

Planeamiento y Diseño Urbano, S.L.U.
C/ Tomás Zarracina nº 2, 4 C
33206 GIJON

17 de Noviembre de 2006

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 21.11.2006

A/A. D^a Ana María Fernández Dopazo
Arquitecto Municipal
Ayuntamiento de Siero

En relación con el requerimiento de fecha 31/10/05 solicitando documentación para la subsanación de deficiencias detectadas en la alegación presentada el 24 de agosto de 2006 al expediente; se adjunta un texto refundido del proyecto del Estudio de Detalle al objeto de su aprobación definitiva; donde se recogen ya los cambios que suponen la adaptación a las observaciones de los últimos informes técnicos y jurídicos; y que a continuación se describen pormenorizadamente:

- 1) A la unidad homogénea 75 le han sido adscritas las parcelas que el PGOU determina en la cuantía que establece la Unidad 15 que se adjunta. Como ya se expuso en anteriores ocasiones, existe una pequeña superficie (113m²) de la parcela 10.491 que le correspondería la adscripción a la Unidad 87; pero dicha adscripción genera un problemas de gestión importante ya que la Unidad 87 no tiene capacidad para albergar todo su aprovechamiento debido a la existencia del trazado de un colector general que cruza la Unidad transversalmente (véase plano A) y que merma notablemente las posibilidades reales de alojar su edificabilidad. Dado que se trata de una cuantía insignificante y que su inclusión en la 75 podría entenderse como un ajuste más preciso del ámbito de la Unidad, propio de la verificación de la misma en una aproximación al detalle, tal como ha ocurrido en el caso de la parcela 13.485, cuya adscripción también ha tenido que sufrir un ajuste a la configuración real del límite de la parcela. Por todo ello para adoptar una fórmula de ordenación y gestión acorde a la necesidad física de las parcelas y sus circunstancias; se propone, en este caso, la aplicación del aprovechamiento de los 113 m² de superficie de la parcela 10.491, que se computan como 1m²/m (propio de la Unidad 87), tal y como exige el informe municipal técnico, pero alojándose en la Unidad 75.
- 2) En cuanto a la adscripción de la parcela 00485 dentro de la Unidad 76, se adopta el criterio señalado en el informe municipal que se adscriba únicamente la superficie que se prevé la ficha del PGOU correspondiente. En este sentido, se adscribirá a la Unidad 75 lo que define estrictamente la delimitación de la Unidad 75 en la ficha de la UE 15, y el resto de la superficie de esta parcela estará vinculada al Ámbito 3 del suelo urbanizable y a la Unidad 76 en la medida que se asigne cuando se desarrolle dicha Unidad conforme al Planeamiento. Como se prevé por el PGOU, al tratarse de superficies topográficas reales generará unas cuantías de aprovechamiento como las que se describen en el cuadro correspondiente (plano 04 R), pero no supondrá ningún incremento en el coeficiente de la Unidad 76 al no vincularse más superficie ni aprovechamiento de lo previsto por el PGOU.

3) En la memoria ya se han recogido las observaciones señaladas en informe.
A saber:

1º- Rectificación del artículo 9.7 de la memoria. Se elimina la configuración de patios de manzana de esta propuesta.

Las plantas bajas, entreplantas, sótanos y semisótanos pasarán a estar regulados según lo dispuesto en el PGMO.

2º- El espacio vacío privado que se señala en el plano 05 es únicamente susceptible de ocupación bajo rasante. La superficie edificada en planta bajo rasante para todas las parcelas resultantes, se regulará según lo estipulado por el PGMO.

3º- El porcentaje de participación de cada uno de los costes de resultado en el viario privado dentro de la UH, viene reflejado en el plano 08, en el que puede comprobarse además que el Lote 1 correspondiente a la materialización del aprovechamiento municipal resulta libre de cargas (plano 05).

4º- Se puede comprobar en el plano 05 que el volumen de cesión municipal tiene acceso directo desde los viarios públicos sin participación en el espacio vacío privado. En cumplimiento de los artículos 2.76 y 2.77 del PGMO, se acota en el plano 06 el volumen planteado respecto a las propiedades. Como puede comprobarse en este plano, las distancias entre las alineaciones propuestas son en todo caso superiores a las luces rectas fijadas por el PGMO.

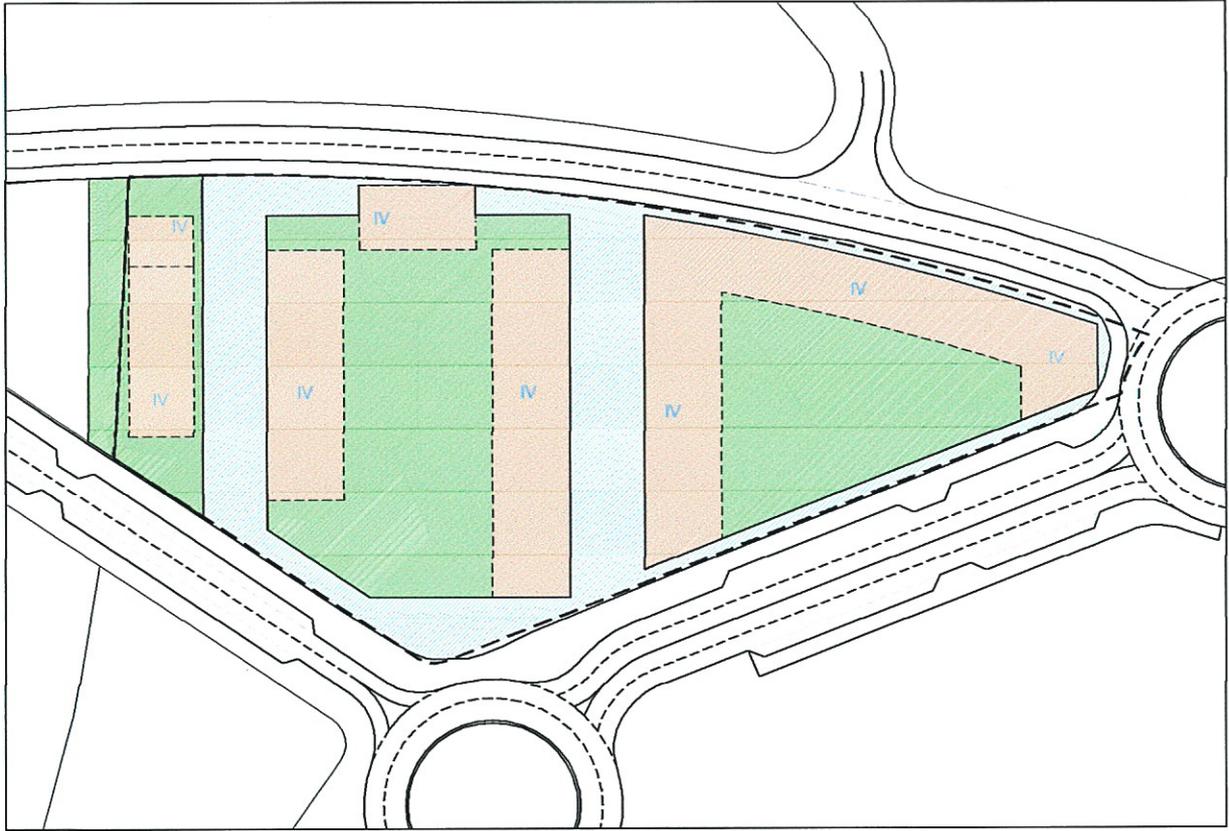
5º- Se corrige el plano 05 eliminando el sombreado sobre el viario público de la rotonda al Este de UH.



Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *Adi*
de fecha *25.1.2007*
El Secretario

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *ordinea?*
de fecha *20-1-2007*

El Secretario



ESTUDIO DE DETALLE 75 NC/OVP-4 LUGONES (APROBACION DEFINITIVA)

NOVIEMBRE 2006

SITUACION: LUGONES-SIERO

PROPIEDAD: SEDES S.A. Y ASTUR PROMOTORA S.L.

PLANEAMIENTO Y DISEÑO URBANO S.L.U.

ARQUITECTO: JULIO L. REDONDO BAJO C/.Tomas Zarracina nº2 33206-GIJON Tlf: 985 354 467

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 28/1-2008
El Secretario

MEMORIA

1.- INTRODUCCION

Por encargo de SEDES S.A. y ASTUR PROMOTORA S.L, propietarios de la mayoría cualificada de la Unidad Homogénea 75 NC OVP-4 de Lugones, se redacta el presente Estudio de Detalle para la ordenación y el desarrollo edificatorio del citado ámbito según las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de Siero. La Unidad Homogénea tiene una forma sensiblemente romboidal y se circunscribe al espacio comprendido por la carretera Granda-El Castro, y el lindero norte de la futura urbanización del Ámbito 3 del suelo Urbanizable de Lugones.

2.- ANTECEDENTES.

Las condiciones urbanísticas de aplicación para la ordenación del ámbito son las que se establecen en la ficha del P.G.O.U. para la U.E. 75NC OVP-4, y que se transcribe a continuación:

FICHA UNIDAD HOMOGENEA: 75/OVP-4/NC

ENTIDAD: LUGONES
MANZANA: 75
TIPOLOGIA: OVP
ALTURA: 4
SUBGRUPO:
CALIFICACION: NC
AREA: 13.369 m²
MODULO: 1,400000

Ref. Parcela	Área Parcela (sup)	Bruta Parcela (sup)	Neto Privado (sup)	Aprov. Privado	Aprov. a absorber (1)	Cesión Ayto. (aprov.)
0000010200485/a	11.236	10.185	6.003	7.564	636	840
0000010200491/a	4.962	4.849	2.858	3.601	303	400
0000010200489	2.679	2.679	1.579	1.989	167	221
0000010211485	1.238	1.238	730	920	77	102
0000010213485	1.553	1.553	915	1.152	97	129
0000010212485	584	584	344	434	36	48
	22.252	21.088	12.429	15.660	1.316	1.740

Unidad Homogénea Excedentaria: 1.319 m² (incluido un 10% de cesión al Ayto)

(1) El aprovechamiento a absorber y trasladar incluye un 10% de cesión al ayuntamiento.
Instrumentos de Desarrollo.- Según grado de dotación de servicios e infraestructuras, estudio de detalle y proyecto de urbanización.

Observaciones.- Los presentes números son aplicables a la UH. En el supuesto de ser ejecutada de forma directa, cerrando sus compromisos y aprovechamientos. Si fuese necesario delimitar una Unidad de Ejecución para compensar a propietarios no incluidos en la Unidad Homogénea, se procederá a ejecutar un recálculo conforme a lo previsto en el art. 2.22.2 de la Normativa.

Los datos reflejados en la presente ficha se ajustan a las superficies catastrales, por lo que podrán ser modificados en función de las superficies topográficas reales. La elaboración numérica del reparto de aprovechamientos y cesiones del estudio de gestión no debe ser considerada como normativa del PGMO: es un guión informativo resultado de aplicar a cada parcela los distintos apartados de la Normativa del PGMO, y podrán ser modificados en función de la realidad física existente en cada manzana.

Solo tendrán la consideración de Normativa la tipología y el módulo de aprovechamiento.

3.- JUSTIFICACION DE SU CONVENIENCIA.

La conveniencia de la formulación de este Estudio de Detalle se basa en tres circunstancias:

- a) La necesidad de mejorar y completar la urbanización del núcleo urbano de Lugones en su extremo Norte, donde se localiza un grave problema de tráfico debido a una red viaria insuficiente para la población e intensidad de tráfico de la zona donde se prevé la expansión urbana del núcleo. En este sentido, se está formalizando un convenio entre los propietarios de varias unidades del entorno y el Ayuntamiento para urbanizar de forma conjunta todo el enclave. Por tanto, esta Unidad constituye una de las áreas prioritarias para alcanzar la mejora del tejido urbano actual mediante un crecimiento ordenado que incorpore la resolución de los problemas viarios y de infraestructuras actuales del enclave.
- b) Existe el acuerdo, de más del 50% de la propiedad del Ámbito, para el desarrollo urbanístico de esta Unidad Homogénea, y al disponer ésta de la titularidad del suelo para la localización de los Aprovechamientos, así como de los viarios que dan frente y acceso a los solares, se dan las condiciones para hacer posible su ejecución.

c) La necesidad que existe en el mercado de vivienda, de coste moderado, avalada por la demanda sostenida del mercado,

Así pues, creemos conveniente que se proceda a la urbanización y construcción de esta Unidad de Ejecución prevista en el P.G.O.U. como de desarrollo en el primer cuatrienio de vigencia del Plan.

**4.- PARAMETROS URBANISTICOS DE APLICACIÓN.
PROCEDIMIENTOS DE ASIGNACION DE CARGAS Y BENEFICIOS.**

Como se apunta en las observaciones complementarias de los datos reflejados en la ficha del epígrafe 2, éstos pueden ser ajustados en función de las superficies topográficas reales adscritas. En este sentido, tras el levantamiento topográfico de cada una de ellas, procederemos a realizar un ajuste de las superficies o parámetros iniciales de la ficha, por las reales de medición, tal como se describe a continuación. Como puede observarse, se ha utilizado la misma metodología para la adscripción de suelo bruto a los aprovechamientos y las cesiones al Ayuntamiento, así como a los ámbitos deficitarios.

FICHA DE PARAMETROS URBANISTICOS DE APLICACIÓN:

Ref. Parcela	Área Parcela (sup)	Bruta Parcela (sup)	Neto Privado (sup)	Aprov. Privado	Aprov. a absorber (1)	Cesión Ayto. (aprov.)
00485/a	11.617,64	9710,98	5979,15	7533,73	244,31	837,08
491	3.191,89	3.191,89	1.965,28	2.476,25	80,30	275,14
10491	2.948,02	2835,02	1745,55	2199,39	71,32	244,38
489	1.793,12	1.793,12	1.104,04	1.391,09	45,11	154,57
11485	1.192,09	1.192,09	896,56	924,82	29,99	102,76
12485	685,23	685,23	421,90	531,60	17,24	59,07
13485	1.976,42	1.976,42	1.216,90	1.533,30	49,72	170,37
10491		113,00		66,00		7,00
00493*		861,20				
	23.404,41	21.497,75	13.166,80	16656,17	538,00	1850,35

(1) Superficie de las parcelas integradas total o parcialmente en el ámbito.

(2) Superficies asignadas (adscritas) al ámbito que generan la neta del ámbito total.

(3) Aprovechamiento proveniente de unidades de otros ámbitos con déficit de aprovechamiento.

(4) Aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento.

(*) Parcelas no vinculadas en PGOU, pero que resulta necesaria su adscripción parcial para completar la superficie neta total a ocupar

En el caso de la parcela 493, al pertenecer al ámbito 3 del suelo urbanizable, no genera aprovechamiento alguno en la Unidad Urbana; solamente se cederá gratuitamente el suelo y se reservará los derechos edificatorios en el desarrollo del Plan Parcial del Ámbito 3. Por todo ello, se incluye su extensión pero no opera a los efectos urbanísticos de reparto de cargas y beneficios.

En el caso de la parcela 10491, se adscribe la superficie total de la parcela, si bien a los 113m² adscritos al ámbito 87/CON/NC, se le aplicarán el aprovechamiento 1m²/m² de la Unidad 07.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 25-11-2007

El Secretario

5.- DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DEL ESTUDIO DE DETALLE.

5.1.- SUPERFICIE BRUTA ASIGNADA A LA UNIDAD HOMOGÉNEA 75 NCOVP-4 AL APROVECHAMIENTO TOTAL.

Se define como Área de Parcela la superficie total de las parcelas que van a ser vinculadas en alguna forma a la Unidad Homogénea 75.

Se establecerá como superficie bruta, la superficie topográfica real que se adscribe a aquellas parcelas que estén incluidas o adscritas total o parcialmente al ámbito 75NC OVP-4.

De las parcelas que estén adscritas o formen parte de más ámbitos de reparto, se tomará únicamente la porción imputable al ámbito 75NC OVP-4 conforme al criterio de reparto del P.G.O.U. y/o para completar el aprovechamiento máximo inherente a esta Unidad, quedando el resto de su superficie disponible para su vinculación al desarrollo de los otros ámbitos en función al reparto de cargas y beneficios que a ellos les corresponda.

Habida cuenta de que la urbanización de los viarios del enclave se desarrollarán mediante un convenio urbanístico de participación entre unidades, no existe ningún problema en que cada Unidad resuelva su grado de participación en el convenio y que la adscripción de las parcelas a cada ámbito sean las susceptibles de aportación de aprovechamiento en cada Unidad por separado.

De este modo se adscribirán a esta UH, las siguientes parcelas o porciones:

Parcela **0000010200485**: Se adscribe la porción de terreno en proporción a la superficie que interfecta con la de Unidad de Actuación 75, es decir, 90,6905% del total.

Se excluyen los terrenos incluidos dentro del Ámbito 3, de Suelo Urbanizable y que serán objeto de inclusión el reparto del mismo cuando se desarrolle el Plan Parcial.

Parcela **0000010200491**: Se adscribe en su totalidad.

Parcela **0000010210491**: Se adscribe la superficie total de la parcela, si bien a los 113 m² adscritos al ámbito 87/CON/NC, se le aplicarán el aprovechamiento 1m²/m² propio de la Unidad 07.

Parcela **0000010200489**: Se adscribe en su totalidad.

Parcela **0000010211485**: Se adscribe en su totalidad.

Parcela **0000010212485**: Se adscribe en su totalidad.

Parcela **0000010213485**: Se adscribe en su totalidad.

Parcela **493**: Se adscribe la porción de terreno necesaria para su conexión con el viario que delimita al sur el ámbito 75NC OVP-4 con la futura urbanización del Ámbito 3 pero no operará urbanísticamente.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 25/4/2007
El Secretario

5.2.- ORDENACION DE VOLUMENES

El enclave se caracteriza por un marcado carácter urbano de borde o periférico, que constituirá, conjuntamente con el desarrollo de varias unidades colindantes, el remate del tejido residencial de Lugones por su extremo norte.

La densidad edificatoria que se establece en el Planeamiento es de media densidad, sustanciada en una tipología de bloques de edificación abierta con espacios libres entre ellos.

Ante la personalidad periférica del enclave, se opta por ordenación de bloque abierto con una altura máxima prefijada de 4 plantas, con una disposición de continuo urbano con espacios exteriores amplios que permiten un tejido esponjoso urbano, como elemento de transición entre el suelo urbano y el rural.

Las directrices de ordenación se materializan en la disposición de:

- La configuración de 3 lotes en los que se ubicarán los aprovechamientos inherentes a la Unidad, con una disposición y proporción que permita el fácil reparto de los solares entre los propietarios originales y las cesiones correspondientes, así como la creación de un espacio urbano acorde a las características del lugar; es decir, bloques abiertos de densidad media, como transición entre el núcleo urbano residual y el rural o terciario, con una disposición en manzanas abiertas hacia el sur o en bloque lineal este-oeste, para aprovechar mejor el soleamiento y proteger a los espacios libres exteriores de los vientos dominantes (Noroeste y Nordeste).
- Para flexibilizar las diferentes soluciones arquitectónicas que pueden llevarse a cabo en cada manzana o lote se establece una única tipología edificatoria que responde a la denominación de: Bloque Abierto (encuadrado en áreas de movimiento máximo de la Edificación con alineaciones no vinculantes).
Esta tipología consiste en un bloque de edificación abierta con alineaciones exteriores ajustadas a la línea máxima establecida en cada lote, y la interior en función de lo que se precise siempre y cuando se respete la no existencia de patios interiores de luces en los edificios y que las distancias entre bloques respeten las condiciones que se expondrán en las ordenanzas particulares en este Estudio de Detalle.
- Los volúmenes que generan ambas tipologías se formalizan mediante bloques de edificación abierta con espacios intersticiales destinados a Espacios Libres privados vinculados a la edificación y cuya urbanización se hará a cargo de cada fase. Estas zonas libres se localizan en la zona sur del ámbito al objeto de aprovechar el soleamiento. Por el contrario los bloques de edificación se alinean siguiendo las orientaciones Este-Oeste, y Sur-Este-Oeste, creando un frente continuo de edificación respecto a la carretera Granda - El Castro estableciéndose con ello el borde urbano de edificación residencial.
- La trama de los viarios circundantes se ajustan exactamente a las alineaciones marcadas por el P.G.O.U. y su diseño definitivo se someterá al proyecto de

urbanización que está previsto realizar mediante convenios con el Ayuntamiento en un área más grande que incluye el ámbito que nos ocupa.

5.3.- LOCALIZACION DE CESIONES AL AYUNTAMIENTO Y AMBITOS DEFICITARIOS.

Como se establece en la ficha urbanística de la Unidad deberán destinarse unos solares para albergar el 10% de cesión del Aprovechamiento a favor del Ayuntamiento y el aprovechamiento que proviene de otras unidades deficitarias en aprovechamiento. Por tanto, deberá reservarse terrenos capaces de albergar 1.850,35 del 10% de cesión y 538 m² de las deficitarias, en total 2.388,35 m² de edificación que en principio se localizan en un mismo Lote con la misma calificación que el resto.

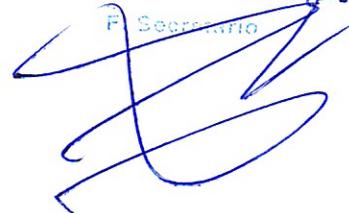
6.- COMPARATIVO DE LAS DETERMINACIONES DEL P. G. O. U. Y DEL ESTUDIO DE DETALLE.

	P. G. O. U	ESTUDIO DE DETALLE	DE	SALDO
SUPERFICIE U. E. (m ²)	13.368,69	13.368,69		0
MOD. APROV. TIPO m ² /m ²	1,4	1,4		0
SUP. NETA PRIVADO m ²	12.984	13166,80		182,80
APROV. PRIVADO (m ²)	16.360	16.656,17		296,17
APROV. A ABSORBER (m ²)		538		0
10 % APROV. CESION AYTO. (m ²)	1.298	1.850,35		552,35

CLASIFICACION DE SUELO	URBANO	URBANO
TIPOLOGIA DE EDIFICACION	OVP	ABIERTA (*)
Nº PLANTAS SOBRE RASANTE	4	4
Nº PLANTAS BAJO RASANTE	No se establece	Max. 2
FONDO DE EDIFICACION	No se establece	variable
ALTURA DE PLANTA BAJA	No se establece	4.5 m

(*)Encuadrada en áreas máximas de movimiento

Aprobado definitivamente
 en Sesión plenaria *adicional*
 de fecha *25-1-2018*

P. Secretario


7.- SISTEMA DE ACTUACION APLICABLE AL DESARROLLO.

Como se establece en el P.G.O.U., el sistema de ejecución para desarrollar el planeamiento debe definirse en este Estudio de Detalle. Tras analizar pormenorizadamente el grado de idoneidad de cada uno de los sistemas que la Legislación urbanística prevé, se propone la aplicación de alguna de estas dos posibilidades:

- Compensación.
- Reparcelación Voluntaria.

El primero de ellos, se realizaría mediante la constitución de una Junta de Compensación y elaboración del correspondiente Proyecto de Compensación, y, el segundo mediante la aportación del Proyecto de Reparcelación Voluntaria que contenga el reparto de cargas y beneficios aprobado por todos los propietarios integrantes.

En el transcurso de la tramitación de este Estudio de Detalle se procurará aportar el acuerdo de la reparcelación voluntaria de todos los propietarios integrantes. No obstante, si esto no se produjese, se procederá a la constitución de la Junta de Compensación en base a la figura de planeamiento aprobada.

Para evitar que la Ordenación no permita el reparto de cargas y aprovechamientos futuros, se adjunta una propuesta de reparto no vinculante que sirve para demostrar que la distribución y disposición de los lotes proyectados garantiza una razonable y justa equidistribución de los compromisos inherentes a la Unidad.

En este sentido en el plano nº 8 se puede observar cual podría ser una propuesta de reparto en función de las fincas aportadas tal como establece el Reglamento de Gestión; a saber,

LOTES DE RESULTADO	PROPIETARIO	EDIFICABILIDAD ASIGNADA TOTAL	SUP. SOLAR	Nº ALTURAS SOBRE RASANTE
1	Proindiviso Ayuntamiento + Ámbitos Deficitarios	$\left. \begin{array}{r} 1.850,36 \\ + \\ 538,00 \end{array} \right\} = 2.388,36$	1.427,00	IV
2	Asturpromotora – Sedes	8.328,08	6.512,59	IV
3	Asturpromotora- Sedes	8.328,08	5713,66	IV
TOTALES		19.044,52	13.653,25	

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 25-1-2008
El Secretario

8.- INFRAESTRUCTURAS.

SISTEMA VIARIO.-

El trazado de los viales a urbanizar se recogen en el Plano nº 9, al igual que la topografía y definición geométrica para el replanteo de la obra proyectada. Los gálibos y secciones constructivas se basan en la funcionalidad de la intensidad de tráfico prevista, el número de usuarios y la adecuada conexión con el sistema viario de las áreas urbanas más próximas o que tienen una relación futura. No obstante, deben entenderse como no vinculantes, ya que se está tramitando, un proyecto de urbanización de un ámbito, mayor que englobará esta actuación y cuyas determinaciones serán de aplicación para este Estudio de Detalle.

REDES DE SANEAMIENTO.-

La red de saneamiento se proyecta semiseparativa. Por un lado se recogen las aguas fecales y pluviales de las viviendas con entronque a la red general de saneamiento unitaria y por otro las aguas pluviales de los viarios, que a través de una red separativa, que se conectará a la red general de saneamiento existente.

El dimensionamiento de las tuberías se realizará en el correspondiente proyecto de Urbanización.

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.-

La red de abastecimiento de agua potable se proyecta con tubería de polietileno de alta densidad (PEAD). El esquema de distribución está formado por dos anillos de distribución que discurren en cada uno de los viales. Estas redes están conectadas a alguna de las dos redes indistintamente en los dos extremos entre sí, para que cada punto de demanda pueda ser alimentado por dos caminos y garantizar, de este modo, el abastecimiento en caso de avería una de ellas.

RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.-

El suministro de energía eléctrica se proyecta realizar a través de canalizaciones subterráneas de 3 tubos de 160 mm de diámetro con conexión a la red eléctrica de suministro que discurre paralela al lindero norte

RED DE SUMINISTRO DE GAS.-

El suministro de gas se proyecta realizar a través de canalizaciones subterráneas con conexión a la red de la compañía concesionaria situada en el extremo noroeste del ámbito.

RED PARA INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES.-

Se prevén las canalizaciones necesarias que constituyen el espacio y medios físicos por donde discurren los cables y donde se ubican los equipos necesarios para que los servicios de telecomunicaciones puedan ser distribuidos a todos los usuarios.

RED PARA ALUMBRADO PÚBLICO.-

La instalación de alumbrado público se diseñará según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y se estará a lo dispuesto en el proyecto de urbanización general

OBRAS DE MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACIÓN.-

Las obras de señalización horizontal comprenden la pintura del eje de la calzada. También se pintaran sobre la calzada flechas indicadoras de dirección y sentido.

La señalización vertical la integrarán todas las señales necesarias para una correcta organización del tráfico.

9.- ORDENANZAS PARTICULARES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Bloque de Edificación Abierta (con Alineaciones Encuadradas en Áreas de Movimiento Máximo de la Edificación).

Esta tipología es una subvariante de la Edificación Abierta, y se distingue de ésta porque las alineaciones exteriores son consideradas máximas y no están fijadas por el Estudio de Detalle sino por las reglas de movimiento que se establecen en la ordenanza particular. En el plano de zonificación, el recinto descrito para los bloques 1, 2 y 3 son definidas áreas máximas de movimiento de la edificación; es decir, que dentro de su contorno se podrá implantar la edificación en la forma que mejor se adecue al programa de necesidades del edificio pero respetando ciertas reglas, a saber:

- Las alineaciones exteriores de los bloques no podrán sobresalir del contorno definido por el área máxima de movimiento en planta baja, y en las superiores no permita sobresalir, más que en los vuelos permisibles según la ordenanza general de vuelos.
- Los bloques deben adoptar la forma de un solo volumen en el caso del lote 1 o de 3 como máximo en los lotes 1 y 3. La ordenación de los volúmenes puede adoptar formas diversas, por ejemplo en L, U, C, etc.
- Los vuelos sobre las alineaciones exteriores deben respetar la ordenanza general de vuelos y que las alineaciones interiores puedan ser de fondos variables, con la única condición de que la separación entre las alineaciones interiores del edificio sea mayor que la altura del edificio más alto de ellos. No se permiten soluciones de patios de luces interiores en los bloques para dar luces a estancias interiores de las viviendas.

9.1. Parcela Mínima.

Las medidas de parcela mínima a los distintos efectos de parcelación y edificación coincidirán con la establecida para cada lote independiente en los planos.

Cuando una parcela sea asignada a varios propietarios la solución de normalización será la constitución de propiedad pro indivisa, con participaciones proporcionales a las fincas de aportación.

9.2. Aprovechamientos.

Los aprovechamientos de cada entidad o lote se fija en m² máximos de edificación por cada bloque o conjunto de bloques conforme al siguiente cuadro:

EDIFICABILIDADES PROYECTADAS Y ALTURAS POR LOTES

LOTES DE RESULTADO	SUP. EDIFICABLE	ALTURAS SOBRE RASANTE
1	2.388,35	IV
2	8.328,08	IV
3	8.328,08	IV
TOTALES	19.044,52	

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria de fecha 25.1.2007
El Secretario

TOTAL EDIFICABILIDAD PERMITIDA = 19.044,52 M²

- 1] APROV. ABSORB. Aprovechamiento proveniente de Unidades de otros ámbitos con déficit de aprovechamiento.
- 2] APROV. CESIÓN AYTO. Cesión del 10% del aprovechamiento a favor del Ayuntamiento.

Se computan en la forma establecida en las Condiciones Comunes del P.G.O.U.

El aprovechamiento definido como comercial indicado en planos se considera orientativo y si no se agota su cuantía, el aprovechamiento remanente podrá convertirse en residencia de forma equivalente.

9.3. Emplazamientos.

Los emplazamientos de las edificaciones se determinan variables regulándose como obligatorio premarcar la edificación dentro del área de movimiento máximo señalado en los planos correspondientes. La alineación exterior de los bloques se ceñirá a las exteriores de cada lote y las interiores se ajustarán regulaciones de retranqueos y luces rectas fijados por las Ordenanzas Particulares que se definen a continuación:

- a) Los bloques o edificios dispuestos dentro del área de movimiento, tendrán la alineación exterior coincidente con la línea exterior del área de movimiento en toda la longitud del bloque, admitiéndose en las plantas superiores, por encima de la baja, la ordenanza general

de vuelos. Los fondos de edificación pueden ser variables, siempre que cumplan con las dos condiciones siguientes:

- Las alineaciones interiores del bloque o bloques que dan frente al espacio vacío privado interior, se separaran de otras alineaciones de edificación una distancia superior a la altura total de edificio enfrentado más alto.
- No se permiten soluciones de patios de luces interiores en los bloques para dar luces a estancias de las viviendas

b) Las plantas de sótano podrán tener una dimensión superior al fondo de los bloques a los que pertenezcan para remitir la funcionalidad y cabida de las plazas de aparcamiento,

9.4. Rasantes.

1. El caso general, en manzanas de Edificación Abierta es que el terreno natural se desmonte por completo, careciéndose por tanto de referencias materiales para las rasantes en patio de manzana. Por tanto, al interior de la manzana, operarán las rasantes de su contorno exterior, y con profundidad hasta la mitad de la distancia a la alineación de la calle contraria. La superficie de la manzana, en consecuencia, queda dividida en zonas de influencia delimitadas por las diagonales desde las esquinas y una línea de equidistancia entre las dos fachadas más largas. Si las esquinas son en chaflán, o curvas, se tomará la diagonal del ángulo formado por la prolongación de las alineaciones de los frentes que forman la esquina.

9.5. Ordenación de las parcelas y el Espacio Vacío Privado.

Los proyectos de obras de nueva planta deberán contener el proyecto de ordenación de la parcela, donde se especifiquen los usos de todas las superficies en planta baja, tanto las de terreno destinado a espacio vacío privado, como las edificadas o cubiertas; señalándose las partes ajardinadas, las pavimentadas, la situación de arbolado y las cotas o nivelaciones de todas ellas.

Una vez aprobada la ordenación que así se plantee, ésta pasará a ser obligatoria dentro de la parcela en todos los aspectos citados, debiéndose de solicitar licencia para cualesquier modificación que posteriormente pudiera plantearse.

Se recogen en el plano 05 la delimitación del Espacio Vacío Privado y el Espacio Vacío Privado con posible ocupación bajasasante.

9.6. Alturas.

Las alturas máximas de la edificación se señalan en los planos correspondientes de alineaciones y alturas de edificación particularizada para cada parcela o bloque e incluyen la planta baja.

9.7. Plantas bajas, entreplantas, sótanos y semisótanos.

Se regularán según lo estipulado en el PGM.

9.8. Pasajes y soportales

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 25-11-2007

Secretario



1. Son pasajes las vías públicas o privadas que atraviesan las edificaciones, en general en planta baja, y cuyo suelo está ocupado por la edificación.

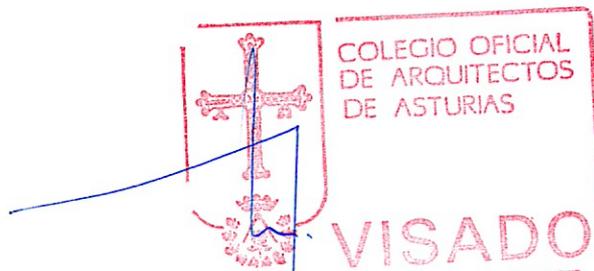
Los pasajes son servidumbres sobre suelo privado, que conserva el derecho de ser edificado en programas privados por encima y por debajo del nivel de utilización del paso.

2. Los soportales, en cambio, son vías públicas o privadas que admiten edificación privada sobre su vuelo, en forma análoga a la que se produce en los vuelos de fachada, excepto en el sentido de que, debido a su mayor profundidad, utilizan además servidumbre de apoyos permanentes en la línea exterior del vuelo. En los soportales el suelo es de propiedad comunal y se admite, por lo tanto, construcción de sótanos bajo su superficie. Lo que sería la línea de máximo vuelo, en todo caso, actúa como emplazamiento fijo para las plantas superiores, que deben alcanzarlo obligatoriamente.

9.9. Cubiertas.

En cuanto a configuración y usos se estará a lo establecido por las Ordenanzas específicas del P.G.O.U., art. 2.66

Gijón Noviembre de 2006



Fdo. JULIO REDONDO

Arquitecto

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria ordinaria
de fecha 25.11.2007
El Secretario



ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD 75 NC/OVP-4 LUGONES (APROBACION DEFINITIVA)
 SITUACION: LUGONES-SIERO
 PROPIEDAD: SEDES S.A. Y ASTUR PROMOTORA S.L.

PLANO: <h2 style="text-align: center;">COLECTOR GENERAL</h2>	N° PLANO <h1 style="text-align: center;">A</h1>
PLANEAMIENTO Y DISEÑO URBANO S.L. ARQUITECTO:  JULIO L. REDONDO BAJO	FECHA: NOV-2006 ESCALA: 1/5000