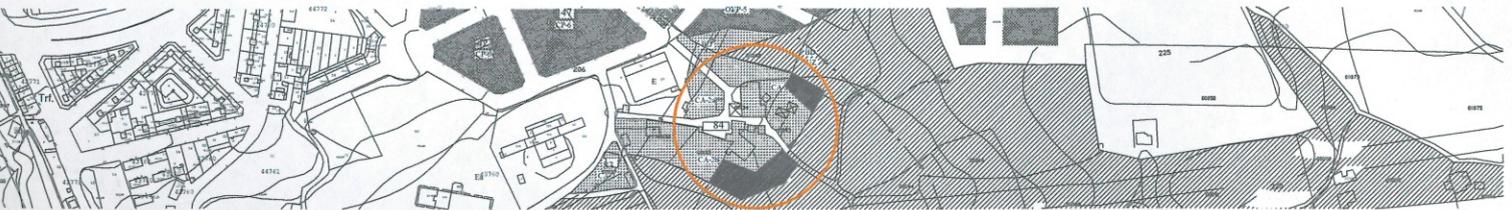


Aprobado inicialmente por
de J. G.
de fecha 31-3-2006
El Secretario

Aprobado inicialmente por
del
el Reus
de fecha
El Secretario,

Aprobado definitivamente
en Sesión de Junta Ordinaria
de fecha 27-7-2006
El Secretario



MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE

UH.84, CA-2b y CA-2c, Casco Antiguo (POLA DE SIERO)

promotor: R. Vegasol S.L.

AYUNTAMIENTO DE SIERO

arquitecto: Tamara Arbesu Alvarez



INDICE

MEMORIA

1. ENCARGO.
2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
3. ANTECEDENTES Y LEGISLACIÓN APLICABLE.
4. CONDICIONES URBANISTICAS DE APLICACIÓN.
5. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE
6. TRATAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES PRIVADOS
7. USO PERMITIDOS.
8. CONCLUSIÓN
9. REPRESENTACIÓN GRÁFICA

Aprobado inicialmente por
Le S. G. A.
de fecha 3-3-2006
El Secretario.

~~Aprobado inicialmente por
de fecha
El Secretario,~~

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 27-7-2006
El Secretario.

Aprobado inicialmente por

de fecha 31-3-2006

El Secretario,

~~Aprobado inicialmente por~~

~~de fecha~~

~~El Secretario,~~

1. ENCARGO

La redacción del presente Estudio de Detalle se realiza por encargo de Residencial Vegasol, S.L. con C.I.F. B-33808676, con domicilio en la calle Alfredo Truán, 11- Entlo 1, Gijón.

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle tiene por objeto, reordenar los aprovechamientos asignados por el planeamiento en parte de la Unidad Homogénea 84, CA-2b y CA-2c, del suelo Urbano Consolidado con la tipología de Casco Antiguo de Pola de Siero, de tal modo que pueda tener un desarrollo directo dada su condición de suelo Urbano Consolidado; así como un problema de ajuste de alineaciones definida por el antiguo trazado propuesto por el Plan General.

Así mismo, establece la conexión viaria con el suelo Urbano Consolidado y el suelo Urbanizable conforme al Proyecto de Urbanización que se presentará y que recogerá el viario y los espacios públicos.

3. ANTECEDENTES Y LEGISLACIÓN APLICABLE

El presente Estudio de Detalle tiene su antecedente en la aplicación de las condiciones urbanísticas aprobadas en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Siero.

Según el Decreto Legislativo 112004, 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:

Aprobado definitivamente

en Sesión plenaria ordinaria

de fecha 27-7-2006

El Secretario,

Aprobado inicialmente por

le J.G.D.
de fecha 31-3-2006

El Secretario.

Aprobado inicialmente por

de fecha

El Secretario.

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 nuevas 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 este, pero si 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 de Ordenación que fue aprobado por acuerdo de la CUOTA, con fecha 15-04-2003 y publicado en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, con fecha 21-06-2003.

El ámbito de la actuación propuesta figura calificado en el vigente PGO de Siero con la tipología de Casco Antiguo, abarcando parte de la UH84/CA-2b y UH84/CA-2c a desarrollar mediante Estudio de Detalle.

En síntesis, las características a cumplimentar por el titular de la futura edificación, son las siguientes:

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria adicuci
de fecha 27-7-2006
El Secretario.

Aprobado inicialmente por

de J. G. L.
de fecha 31-3-2006

El Secretario.

Tramitación:

- Desarrollo y aprobación del Estudio de Detalle.
- Proyecto de urbanización y edificación.
- Licencia urbanística municipal.

Aprobado inicialmente por

de fecha

El Secretario.

Aprobado definitivamente

en fecha 28-7-2006

de fecha 28-7-2006

El Secretario.

4. CONDICIONES URBANISTICAS DE APLICACIÓN

Las condiciones urbanísticas serán las establecidas por el Plan General de Siero:

- Clasificación del Suelo. SUELO URBANO CONSOLIDADO.
- Unidad Homogénea 84.

84/CA-2b: Casco Antiguo conforme a las alineaciones señaladas en el Plan General, con el ajuste que se propone en el presente documento.

84/CA-2c: Casco Antiguo conforme a las alineaciones señaladas en el Plan General, con el ajuste que se propone en el presente documento.

Superficie de parcela 2616,27m²

Alturas 2 plantas (incluida la planta baja) y bajo-cubierta.

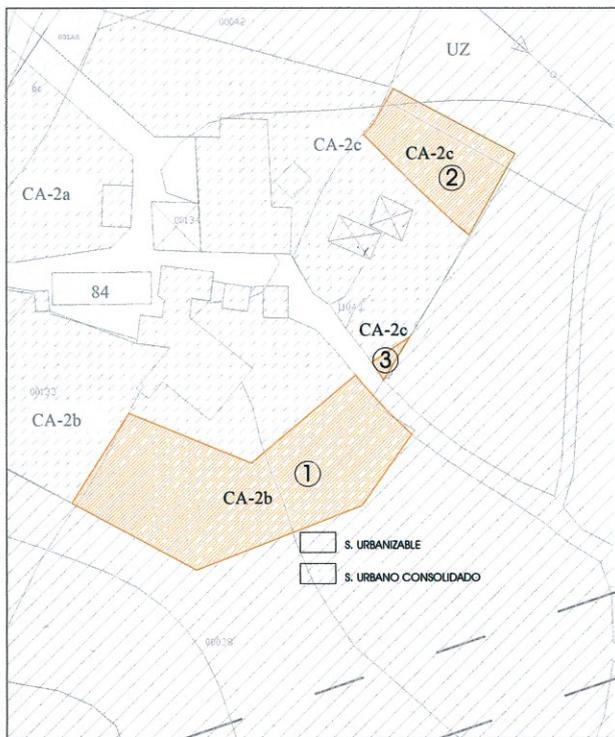
Volumetría: la resultante de aplicar las premisas del Plan General y el presente documento.

5. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito de la actuación esta clasificado en el vigente PGO de Siero como suelo Urbano Consolidado con tipología de Casco Antiguo, abarcando parte de la UH.84/CA-2b y 84/CA-2c.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 27-7-2006
El Secretario.

La delimitación del mismo se refleja gráficamente en los planos que acompañan al Estudio de Detalle (Plano 02). El conjunto de las parcelas tiene una superficie total de dos mil seiscientos dieciséis con veintisiete metros cuadrados. Las superficies de cada parcela vienen dadas en el cuadro adjunto. Lindan al Norte y al Oeste con terrenos de otra propiedad con calificación de suelo Urbano Consolidado, al Sur y Este con terrenos propiedad de Residencial Vegasol, con calificación de Suelo urbanizable de Baja Densidad.



Aprobado inicialmente por
le S.G.L.
de fecha 31-3-2006
El Secretario.

Aprobado inicialmente por
de fecha
El Secretario.

- 1-Sup. = 1970,20 interseca con 84/CA-2b
- 2-Sup. = 617,89 interseca con 84/CA-2c
- 3-Sup. = 28,18 interseca con 84/CA-2c

De la documentación gráfica anterior queda claro que la superficie calificada como 84/CA-2c/C debe tener un desarrollo directo dada su condición de suelo Urbano Consolidado. Dicho desarrollo no se puede en la actualidad llevar a cabo al carecer de acceso directo desde viario público y depender por lo tanto del previo desarrollo del suelo Urbanizable (lo que supone una tramitación mucho más larga). Se pretende realizar un reparto de aprovechamientos de manera que este suelo pueda tener un desarrollo inmediato dada su calificación. De tal modo que la zona 2 calificada como CA-2c y que se señala en el plano 03 como 2c, se traslada a la zona 2c1 y 2c2 manteniendo tanto la superficie como el

Aprobado inicialmente por

de fecha 31-3-2006

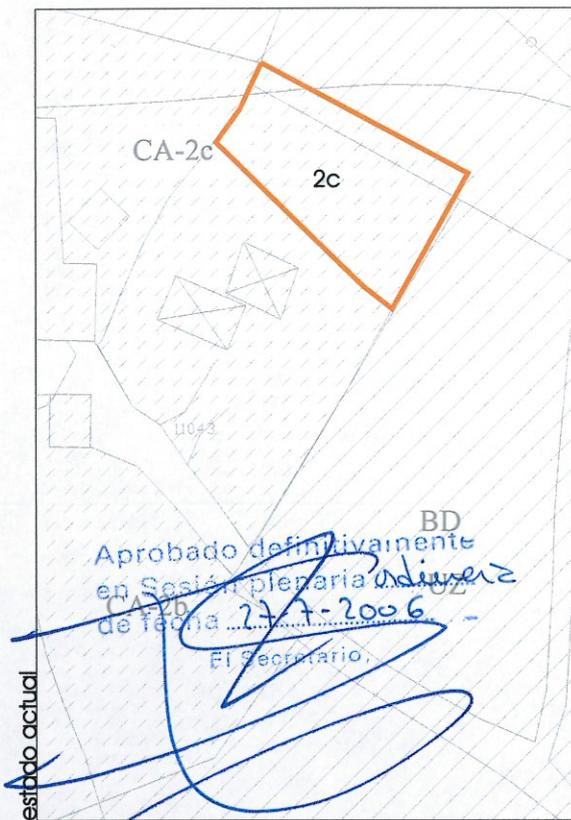
El Secretario

Aprobado inicialmente por

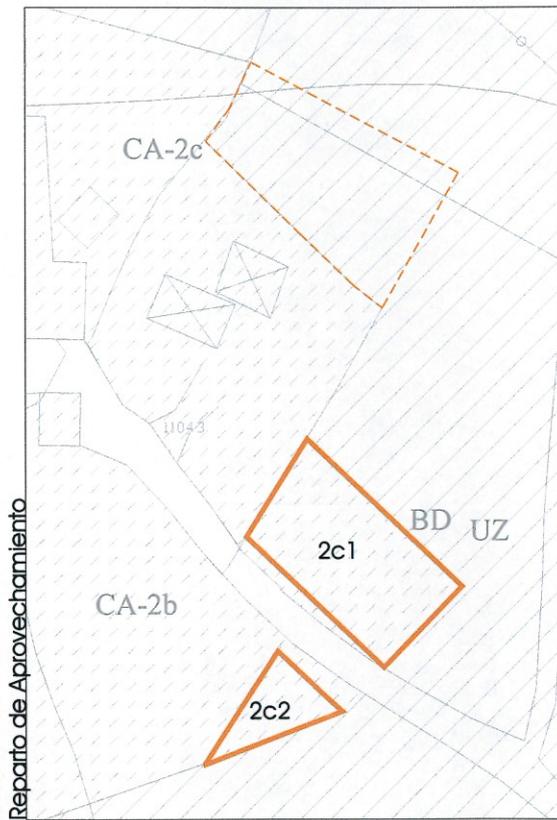
de fecha

El Secretario

aprovechamiento. Por lo que la superficie 2c y la suma de 2c1 y 2c2 son iguales, quedando la 2c con la calificación de Urbanizable y la 2c1 y 2c2 como suelo Urbano Consolidado con la tipología de Casco Antiguo en continuidad con la existente. Con esta propuesta se puede desarrollar toda la propiedad de Residencial Vegasol ubicada en el Casco Antiguo, de manera inmediata facilitando la apertura del vial mientras se tramita paralelamente el desarrollo del suelo Urbanizable.



2c Sup.=617,89m2



2c1 Sup.=492,00m2

2c2 Sup.=125,88m2

Se resuelve de este modo que la calificación del suelo a ambos lados del vial sea la misma, planteándose además la ampliación del mismo, ya que supone la futura conexión con el suelo urbanizable.

Por otro lado la ficha urbanística de la UH84/CA-2b y UH84/CA-2c define los siguientes parámetros de actuación:

Aprobado inicialmente por

de fecha 31-3-2006

El Secretario.

Aprobado inicialmente por

de fecha

El Secretario.

FICHA PLAN GENERAL DE ORDENACION

ENTIDAD POLA DE SIERO
 MANZANA 88
 TIPOLOGÍA CA-2 (2b y 2c)
 ALTURA 2+BAJOCUBIERTA
 CALIFICACION C
 MODULO (2b) 1,730626/ (2c) 1,792369

Aprobado definitivamente
 en Sesión plenaria ordinaria
 de fecha 27-1-2006
 El Secretario.

PARCELA	SUP. CASCO ANTIGUO	APROVECHAMIENTO
1	1970,20	3409,68
2	617,89	1107,48
3	28,18	51,06 50'51
TOTAL	2616,27	4568,22

* Esta ficha corresponde al estado actual del suelo objeto de este Estudio de Detalle (Plano 02)

La alineación existente, limite entre suelo Urbano y Urbanizable, venía definida por el trazado viario propuesto por el Plan General, en el suelo Urbanizable se modifica para proteger y salvar el arbolado y la depuradora existente. En consecuencia, una vez realizado el reparto de aprovechamiento y la propuesta de ajuste de alineación del Casco Antiguo con el límite del urbanizable (sin variar en ningún caso los aprovechamientos antes señalados), se concretan en el siguiente cuadro:

PARCELA	SUP. CASCO ANTIGUO	APROVECHAMIENTO
1	1970,20	4568,22
2c1	492,00	
2c2	125,88	
3	28,18	
TOTAL	2616,27	

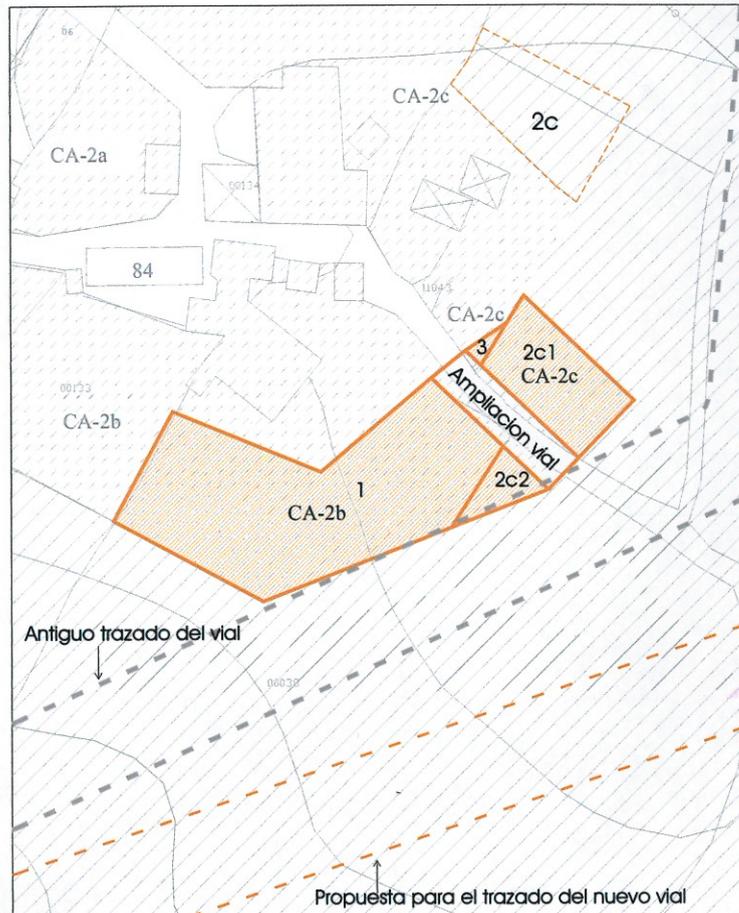
*Esta ficha corresponde a la actuación del reparto de aprovechamiento del suelo objeto de este Estudio de Detalle (Plano 03)

Aprobado inicialmente por
le J.G.L.
de fecha 31.3.2006
El Secretario.

Aprobado inicialmente por
~~.....~~
de fecha ~~.....~~
El Secretario.

Según las observaciones de la propia ficha, se verifica que la superficie total del suelo con tipología de Casco Antiguo como el aprovechamiento se mantienen en ambos casos.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria Núncio
de fecha 27.7.2006
El Secretario.



AMPLIACION DEL VIAL

El principal y único acceso al ámbito será por el vial ya existente, por lo que se propone en este presente Estudio de Detalle la ampliación de este, mejorando los accesos a las viviendas y la comunicación existente entre el Casco Antiguo y el suelo Urbanizable.

Aprobado inicialmente por

de J.G.L.
de fecha 31-3-2006

El Secretario.

~~Aprobado inicialmente por~~

~~de fecha~~

~~El Secretario.~~

El trazado en planta del nuevo vial proyectado se define en la documentación gráfica de este documento (plano 04), por lo tanto las únicas modificaciones a dicho trazado serán puntuales, afectando exclusivamente a la conexión con las viviendas y al acceso previsto para el emplazamiento del garaje. La pendiente prevista del vial es mínima (entre 2,0% y 2,5%) y permite el enlace con el suelo Urbanizable de baja densidad propiedad también de R. Vegasol.

La sección del nuevo viario en prolongación del que se ejecutará cuando se desarrolle el suelo Urbanizable será: sobre un ancho útil de 6,00m. de banda de rodadura, se distribuyen dos aceras a ambos márgenes de 1,5m., en total 9,00m.

VOLUMENES EDIFICADOS

El volumen de la tipología edificatoria será el resultado de aplicar las condiciones señaladas en el Plan General a la parcela neta con las modificaciones de la ampliación del vial, el reparto de aprovechamiento y alineación propuesta en el presente Estudio de Detalle.

Partiendo de las anteriores premisas se crean 2 volúmenes independientes, cada uno a un lado del vial. Se definen las alineaciones obligatorias que deben de ser respetadas y las alineaciones que definen únicamente el envoltorio donde se puede mover la edificación, esto viene reflejado en la documentación gráfica adjunta (plano 04 y 05). La alineación respecto al vial y la alineación respecto al cambio de calificación (plano 04) se resolverá con fachada continua y/o cierres según lo establecido en el artículo 2.125 del Plan General.

El conjunto edificado de Residencial Vegasol constituido por viviendas unifamiliares de 2 plantas (incluida planta baja) más bajo cubierta, configuran el ámbito. El fondo previsto para las viviendas se fija en alcanzar al menos 10m. de fondo y un máximo en 16m. (según artículo 2.116 del Plan General), contarán con espacio verde de uso privado. Para el cálculo de la superficie de ocupación se considerarán la UH84/CA-2b y UH84/CA-2c agrupadas en una, para simplificar los resultados.

Con estas premisas el cálculo de ocupación se reparte:

-Sup. Edificación: 1401,39 m²

Aprobado definitivamente

en Sesión plenaria de fecha 17-7-2006

de fecha 17-7-2006

El Secretario.

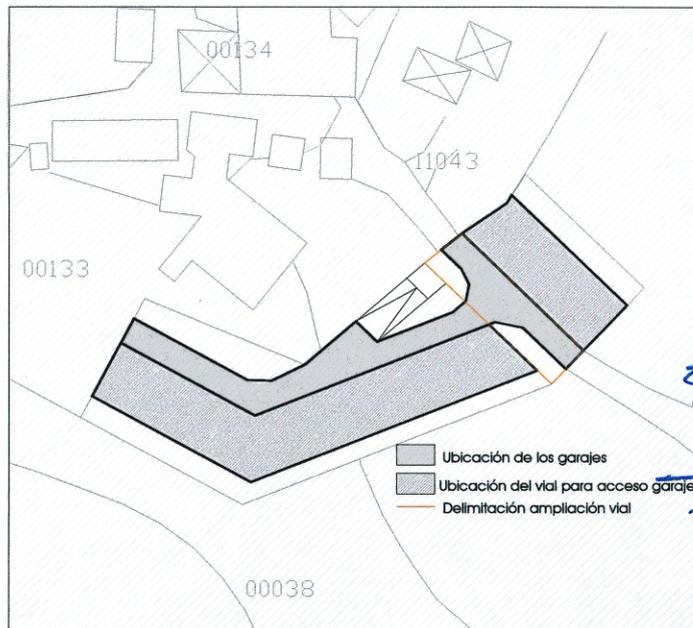
Aprobado inicialmente por
le J.G.L.
de fecha 31-3-2006
El Secretario.

-Sup. Espacios Verdes: 510,97m²

-Sup. Espacios Libres de uso privado: 703,91m²

Se prevé la utilización de parte del área bajo rasante para el uso de garaje colectivo con acceso directo a cada vivienda. Está previsto la compra de derechos de subedificación, ya que parte del desarrollo del garaje se sitúa en el área bajo rasante del vial.

~~Aprobado inicialmente por
de fecha
El Secretario.~~



Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria del 27-7-2006
El Secretario

La distribución de las viviendas y los aprovechamientos concretos de cada planta resultantes de la ordenación prevista se describirán con detalle en el Proyecto Básico y de Ejecución correspondiente, fijando en el presente Estudio de Detalle el aprovechamiento máximo materializable de 4568,22m².

9. REPRESENTACIÓN GRÁFICA.

Se acompañan los planos detallados de la propuesta.

01. PLANO DE SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
02. ESTADO ACTUAL
03. REPARTO DE APROVECHAMIENTO-DELIMITACION DEL ESTUDIO DE DETALLE
04. ALINEACIONES
05. UBICACIÓN DE LA EDIFICACION-ALINEACIONES Y RASANTES.

Aprobado inicialmente por
le J. G. L.
de fecha 31-3-2006
El Secretario.



~~Aprobado inicialmente por
de fecha
El Secretario.~~

El arquitecto: Tamara Arbesú Alvarez

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 27-7-2006
El Secretario.