

## **Anuncio relativo a la aprobación definitiva del Plan Parcial del ámbito 3 de Lugones. Expte. 242Q1031.**

El Pleno Municipal, en sesión extraordinaria celebrada el día veintisiete de enero de dos mil nueve, adoptó el siguiente acuerdo: (Expt.: 242Q1031).

Primero.—Estimar la alegación presentada por Dña. Luzdivina Ruiz Cueva, cuya propiedad ha quedado acreditada y a la que se le ha atribuido condición de interesada en el expediente.

Segundo.—Desestimar la alegación formulada por D. José García Álvarez, por cuanto que la parcela de la que dice ser titular queda excluida del ámbito del Plan Parcial.

Tercero.—Aprobar definitivamente el Plan Parcial para el desarrollo de un ámbito de suelo urbanizable prioritario, perteneciente al ámbito 3 de Lugones, promovido por Sedes, S.A.; Asurpromotora Urbana, S.L.; Cigoña Obras y Promociones S.L., y Fadesa Inmobiliaria, S.A., y suscrito por los Arquitectos D. Julio L. Redondo Bajo, D. Andrés Hernández Alonso, D. J. Ovidio Blanco Suárez y D. Alejandro Alcázar Palacios, con las siguientes condiciones:

- En ningún caso podrán ser practicables los espacios de la cubierta más que para las labores de mantenimiento; no pudiendo formar parte de las viviendas a modo de terrazas.
- Será obligatoria la participación de todos los propietarios del ámbito en la carga que supone eliminar la edificación situada al Este, y próxima a la A-66, y que afecta al vial de Plan General que separa las unidades homogéneas 18, 19 y 20 de suelo urbanizable, de las Unidades Homogéneas 21, 22 y 20.
- Deberán cumplirse las previsiones de conexiones de las redes interiores del ámbito con las existentes, teniendo en cuenta la necesidad de ejecución del viario principal objeto de un proyecto de Urbanización conjunto con el Plan Parcial tramitado en la zona por Promotora Picos Obios, S.L.

Cuarto.—Notificar el presente acuerdo de aprobación definitiva a todos los interesados en el expediente, con ofrecimiento de los recursos pertinentes.

Quinto.—Publicar el presente acuerdo de aprobación definitiva, y el texto completo de las Ordenanzas Urbanísticas contenidas en el Plan Parcial aprobado en el Boletín Oficial del Principado de Asturias.

Sexto.—Remitir al órgano competente de la Consejería de Medio Ambiente, Infraestructuras y Política Territorial del Principado de Asturias el acuerdo de aprobación definitiva, junto con 2 ejemplares del Plan Parcial, debidamente diligenciados, con los planos correspondientes y la documentación técnica y administrativa completa; así como 3 copias en soporte digital de la documentación técnica del Plan Parcial.

Lo que se comunica a los efectos oportunos, significando que contra este acuerdo podrá interponerse, potestativamente, recurso de reposición ante el mismo órgano que dictó el acto, que cabrá fundar en cualquier de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en los arts. 62 y 63 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, en el plazo de un mes, a contar a partir del día siguiente al de publicación de este anuncio en el BOPA, o interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado Provincial de lo Contencioso-Administrativo de Asturias/la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de publicación de este anuncio en el BOPA. Si presentado recurso de reposición no fuera resuelto y notificado en el plazo de un mes, deberá entenderse desestimado, pudiendo en este caso interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de seis meses a contar desde el día siguiente a aquel en que se produzca el acto presunto. Y ello, sin perjuicio de cualquier otro que se considere oportuno. Pola de Siero, a 23 de febrero de 2009.—El Concejal Delegado de Urbanismo.—6.760.

## **NORMAS URBANÍSTICAS**

### **1.—Generalidades:**

#### **1.1.—Objeto.**

Las presentes Normas urbanísticas tienen por objeto la regulación reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada en el ámbito del Plan Parcial Lugones Sector Norte, destinado a suelo urbanizable residencial OVP según las previsiones del PGO de Siero.

#### **1.2.—Contenido y documentación del Plan Parcial.**

El contenido y la documentación del Plan Parcial se adecua a las prescripciones del art. 66 del Decreto Legislativo PA 1/2004 (TROTUAs), y complementariamente a las de la sección 3.<sup>a</sup>, capítulo V, título 1, del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978).

En consecuencia la documentación del Plan Parcial está formada por:

- Memoria.
- Memoria de gestión.
- Normas urbanísticas.
- Planos de información y de ordenación y de proyecto.

Tanto estas Normas como el resto de los documentos que integran el Plan Parcial en su aspecto normativo obligan por igual en el desarrollo del suelo que regulan. En caso de discrepancia entre documentos prevalecerá, en general, el texto sobre el dibujo, y, en todo caso, cada documento en su contenido específico.

#### **1.3.—Condiciones generales.**

En el ámbito de este Plan Parcial serán de plena aplicación, y a ellos se remiten directamente estas Normas, los siguientes preceptos de la Normativa del PGO de Siero:

- A los efectos del desarrollo, ejecución y concesión de licencias, los recogidos en la Sección II (Práctica urbanística), y en la Sección VI (Intervención municipal del uso del suelo) de su Título 1.

- En cuanto a la terminología de conceptos, la Sección II de la Ordenanza IV, así como las definiciones y conceptos de la Ordenanza III en lo que se refiere a usos.
- En cuanto a condiciones de accesibilidad y servicios en las edificaciones, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de la Ley PA 5/1995, sobre Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Sin perjuicio de que, en términos generales, haya de estarse a lo preceptuado en el PGO de Siero para cuantas cuestiones no estén expresamente previstas en estas Normas.

## **2.—Zonificación:**

El suelo comprendido en el ámbito de este Plan Parcial Lugones Sector Norte se subdivide, a los efectos de la aplicación de estas Normas, conforme se especifica en el plano de zonificación (plano 04.1.1.), y por lo que respecta a los usos lucrativos, no ya en zonas, puesto que estaríamos en este caso en una zona única, sino en manzanas.

En los epígrafes posteriores se recogen las condiciones de ordenanza que han de aplicarse de modo particular en el ámbito de este Plan Parcial, como parte indisoluble de la ordenación urbanística planeada. Entendiendo que para cuantas cuestiones no se hace referencia expresa serán aplicables las previsiones de las Ordenanzas IV y V de la Normativa del PGO de Siero.

Y en el anexo de fichas que acompaña a esta memoria se recogen los principales parámetros que configuran el aprovechamiento atribuido a cada una de las distintas manzanas edificables.

Entre tales parámetros se especifica la reserva obligatoria de aprovechamiento para viviendas protegidas.

### **2.1. Condiciones comunes.**

#### **2.1.1. Tratamiento conjunto.**

Podrá solicitarse licencia de obras directamente para proyectos arquitectónicos referidos a una manzana completa.

En otro caso, lo que será sin duda la situación mas frecuente, cuando la construcción de una manzana vaya a realizarse mediante diferentes y diversos proyectos arquitectónicos, será necesaria la presentación previa ante el Ayuntamiento de un estudio completo de la manzana, suscrito por todos los propietarios de parcelas edificables, al que luego habrán de ajustarse los diferentes proyectos con los que se soliciten las licencias de obras, en el que se determinarán, esencialmente, unas condiciones de composición comunes: Alturas de plantas, fondos edificables, composición de huecos, materiales de fachada, etc. Si el estudio presentado ante el Ayuntamiento no estuviera suscrito por la totalidad de los propietarios implicados, deberá tramitarse como un estudio de detalle para hacerlo de obligado cumplimiento, sin perjuicio, claro está de las competencias municipales al respecto.

#### **2.1.2. Alineaciones obligatorias.**

En la mayor parte de los casos el emplazamiento previsto para la edificación está enclavado en la propia parcela, por motivos puramente funcionales. Sin embargo a los efectos de

la aplicación de estas Normas las líneas de edificación exteriores de cada manzana tendrán la consideración de alineaciones obligatorias, según la definición del P.G.O.

En cambio, las líneas de edificación interiores, sin perjuicio de las excepciones que se dirán, se trazan como referencia para la asignación de edificabilidades a cada manzana, admitiéndose que puedan fluctuar en una banda delimitada por líneas paralelas trazadas a ambos lados a la distancia de 1 m, manteniéndose siempre, claro está, el límite de edificabilidad asignado.

### **2.1.3. Sótanos.**

Se permite la ocupación por plantas de sótano destinadas a garaje-aparcamiento que se detalla en el plano n.º 04.1.2

Los accesos de vehículos a estas plantas de sótano deben limitarse en lo posible, debiendo hacerse constar su disposición, así como las condiciones de servidumbres recíprocas obligadas entre solares, en el estudio de conjunto mencionado en el punto anterior. Los accesos peatonales estarán, normalmente, integrados en la edificación en altura, salvo exigencia de la normativa contra incendios debidamente justificada.

La ventilación de los locales de estas plantas se realizará a través de la edificación en altura de cada manzana, disponiendo chimeneas exclusivas al efecto hasta las correspondientes cubiertas.

### **2.1.4. Pasajes y soportales.**

Representados en los planos correspondientes mediante líneas de trazos cuando son de realización obligatoria, podrían ampliarse, en planta y en altura, pero nunca disminuirse.

La superficie ocupada por estos pasajes y soportales obligatorios, incluso si fueran ampliados, estará gravada con una servidumbre para uso público.

Se permite, de todos modos, el establecimiento de otros soportales de uso estrictamente privado en las plantas bajas, que no serán tampoco computables a efectos de edificabilidad.

### **2.1.5. Espacios libres privados.**

Entendiendo por tales las porciones de las parcelas edificables no ocupadas por la edificación sobre rasante. Sin perjuicio de que estarán mayoritariamente ocupadas bajo rasante por sótanos destinados a garajes, y que una parte de ellos están destinados a cubrir la dotación de plazas de aparcamiento que reclama el PGO de Siero, su apariencia debe aproximarse en lo posible a la de un espacio ajardinado que se integra en las zonas verdes de uso público colindantes.

## **2.2. Condiciones particulares.**

### **2.2.1. Manzanas A, B y C.**

En el cuerpo de mayor longitud, dispuesto a lo largo del boulevard, la planta séptima adoptará la forma de ático retranqueado 3 m de la alineación de la calle; del mismo modo que se plantea un remate escalonado de (las plantas más altas) de las manzanas hacia el parque interior. La aparición de terrazas planas en estas manzanas está basada en motivos compositivos y estéticos muy claros, permitiendo también, al mismo tiempo, la ubicación de los obligados paneles captadores de energía solar en posiciones visualmente discretas.

En el anteriormente mencionado cuerpo de edificación, y dispuesto a lo largo del boulevard, será obligatoria la formación en planta baja de un soportal, representado en planta en los planos correspondientes, que tendrá las siguientes características:

- Su anchura mínima será de 3,00 m
- Tendrá una altura de techo en un plano horizontal único por manzana, sin banquetes.
- La altura de la planta baja en este cuerpo mencionado, y por tanto, la del soportal obligatorio, será la equivalente a dos plantas del resto de la manzana. Lo que permitirá la formación de entreplantas en los locales comerciales, que ocuparán un máximo del 50% del local, no bajando la altura libre, en ningún caso de 2,5 m.
- Los locales de estas plantas bajas se destinarán necesariamente al uso comercial, puesto que así lo requiere el cumplimiento de los estándares dotacionales mínimos exigidos por el Reglamento de Planeamiento.

#### **2.2.2. Manzanas D, E y F.**

Estarán destinadas a viviendas protegidas.

En la asignación de edificabilidades a estas manzanas, solo se ha reservado para las plantas bajas la correspondiente a los portales de las viviendas. Por lo tanto, si bien no queda expresamente prohibido, ha de tenerse en cuenta que, cualquier aumento de la edificabilidad inicialmente prevista para las plantas bajas iría en detrimento de la asignada a las plantas de piso, y deberá destinarse necesariamente al uso de vivienda protegida.

#### **2.2.3. Edificios y cuerpos de edificación de IX plantas.**

Concebidos como cuerpos de cohesión interna de la ordenación volumétrica, y al tiempo de singularización del espacio interior de la “supermanzana”, han de reunir las siguientes peculiaridades: serán elementos prismáticos limpios, de ocupación en planta obligada, cubierta plana, y fachadas con gran predominancia de elementos acristalados (muros cortina, etc.), sin cuerpos volados.

En cambio, es condición optativa la relación con el resto de la manzana en la que, en su caso, se integran.

La última planta adoptará la forma de ático respecto de las cuatro fachadas.

Tendrán el carácter de finca indivisible a efectos de parcelación.

### **3. Usos dotacionales públicos.**

#### **3.1. Zonas verdes (ZV).**

Se conciben como espacios escasamente pavimentados y volcados en la creación de un entorno vegetal muy arbolado que redunde en una mejora medioambiental y paisajística del polígono, sin perjuicio de las áreas reservadas para juegos infantiles.

Se permite, de todos modos, siguiendo el criterio expresado en el art. 2.160.2 de la Ordenanza VIII del PGO de Siero, instalaciones deportivas abiertas, que no ocuparán más del 15% de su superficie, y que podrían incluir construcciones auxiliares que no superen individualizadamente los 150 m<sup>2</sup>.

Y, por otra parte, para el acceso a garajes, y para facilitar a la población residente ciertos servicios indispensables (urgencias, protección contra incendios, etc.), se contempla la posibilidad de la formación de determinados itinerarios que pudieran compartir el tránsito peatonal con cierto tráfico rodado ocasional y muy restringido. En cualquier caso el diseño de estos itinerarios debe atender especialmente a su integración en la zona verde, huyendo del aspecto viario típico.

### **3.2. Equipamiento deportivo.**

Aunque en el plano n.º 04.1.1 se hace figurar una reserva específica de terrenos para uso deportivo como equipamiento diferenciado, a los efectos de justificar el cumplimiento del Reglamento de Planeamiento, el tratamiento que se pretende para esta zona sería idéntico al de la zona verde de uso público colindante, formando un conjunto del carácter mixto verde-deportivo del tipo descrito en el PGO, aunque con los límites edificatorios señalados en el punto 3.1 precedente.

### **3.3. Equipamiento de relaciones urbanas.**

En un principio resultarían de aplicación general las previsiones de la Ordenanza VIII del PGO en cuanto a usos permitidos de carácter público, y específicamente su artículo 2.166 en lo que se refiere a las condiciones de edificación.

Sin embargo, la utilización de esta normativa quedará en suspenso en tanto no se finalice el desarrollo urbanístico de todo el Ámbito 3a del PGO, y se adopte una decisión sobre el uso específico de todos los terrenos dotacionales del mencionado ámbito.

### **3.4. Viario local.**

Sus condiciones funcionales se definen en la documentación gráfica de este Plan Parcial, respondiendo al criterio de vías de tráfico restringido, reservadas para accesos a garajes y reparto de mercancías, además claro está de facilitar a la población residente ciertos servicios (urgencias, protección contra incendios, etc.). Está reducido al máximo en la ordenación proyectada, y como tal solo vienen expresamente recogidos en la documentación gráfica los tramos viarios ya planteados por el PGO. Podría decirse, en cierto modo, que se prescinde del viario local para optar por unos itinerarios rodados de uso restringido integrados en las zonas verdes, como se ha señalado en el punto 3.1 de estas Ordenanzas.

### **3.5. Servicios de infraestructuras.**

Los pequeños enclaves así calificados se corresponden con los emplazamientos previstos a priori para transformadores eléctricos. El Proyecto de Urbanización podría proponer justificadamente otros emplazamientos alternativos más adecuados.

## **4. Condiciones de la urbanización:**

Una vez aprobado el Plan Parcial, los propietarios del suelo habrán de ejecutar la urbanización de este sector, debiendo presentar en el Ayuntamiento para su tramitación el correspondiente Proyecto de Urbanización, definido en el art. 159 del TROTUAs.

Dicho Proyecto de Urbanización cumplirá las condiciones que se establecen para la urbanización en la Sección II del Título 1 del Plan General de Siero.

Igualmente habrá de cumplir las determinaciones sobre promoción de la accesibilidad y supresión de barreras tanto del Plan de (título VI de sus Normas Urbanísticas) como de la Ley PA 511995 y su Reglamento.