

CONTENIDO ANEXO 1

- Coordinadas UTM.
- Modificación hoja nº 5 de la memoria.
- Plano nº 6, indicando planta torreón.
- Copia de escritura con el correspondiente certificado catastral.
- Ajuste de superficies según informe de Topografo Municipal, en planos y memoria

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria
de fecha 1.08.2007 ..



DESARROLLO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-6, INCLUIDA EN LA MANZANA 31

LUGONES - SIERO

1.- ANTECEDENTES

El presente trabajo tiene por objeto, de acuerdo con el Art. 65 del Reglamento de Planeamiento el establecimiento y adaptación de las alineaciones y la ordenación de los volúmenes que configuran la denominada **UNIDAD DE EJECUCIÓN N°3**, en adelante **UE-3**, incluida en la **MANZANA 31**, del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Siero, en Lugones (Siero); por encargo de TENA Y SALGADO S.A. y con NIF.: A-33339086

La manzana, de morfología poligonal irregular, se conforma como parte de la **MANZANA 31**, de Lugones, Siero; completando ésta por sus caras sur y este, configurando la esquina entre las calles Joaquín Vaquero Palacios y la Avenida de Viella.

Pretende esta unidad, en conjunto con otras adyacentes, la ordenación del núcleo de Lugones, su desarrollo compatibilizará una edificabilidad media con extensiones razonables de destinadas a espacios libres para zonas verdes.

2.- DESCRIPCION DE LA UE-3, INCLUIDA EN LA MANZANA 31

El ámbito de la UE-3 totaliza una superficie de 1861.63 m² repartidos en tres parcelas, según medición de la unidad urbanizable.

Corresponde la titularidad del suelo a tres propietarios:

- 1.- TENA Y SALGADO S.A.
- 2.- D. ANTONIO ALONSO FERNÁNDEZ
- 3.- D. VICENTE AMIEVA

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria

de fecha 1-08-2007

El secretario

2.1.- LINDEROS DE LA UE-3, INCLUIDA EN LA MANZANA 31

- Norte: RESTO DE MANZANA 31, del PGOU de Siero.
- Sur: AVENIDA DE VIELLA.
- Este: C/. JOAQUÍN VAQUERO PALACIOS.
- Oeste: RESTO DE MANZANA 31, del PGOU de Siero.

2.2.- RELACION DE LAS PARCELAS APORTADAS EN LA UE-3, INCLUIDA EN LA MANZANA 31PARCELA APORTADA 1

Propiedad:

Nombre: TENA Y SALGADO S.A.

Domicilio: C/ Carreño Miranda nº5 Bajo. Lugones, Siero.

Superficie total de la parcela: 1389.55 m².Son objeto de cesión a viales un total de 10.96 m².

Participación: 74,94%

Descripción: Parcela de morfología poligonal irregular, ubicada al noroeste de la UE-3.

Linderos:

Norte: PARTE DE MANZANA 31, DEL PGOU DE SIERO.

Sur: AVENIDA DE VIELLA.

Este: PARCELA APORTADA 2, PROPIEDAD DE D. ANTONIO ALONSO FERNÁNDEZ y C/.JOAQUIN VAQUERO PALACIOS.

Oeste: RESTO DE MANZANA 31, del PGOU de Siero.

PARCELA APORTADA 2

Propiedad:

Nombre: D. ANTONIO ALONSO FERNANDEZ.

Domicilio: Avd. de Viella 49, Lugones, Siero

Superficie total de la parcela: 290.02 m²

Participación: 15.64%

Descripción: Parcela de morfología poligonal regular, sensiblemente rectangular, ubicada al sureste de la UE-3.

Linderos:

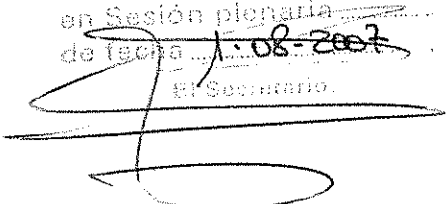
Norte: PARCELA APORTADA 1, PROPIEDAD DE TENA Y SALGADO SA.

Sur: AVENIDA DE VIELLA.

Este: PARCELA APORTADA 3, PROPIEDAD DE D. VICENTE AMIEVA.

Oeste: PARCELA APORTADA 1, PROPIEDAD DE TENA Y SALGADO S.A.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria
de fecha 1.08.2007
El Secretario.



PARCELA APORTADA 3

Propiedad:

Nombre: D. VICENTE AMIEVA.

Domicilio: Avd. de Viella 51, Lugones, Siero

Superficie total de la parcela: 174.59 m²Son objeto de cesión a viales un total de 22.89 m²

Participación: 9.42%

Descripción: Parcela de morfología poligonal regular, sensiblemente rectangular ubicada al sureste de la UE-3.

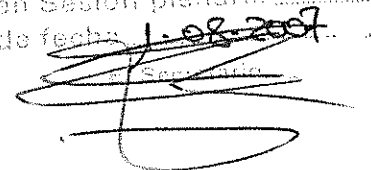
Linderos:

Norte: PARCELA APORTADA 1, PROPIEDAD DE TENA Y SALGADO S.A.

Sur: AVENIDA DE VIELLA.

Este: C/. JOAQUIN VAQUERO PALACIOS.

Oeste: PARCELA APORTADA 2, PROPIEDAD DE D. ANTONIO ALONSO FERNANDEZ.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria
de fecha 1-08-2007

3.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

Serán de aplicación al desarrollo del ámbito, todas las prescripciones del Plan General de Ordenación Urbana para el Municipio de Siero, donde se incluye la UE-3, en cuanto a cuerpos volados, alturas mínimas de plantas, características de cubierta y diseño de viviendas, locales y garajes; así como las modificaciones que hayan alcanzado vigencia.

4.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

El Plan General de Ordenación Urbana de Siero califica a la UE-3, incluida en la Manzana 31, como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), con aprovechamiento OV-4e (Ordenación de Volúmenes con un máximo de 4 alturas).

Prevé el desarrollo de la Unidad de Actuación mediante la figura del Estudio de Detalle, señalando un aprovechamiento total para toda la Manzana 31 de 2606.27 m²; así al hacer el reparto equitativo de dicha edificabilidad y considerando que la superficie total de la Manzana 31 es de 1861.63 m², se resuelve que el índice de edificabilidad es de 1,4 m²/m².

Para las restantes características de la edificación se estará subsidiariamente a lo dispuesto en los Artículos de las Normas de Ordenación del Suelo Ordenado por Alineaciones a Calles, según el Plan General de Ordenación Urbana para el Municipio de Siero.

- Altura máxima y mínima de cada planta edificable.
- Medición de las alturas en las plantas bajas.

- Características de la cubierta.
- Elementos autorizados por encima de la cubierta.
- Usos autorizados por encima de la última planta habitable.
- Cuerpos salientes exteriormente a las alineaciones de fachada.
- Otros elementos salientes.
- Condiciones de composición.
- Materiales de Bajos comerciales.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria

Fecha: 1.08.2007

4.- SOLUCION PROPUESTA

Se propone la construcción de dos bloques de viviendas en cada una de las parcelas resultantes unidos por medianería, a excepción del espacio de cesión gratuita y obligatoria, reservado para vial, ubicado al este del ámbito de actuación; se formaliza en el área definida entre la alineación de la c/. Joaquín Vaquero Palacios y el límite de la UE-3.

Las parcelas resultantes se componen, respectivamente, de un área de movimiento edificatorio, destinada principalmente al uso de viviendas y con un aprovechamiento ajustado al coeficiente de participación que se corresponde con la aportación original. Cada bloque podrá formalizar una altura de 4 plantas (Baja+3) + Bajocubierta, se permite aumentar en una altura (torreón), desapareciendo así la coronación en bajocubierta en parte de la superficie ocupada en planta.

Las parcelas resultantes quedan con servidumbre de arrimo a medianería, para configurar la figura arquitectónica que define el estudio de detalle.

El espacio bajocubierta podrá ser utilizado, bien como viviendas, bien como trasteros. Este espacio, en el caso del uso de trasteros, no resultará computable a efectos de aprovechamiento.

La superficie restante de cada parcela resultante, sin edificabilidad, constituye el espacio libre de uso público y dominio privado.

Con esto se prevé la utilización del espacio bajo rasante (tanto bajo las áreas de movimiento edificatorio como los espacios de uso público y dominio privado) destinada a la construcción de una planta de aparcamiento y trasteros, independiente para cada una de las parcelas resultantes o propiedad.

Puede comprobarse en los planos que acompañan a esta documentación el interés de los autores por acomodarse a todo lo que describe y regula la Manzana.

La construcción se realizará independiente en la parcela 1 y 2, no estando prevista ninguna coincidencia en la ejecución de proyectos u obras, que solamente estarán condicionadas por el arrimo entre medianeras con arreglo a la figura que queda definida en el presente Estudio de Detalle.

5.- ANALISIS DEL ESTUDIO DE DETALLE

- Superficie de la UE-3, incluida en la MANZANA 31 : **1854.16 m²**.
- Edificabilidad de la UE-3, incluida en la MANZANA 31: **2595.82 m²**.
- Índice de edificabilidad de la UE-3, incluida en la MANZANA 31 : **1,4 m²/ m²**.

5.1.- RELACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES EN LA UE-3, INCLUIDA EN LA MANZANA 31**PARCELA RESULTANTE 1**

Propiedad:

Nombre: TENA Y SALGADO S.A.

Domicilio: CARREÑO MIRANDA nº5, bajo, Lugones, Siero

Superficie total de la parcela: **1389.55 m²**Superficie de cesión a viales: **35.30 m²**Superficie resultante: **1354.25 m²**

Área de Movimiento Edificatorio A:

Superficie ocupada en planta: **455.76 m²**Superficie edificable: **1945.37 m² (74.94%)**Número de plantas: **4 (Baja+3) / Bajocubierta + Torreón.**Espacio libre de uso público y dominio privado A: **898.49 m²**

Linderos:

Norte: PARTE DE MANZANA 31, DEL PGOU DE SIERO.

Sur: AVENIDA DE VIELLA.

Este: PARCELA RESULTANTE 2, PROPIEDAD DE D. ANTONIO ALONSO FERNÁNDEZ Y D. VICENTE AMIEVA.

Oeste: PARTE DE MANZANA 31, DEL PGOU DE SIERO.

PARCELA RESULTANTE 2

Propiedad:

Nombre: D. ANTONIO ALONSO FERNÁNDEZ.

Domicilio: Avd. de Viella 49, Lugones, Siero

Nombre: D. VICENTE AMIEVA.

Domicilio: Avd. de Viella 51, Lugones, Siero

Superficie total de la parcela: **464.61 m²**Superficie de cesión a viales: **46.60 m²**Superficie resultante: **418.01 m²**

Área de Movimiento Edificatorio B:

Superficie ocupada en planta: **158.23 m²**Superficie edificable: **650.45 m² (25.06%)**Número de plantas: **4 (Baja+3) + Bajocubierta / torreón.**Espacio libre de uso público y dominio privado A: **259.78 m²**

Aprobado definitivamente
 en Sesión Plenaria
 de fecha 1-08-2007
 El Secretario

Linderos:

Norte: PARTE DE MANZANA 31, DEL PGOU DE SIERO.
 Sur: AVENIDA DE VIELLA.
 Este: C/. JOAQUIN VAQUERO PALACIOS.
 Oeste: PARCELA RESULTANTE 1, PROPIEDAD DE TENA Y SALGADO SA.

ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO (VIAL)Superficie total: **81.90 m²****Linderos:**

Norte: PARTE DE MANZANA 31, DEL PGOU DE SIERO.
 Sur: AVENIDA DE VIELLA.
 Este: C/. JOAQUIN VAQUERO PALACIOS.
 Oeste: PARCELA RESULTANTE 2, PROPIEDAD DE D. ANTONIO ALONSO FERNÁNDEZ Y D. VICENTE AMIEVA.

Aprobado definitivamente
 en Sesión plenaria
 de fecha 1-08-2007

El Secretario

5.2.- ALINEACIONES Y RASANTES**ALINEACIONES**

Alineaciones según plano, siendo obligatorias las de la Avenida de Viella y la c/. Joaquín Vaquero Palacios.

El área edificatorio A configura una geometría regular en forma de "L" (según plano), coincidiendo al este con el área edificatoria B, con un fondo edificable de 11,40 m.

Se cumplen en todos los casos las determinaciones establecidas en cuanto a distancias a linderos.

RASANTES

Vienen definidas por las rasantes existentes en la Avenida de Viella y c/. Joaquín Vaquero Palacios.

Las rasantes del espacio libre de uso público y dominio privado sigue el terreno natural en la parcela resultante 2, para alcanzar un nivel regular en la parcela resultante 1.

