

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 27-7-2008
El Secretario



MODIFICADO

**ESTUDIO DE DETALLE
NORMALIZACIÓN Y REPARCELACIÓN**

**UNIDAD HOMOGÉNEA
UH/77/OVP-5/NC
LUGONES - SIERO**

LA PROPIEDAD:

PROMOTORA PICOS OBIOS S.L.

SUSANA DÍAZ DE LA PEÑA
JUAN ROCES ARBESÚ
A R Q V I T E C T O S

MODIFICADO DE ESTUDIO DE DETALLE, NORMALIZACIÓN Y REPARCELACIÓN EN LA UNIDAD HOMOGÉNEA UH/77/OVP-5/NC DE LUGONES, SIERO.

LA PROPIEDAD: PROMOTORA PICOS OBIOS S.L.
Representado por Don Pedro López Castañeda.


A. MEMORIA.

1. OBJETO.
2. ÁMBITO DE LA INTERVENCIÓN.
3. ANTECEDENTES Y MARCO LEGAL.
4. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA.
5. SOLUCIÓN ADOPTADA.
6. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS.
7. PARCELAS RESULTANTES DE LA REPARCELACIÓN.
8. DETERMINACIONES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN.

B. PLANOS.

1. SITUACIÓN. PLANEAMIENTO VIGENTE.
2. ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES.
3. ZONIFICACIÓN Y USOS.
4. PARCELAS RESULTANTES.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *ordines?*
de fecha *31.7.2008*
El Secretario



Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 31.7.2008

A. MEMORIA.

1. OBJETO.

Se redacta el presente Modificado de Estudio de Detalle, Normalización y Reparcelación por encargo de la sociedad PROMOTORA PICOS OBIOS S.L., representada por Don Pedro López Castañeda.

La entidad PROMOTORA PICOS OBIOS S.L. es propietaria de la totalidad de los terrenos que conforman la Unidad Homogénea denominada UH/77/OVP-5/NC de Lugones, definida en el Plan General Municipal de Ordenación de Siero. Concretamente se trata de las parcelas catastrales 10200479, 10200480, 10200465, 10200467, 10200464, 10200457 y parte de la 10200456.

El objeto del presente documento de Modificado de Estudio de Detalle, Normalización y Reparcelación tiene por objeto proceder, en el mismo ámbito, a la modificación de la ordenación proyectada originalmente (expediente colegial del COAA número OV-07/31.789).

Este documento se redacta como Anexo al original y tiene el carácter de complementario respecto al mismo.

2. ÁMBITO DE LA INTERVENCIÓN.

Los terrenos objeto de este Estudio de Detalle, Normalización y Reparcelación están situados al Este del núcleo urbano de Lugones, quedando definidos en su lindero Norte por la parcela catastral 478 y los terrenos de Tartere Auto; al Este y Sur por otras parcelas no edificadas y el Suelo No Urbanizable de La Ería de Lugones; y al Oeste por la calle Antonio Machado, actualmente en ejecución la urbanización.

El área a ordenar se configura como uno de los bordes del suelo clasificado como Suelo Urbano de Lugones por el Plan General Municipal de Ordenación de Siero.

No se modifica en el presente documento el ámbito de afección del Estudio de Detalle, Normalización y Reparcelación.

Las condiciones topográficas, de superficies y titularidades se corresponden con las que se describen en el documento original de Estudio de Detalle, Normalización y Reparcelación.

3. ANTECEDENTES Y MARCO LEGAL.

No se modifican en absoluto los antecedentes ni el marco legal de aplicación al documento de Estudio de Detalle, Normalización y Reparcelación.

No obstante, hay que añadir, en el marco legal de afección:

- Las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial, aprobadas por DECRETO 137/2005, de 15 de diciembre (publicadas en el BOPA nº 291, de 19 de diciembre).

4. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA.

La justificación de la conveniencia del documento original sigue siendo válida también para la modificación que ahora se propone.

Pero se añade el siguiente aspecto que entendemos también importante para el desarrollo del área descrita:

- E) Regulación de los usos comerciales del ámbito de actuación, para realizar la preceptiva consulta, previo a la aprobación inicial, mediante el informe previsto en los artículos 14 y 15 de la Directriz Tercera de las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial, a la Consejería competente en materia de comercio, de forma que se posibilite la implantación de los establecimientos comerciales sujetos a licencia comercial específica, esto es, de grandes establecimientos comerciales de conformidad con la definición del artículo 6 de la Directriz primera.

Respecto al área que más adelante se describe en la solución adoptada, y que se pretende su uso como comercial, y teniendo en cuenta el interés en la posible ubicación en el mismo de un establecimiento de los integrados en las llamadas "cadenas sucursalistas" -entendiendo por cadenas sucursalistas, según las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial, aquellos grupos de distribución integrados por un número variable de establecimientos comerciales, sin personalidad jurídica independiente, que pertenecen a un grupo superior, dotado de unidad de decisión, y que funcionan bajo el mismo nombre comercial de ese conjunto-, se hace necesaria su ordenación detallada para la realización del trámite de consulta previa.

Según se establece en el artículo 10.2 de la Directriz Segunda:

10.2. Criterios de implantación.

La implantación de los nuevos equipamientos comerciales responderá a los siguientes criterios:

a) Se dará prioridad a la aprobación de los proyectos comerciales que se sitúen en la trama urbana (suelo urbano) o favorezcan la continuidad o enlace con la misma (suelo urbanizable).

.....

Y este es el caso que nos ocupa, un Suelo Urbano claramente enclavado en la trama urbana de Lugones -aunque sea por ahora uno de sus bordes- con un área de influencia extensa.

Según se establece en el Artículo 10.3 de la Directriz Segunda, en su apartado d), las limitaciones en cuanto a la implantación de grandes establecimientos comerciales no serán de aplicación:

.....

d) *Implantaciones comerciales en actuaciones urbanísticas de expansión de la trama urbana.*

Se permite la implantación de grandes establecimientos comerciales siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1.ª *Que su localización responda al desarrollo de una actuación urbanística de expansión de la trama urbana existente.*

Esto es, que se trate de operaciones urbanísticas llevadas a cabo en sectores de suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado vinculadas al uso residencial, y para dar continuidad al suelo urbano.

2.ª *Que el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada contenga la regulación de los usos comerciales que requiera el correspondiente ámbito de actuación.*

3.ª *Que los establecimientos comerciales se ajusten a los siguientes parámetros:*

- *Hasta 75.000 m2 de techo residencial: establecimientos comerciales individuales, que estén integrados en cadenas sucursalistas que tengan la consideración de gran establecimiento comercial, con una superficie útil de exposición y venta al público inferior a 2.500 m2.*

- *En operaciones urbanísticas con más de 75.000 m2 de techo residencial, será posible uno de los dos siguientes equipamientos comerciales:*

- *O establecimientos comerciales colectivos de 2.500 m2 de superficie útil de exposición y venta al público más 6 m2 de superficie útil de exposición y venta al público por cada 1.000 m2 de techo residencial que exceda de 75.000 m2, con un máximo de 4.000 m2 de superficie útil de exposición y venta al público;*

- *O establecimientos comerciales individuales especializados, definidos en el apartado a) del presente artículo.*

El establecimiento comercial podrá alcanzar una superficie útil de exposición y venta al público no superior a los 8.000m2 cuando se trate de operaciones urbanísticas de más de 300.000 m2 de techo residencial.

4.ª *Que el Concejo elabore el correspondiente Plan Local de Ordenación Comercial, en los casos en que sea obligatorio.*

El Secretario



En tanto no se apruebe definitivamente el Plan Local de Ordenación Comercial, se podrá autorizar la implantación de los citados establecimientos comerciales siempre que se cumplan las restantes condiciones.

En nuestro caso, se trata exactamente, tal como se exige, del "desarrollo de una actuación urbanística de expansión de la trama urbana existente". Estamos en una operación urbanística llevada a cabo en un ámbito de suelo urbano no consolidado, vinculada al uso residencial, y tal como establece el planeamiento con la ordenación, para dar continuidad al suelo urbano.

Este instrumento de planeamiento, el presente Estudio de Detalle, establece la ordenación detallada que contiene la regulación de los usos comerciales que requiere el ámbito de actuación.

Y, si bien el aprovechamiento residencial de esta área concreta no alcanza los 75.000 m² de techo residencial, el desarrollo realizado o de próxima ejecución en el entorno próximo de los suelos Urbanos No Consolidados y especialmente del Suelo Urbanizable colindante del Ámbito 3a si alcanza esta cifra holgadamente. Y este es en realidad el área de influencia de este equipamiento, ya que no existe otro de similares características en el entorno.

5. SOLUCIÓN ADOPTADA.

La ordenación general de esta Manzana 77 del Suelo Urbano de Lugones venía preestablecida por la ordenación original realizada en el Plan Parcial del Ámbito 3a - Manzanas 18 y 21 de Lugones.

No obstante, debido al tiempo de tramitación y a cambios en el panorama socio-económico actual, la entidad propietaria de estos suelos, promotora del presente documento, ha decidido cambiar la orientación del producto final, de forma que, frente a un destino casi exclusivamente residencial del aprovechamiento que asigna el planeamiento que se proyectaba en el documento original -incluso con plantas bajas diáfanas- ahora se proyecta una distribución del aprovechamiento con un uso importante del mismo con destino a plantas bajas comerciales.

La nueva ordenación que se define en el presente documento ya se encuentra incorporada en el citado Plan Parcial del Ámbito 3a - Manzanas 18 y 21 de Lugones, que se encuentra actualmente pendiente de la aprobación definitiva.

La ordenación urbanística general del área ya viene realizada desde el Plan General en cuanto a la disposición de las manzanas y a los viarios. Se trata de un diseño en anillo de manzanas con viales perimetrales que permite la distribución de los tráficos y facilita la accesibilidad a las parcelas, permitiendo circulaciones alternativas. Y las dimensiones de los viales ya vienen también determinados por el propio planeamiento general.

Colindante a la Manzana 18a se encuentran no una, si no dos manzanas, divididas por la calle Río Noreña. Esta situación actual ha llevado a ordenar la manzana en dos partes, como reflejo: un edificio aislado al Norte, de remate, y una manzana de configuración casi tradicional cerrada, pero sin serlo. Se plantea la disposición de dos agrupaciones de las edificaciones en altura casi en forma de "L", de simetría inversa, que cierran las esquinas opuestas, con las plantas bajas libres de edificación en algunas zonas; se cierra la manzana, en gran parte, con los cuerpos de planta baja de uso comercial.

Se crea en el interior de la edificación un espacio de plaza que, a su vez, está abierto para el tráfico peatonal por la mayor parte de sus laterales.

Se adapta esta ordenación propuesta en el Plan Parcial para ajustar los aprovechamientos existentes, de forma que, si bien se mantienen las edificaciones aisladas al Norte y Sur de la manzana, el resto de la posible construcción se conforma como una única edificación configurada a su vez con dos edificaciones en altura unidas por un basamento de planta baja para usos comerciales, bordeando el espacio de plaza central, manteniendo el uso de los espacios libres de la edificación como Espacios Libres Privados de Uso Público (ELP-UP).

Estas ligeras modificaciones en la ordenación del suelo no suponen en caso alguno merma en las cesiones de suelo establecidas como obligatorias en el documento original.

Esta ordenación del suelo y de las edificaciones propuestas, así como las alineaciones establecidas por el Estudio de Detalle se refleja en el Plano 2/IV, de ORDENACIÓN, ALINEACIONES Y RASANTES.

La calificación y regulación de Usos se define y concreta en el plano 3/IV, de ZONIFICACIÓN, donde se estructura, mediante la configuración de la red viaria y la disposición de las edificaciones proyectadas, zonas homogéneas definidas e identificadas con tramas de color en el cuadro correspondiente.

En ese cuadro se identifican y diferencian las zonas homogéneas que corresponden a dominio privado y a dominio público.

Las zonas asignadas y reguladas con aprovechamientos lucrativos son exclusivamente los suelos calificados como residenciales. También se permitirá la edificación bajo rasante de los Espacios Libres Privados.

El suelo de cesión destinado al aprovechamiento que debe absorberse por la Unidad Homogénea (que es excedentaria) se sitúa en el Norte de la Manzana, colindante al suelo de cesión establecido por el Plan Parcial en el Suelo Urbanizable unificando, tal como solicitó el propio Ayuntamiento de Siero en el acuerdo de Aprobación Inicial del documento de Estudio de Detalle original, en la misma parcela de cesión, el aprovechamiento excedentario y el 10% del aprovechamiento total que le corresponde a la administración.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *ordicenc*
de fecha *31.07.2008*

[Firma manuscrita]
El Secretario

Y la edificación que es capaz de asumir este suelo de cesión sigue siendo superior a la que en realidad establece el Plan para estos aprovechamientos.

El Estudio de Detalle define concretamente las alineaciones y rasantes exteriores, como bordes de respeto respecto a los viales. Los parámetros de volumetría, edificabilidad y espacios libres que se establecen, se adecuan a lo determinado en el Plan General.

5.1. Alineaciones.

Las alineaciones propuestas para la edificación -alineaciones establecidas, concretamente, en el Plano Nº 2/IV ORDENACIÓN GENERAL, ALINEACIONES Y RASANTES- tienen, en todos los casos, carácter de alineaciones máximas, excepto hacia la calle Antonio Machado donde se consideran alineaciones obligatorias. También se considera alineación obligatoria el adosamiento de las edificaciones situadas al Norte y Sur de la manzana a las edificaciones que se proyectan para el área del Plan Parcial.

5.2. Rasantes.

Los tramos viarios de las calles Antonio Machado y Río Nora, existentes en la actualidad -se encuentra en ejecución en estos momentos la urbanización-, sirven de apoyo para las nuevas rasantes que se determinan en este Estudio.

Las rasantes de edificaciones, viales y plaza quedan definidas en el Plano Nº 2/IV de ORDENACIÓN GENERAL, ALINEACIONES Y RASANTES del presente documento.

El número de alturas en los edificios proyectados será de Planta Baja + 4, con posibilidad del uso para vivienda en el bajo cubierta y torreones, tal como se define en el Plan, o de tan solo Planta Baja en las zonas definidas en el Plano Nº 2/IV de ORDENACIÓN GENERAL, ALINEACIONES Y RASANTES.

6. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS.

A continuación se recogen las cifras base que caracterizan la ordenación propuesta.

SUPERFICIES INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO

Suelo de parcela privada original 6.736,83 m²

SUPERFICIES DE CESIÓN

Superficie de cesión viales 2.290,80 m²

Superficie de parcela para el excedente y 10% municipal..... 712,89 m²

Total 3.003,69 m²

SUPERFICIES DE URBANIZACIÓN	
Superficie de viales.....	2.290,80 m ²
PARCELA NETA RESULTANTE TOTAL.....	4.446,03 m ²
PARCELA NETA RESULTANTE PRIVADA	3.733,14 m ²

7. PARCELAS RESULTANTES DE LA REPARCELACIÓN.

Partiendo de estas premisas antes expuestas, el resultado al que se ha llegado es el siguiente, tal como se refleja en el plano 4/IV de PARCELAS RESULTANTES:


PARCELA A. Tiene una superficie de 3.733,14 m² y su uso es el de Residencial OVP. Linda: al Norte-Nordeste con la Parcela B que se define a continuación; al Sureste con el suelo Urbanizable de La Ería de Lugones, las parcelas catastrales 481 y 466 del Polígono 102; y al Sur y Oeste con el vial definido como Parcela C. Se asigna su propiedad a PROMOTORA PICOS OBIOS, S.L.

Cuenta con un aprovechamiento máximo de 5.226,40 m².

PARCELA B. Tiene una superficie de 712,89 m² y su uso es el Residencial OVP. Linda: al Norte, Noreste y Noroeste con el vial definido como Parcela C; al Sureste con el suelo Urbanizable de La Ería de Lugones, la parcela catastral 481 del Polígono 102; y al Suroeste con la Parcela A que se define previamente. Se asigna la propiedad al AYUNTAMIENTO DE SIERO, para materializar el aprovechamiento en exceso de la Unidad Homogénea y el aprovechamiento que le corresponde a la administración. Cuenta con un aprovechamiento máximo de 998,04 m²: el aprovechamiento del excedente, de 417,33 m², y el aprovechamiento que le corresponde a la administración por el 10%, de 580,71 m².

PARCELA C. Tiene una superficie de 2.290,80 m² y su uso es el de viario público: calzadas, aceras y aparcamientos en superficie. Está definida en los planos del presente documento y conformado por todos los suelos de viales. Se asigna su propiedad al AYUNTAMIENTO DE SIERO. Se urbanizará y cederá obligatoriamente al Ayuntamiento de Siero. Su edificabilidad es nula.

Aprobado definitivamente
 en Sesión plenaria ordinaria
 de fecha 31-7-2024
 El Alcalde



8. DETERMINACIONES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN.

Para las determinaciones en cuanto a tipología, altura reguladora, cubiertas, sótanos, condiciones de composición y regulación de Usos, se estará a lo especificado en el documento de Estudio de Detalle, Normalización y Reparcelación original.

Se determinan, para la edificación que debe desarrollar la ordenación urbanística que se proyecta en este Modificado, los aspectos normativos siguientes:

8.1. Aprovechamiento.

La edificabilidad asignada a las parcelas viene ya definida en el Plan General.

Como ya se expuso, según el Artículo 2.03. del P.G.M.O., los aprovechamientos se asignan directamente desde el planeamiento de modo uniforme y en proporción, tan solo a la extensión de los terrenos vinculados a ellas.

Y los pequeños ajustes que deban realizarse en los aprovechamientos asignados en el Estudio de Gestión a cada parcela, en función de la superficie real de la misma, se realizarán proporcionalmente a estas superficies.

Por lo tanto, la justificación numérica del cumplimiento es la siguiente, adaptando las superficies del Plan a las superficies reales,

UH 77/OVP-5/NC	
ÁREA (neto UH)	4.446,03 m ²
MÓDULO	1,4 m ² /m ²
APROVECHAMIENTO TOTAL	6.224,44 m ²

Luego, el aprovechamiento asignado:

UH 77/OVP-5/NC	
UH BRUTA	6.736,83 m ²
MÓDULO OVP LUGONES	0,615710 m ² /m ²
NETO 2	4.147,93 m ²
APROVECHAMIENTO PRIVADO	5.226,40 m ²
APROVECHAMIENTO ABSORBER	417,33 m ²
10% DE CESIÓN (APROV.)	580,71 m ²

Se asigna así, al promotor del presente documento, una parcela neta privada de 3.733,14 m² -que corresponden al 90% del neto 2-, con un aprovechamiento privado de 5.226,40 m².

Y se unifica en el resto de parcela neta, de 712,89 m², el aprovechamiento del excedente (417,33 m²) y el aprovechamiento que le corresponde a la administración por el 10% (de 580,71 m²).

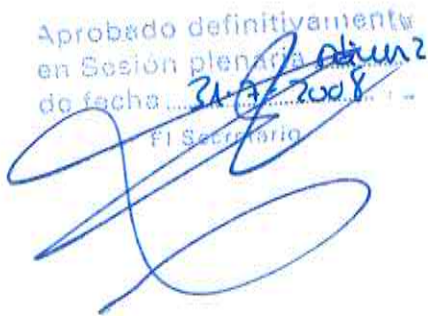
8.2. Alineaciones y Rasantes.

Son las señaladas en los planos de Ordenación, en particular en el Plano 2/IV, de ORDENACIÓN GENERAL, ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones se establecen con el carácter de máximas en todos los casos, pudiendo realizarse retranqueos de fachada con respecto a la alineación oficial, excepto hacia la calle Antonio Machado donde se consideran alineaciones obligatorias.

También se considera alineación obligatoria el adosamiento de las edificaciones situadas al Norte y Sur de la manzana a las edificaciones que se proyectan para el área del Plan Parcial.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria de fecha 21/5/2008
El Secretario



Pola de Siero
Mayo 2008
LOS ARQUITECTOS.

