

**PROYECTO:** Modificación del Estudio de Detalle “Los Jardines del Colegial”.

**SITUACIÓN:** Avda. de Langreo. El Berrón. Siero.

**PROMOTOR:** Construcciones SILCA S.A.

**ARQUITECTO:** I. Mingotes Pendás

## ÍNDICE

### A. MEMORIA

1. Introducción
2. Antecedentes
3. Memoria justificativa y explicativa
4. Estudio comparativo

### B. PLANOS

1. Ordenación E.D. aprobado
2. Ordenación de la Modificación
3. Alineaciones y rasantes
4. Secciones longitudinales y transversales

**A.-MEMORIA**

## 1.-INTRODUCCIÓN

El Estudio de Detalle es un instrumento de planeamiento que está establecido y regulado en el Art. 70 del Decreto Legislativo 1/2004 de 22 de Abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (TROTU), así como en el Art. 197 del Decreto 278/2007 de 4 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (ROTU).

De su texto se desprende que 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.

El contenido de los Estudios de Detalle 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 configurada 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.

d) El establecimiento 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 si reajustar su distribución.

Asimismo 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.

## 2.-ANTECEDENTES

A continuación pasamos a enumerar las distintas actuaciones que se han ido sucediendo para el desarrollo del planeamiento urbanístico de estas Unidades Homogéneas.

1.- Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Siero y CONSTRUCCIONES SILCA S. A. aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 31 de julio de 2003 para el desarrollo de las unidades Homogéneas UH14, UH16 y HU19, así como UH28, UH29, UH30 de el Berrón, habiendo sido suscrito el 13 de Agosto de 2003 ( Expte. 242N100W ) BOPA. 27- IX - 2003.

2.-Estudio de detalle de la finca Jardines del Colegial, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de fecha 31 de Julio de 2003, promovido por Construcciones Silca S.A. ( Expte. 242M100V ) BOPA. 27-IX-2003.

3.- Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local de fecha 23 de Enero de 2004 (Expte. 242M100T ) BOPA 6-III-2004.

4.-Modificación de Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Siero y Construcciones Silca. S.A. en el Berrón, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 26 de Febrero de 2004, habiendo sido suscrito el 31 de Agosto de 2006 ( Expte. 242N100W ) BOPA 9-X-2006.

5.- Proyecto de Reparcelación de Fincas en la UH14, UH16 y UH19 de el Berrón aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 28 de Julio de 2006 (Expte. 242Q8010 ) BOPA 5-X.2006.

6.- Escritura de cesión al Ayuntamiento de Siero de las fincas 2, 6, 9, 11 y 12 de fecha 21 de Noviembre de 2006 por el notario D. Andrés Santiago Guervos, Protocolo 2195.

7.- Escritura de PERMUTA de la Parcela Nº 9 inicialmente adjudicada al Ayuntamiento de Siero a favor de Construcciones Silca S.A. en escritura Nº 674 de fecha 12 de Abril de 2007.

### 3.-JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Como se menciona anteriormente, el Estudio de Detalle puede modificar alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes, pero sin modificar las alturas, la edificación máxima, los espacios públicos mínimos y la ocupación del suelo, parámetros que vienen señalados en el planeamiento vigente.

En el presente Proyecto de Modificación del Estudio de Detalle se modifica el Ámbito general del anterior Estudio de Detalle como consecuencia de la Aprobación y posterior Inscripción en el Registro de la Propiedad de las parcelas correspondientes al Proyecto de Reparcelación aprobado.

Además se propone la ampliación de la calle C1 para igualarla con la calle C2 con un ancho total de 13 m. y de esta manera posibilitar el aparcamiento en línea a ambos lados de la calle.

Otra modificación que se propone, consiste en alterar la disposición de los volúmenes en planta, que sin cambiar las alineaciones principales, se propone una nueva composición, alternando por un lado los volúmenes de la UH 16 entre sí, con el propósito de conseguir ampliar la fachada edificada a la Avda. de Langreo, eje principal del conjunto, lo cual redundará en un mayor atractivo para el comercio de la zona y por otro lado disgregar los volúmenes de la UH19 con el fin de dotar al conjunto edificado de más permeabilidad entre los bloques y la separación entre ellos, lo que facilita la conexión de los Espacios Libres entre sí y permite asimismo disponer de fachadas ortogonales eliminando las falsas escuadras en los bloques edificados.

En consecuencia, el presente Proyecto de Modificación del Estudio de Detalle no supone un aumento de la edificabilidad, puesto que los volúmenes edificables tienen igual superficie en planta, sin modificar las alturas permitidas en el Plan General, y por consiguiente, no aumentan ni el porcentaje de ocupación del suelo ni los volúmenes de edificación permitidos y se mantiene la superficie total destinada tanto a Espacios Libres como a Viales.

#### 4.-ESTUDIO COMPARATIVO

La presente Modificación del Estudio de Detalle no supone un aumento de la ocupación edificable del suelo, puesto que sólo se altera la reordenación de los volúmenes edificables y, en consecuencia, no se modifican las superficies totales destinadas a viales y espacios libres, bien entendido que el aumento de unos supone la disminución en igual medida de los otros, manteniendo la superficie total de espacios públicos.

<b>ORDENACIÓN DEL E.D. APROBADO</b>	
OCUPACIÓN EDIFICABLE EN PLANTA	8.533,00 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE	6.185,83 m <sup>2</sup>
VIALES	4.816,51 m <sup>2</sup>
ACERAS	3.997,29 m <sup>2</sup>

<b>ORDENACIÓN DE LA MODIFICACIÓN</b>	
OCUPACIÓN EDIFICABLE EN PLANTA	8.533,00 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE	6.783,00 m <sup>2</sup>
VIALES	8.422,22 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ÁREA DE ACTUACIÓN</b>	<b>23.738,22 m<sup>2</sup></b>

En Gijón, Octubre 2016

Fdo.: I. Mingotes Pendás  
Arquitecto

**B.-PLANOS**