aprobado inicialmente por *le JGL*
de fecha *29.8.2008*
El Secretario *[Signature]*



Aprobado inicialmente por:

de fecha 29-8-2008

Aprobado definitivamente

en Sesión plenaria de fecha 26-3-2008

de fecha 26-3-2008

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS EN LA UNIDAD HOMOGÉNEA UH 88/OVP-5/NC: UA 24d EN LUGONES – SIERO – ASTURIAS

Emplazamiento: Lugones	Concejo: Siero
Promotor: Domínguez Castillo, S.L.	Fecha: Julio 2007

I. INTRODUCCIÓN.

Se realiza el presente Estudio de Detalle a petición de Construcciones y Promociones Domínguez Castillo, S.L., C/ Los Avellanos 4, 1ºA, 33002-Oviedo, con el fin de desarrollar la Fase 5 del "Estudio de Detalle de Parcelas en el Unidad Homogénea UH 88/OVP-5/NC", aprobado definitivamente el 23 de mayo de 2007.

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 Municipal de Ordenación que fue aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en

Como ya se ha mencionado, el contorno definido en el vigente planeamiento municipal como UA 24d "En desarrollo" cuenta con un Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Siero, en sesión extraordinaria celebrada el día 23 de mayo de 2007. Este documento determina tanto la gestión como la ordenación del ámbito dentro de un espacio mayor, dejando pendiente el desarrollo del área objeto del presente documento solo a efectos de ajustes a los oportunos datos taquimétricos.

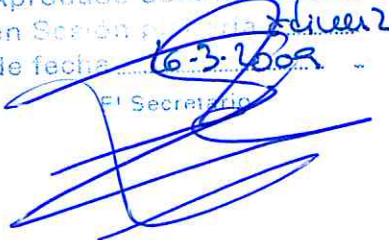
En consecuencia, el Estudio de Detalle que se redacta parte de una ordenación y gestión aprobadas, por tanto vigentes, salvo en lo referente a los ajustes en función de los datos taquimétricos aportados.

Según la propia normativa del Plan General la tipología de Ordenación de Volúmenes se inscribe en la *"Ordenanza de emplazamiento fijo, porque la forma y posición de las edificaciones debe fijarse mediante esquema previo, que servirá como referencia para la fijación de las alineaciones según las normas de emplazamiento fijo."*

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).

Las alineaciones fijadas en el Estudio de Detalle ya aprobado definen un edificio exento con alineación fija al nuevo viario perpendicular a la Avenida de Oviedo y con un fondo y largo de 10,50 m y 42,00 m, respectivamente, o según defina el actual Estudio de Detalle. Es decir, en función de los datos taquimétricos y las ordenanzas de retranqueos y luces rectas, debe ser ajustado tanto el posible fondo como el largo de la edificación prevista.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria de fecha 16-3-2008
El Secretario



Aprobado inicialmente por
de fecha 29-8-2008
El Secretario



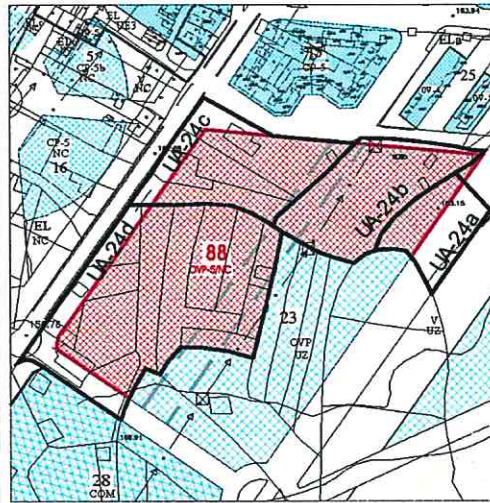
UNIDAD DE ACTUACIÓN

LUGONES UA 24

EN DESARROLLO; UH: 88/OVP-5/NC

UA 24	área 23353 m ²	módulo 1,4 m ² / m ²
-------	------------------------------	-----------------------------------------------

La UA 24 se divide en cuatro UA con entidad suficiente para un desarrollo independiente, quedando únicamente por cuadrar conforme a los datos numéricos que se reflejan en el Estudio de Gestión: 215 m² de aprovechamiento plus (UH88/OVP-5b/NC) y 3796 m² de aprovechamiento déficit (UH88/OVP-5d/NC). El desarrollo de la UA resuelve la apertura de los viales, garantizando su conexión con la red existente.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO
 TIPO: NO CONSOLIDADO
 TIPOLOGÍA: ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PENDIENTE
 DESARROLLO: Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

APROVECHAMIENTO:

parcelas con aprovechamiento en la UH	bruta (sup)	neto (sup)	Aprovechamiento absorber/trasladar (*)	Aprovechamiento (bruto)
UA 24a	2836	2098	+679	2937
UA 24b	8266	4533	-1167	6346
UA24c	9041	4990	-1154	6986
UA24d	14651	11732	+3796	16425

UA 24	34794	23353	TOTAL: 32694
-------	-------	-------	--------------

(*) el aprovechamiento a absorber y trasladar incluye un 10% de cesión al Ayuntamiento (+: absorber; -: trasladar)

CESIÓN: La superficie de viario así como el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento.

- USOS:
- art. 2.115 de la Normativa del Plan General:
 - o Residencial
 - o Garaje y aparcamiento
 - o Locales abiertos al público
 - o Locales de trabajo
 - o Dotaciones colectivas de equipamiento.

Los datos reflejados en la presente ficha se ajustan a las superficies catastrales, por lo que podrán ser modificados en función de las superficies topográficas reales. 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 PGMOU, y podrán ser modificados en función de la realidad física existente en cada manzana.

Los parámetros definidos para la UH 88/OVP-5/NC y, en concreto, para la UA 24d que forma parte de ella, son:

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria de fecha 26-3-2008

El Secretario

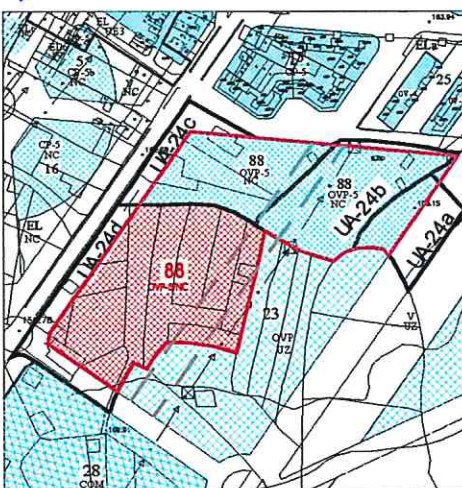
Aprobado inicialmente por

de fecha 29-8-2008

El Secretario

UNIDAD DE ACTUACIÓN

LUGONES UA 24d

EN DESARROLLO;	UH: 88/OVP-5/NC	
UA 24d área 11732 m ² módulo 1,4 m ² / m ²	El desarrollo de la UA resuelve la apertura de los viales, garantizando su conexión con la red existente.	

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

URBANO

TIPO:

NO CONSOLIDADO

TIPOLOGÍA:

ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PENDIENTE

DESARROLLO:

Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

APROVECHAMIENTO:

parcelas con aprovechamiento en la UH	área (sup)	bruta (sup)	neto (sup)	Aprovechamiento o privado	Aprovechamiento o absorber/trasladar (*)	10 % de cesión (aprov)
10800071a/3/5/6/7/9/80/1/2/3/4/6/7	14651	14651	9021	11365	+3796	1264
UA 24d		14651	11732	TOTAL: 16425 (3796 m ² provendrán de aprovechamientos plus generados por otras parcelas)		

(*) este aprovechamiento incluye un 10% de cesión al Ayuntamiento.*: absorber (generado por otras parcelas). -: trasladar (propio de las parcelas incluidas en la UA)

CESIÓN:

La superficie de viario así como el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento.

USOS:

art. 2.115 de la Normativa del Plan General:

- o Residencial
- o Garaje y aparcamiento
- o Locales abiertos al público
- o Locales de trabajo
- o Dotaciones colectivas de equipamiento.

OBSERVACIONES:

Lo no especificado en esta ficha cumplirá las condiciones generales de la Normativa del Plan General.

Los datos reflejados en la presente ficha se ajustan a las superficies catastrales, por lo que podrán ser modificados en función de las superficies topográficas reales. 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 PGMOU, y podrán ser modificados en función de la realidad física existente en cada manzana.

Por otro lado la ficha del Estudio de Detalle de parcelas de la UH 88/OVP-5/NC, aprobado ya definitivamente, determina los siguientes parámetros:

FICHA ÁREA ESTUDIO GESTIÓN Y ORDENACIÓN

ALTURA	5
CALIFICACIÓN	NC
MÓDULO	1,4

Aprobado definitivamente
en Solicitud número 04/area2
de fecha 26.3.2009

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)**

siendo la actuación definida como "Resto propiedades área 3" objeto de este Estudio de Detalle.

De esta forma queda resuelta la gestión del aprovechamiento excedentario correspondiente al ámbito de gestión y ordenación, así como la asignación de aprovechamientos y cesiones a las diferentes fases de actuación que se definen:

- Construcciones y Promociones Domínguez Castillo, S.L.
- Señores Álvarez.
- Aprovechamiento excedentario.
- Resto de propiedades en las que se incluyen dos edificaciones existentes. (Fase objeto de este documento).

2. PROPIEDADES.

Dentro del ámbito del presente Estudio e Detalle existen las siguientes propiedades:

Construcciones y Promociones Domínguez Castillo, S.L.:

Parcela que ocupa una superficie de 2.549,00 m² según escritura y de 2.623,00 m² según medición taquimétrica que se adjunta, que linda:

- al norte con "Construcciones y Promociones Domínguez Castillo"
- al sur con finca de don Francisco Roza y don Ramón San Millán Salmon, con referencia catastral 33066A108000710000EK;

- al este con calle particular que atraviesa la finca nº 99.830, a favor de Manuel Martínez Martínez, con referencia catstral 33066A108090070000EZ
 - al oeste con la Avenida de Oviedo,
- y que es el resultado de una agrupación de fincas que engloba la totalidad de las propiedades incluidas en la fase 5 definida en el Estudio de Detalle de parcelas en la UH 88/OVP-5/NC aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Siero.

IV. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

1. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN RESULTANTE.

Aprobado definitivamente
en Sesión Plena de *edicienz*
de fecha *26-3-2009*

F. Secretario

La aplicación de las condiciones urbanísticas anteriormente descritas y de las prescripciones del Estudio de Detalle referido arriba definen los parámetros de actuación.

Edificabilidad resultante.

Según la ficha del área de estudio anteriormente referida, el aprovechamiento que le corresponde a la fase actual es:

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

con la siguiente especificación:

"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
Aprovechamiento total _____	2.170,00 m ²

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria de fecha 16.3.2009

El Secretario

Por lo tanto, una vez realizados los ajustes en función de la superficie real medida sobre la base taquimétrica realizada, los datos de aplicación serán:

Superficie parcela: _____	2.623,00 m ²
Aprovechamiento Privado: _____	2.036,00 m ²
Aprovechamiento 10% cesión al Ayuntamiento: _____	226,00 m ²
Aprovechamiento total _____	2.262,00 m ²

Aprobado inicialmente por

de fecha 29.8.2008

El Secretario

Volúmenes edificados.

Partiendo de la ordenación del Estudio de Detalle ya aprobado la edificabilidad se resuelve en un solo volumen ubicado perpendicularmente a la Avenida de Oviedo. Se define como alineación obligatoria la que da a la nueva calle y como máximas las que definen únicamente el envoltorio donde se puede mover la edificación.

La distribución de las viviendas y los aprovechamientos concretos de cada planta 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 Municipal de Ordenación.

Nueva calle y espacios libres públicos.

Los principales accesos al ámbito serán desde la Avenida de Oviedo y la nueva calle prevista en el PGMO 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 que recoge el trazado proporcionado en formato digital por los servicios técnicos del propio Ayuntamiento de Siero.

La sección del viario será: Sobre un ancho útil de 7,00 m., se distribuyen dos aceras de 3,00 m. y de 2,50 m. y aparcamientos adyacentes a una de ellas de 2,50 m. de ancho, en total: 15,00 m.

En cuanto a materiales, se emplearán análogos a los utilizados en la calle paralela a la Avenida de Oviedo.

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.

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

El presente Estudio de Detalle resuelve el enlace entre las dos partes desconectadas de la calle paralela a la Avenida de Oviedo. El tratamiento será idéntico al previsto en el Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Siero, incluidas las prescripciones de los servicios técnicos municipales.

Las conducciones del saneamiento se proyectarán análogas a las que se están ejecutando en las Fases 1 y 2. 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 análogas a las que se están ejecutando en las Fases 1 y 2.

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.

Espacios libres de titularidad privada.

La urbanización complementaria corresponde al acondicionamiento de los espacios verdes interiores de la parcela, 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 una única propiedad, correspondiente a la Fase 5 definida por el Estudio de Detalle de la UH 88/OVP-5/NC ya aprobado.

Por lo tanto la ejecución del planeamiento se concreta en una sola fase.

De acuerdo con los datos anteriores el 10% de cesión correspondiente al Ayuntamiento será de 226,00 m².

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 la magnitud de la cesión correspondiente tendría una superficie por planta de 45,20 m², que no alcanza ni una vivienda por planta, no resulta ni rentable ni viable y queda 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.

Aprobado definitivamente

en Sesión de 16/3/2009

de fecha 16/3/2009

El Secretario

Por todo ello de parte de la propiedad se plantea la adquisición del aprovechamiento urbanístico sustituyéndolo por su equivalente en metálico por las cantidades que se fijen en el oportuno convenio urbanístico.

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 Municipal de Ordenación de Siero y de las determinaciones del planeamiento de desarrollo del que ha sido objeto, 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, 17 de julio de 2007



Por URBANIA 2003 ARQUITECTURA, S.L.

Fdo.: Emilio Ariznavarreta Alonso

Fdo.: Mariana Borissova Boneva

Arquitecto colaborador: Benjamín Gras del Castillo

Aprobado inicialmente por
le J6L
de fecha 29.8.2007
El Secretario



Aprobado definitivamente
en Sesión de 26.3.2007
de fecha 26.3.2007
El Secretario