

Fecha Entrada Registro: 5 / Agosto / 2008

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 29-5-2008
El Secretario

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA
ORDENACIÓN Y PARCELACIÓN DE
ESPACIOS EDIFICABLES Y ZONAS
PEATONALES MIXTAS PARA 21
VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y BLOQUE
DE VIVIENDAS EN LUGONES-SIERO

PROMOTOR:
INMOCASTILLA 21, S.L.
REPRESENTANTE:
DOMINGO EVARISTO ÁLVAREZ RIESTRA
ARQUITECTO:
JUAN TOMÁS ORTEGA GARCÍA
NºCOL.1103

INDICE

MEMORIA

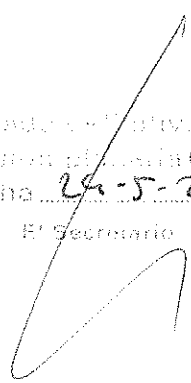
CONSIDERACIONES GENERALES
FINALIDAD DEL ESTUDIO DETALLE
AMBITO DEL ESTUDIO DETALLE
DATOS PREVIOS
CONDICIONES URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN
ORDENACION DE VOLÚMENES

PLANOS

1. SITUACIÓN
2. TOPOGRÁFICO E INSTALACIONES EXISTENTES
3. ZONIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL
4. RED VIARIA Y PLANTA GENERAL
5. PERFILES TERRENO Y VIALES
6. ZONIFICACIÓN, RETIROS, ACCESOS, SECCIONES Y POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Aprobado definitivamente
en sesión plenas ordinaria
de fecha 24-5-2008

El Secretario



MEMORIA.

CONSIDERACIONES GENERALES

Corresponde la presente memoria al ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN Y PARCELACIÓN DE ESPACIOS EDIFICABLES Y ZONAS PEATONALES MIXTAS PARA 21 VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y BLOQUE DE VIVIENDAS

La redacción del presente Estudio de Detalle se realiza por encargo de la empresa INMOCASTILLA 21 , S.L. con C.I.F. : B74136409 con domicilio social en C/ La Cámara 13, 1º.33400 Avilés, representada por D. Domingo Evaristo Álvarez Riestra con D.N.I. :

11406464 M.

Las parcelas sobre las que se realiza dicho estudio pertenece a la población de Lugones y sus referencias catastrales son 0000010600016/a , 0000010600016/b(ambas en la misma finca),0000010613017 Y 0000010612017.

FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente estudio de detalle tiene como finalidad proponer la ordenación de las edificaciones previstas en el Plan ajustándolas a la realidad física del suelo, así como la ordenación de los volúmenes en las condiciones que figuran en el Plan General de Ordenación Urbana de Siero, con definición de las alineaciones y rasantes de las calles peatonales mixtas necesarias para acceder a las distintas parcelas.

En ningún caso el señalamiento de estas alineaciones originará aumento de volumen, ni de ocupación del suelo, ni tampoco de las alturas máximas previstas en las Normas del Plan General.

Ordenar los volúmenes, asignados por el plantamiento del Ayto. de Siero para las parcelas, calificadas según el P.G.M.O de Siero como suelo urbano unifamiliar la parcela 16/a, como suelo urbano y baja densidad las parcelas 12017 y 13017 y de NRRU la parcela 16/b de acuerdo con las especificaciones que se detallan posteriormente.

En este estudio de detalle se agruparán estas cuatro parcelas en una única

Y se dará acceso a las nuevas viviendas unifamiliares mediante la creación de un vial interno privado de una sola dirección ,de acceso rodado restringido estableciendo sus alineaciones y

rasantes. al que se accede desde la carretera secundaria que linda con la parcela 16b.

Este vial tendrá carácter mixto peatonal.

En este caso la urbanización de las calles serán ejecutadas por los propietarios del citado estudio.

Aprobado y firmado oficialmente
en Soledad, el día 02 de mayo de
de fecha 29-5-2008
El Secretario

AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Finca total

El total de la superficie es de 9043,20 m² según el levantamiento topográfico y de 8631,22 m² de superficie afectada por las distintas tipologías, U, BD y NRRU según informe del topógrafo municipal, una vez presentados planos topográficos. Según condiciones de edificación la parcela tiene una superficie de 8677 m².

Linda al Este con la Avenida Conde Santa Bárbara y al Norte con una vivienda que se encuentra fuera de ordenación. Al Oeste con carretera secundaria y al sur con las fincas cuya referencia catastral 283,15017,14017 y carretera secundaria. La finca tiene una topografía suave en su zona E con una pendiente constante que desarrolla en 190 m un desnivel de unos 9m hacia el NE.

Consta de cuatro parcelas que se definen a continuación

La primera la A, con referencia catastral 0000010612017 y una superficie de 2451.89m² según plano topográfico y de 2688 m² según condiciones de edificación

La 12017 tiene dos tipos de calificación urbanística BD(Baja densidad) y U (Suelo urbano unifamiliar) y , linda al SO con la 283 y 15017, al NO con carretera secundaria , al N con finca de vivienda unifamiliar que se encuentra fuera de ordenación ,NE con la 12017 sobre la que también trata dicho estudio.

La segunda la B con referencia catastral 0000010613017 y una superficie de 2171.63 m² según plano topográfico y de 1604 m² según condiciones de edificación

La 13017 , tiene dos tipos de calificación urbanística BD(Baja densidad) y U (Unifamiliar Consolidado) linda al SO con la 14017 y 15017, al NO con la 12017 sobre la que también trata dicho estudio

y finca de vivienda unifamiliar que se encuentra fuera de ordenación ,NE con Avenida Conde Santa Bárbara y al SE con las fincas 16/b

La tercera la C, con referencia catastral 0000010600016/a y una superficie de 2689.45 m² según plano topográfico y de 2649 m² según condiciones de edificación

La 16/a tiene una calificación urbanística de U (Unifamiliar Consolidado) , linda al SO con la 16/b, al NO con la 130017 sobre la que también trata dicho estudio ,NE con Avenida Conde Santa Bárbara y al SE con las fincas 285 y 15/a.

La cuarta la D, con referencia catastral 0000010600016/b y una superficie de 1730.23 m² según plano topográfico. Y de 1736 m² según condiciones de edificación

La 16/b tiene una calificación urbanística de NRRU(núcleo rural influencia urbano). y linda NO con la parcela 144017,al SO con carretera secundaria, al SE con las fincas 284 y 15/b y al NE con la 16/a.

Las fincas C y D pertenecen a la misma propiedad por lo que ésta no se encuentra dividida físicamente.

Todas las fincas se encuentran libres de cargas.

Apoyado por el Ayuntamiento
en Siero por el Sr. *Adrián*
de fecha 29.5.2018
El Secretario

DATOS PREVIOS

Se solicita al Ayuntamiento de Siero , las condiciones de Edificación, donde se dice que las parcelas están dotadas de servicios de agua, luz y accesos rodados. Que tiene una superficie aproximada de 4385 m², repartidas en 2649 m² la que esta calificada con 80/U/C (Unifamiliar Consolidado) la 16/a y con 1736 m² la que está calificada como NRRU (Núcleo Rural en Régimen Urbano) la parcela 16/b. Parcelas denominadas C y D respectivamente en planos. En está parcela se le adjudican las condiciones de la 16/a automáticamente al estar lindando con ella. Por tanto ,estos terrenos permiten la construcción de viviendas unifamiliares agrupadas o aisladas.

Que cumple con las condiciones de parcela minima, frente a vial. En cuanto al uso dominante el residencial colectivo y el de espacio libre privado.

Respecto a las condiciones de edificación, el tipo de edificación sera unifamiliar pareada y unifamiliar aislada con una longitud máxima de fachada total de 7,35m para las pareadas y de 8.60m para la unifamiliar aislada. Se fijarán los retranqueos a

linderos entre ellas mediante pacto de adosamiento, puesto que todas las parcelas pertenecen al mismo propietario, estableciendo una distancia de 3m.

En aquellos casos en los que los lindes sean con parcelas de otros propietarios el retranqueo se fija en 3,5 m. El aprovechamiento es , para esta tipología de 0.35 m²/m² de la parcela neta.

La ocupación máxima de la parcela del 35 % de la misma aplicada a la totalidad de las edificaciones principales y auxiliares. LA EDIFICABILIDAD BRUTA DE 0,35 m²/m² sobre parcela bruta. Las alturas de plantas máximo será de Baja + Primera + Bajocubierta Con una altura máxima de la cara inferior del alero de 7m.

En cuanto a las parcelas 13017 con una superficie aproximada según las condiciones de edificación de 1604 m² y calificada con BD (Baja densidad) y U (Unifamiliar Consolidado). Parcela B en planos.

Y la 12017 con una superficie aproximada según las condiciones de edificación de 2688 m² y calificada con BD (Baja densidad) y U (Unifamiliar consolidado). Parcela A en planos.

Tienen el mismo aprovechamiento que las anteriores pero en estas , aparte de vivienda unifamiliar se puede edificar en altura, en la zona afectada con BD

Por tanto parte de las fincas se realizará vivienda unifamiliar y en parte se realizará bloque de vivienda con una altura de Baja+dos plantas+Bajo Cubierta.(Baja densidad) Con una altura a la cara inferior del alero fijada según el P.G.O.U. No mayor de 11m

Aprobado en el Pleno de la Junta de Gobierno de la Comunidad de Vecinos de San Juan de los Rios
de fecha 29.5.2008

El Secretario



CONDICIONES URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN

Las condiciones urbanísticas establecidas por el Plan General:

Para la parcela que forma la finca A .

Parcela con nº de referencia del registro catastral: 0000010612017

- Clasificación del suelo: Suelo Unifamiliar Consolidado y Baja Densidad

Superficie afectada por Baja densidad: 1214,22 m²
Superficie afectada por Unifamiliar Consolidado: 1237,67 m²

Condiciones urbanísticas para suelo Unifamiliar consolidado

Tipología : Unifamiliar (aislada y agrupada) .

Parcela mínima: NO se establece
Altura máxima : 7 m
Nº máx. plantas : Baja + Dos sobre rasante
Edificabilidad : 0.35m²/m²
Ocupación máxima S.R. : 35% PARCELA
Ocupación máxima B.R. : Según P.G.O.U
Zonificación de los usos : RESIDENCIAL
Emplazamiento : SE FIJA MEDIANTE ESTUDIO DETALLE

Condiciones urbanísticas para suelo Baja densidad

Tipología : Edificación en altura.

Parcela mínima: NO se establece
Altura máxima : 11 m
Nº máx. plantas : Baja + Dos sobre rasante
Edificabilidad : 0.35m²/m²
Ocupación máxima S.R. : 35% PARCELA
Ocupación máxima B.R. : Según P.G.O.U
Zonificación de los usos : RESIDENCIAL
Emplazamiento : SE FIJA MEDIANTE ESTUDIO DETALLE

Aprobado definitivamente
en Sesión de Junta ordinaria
de fecha 29.12.2008 .

El Secretario

Las condiciones urbanísticas establecidas por el Plan General:

Para la parcela que forma la finca B.

Parcela con nº de referencia del registro catastral: 0000010613017

-Clasificación del suelo: Suelo Unifamiliar Consolidado y Baja Densidad

-Superficie afectada por Baja densidad: 466.04 m²
-Superficie afectada por Unifamiliar Consolidado: 1705.59 m²

Condiciones urbanísticas para suelo Unifamiliar consolidado

Tipología : Unifamiliar (aislada y agrupada) .

Parcela mínima: NO se establece
Altura máxima : 7 m
Nº máx. plantas : Baja + Dos sobre rasante
Edificabilidad : 0.35m²/m²
Ocupación máxima S.R. : 35% PARCELA
Ocupación máxima B.R. : Según P.G.O.U
Zonificación de los usos : RESIDENCIAL
Emplazamiento : SE FIJA MEDIANTE ESTUDIO DETALLE

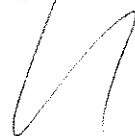
Condiciones urbanísticas para suelo Baja densidad

Tipología : Edificación en altura.

Parcela mínima: NO se establece
Altura máxima : 11 m
Nº máx. plantas : Baja + Dos sobre rasante
Edificabilidad : 0.35m²/m²
Ocupación máxima S.R. : 35% PARCELA
Ocupación máxima B.R. : Según P.G.O.U
Zonificación de los usos : RESIDENCIAL
Emplazamiento : SE FIJA MEDIANTE ESTUDIO DETALLE

Aprobado definitivamente
en sesión plenaria ordinaria
de fecha 29-5-2008 .

El Secretario



Las condiciones urbanísticas establecidas por el Plan General:
Para la parcela que forma la finca C

Parcela con nº de referencia del registro catastral: 0000010600016/a

Clasificación del suelo :	80/U/C Suelo Unifamiliar Consolidado
Superficie :	2689.45 m ²
Tipología :	Unifamiliar(aislada y agrupada)
Parcela mínima:	NO se establece
Altura máxima :	7m
Nº máx. plantas :	Baja + Primera sobre rasante
Edificabilidad :	0.35m ² /m ²
Ocupación máxima S.R. :	35% PARCELA
Ocupación máxima B.R. :	Según P.G.O.U
Zonificación de los usos :	RESIDENCIAL
Emplazamiento :	SE FIJA MEDIANTE ESTUDIO DETALLE

Las condiciones urbanísticas establecidas por el Plan General:
Para la parcela que forma la finca D.

Parcela con nº de referencia del registro catastral: 0000010600016/b

Clasificación del suelo : NRRU. Núcleo Rural en régimen Urbano
(a efectos de condiciones de edificación se trata también de suelo unifamiliar consolidado)

Superficie :	1730.23 m ²
Tipología :	Unifamiliar(aislada y agrupada)
Parcela mínima:	NO se establece
Altura máxima :	7m
Nº máx. plantas :	Baja + Primera sobre rasante
Edificabilidad :	0.35m ² /m ²
Ocupación máxima S.R. :	35% PARCELA
Ocupación máxima B.R. :	Según P.G.O.U
Zonificación de los usos :	RESIDENCIAL
Emplazamiento :	SE FIJA MEDIANTE ESTUDIO DETALLE

Aprobado definitivamente
en Comisión de Urbanismo *ad. i. u. e. z*
de fecha 24.8.2008

F. Secretario

Reglas para el emplazamiento de la edificación:

Condiciones que afecta al emplazamiento de las edificaciones. Todas ellas están adaptadas plenamente al articulado del P.G.O.U. Siero.

❖ Alineaciones:

Las alineaciones exteriores son las fijadas por el plan en los planos de ordenación como límite de las parcelas edificables, separándolas de los espacios libres públicos y viales.

Se podrán redactar Estudios de Detalle, para reajustar la alineación.

El presente ED, plantea en la alineación frente al nuevo vial interno de carácter mixto, acceso restringido y con una única dirección de 8.00 m de ancho; 5m para tráfico rodado en una única dirección y dos aceras de 1.5 m de ancho (Se adjunta sección constructiva en proyecto de urbanización). Este vial en forma de ele conectaría las dos carreteras secundarias que lindan con la finca. Actualmente existe una servidumbre de paso que bordea las fincas C y D en su lado SE . De esta manera respetamos dicha servidumbre y dotamos de acceso a las parcelas mejorando las condiciones de la servidumbre a cambio de cambiar su situación. Así se genera una zona de jardín en todas las parcelas

❖ Rasantes

Se sigue las indicaciones dadas adecuando la rasante del vial que se crea para que exista acuerdo entre la pendiente y el acceso a las viviendas unifamiliares. No se superará en ningún caso lo establecido en el Plan General.

❖ Alturas

La altura máxima permitida será de 7m, según Plan General, a cornisa en vivienda unifamiliar y de 11m en edificación en altura

❖ Planta

Plata semisótano, se plantea en el presente ED, para que, debido a las rasantes fijadas, en ningún punto las edificaciones tengan más de 1,2m entre rasante y cara inferior de techo.

Planta baja, se plantea en el presente ED, para la planta baja no supere 3.7 m en su punto medio.

Planta bajocubierta, la altura a cara inferior de alero no supere lo marcado por el P.G.O.U para cada caso.

❖ Ocupación bajo Rasante

Según P.G.O.U la de mayor superficie entre la proyección en vertical de la edificación sobre rasante y el 70% de la superficie neta de la parcela.

❖ Ocupación planta pisos

En cuanto a las parcelas ocupadas por vivienda unifamiliar, por ser las todas las parcelas pertenecientes al mismo propietario se realizará un pacto de adosamiento que permita que las distancias a linderos entre parcelas se reduzca a 3m, en aquellos casos de colindancia con parcelas de otros propietarios el retranqueo será de 3.5 m en el caso de viviendas unifamiliares.

En cuanto a la ocupación de la edificación en altura se adosa a medianería existente y el retranqueo respecto al resto de parcelas es de 9.6 m.

CESIONES

Cederemos de forma gratuita y obligatoria los terrenos siguientes:
Cesión A: Sup 115.15 m² para que la finca con referencia catastral 0000010600017 cuya edificación actual está fuera de ordenación pueda tener espacio suficiente para construirse dentro de esta ordenación en un futuro próximo.
Solo le cedemos suelo, lógicamente no su aprovechamiento edificatorio

Cesión B: Sup 197.59 m² para cumplir alineaciones respecto a la Avenida Conde de Santa Bárbara.

Cesión C: Sup 31.84 m² para cumplir alineaciones respecto a la calle secundaria que linda al NO con parcela A

Cesión D: Sup 73.83 m² para cumplir alineaciones respecto a la calle secundaria que linda al SO con parcela D.

Después de descontar las cesiones nos dan los siguientes aprovechamientos.

Cesión	Superficie	Neta
parcela A	115.15	2286.09
parcela B	197.59	2137.68
parcela C	31.84	2544.62
parcela D	73.83	1656.40

Aprobado en Junta de propietarios
 en Sesión de fecha 29-5-2008
 el Secretario

	neta	módulo	aprovechamiento
Unifamiliar	5301.18	0.35	1855.41
Baja Densidad	1680.45	0.70	1176.31
Núcleo Rural	1649.59	0.35	577.35
	8631.22		3609.07 m ²

Si a este aprovechamiento añadimos la superficie que se define como cesión A, que tiene la calificación de Unifamiliar Consolidado, que únicamente se cede para el posterior desarrollo de la parcela ubicada al Norte Fuera de la actuación, incluida e la Unidad homogénea, obtendríamos un aprovechamiento total a ordenar de :

$$3598.35 \text{ m}^2 + 115.15 \text{ m}^2 \times 0.35 \text{ m}^2 / \text{m}^2 = 3649.37 \text{ m}^2$$

Aprovechamiento Total=3649.37 m²

ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PROPUESTA

En primer lugar, se ha basado la Ordenación Proyectada en la obtención de una tipología de viviendas que pueda cumplir mejor con la demanda social, procurando para los usuarios de las mismas, una idónea calidad de vida, tanto individual como familiar, respetando las indicaciones del planeamiento urbano.

En segundo lugar se pretende crear un paisaje que armonice y enlace la ciudad con el campo, ya que son unas edificaciones de borde, por lo que compondremos un paisaje ajardinado

Se plantea la ubicación de la edificabilidad asignada en veintiún viviendas unifamiliares diez agrupaciones de dos y una vivienda unifamiliar aislada, Así como una edificación en altura de unas doce viviendas alineada a la carretera secundaria que linda con la finca A, para poder tapar la medianera que existe hoy en día. Al ser pareadas las separaciones entre sí son respecto a las otras agrupaciones es de 6m en los casos más desfavorables y de 6,80m. Se retranquea 3m a la nueva calle privada que es por donde se producen los accesos, de tal manera que se consigue un carácter más peatonal y como zona de estancia.

Las propias edificaciones con los volúmenes planteados van descendiendo adaptándose a la cota del terreno y su pendiente. Se crearan parcelas llanas con un escalonamiento no superior a 1.2m de tal manera que mantendrán la topografía original de la finca, favoreciendo su integración en el paisaje urbano.

La ordenación de volúmenes propuesta se adapta a las condiciones de ocupación altura máxima y volúmenes edificables previstos en el plan. Tampoco ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Las edificaciones se sitúan paralelas a las divisiones de las parcelas, buscando la buena orientación y con 3m de distancia a linderos. Paralela con el cierre de la finca, como se indica.

Todos los lotes presentan una disposición pareada, a excepción de los lotes nº 1 con una vivienda unifamiliar aislada y el nº 22 con edificación de bloque de tres alturas.

Se parte de la premisa de crear un nuevo vial interior de uso restringido y de una sola dirección de 8m de ancho con aceras a ambos lados y zonas de aparcamiento y que de acceso a todas los lotes excepto el nº 22 que lo hará a través de la vía pública existente

PARCELAS RESULTANTES

5.- Parcelación Propuesta

5.1. Lotes resultantes

Las parcelas se dividen en veintidós lotes, cumpliendo que los mismos cumplan las condiciones exigidas por el plan general de ordenación urbana de Siero.

Tras la solicitud de un plano de alineaciones al Ayuntamiento, se producen unos retranqueos de los límites de las nuevas parcelas, cediendo el resto del terreno.

Lote 1

Finca de 384.04 m² linda al NO con el vial interno, al NE con el lote nº2, al SO con vía pública y al SE con finca colindante. Tiene un

Aprobado en el Ayuntamiento
en Sesión Plena, a *Ordiz*
de fecha 29/5/2008

El Secretario

frente de parcela de 22.01 m y su propio acceso desde el nuevo vial interno.

Lote 2

Finca de 328.43 m² linda al NO con el vial interno, al NE con el lote n^o3, al SO con lote n^o1 y al SE con finca colindante. Tiene un frente de parcela de 16.69 m y su propio acceso desde el nuevo vial interno.

Lote 3

Finca de 333.88 m² linda al NO con el vial interno, al NE con el lote n^o4, al SO con lote n^o2 y al SE con finca colindante. Tiene un frente de parcela de 16.16 m y su propio acceso desde el nuevo vial interno.

Lote 4

Finca de 247.04 m² linda al NO con el vial interno, al NE con el lote n^o5, al SO con lote n^o3 y al SE con finca colindante. Tiene un frente de parcela de 11.17 m y su propio acceso desde el nuevo vial interno.

Lote 5

Finca de 321.64m² linda al NO con el vial interno, al NE con el lote n^o6, al SO con lote n^o4 y al SE con finca colindante. Tiene un frente de parcela de 13.51 m y su propio acceso desde el nuevo vial interno.

Lote 6

Finca de 352.09 m² linda al NO con el vial interno, al NE con el lote n^o7, al SO con lote n^o5 y al SE con finca colindante. Tiene un frente de parcela de 13.50 m y su propio acceso desde el nuevo vial interno.

Lote 7

Finca de 330.11 m² linda al NO con el vial interno, al NE con el lote n^o8, al SO con lote n^o6 y al SE con finca colindante. Tiene un frente de parcela de 12.47 m y su propio acceso desde el nuevo vial interno.

Lote 8

Finca de 388.87 m² linda al NO con el lote n^o 9, al NE con carretera regional, al SO con lote n^o7 y vial interno y al SE con finca colindante. Tiene un frente de parcela de 6.00 m y su propio acceso desde el nuevo vial interno.

Lote 9

Finca de 236.90 m² linda al NO con el lote n^o 10, al NE con carretera regional, al SO con vial interno y al SE con lote n^o8. Tiene

un frente de parcela de 11.24 m y su propio acceso desde el nuevo vial interno.

Lote 10

Finca de 233.70 m² linda al NO con el lote nº 11, al NE con carretera regional, al SO con vial interno y al SE con lote nº9. Tiene un frente de parcela de 11.18 m y su propio acceso desde el nuevo vial interno.

Lote 11

Finca de 244.58 m² linda al NO con el lote nº 12, al NE con carretera regional, al SO con vial interno y al SE con lote nº10. Tiene un frente de parcela de 11.68 m y su propio acceso desde el nuevo vial interno.

Lote 12

Finca de 229.05 m² linda al NO con el lote nº 13, al NE con carretera regional, al SO con vial interno y al SE con lote nº11. Tiene un frente de parcela de 10.78 m y su propio acceso desde el nuevo vial interno.

Lote 13

Finca de 239.60 m² linda al NO con finca colindante (a la cual se le realiza una cesión), al NE con carretera regional, al SO con vial interno y al SE con lote nº12. Tiene un frente de parcela de 10.99 m y su propio acceso desde el nuevo vial interno.

Lote 14

Finca de 242.68m² linda al NO con vía pública, al NE con vial interno, al SO con lote nº 22 y al SE con lote nº15. Tiene un frente de parcela de 14.72 m y su propio acceso desde el nuevo vial interno.

Lote 15

Finca de 245.86 m² linda al NO con lote nº 14, al NE con vial interno, al SO con lote nº 22 y al SE con lote nº16. Tiene un frente de parcela de 10.50 m y su propio acceso desde el nuevo vial interno.

Lote 16

Finca de 244.50 m² linda al NO con lote nº 15, al NE con vial interno, al SO con lote nº 22 y al SE con lote nº17. Tiene un frente de parcela de 10.50 m y su propio acceso desde el nuevo vial interno.

Lote 17

Finca de 244.33 m² linda al NO con lote nº 16, al NE con vial interno, al SO con lote nº 22 y al SE con lote nº18. Tiene un frente de parcela de 10.55 m y su propio acceso desde el nuevo vial interno.

Lote 18

Finca de 287.61 m² linda al NO con lote n° 17, al NE con vial interno, al SO con lote n° 19 y al SE con vial interno. Tiene un frente de parcela de 25.68 m y su propio acceso desde el nuevo vial interno.

Lote 19

Finca de 229.46 m² linda al NO con lote n° 22, al NE con lote n° 18, al SO con lote n° 20 y al SE con vial interno. Tiene un frente de parcela de 10.50 m y su propio acceso desde el nuevo vial interno.

Lote 20

Finca de 230.09 m² linda al NO con lote n° 22, al NE con lote n° 19, al SO con lote n° 21 y al SE con vial interno. Tiene un frente de parcela de 10.50 m y su propio acceso desde el nuevo vial interno.

Lote 21

Finca de 264.89 m² linda al NO con lote n° 22, al NE con lote n° 20, al SO con finca colindante y al SE con vial interno. Tiene un frente de parcela de 10.05 m y su propio acceso desde el nuevo vial interno.

Lote 22

Finca de 1397.73 m² linda al NO con vía pública, al NE con lotes n° 14,15,16 y 17, al SO con finca colindante y al SE con los lotes n° 19,20 y 21. Tiene un frente de parcela de 25.80 m y su propio acceso desde vía pública.

Parcelas

Las parcelas resultantes cumplen lo señalado en el P.G y en particular que su superficie individual es capaz de albergar una vivienda respetando los retiros de linderos marcados por el P.G.O.U de Siero

Resumen aritmético

Sup neta según condiciones de edificación	8677.00 m ²
Sup afectada por U,BD y NRRU	8631.22 m ²
Sup bruta según plano topográfico	9043.20 m ²
Sup afectada uso público	303.26 m ²
Edificabilidad máx según PGOU siero	3649.37m ²
Nº máximo de viviendas	21 viv. unifamiliar y bloque de 12 viviendas

Aprobada el otorgamiento
en Sesión de fecha 25-8-2008
de fecha 25-8-2008

#1 Secretario

Aprobación definitiva
en S.A. de Urbanización *Ord. U. 2*
de fecha *29-5-2008*

El Secretario

Ordenación de superficies edificables

Parcela	superficie.	aprovechamiento
Lote 1	384.04	129.37m ²
Lote 2	228.43	116.00m ²
Lote 3	333.88	116.00m ²
Lote 4	247.04	116.00m ²
Lote 5	321.64	116.00m ²
Lote 6	352.09	116.00 m ²
Lote 7	330.11	116.00m ²
Lote 8	388.87	116.00m ²
Lote 10	233.70	116.00m ²
Lote 11	244.58	116.00m ²
Lote 12	229.05	116.00m ²
Lote 13	239.60	116.00m ²
Lote 14	242.68	116.00m ²
Lote 15	245.86	116.00m ²
Lote 16	244.50	116.00m ²
Lote 17	244.33	116.00m ²
Lote 18	287.61	116.00m ²
Lote 19	229.46	116.00m ²
Lote 20	230.09	116.00m ²
Lote 21	264.89	116.00m ²
Lote 22	1397.73	1200.00m ²

Único que se plantea como bloque de vivienda de tres alturas.

Total 7560.54 3649.37 m²

Sup. del nuevo vial 1367.51 m²

Sup. cedida por alineaciones. 303.26. m²

Superficie cedida para parcela colindante
que está fuera de ordenación. 115.15 m²

Sup. total de las fincas . 9043.20 m²

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE OVIEDO
OVIEDO, a 15 de mayo 2008
ARQUITECTO Juan Tomás Ortega García
VISADO