

PROYECTO DE: ESTUDIO DE DETALLE  
"LOS JARDINES DEL COLEGIAL"  
SITUACIÓN: FINCA EL COLEGIAL. EL BERRÓN. SIERO.  
PROMOTOR: CONSTRUCCIONES SILCA S.A.

## ÍNDICE

### A - MEMORIA

- 1.- Introducción
- 2.- Descripción del ámbito territorial
- 3.- Normativa urbanística de aplicación
- 4.- Justificación del Estudio de Detalle
- 5.- Cálculo del aprovechamiento según la normativa vigente
- 6.- Justificación del Aprovechamiento Resultante

### B - PLANOS

- 1.- Situación y emplazamiento
- 2.- Plano de la finca y ámbito territorial del Estudio de Detalle
- 3.- Zonificación según el P.G.M.O.
- 4.- Ordenación de volúmenes
- 5.- Alineaciones y rasantes
- 6.- Secciones longitudinales y transversales

## A – MEMORIA

## 1.- INTRODUCCIÓN

El Estudio de Detalle es un instrumento de planeamiento que está establecido y regulado en el Artículo 58 de la Ley del Principado de Asturias 3/2002 de 19 de abril de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística.

De su texto se deduce que tal figura constituye un instrumento de conformación, configuración y definición detallada de las últimas determinaciones o extremos del planeamiento, situándose jerárquicamente entre los planes de ordenación urbana que contienen determinaciones del Plan General y las licencias de edificación.

El Estudio de Detalle es de aplicación:

- a) Cuando el Plan de Ordenación que desarrolla así lo ordene.
- b) Para completar alguna de las determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano en lo referente al señalamiento de alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes, respetando siempre las especificaciones de altura máxima, volumen y aquellas otras que pudieren estar fijadas en los documentos de ordenación que se desarrollan en el Estudio de Detalle.
- c) Para fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos dentro de cada parcela en desarrollo de las determinaciones que el Plan de Ordenación contenga a estos efectos.

En consecuencia, el Estudio de Detalle no puede:

- Cambiar la calificación del suelo
- Establecer nuevas ordenanzas
- Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres
- Originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas en el ámbito de actuación del Estudio de Detalle.
- Aumentar el porcentaje de ocupación del suelo, las alturas máximas permitidas en el Plan de Ordenación y volúmenes máximos de edificación permitidos y en su caso, la densidad de viviendas o intensidad autorizada de uso del suelo.
- Alterar el uso exclusivo o predominante asignado al ámbito del Estudio de Detalle.

## 2.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL

La finca sobre la que se extiende el ámbito territorial del Estudio de Detalle se denomina *Prado del Berrón o El Colegial* propiedad de Construcciones SILCA S.A. y se halla situada en El Berrón, Concejo de Siero, entre la Avda. de Langreo por el este, las vías de ferrocarril de FEVE que la limitan por el sur y el oeste y por el norte un conjunto edificado de bloques de viviendas.

Según la escritura de propiedad, la finca tiene la descripción siguiente:

"Rústica a prado, hoy **urbana**, llamada **PRADO DEL BERRÓN**, sita en términos de su nombre, Parroquia de La Carrera, Concejo de Siero, con una superficie de **veintisiete mil cuatrocientos veintinueve metros cuadrados**. Linda: Este, con carretera Carbonera; Sur, ferrocarril Económicos de Asturias; Oeste, ferrocarril de Langreo; y Norte, con los herederos de Luciano Rodríguez, los de Bernardo Fanjul y los de Juan Suárez Solís. Dentro de la misma existen las construcciones e instalaciones siguientes: UN EDIFICIO de planta baja destinado a almacén y establo, con una superficie de mil setecientos sesenta y dos metros cuadrados; UNA CASA con bajo destinado a almacén y dos pisos a vivienda, con una superficie de ciento cincuenta y seis metros cuadrados; UNOS COBERTIZOS que ocupan doscientos noventa metros cuadrados; UN APARTADERO particular para el servicio de mercancías de los inmuebles citados, con vías derivadas de los ferrocarriles Económicos de Asturias y Ferrocarril de Langreo, en el kilómetro dieciséis coma ciento veinticuatro de la Línea de la primera, entre Sama y Gijón, con la correspondiente concesión y autorización de la Dirección de Ferrocarriles y de las Compañías citadas. Dentro de esta finca se halla construida, EN PRECARIO, UNA NAVE de ochocientos cuarenta metros cuadrados.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Pola de Siero al Tomo 952, Libro 813, folio 106, finca 24.648.



PROVINCIA  
33 ASTURIAS

MUNICIPIO  
066 SIERO

VIA PUBLICA  
487 LAV DE LANGREO  
014 -

HUJA  
BER 03

PARCELA CATASTRAL  
1470009 TP8017S

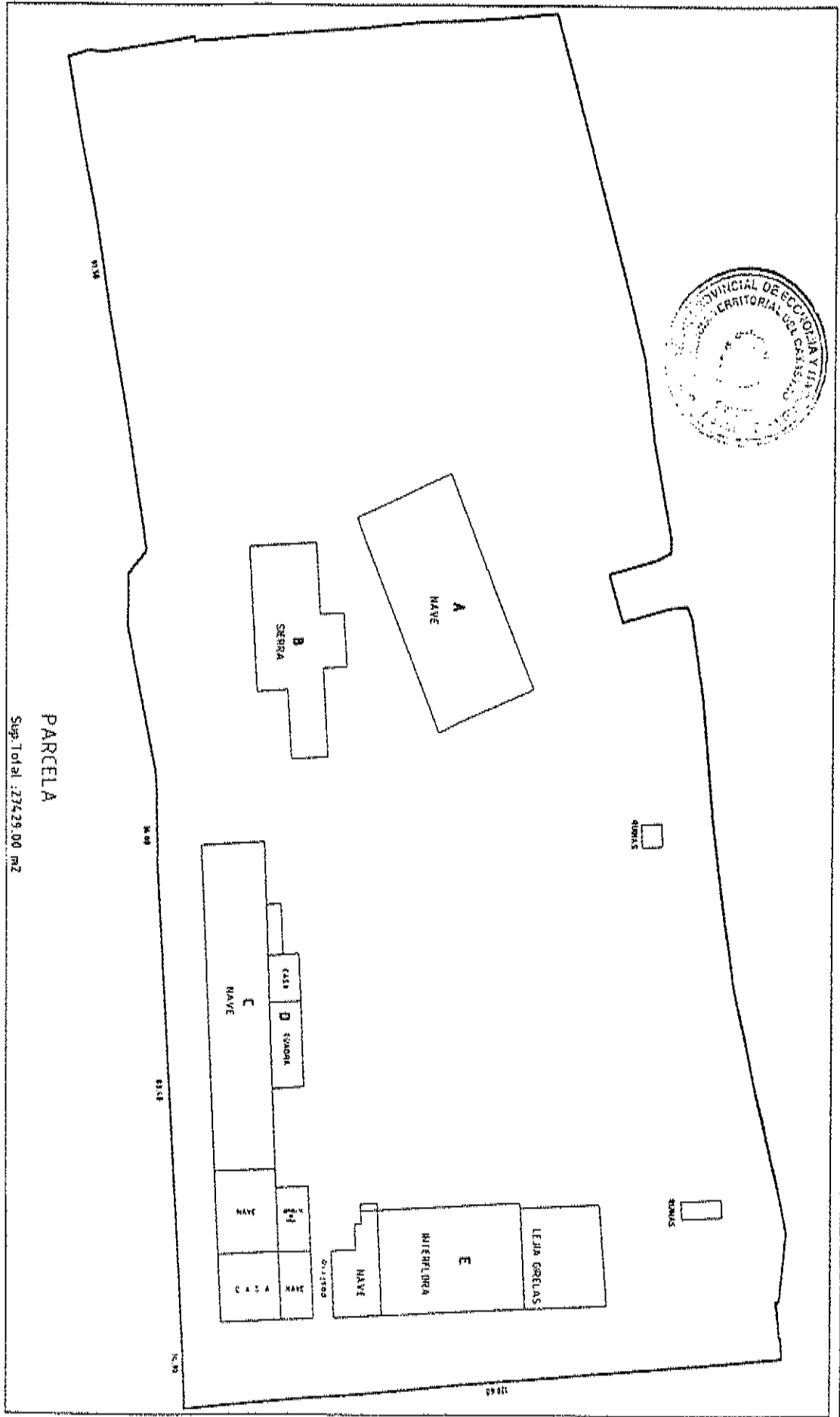
PLANOS  
CU-1

KT  
14

Z: TERRENO PROPIO

FD: TERRENO PROPIO

DR: TERRENO PROPIO



### 3.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

El vigente Plan General Municipal de Ordenación de Siero califica el ámbito territorial de esta finca como zona de Edificaciones con Emplazamiento Fijo, dividiéndola en tres manzanas o Unidades Homogéneas con tipología de Edificación Cerrada Perimetral, dejando dos amplias zonas de Espacios Libres.

Para estas zonas de Edificaciones con Emplazamiento Fijo, las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Siero, en su Ordenanza V establecen las siguientes determinaciones:

#### **ORDENANZA V - EDIFICACIONES CON EMPLAZAMIENTO FIJO**

##### **2.114. Definición y tipologías.**

1. En la presente Ordenanza se regulan una serie de tipologías en las que total o parcialmente, el emplazamiento de las edificaciones debe estar fijado gráficamente antes de solicitarse las licencias de obras. Se trata de las siguientes:

- Casco Antiguo.
- Ordenación de Volúmenes
- Edificación Cerrada Compacta.
- Edificación Cerrada Perimetral.

2. Cada una de las tipologías citadas cuentan con su propia modalidad de espacio no edificado, al menos en plantas superiores, dentro de las parcelas; que son, respectivamente:

- Espacio libre privado.
- Espacio vacío privado.
- Patio de manzana.

Ninguno de ellos se representa en planos; haciéndose su delimitación por medio de reglas escritas.

3. En lo que sigue se determinan tan sólo los aspectos característicos de las tipologías de que se trata, entendiéndose que los aspectos no mencionados se acogen a las Condiciones Generales. El modelo general es la edificación Cerrada Perimetral, siendo las de Casco Antiguo y la cerrada compacta tan solo una variante más limitada. Ordenación de Volúmenes es un caso intermedio entre las tipologías de emplazamiento fijo y las de emplazamiento variable.
4. Se considera edificación Cerrada Perimetral la que se ajusta a las características siguientes:



- Disponerse en edificios colectivos de varias plantas sobre rasante en el perímetro de la manzana.
  - Tener definido como emplazamiento fijo el adosarse a la alineación exterior de la parcela (repetiendo, por tanto, con pantalla de edificación el trazado de las vías públicas).
  - Adosarse a los linderos laterales con otras fincas, en la franja de edificación en altura.
  - Mantener una zona desprovista de edificaciones en altura a continuación de la edificación y separada por ésta de las calles, denominada patio de manzana.
5. La única diferencia entre de la edificación Cerrada Compacta y la perimetral, es la carencia de un espacio de patio común en el interior de las manzanas; debido a que, por limitación de tamaño o forma de la manzana, no se alcanza una dimensión suficiente para dar lugar a un espacio común útil.
  6. Todas las diferencias entre ambas tipologías se derivan de ese hecho, exclusivamente, y la consecuencia fundamental es que en este caso se produce una edificación con patios interiores de parcela, cosa que en la Cerrada Perimetral puede en general evitarse.
  7. El cumplimiento de las luces rectas se regula en la forma establecida en el art. 2.77., con la salvedad de que en Ordenación de Volúmenes se aplica como en emplazamiento variable; y es una exigencia no renunciable, pero puede dar lugar a pactos en el sentido de crear patios o espacios compartidos, mediante servidumbres mutuas aceptadas, siempre que se respeten las condiciones objetivas de los locales, se hagan constar de modo fehaciente e impliquen a todas las propiedades afectadas por la variación de que se trate.
  8. Los mecanismos de emplazamiento fijo se aplican, en algunos casos, a otras tipologías distintas de las contenidas en esta Ordenanza, pero se trata, entonces, de tipologías determinadas por un uso específico, como es el caso de las industriales y el equipamiento.
  9. La tipología de Casco Antiguo es análoga a la Cerrada Perimetral, pero con una escala de edificación menor, de dos plantas básicamente y tres en algunos casos, pero, derivada de la vivienda unifamiliar tradicional. La edificación, como en el caso de la Cerrada Perimetral, se produce adosada a la alineación externa solamente, y a partir de una línea de fondo se produce el equivalente al patio de manzana, en este caso jardín, el espacio libre privado restante.
  10. La tipología de Ordenación de Volúmenes se asemeja en todos los aspectos relativos a la disposición de emplazamiento variable; pero se inscribe en esta Ordenanza de emplazamiento fijo, porque la forma y posición de las edificaciones debe fijarse mediante



esquema previo, establecido con las normas del variable, pero que luego actúa, como las alineaciones en este caso, como referencia definitiva.

### **2.115. Regulación de usos.**

1. Las tipologías cerradas, y la de Casco Antiguo, son características de la zona central de las poblaciones, la de mayor actividad del sistema urbano completo. En ellas, junto a la residencia, se producen todos los restantes usos urbanos normales, con la sola exclusión de los industriales; y no sólo en las plantas bajas, sino en el resto de ellas o en edificios completos, y sea con utilización exclusiva o colectiva (art. 2.42.).

Se admiten en todas las plantas restantes la mezcla de usos, si bien la vivienda conserva carácter preferente en lo que a corrección de molestias mutuas se refiere, en los términos fijados en el art. 2.48..

2. En la tipología Ordenación de Volúmenes se admite el mismo tipo de usos que en el punto anterior, pero sólo el residencial puede ocupar edificio completo; y debe ser parte del programa en todas las parcelas, aunque se acompañe de cualquiera de las restantes (con la excepción de la posible utilización de instalaciones de Centro Comercial en Pola).

### **2.116. Alturas y aprovechamientos.**

1. La altura máxima básica se fija, para estas tipologías, mediante la cifra de número de plantas acompañando a la sigla de identificación. Se admite sobre esa altura, siempre que sea mayor de tres plantas, construcciones configuradas como torreón, que se describen de la forma siguiente: cuerpos de una planta más, en edificación exenta, (tratamiento de exterior en todos sus frentes) o adosada a la edificación colindante, si esta es más alta; ocupando como máximo, entre todos, la mitad de la superficie y la mitad del desarrollo de fachada de la planta inferior, y dispuestos de modo que en toda la profundidad de la edificación queden espacios con sólo la altura básica.
2. La disposición en torreón no supone aumento de volumen edificable, ya que computa como el resto dentro del aprovechamiento total permitido, detrayéndose del utilizable en otras plantas; y solo puede utilizarse si el tamaño y disposición de la parcela permiten llegar a distribuciones interiores normales.
3. En la tipologías cerradas la zona de patio de manzana es edificable en planta baja y sótano, y en la totalidad de su extensión; siempre que esto sea compatible con el cumplimiento de luces rectas propias y ajenas. En Casco Antiguo el jardín no es edificable, ni bajo rasante ni en superficie. En Ordenación de Volúmenes, los espacios no





destinados a edificación en altura no son edificables sobre rasante (salvo expresa indicación en contrario) pero sí pueden utilizarse en sótano, con las limitaciones del emplazamiento variable.

4. En edificación Cerrada Compacta, el aprovechamiento por metro cuadrado de terreno útil se corresponde con la cifra de número de plantas, lo que produce el equivalente a un prisma liso y sin vuelos ni bajo cubierta en toda la superficie de la manzana. Y en imagen comparativa, los vuelos, bajo cubiertas y torreones representan los volúmenes que se pierden por patios internos, soportales, o por otras variaciones de disposición voluntarias. En edificación Cerrada Perimetral, las cifras de aprovechamiento de cada manzana se fijan mediante el conjunto de una planta baja completa y edificación compacta en todo el perímetro de la manzana, con profundidad de 14 metros; pero, con independencia de su origen, quedan fijadas, de una vez por todas, en los cuadros numéricos del Estudio de Gestión, y se aplican por igual a toda la superficie útil.

Excepcionalmente, en el caso de que alguna parcela situada entre medianeras ya consolidadas, no pudiera alcanzar la altura mínima que le corresponda y al menos 8 metros de fondo, al aplicar el aprovechamiento fijado en los cuadros numéricos (Estudio de Gestión), se permitirá alcanzar esas dimensiones, con independencia del valor de módulo que representen; mientras que la acumulación de aprovechamiento en parcelas con mucha extensión en la zona de patio de manzana nunca dará lugar a fondos superiores a 16 metros.

5. En Casco Antiguo, el módulo se fija del mismo modo que en Cerrada Perimetral, pero las excepciones por aplicación del aprovechamiento se fijan en alcanzar al menos 10 metros de fondo y dos plantas de altura. El máximo fondo se mantiene en 16 metros.
6. En Ordenación de Volúmenes, en su versión más frecuente, se recogen simplemente ordenaciones ya existentes de bloques exentos dentro de parcelas o entre calles; con aprovechamiento y altura como en Cerrada Compacta. En la variante en que se ha de proyectar la ordenación (Ordenación de Volúmenes Pendiente, OVP) el aprovechamiento se fija en el módulo  $1'4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , con independencia de la altura que corresponda.
7. En Ordenación de Volúmenes no se establece altura mínima, pudiendo disponerse por debajo de la máxima cuerpos de edificación de diferentes alturas.

## 2.117. Cubiertas.

1. El caso general se rige por las Condiciones Comunes de la Ordenanza IV.
2. Dentro del patio de manzana, en Cerrada Perimetral, la relación entre las cubiertas de



la planta baja y el forjado de piso de la planta primera, deberá ajustarse a la disposición siguiente:

- Todo punto de la cara exterior de la cubierta deberá estar al menos un metro por debajo del nivel de forjado de techo de planta baja de las edificaciones en altura situadas a menos de diez metros de distancia del punto que se esté considerando.
- 3. El mismo caso del punto anterior puede plantearse en patios abiertos a fachada o, en general, en cualquier zona donde las plantas superiores se presenten retiradas respecto de la baja; debiendo adaptarse, en todos ellos, la misma disposición en cuanto a desnivel exterior.
- 4. Las cubiertas de edificaciones de planta baja pueden ser planas.
- 5. Si las edificaciones de patio de manzana son de construcción anterior a estas Ordenanzas y presentan mayor altura en sus cubiertas que las que ahora se establecen, las edificaciones cerradas del contorno de la manzana, en las plantas inmediatas, deberán, en todo caso, guardar lúces rectas respecto de ellas, consideradas como obstáculos.

#### **2.118. Planta baja, semisótanos y sótanos.**

1. Aspectos regulados por las condiciones generales de composición, con las especificaciones del art. 2.116.3.. Dentro de los patios de manzana la única planta admisible sobre rasante tomará siempre la consideración de baja, por no existir ninguna sobre ella; y, por debajo de la rasante, tan sólo existe la consideración de sótano, no admitiéndose ni la existencia de semisótanos ni la utilización de los sótanos en usos relacionados con la planta baja, sino tan sólo en los de servicio general del inmueble señalados como no computables en el aprovechamiento, aún cuando, por razón de desniveles en el interior del patio, algún sótano resultase con huecos o paramentos al exterior.

#### **2.119. Rasantes.**

1. El caso general en manzanas de edificación Cerrada Perimetral es el de 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.

2. Sin embargo, la ocupación del interior del patio de manzana con las rasantes de las calles del contorno está limitada por las condiciones de luces rectas de las edificaciones de las calles más bajas, y por el desnivel obligatorio a las plantas primeras de la edificación propia o ajena. Con ese motivo, en manzanas con desniveles acusados entre los distintos frentes de su contorno, deberán utilizarse en el interior del patio de manzana niveles intermedios de rasante entre los que se producen exteriormente, que podrán tomarse libremente siempre que cumplan con las condiciones mencionadas, y sin rebasar de la más alta de las rasantes de referencia.
3. En las restantes tipologías las rasantes se rigen por el criterio general, art. 2.70..

#### **2.120. Pasajes y soportales.**

1. Son pasajes las vías públicas que atraviesan las edificaciones, en general en planta baja, y cuyo vuelo está ocupado por la edificación. Los pasajes son servidumbres públicas sobre suelo privado, que conserva el derecho de ser edificado en programas privados por encima y por debajo del nivel de utilización pública. Sus dimensiones no bajarán de un mínimo de 4,5 m. de ancho, y se encuentran representados en los planos de zonificación.
2. Los soportales tienen igual consideración que los pasajes, servidumbres públicas sobre suelo privado, con la diferencia de contar con uno de sus frentes abierto a la vía pública normal.

#### **2.121. Alineaciones.**

1. Las alineaciones, en las tipologías cerradas, y la de Casco Antiguo, son emplazamiento fijo obligatorio, tanto para la planta baja como para las superiores. Aún en los casos en que voluntariamente se adopten ordenaciones con patios abiertos a fachada, la planta baja debe ajustarse en toda su longitud a la alineación; o realizar cierre exterior en esa línea, en el caso de edificaciones existentes que no se ajusten a la condición anterior. Los cierres exteriores se harán en la forma establecida en el 2.125..
2. Por lo tanto, no se admiten soluciones de patio inglés en estas tipologías en su fachada a calle; únicamente podrá utilizarse esta solución en las fachadas a patio de manzana.
3. En zonas con soportal el adosamiento mínimo obligatorio al emplazamiento fijo no se produce tan sólo en la planta baja, sino también en la planta primera, admitiéndose la



posibilidad de realizar patios a fachada tan sólo desde la planta segunda. Excepcionalmente, el adosamiento de planta primera a la línea de vuelo del soportal prevalecerá incluso sobre el cumplimiento de luces rectas, en su caso.

4. En Ordenación de Volúmenes la relación con las alineaciones es libre, es decir, puede producirse adosamiento total o parcial, o separación en distancia libre, pero siempre que se guarden luces rectas como en las tipologías de emplazamiento variable.

## 2.122. Patios de manzana.

1. Los patios de manzana en edificación Cerrada Perimetral quedan determinados en su perímetro por los emplazamientos de las fachadas traseras de los edificios. En edificios existentes, este límite lo determina la situación actual de las referidas fachadas. En obras de nueva planta, los proyectos de edificación conformarán el límite de patio de manzana, del modo siguiente:

- Las líneas de límite de patio de manzana o de emplazamiento trasero de la edificación, se trazarán alrededor de la línea de fondo, que es una paralela a la alineación exterior situada a una distancia tal que materializa, con la alineación y todas las plantas permitidas, el aprovechamiento autorizado, pero sin pasar de 16 metros de fondo total. La línea definitiva a escoger podrá oscilar, por medio de entrantes y salientes, hasta una distancia de tres metros de la de ese fondo que sirve de referencia, aunque, de nuevo, sin rebasar de los 16 metros. En la contabilidad del aprovechamiento deben siempre computarse las utilizaciones en vuelos, planta baja en patio de manzana, bajo cubierta y torreones, si las hay.
- La disposición definitiva de la fachada a patio de manzana, con sus oscilaciones alrededor de la línea de referencia, debe mantener luces rectas en los locales habitables de magnitud igual al 50% de la altura propia (según ésta se define en las Condiciones Comunes de la Ordenanza IV), respecto de las líneas de equidistancia a las distintas alineaciones exteriores de la manzana, tal como se definen en el artículo 2.121. de esta Ordenanza; excepto de los tramos de diagonales de las esquinas, en los que se produce adosamiento. Además, se mantendrán las luces rectas entre distintas construcciones u obstáculos, dentro o fuera de la parcela, según la normativa general que las regula.

## 2.123. Vuelos.

1. Como excepción peculiar a la regulación de vuelos a fachada en el caso de la edificación Cerrada, se establece que sobre el emplazamiento obligatorio de plantas superiores en soportales, tan sólo pueden utilizarse vuelos del tipo balcón, o mirador.



**2.124. Parcela mínima.**

1. A los efectos de las licencias de parcelación, no se admitirán divisiones o segregaciones de fincas que produzcan parcelas con menos de 7 metros de ancho en todas sus fachadas, sean éstas a vía pública o patio de manzana; o en las que se produzcan algún estrechamiento de ancho inferior a esa dimensión medido en cualquier dirección. Será igualmente condición necesaria que se alcance, al aplicar la normativa para la determinación de la línea de patio de manzana, una profundidad constructiva en la edificación, tal como se establece al tratar de los patios de manzana. En Ordenación de Volúmenes, además deberán cumplirse las condiciones que se fijan para la tipología de Baja Densidad.
2. A efectos de licencias de edificación no se establece parcela inedificable en razón de su tamaño. El único requisito exigible será el que las parcelas se ajusten a su configuración recogida en el Catastro Urbano o, en otro caso, cuenten con la licencia municipal de parcelación o resolución firme de reparcelación que justifique su distinta configuración; no considerándose como parcelas separadas en los demás casos y debiendo, por tanto, las solicitudes de licencia referirse a la unidad de parcela total de la que formen parte.
3. Sin perjuicio del contenido del apartado anterior, siempre que existan dos parcelas libres de edificaciones permanentes que tengan, como mínimo, un lindero común, y una de las cuales no alcance las dimensiones señaladas en el apartado 1., ambas parcelas quedarán automáticamente vinculadas para su edificación conjunta, formalizándose esta vinculación por medio de un expediente de normalización que las convierta en propiedad proindivisa (con participaciones proporcionales), o, en su caso, mediante documento público de agrupación de fincas que dé paso a una normalización voluntaria. En consecuencia no podrá concederse separadamente licencia de edificación en las dos (o más) parcelas que se encuentren en las condiciones descritas en este apartado, debiendo referirse las licencias necesariamente al conjunto de las parcelas afectadas y una vez que hayan sido agrupadas.

**2.125. Cierres de parcela y edificaciones auxiliares.**

1. En edificación cerrada, el caso más general es que el cierre de las parcelas lo constituyan las propias edificaciones. No obstante, en los casos de no utilizarse la capacidad total de edificación, podrán ejecutarse cierres de parcela en fábrica maciza y de altura hasta de 1,80 m. como máximo sobre el nivel de rasante en cada punto. Autorizándose igualmente cierres calados de celosía, metálicos, de malla, etc., sin rebasar de la altura ya indicada. En todo caso, y cualquiera que sean los materiales utilizados, deberán cubrir las condiciones de ornato e higiene exigibles de acuerdo con su situación urbana, y



- armonizar con las calidades de la edificación situada en la parcela (o colindantes, en su ausencia): debiendo ser corregidos a indicación del Ayuntamiento si no alcanzarán un nivel aceptable. Se prohíbe el empleo de materiales que puedan ser causa de daños a las personas (alambre de espino y similares).
2. La edificación en planta baja de patio de manzana no es obligatoria, sino una parte del aprovechamiento globalmente permitido entre todas las plantas, que es opcional utilizarlo con una u otra disposición.
  3. En Casco Antiguo los cierres deben ajustarse a los establecidos para la tipología Unifamiliar; mientras que, en Ordenación de Volúmenes no se pueden cerrar las parcelas, aunque sí delimitar por hitos, mojones o muretes bajos, con un máximo de 50 cms. de altura.



#### 4.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objetivo que se plantea con el presente Estudio de Detalle consiste en cumplimentar y desarrollar lo establecido en el P.G.M.O. de Siero correspondiente a las Unidades Homogéneas que forman la finca de El Colegial, dando forma armónica a los volúmenes máximos edificables y estableciendo alineaciones y rasantes de forma tal que manteniendo los usos permitidos y demás condiciones urbanísticas de la Normativa vigente se puedan otorgar licencias de edificación una vez aprobado el Estudio de Detalle.

La situación y dimensionamiento de cada una de las zonas de edificación y espacios libres está predeterminada y cuantificada en el Plan General, por lo que el Estudio de Detalle se centra en dar forma gráfica y numérica al aprovechamiento materializable que establecen las fichas urbanísticas del vigente planeamiento.

Esta ordenación volumétrica se divide en varias Unidades Homogéneas, calificadas de Cerrada Perimetral, siendo este Estudio de Detalle un fiel reflejo de lo representado en los planos del Plan General.

La ordenación de volúmenes debe permitir una cierta flexibilidad a la hora de redactar los Proyectos de Ejecución de la Edificación sin someterse a unas distribuciones de viviendas determinadas, por lo que las formas grafiadas para los bloques en los planos de Ordenación del Estudio de Detalle lo son a título meramente indicativo y por tanto, sin más carácter vinculante que el de los sólidos capaces establecidos en las alineaciones que se proponen en los planos correspondientes.

De todas las alternativas posibles parece la más idónea la que se representa en el plano correspondiente de Ordenación de Volúmenes, por satisfacer la condición de bloques ordenados que forman direcciones a calle manteniendo una coherencia formal en conformidad con la idea de crear ciudad al mismo tiempo que se abren los edificios formando amplias zonas verdes de esparcimiento y conectadas entre si peatonalmente.

Todas las formas de los bloques permiten su fraccionamiento en unidades de edificación de pequeña escala con un número de viviendas por portal entre 14 y 20 viviendas como corresponde a una promoción típica actual.

Los bloques se disponen en B+IV+Bc en todas las Unidades Homogéneas del Área de Actuación del Estudio de Detalle, destinando las plantas bajas de la edificación a locales comerciales y accesos a los portales de las viviendas, siendo este uso de vivienda el predominante en el resto de las plantas altas.

La ordenación del espacio exterior a los bloques se dispone con una acera perimetral a todos ellos y que las separan de las zonas de Espacio Libre o zonas verdes que habrán de pasar a dominio público tras la oportuna cesión al Ayuntamiento de Siero.

Los edificios están dispuestos de forma que se consigue un buen asoleamiento durante todo el año y la disposición de las zonas verdes es la más adecuada para el uso y disfrute de los habitantes, tanto por la unidad formal que representa como por su integración en la trama urbana de El Berrón.



## 5.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE

Tras la aprobación del Texto Refundido por el Pleno del Ayuntamiento el 9 de Enero de 2003, los aprovechamientos que resultan en las Unidades Homogéneas que se citan a continuación son los que siguen.

- **UH 14/CP5/NC:**
  - aprovechamiento privado: 5.263 m<sup>2</sup>
  - cesión al Ayuntamiento: 650 m<sup>2</sup> (130 m<sup>2</sup> de solar)
  - 5.913 m<sup>2</sup>
  - aprovechamiento excedente  
(incluido el 10% del Ayuntamiento): 2.009 m<sup>2</sup>
  
- **UH 16/OV5a/NC:**
  - aprovechamiento privado: 11.040 m<sup>2</sup>
  - cesión al Ayuntamiento: 1.225 m<sup>2</sup> (245 m<sup>2</sup> de solar)
  - 12.265 m<sup>2</sup>
  - aprovechamiento déficit  
(incluido el 10% del Ayuntamiento): 1.562 m<sup>2</sup>
  
- **UH 16OV5b/NC:**
  - aprovechamiento privado: 5.225 m<sup>2</sup>
  - cesión al Ayuntamiento: 685 m<sup>2</sup> (117 m<sup>2</sup> de solar)
  - 5.840 m<sup>2</sup>
  - aprovechamiento déficit  
(incluido el 10% del Ayuntamiento): 744 m<sup>2</sup>
  
- **UH 16/EL/NC:** No tiene aprovechamiento
  
- **UH 19/CP5a/NC:**
  - aprovechamiento privado: 7.857 m<sup>2</sup>
  - cesión al Ayuntamiento: 970 m<sup>2</sup> (194 m<sup>2</sup> de solar)
  - 8.827 m<sup>2</sup>
  - aprovechamiento déficit  
(incluido el 10% del Ayuntamiento): 12.284 m<sup>2</sup>

- **UH 19/CP5b/NC:**
  - aprovechamiento privado: 4.987 m<sup>2</sup>
  - cesión al Ayuntamiento: 615 m<sup>2</sup> (205 m<sup>2</sup> de solar)
  - 5.602 m<sup>2</sup>
  - aprovechamiento déficit  
(incluido el 10% del Ayuntamiento): 949 m<sup>2</sup>
  
- **UH 19/EL/NC:** No tiene aprovechamiento

Existe por lo tanto:

UH	Aprovechamiento déficit La UH tiene aprovechamiento en exceso	Aprovechamiento excedente La UH puede absorber más aprovechamiento
14/CP5/NC	---	2.009 m <sup>2</sup>
16/CP5a/NC	1.562 m <sup>2</sup>	---
16/CP5b/NC	744 m <sup>2</sup>	---
16/EL/NC	---	---
19/CP5a/NC	12.284 m <sup>2</sup>	---
19/CP5b/NC	949 m <sup>2</sup>	---
19/EL/NC	---	---
<b>TOTAL</b>	15.539 m <sup>2</sup>	2.009 m <sup>2</sup>

Dado que conforme al P.G.M.O. las U.H. pueden absorber el 15% más de su aprovechamiento, podría absorberse al aprovechamiento déficit de las unidades y trasladar el excedente a las otras unidades deficitarias.

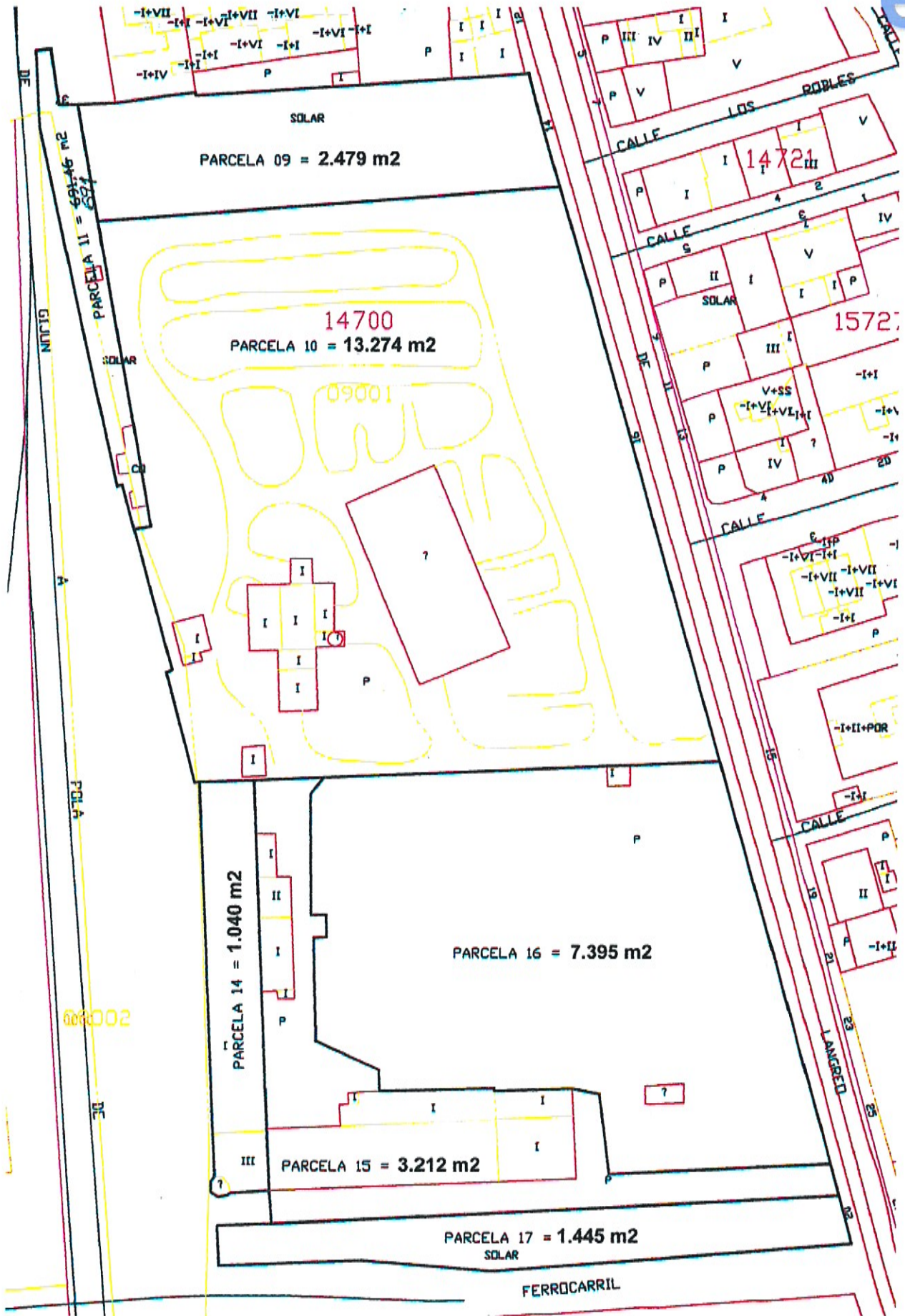
Aprovechamiento de la UH que tendría cabida en la UH estaría formado por: el privado, el del Ayuntamiento y el excedente que puede absorberse de otra UH, en el que se incluye el 10% del Ayuntamiento.

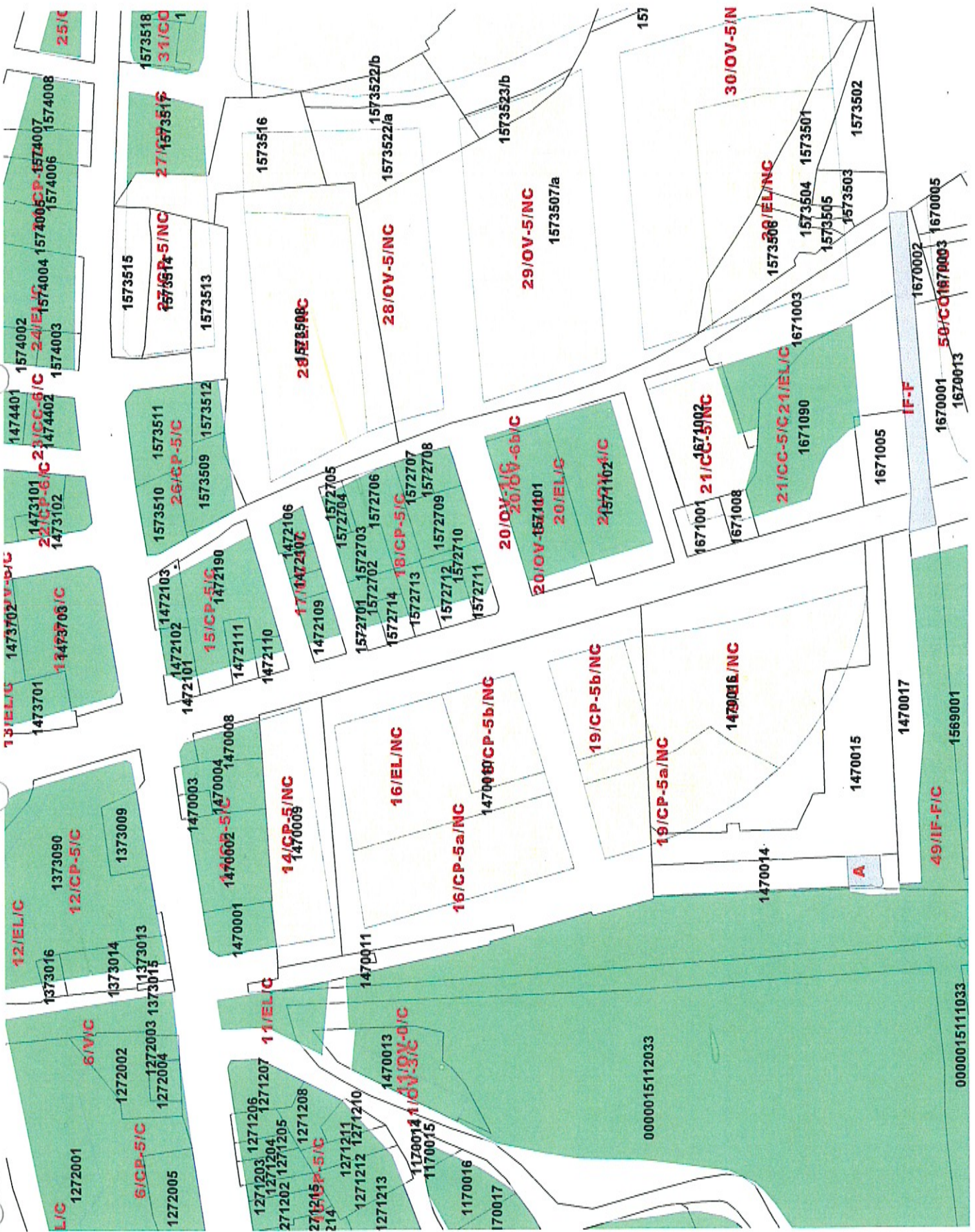
UH	Aprov. UH Privado + Ayto	DÉFICIT UH (deficit.+10%)	EXCEDENTE UH (exced. + 10%)	APROV. UH	APROV. UH CON 15% MÁS
<b>14/CP5/NC</b>	5.913 m <sup>2</sup>	---	2.009 m <sup>2</sup>	8.715 m <sup>2</sup>	10.022,25 m <sup>2</sup>
<b>16/OV5a/NC</b>	12.265 m <sup>2</sup>	1.562 m <sup>2</sup>	---	12.265 m <sup>2</sup>	14.104,75 m <sup>2</sup>
<b>16/OV5b/NC</b>	5.840 m <sup>2</sup>	744 m <sup>2</sup>	---	5.840 m <sup>2</sup>	6.716 m <sup>2</sup>
<b>16/EL/NC</b>	---	---	---	---	---
<b>19/CP5a/NC</b>	8.827 m <sup>2</sup>	12.284 m <sup>2</sup>	---	9.695 m <sup>2</sup>	11.149,25 m <sup>2</sup>
<b>19/CP5b/NC</b>	5.602 m <sup>2</sup>	949 m <sup>2</sup>	---	6.150 m <sup>2</sup>	7.072,5 m <sup>2</sup>
<b>19/EL/NC</b>	---	---	---	---	---
<b>TOTAL</b>	<b>38.447 m<sup>2</sup></b>	<b>15.539 m<sup>2</sup></b>	<b>2.009 m<sup>2</sup></b>	<b>42.665 m<sup>2</sup></b>	<b>49.064,75 m<sup>2</sup></b>

El aprovechamiento total (privado y Ayuntamiento) es de:

$$38.447 + 15.539 = 53.986 \text{ m}^2$$

A continuación se relacionan los planos y las fichas urbanísticas de las fincas y los gráficos de los aprovechamientos de las Unidades Homogéneas según el P.G.M.O., incluyendo las cesiones obligatorias de equipamiento, viarios y 10% de Aprov. del Ayuntamiento.





**DATOS PARCELA**

Entidad de Población: **BERRON**  
 Ref. Parcela Catastral: **1470009**  
 Tipo Parcela: **URBANA**  
 Ref. Plano Catastral: **TP8017S**  
 Superficie: **2479 m2**  
 Perímetro: **250 m**

**INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

Unidad Homogénea				
Número Manzana	Tipología	Subgrupo Tipología	Altura	Consolidado No Consolidado
14	CP		5	NC
14	CP		5	C
<b>TOTALES</b>			<b>1.744</b>	<b>5.204</b>

Exceso Solar Aprov.	Aprochamiento #materializable	Area Intersección	Aprochamiento #materializable	Exceso Solar Aprov.	Aprov. del exceso	Cesión Equip. y Viarios	Gestión 10% Aprov. NC
	5.186	1.739	5.186			1.226	125
	18	5	18				
<b>TOTALES</b>			<b>5.204</b>	<b>1.226</b>	<b>1.226</b>	<b>1.226</b>	<b>125</b>

**Nomenclatura y Siglas**

Consolidado	C
No Consolidado	NC
Urbanizable	UZ
<b>Suelo no Urbanizable</b>	
NR	Núcleo o Rural
NR-U	Núcleo o Rural en régimen u Inano
P	Protección
VG	Vega
I	Isleños
Sin Sigla	Genérico(G en algunos planos de suelo)
CT	Cantara
<b>Suelo Urbanizable</b>	
U	Unifamiliar
BD	Baja Densidad
CA	Casco Antiguo
OV	Ordenación de Volúmenes
CP	Cercada Perimetral
CC	Cercada Compacta
E	Equipamiento Público
EL	Espacio Libre, pavimentado
V	Espacio Libre Verde
V-SG	Sistema General de Parque
SS	Sistema General
EP	Equipamiento Privado
GI	Gran Industria
ID	Industria Mediana y Pequeña
COM	Comercial
IF	Infraestructuras
PG	Aparcamiento y Garaje

**DATOS PARCELA**

Entidad de Población: BERRON  
 Ref. Parcela Catastral: 1470009  
 Tipo Parcela: URBANA  
 Ref. Plano Catastral: TP8017S  
 Superficie: 2479 m<sup>2</sup>  
 Perímetro: 250 m

**INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

Unidad Homogénea	Observaciones
14UCP-5/C	Dentro de esta Unidad Homogénea se puede hacer un total de construcción de 18 m <sup>2</sup>
14UCP-5/NC	Dentro de esta Unidad Homogénea se puede hacer un total de construcción de 5.186 m <sup>2</sup>

**TOTALES**

Total Cesión: 1.351 m<sup>2</sup>  
 Total Construcción: 5.204 m<sup>2</sup>

**Observaciones:** Los datos reflejados en la presente ficha se corresponden con los recogidos en el estudio de gestión que ha sido objeto de aprobación inicial, y por tanto son susceptibles de modificación en la aprobación provisional como resultado de la contestación de alegaciones.  
 La elaboración numérica del reparto de aprovechamientos y cesiones del estudio de gestión no debe ser considerado 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.

**DATOS PARCELA**

Entidad de Población: **BERRON**  
 Ref. Parcela Catastral: **1470010**  
 Tipo Parcela: **URBANA**  
 Ref. Plano Catastral: **TP8017S**  
 Superficie: **26548 m2**  
 Perímetro: **939 m**

**Nomenclatura y Siglas**

Consolidado	C
No Consolidado	NC
Urbanizable	UZ
<b>Suelo no Urbanizable</b>	
NR	Hedion Rural
NRRU	Hedion Rural en régimen urbano
P	Pratocón
VG	Vega
L	Llanura
SL	Sin Soga
ST	Construcción en aljarte plano de soga)
CU	Cuartera
<b>Suelo Urbanizable</b>	
U	Urbanizar
BU	Uso Densidad
CA	Casco Antiguo
CV	Ordenador de volúmenes
CP	Cantada Plasmada
CC	Cantada Compuesta
E	Equipamiento Público
EL	Exploto Libre, parquizado
V	Exploto Libre, Venta
V-SG	Sistema General de Parque
SG	Sistema General
SP	Equipamiento Privado
CI	Green Ind Usina
ID	Industria Mediana y Pequeña
COM	Comercio
IF	Infraestructuras
PG	Aparcamiento y Garaje

**INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

Número Manzana	Unidad Homogénea			Área Intersección	Aprovechamiento Materializable	Exceso Solar Aprov.	Aprov. del exceso	Cesión Equip. y Vías	Cesión 10% Aprov. NC
	Tipología	Subgrupo Tipología	Altura						
19	EL			372					
19	CP	a	5	668	1.069	1.106	1.631	253	26
19	CP	b	5	1.198	4.932	549	810	1.166	118
16	CP	b	5	1.188	4.863	509	751	1.149	117
16	EL			2.515					
16	CP	a	5	2.453	10.215	1.069	1.577	2.412	245
<b>TOTALES</b>				<b>8.374</b>	<b>21.079</b>	<b>3.233</b>	<b>4.769</b>	<b>4.979</b>	<b>506</b>



**DATOS PARCELA**

Entidad de Población: **BERRON**  
Ref. Parcela Catastral: **1470010**  
Tipo Parcela: **URBANA**  
Ref. Plano Catastral: **TP8017S**  
Superficie: **26548 m2**  
Perímetro: **939 m**

**INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

Unidad Homogénea	Observaciones
16/CP-5a/NC	Dentro de esta Unidad Homogénea se puede hacer un total de construcción de 10.215 m2. Se puede reubicar un 15% del aprovechamiento privado (1.532 m2) quedando total de construcción dentro de la U.H de (1.747 m2) y una cantidad a ubicar en otra U.H. de 45
16/CP-5b/NC	Dentro de esta Unidad Homogénea se puede hacer un total de construcción de 4.863 m2. Se puede reubicar un 15% del aprovechamiento privado (729 m2) quedando total de construcción dentro de la U.H de (5.592 m2) y una cantidad a ubicar en otra U.H. de 22
19/CP-5a/NC	Dentro de esta Unidad Homogénea se puede hacer un total de construcción de 1.069 m2. Se puede reubicar un 15% del aprovechamiento privado (160 m2) quedando total de construcción dentro de la U.H de (1.229 m2) y una cantidad a ubicar en otra U.H. de 1.471
19/CP-5b/NC	Dentro de esta Unidad Homogénea se puede hacer un total de construcción de 4.932 m2. Se puede reubicar un 15% del aprovechamiento privado (740 m2) quedando total de construcción dentro de la U.H de (5.672 m2) y una cantidad a ubicar en otra U.H. de 70

**TOTALES**

Total Cesión: **5.485 m2**  
Total Construcción: **25.848 m2 (4.769 m2 de Aprovechamiento Plus)**



**Nomenclatura y Siglas**

Consolidado	C
No Consolidado	NC
Urbanizable	UZ
Suafío no Urbanizable	
NR	Núcleo Rural
NRU	Núcleo Rural en régimen urbano
P	Protección
VG	Vega
I	Iniciés
Si	Si en alguno plano o de suelo
CT	Carriera
Suafío Urbanizable	
U	Unifamiliar
BD	Baja Densidad
CA	Casco Antiguo
DV	Ordenación de Volúmenes
CP	Cercada Perimetral
CC	Cercada Compartida
E	Equipamiento Público
EL	Espacio Libre, pavimentado
V	Espacio Libre Verde
V-SG	Sistema General de Parque
SG	Sistema General
EP	Equipamiento Privado
GI	Gran Industria
IG	Industria Mediana y Pequeña
COM	Comercial
F	Infraestructuras
PG	Aparcamiento y Garage

**DATOS PARCELA**

Entidad de Población: BERRON  
 Ref. Parcela Catastral: 1470015  
 Tipo Parcela: URBANA  
 Ref. Plano Catastral: TP8017S  
 Superficie: 3212 m2  
 Perímetro: 437 m

**INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

Número Manzana	Unidad Homogénea				Área Intersección	Exceso Solar Aprov.	Aprov. del exceso	Cesión Equip. y Varios	Cesión 10% Aprov. NC
	Tipología	Subgrupo Tipología	Alfura	Consolidado No Consolidado					
19	EL			NC	74				
19	CP	a	5	NC	31	2.199	3.244	503	51
<b>TOTALES</b>					<b>105</b>	<b>2.199</b>	<b>3.244</b>	<b>503</b>	<b>51</b>

**DATOS PARCELA**

Entidad de Población: BERRON  
Ref. Parcela Catastral: 1470016  
Tipo Parcela: URBANA  
Ref. Plano Catastral: TP8017S  
Superficie: 3212 m<sup>2</sup>  
Perímetro: 437 m

**INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

Unidad Homogénea	Observaciones
19ICP-5a/NC	Dentro de esta Unidad Homogénea se puede hacer un total de construcción de 2.128 m <sup>2</sup> . Se puede reubicar un 15% del aprovechamiento privado (319 m <sup>2</sup> ) quedando total de construcción dentro de la U.H. de (2.447 m <sup>2</sup> ) y una cantidad a ubicar en otra U.H. de 2.925

**TOTALES**

Total Casión: 554 m<sup>2</sup>  
Total Construcción: 5.372 m<sup>2</sup> (3.244 m<sup>2</sup> de Aprovechamiento Plus)

**Observaciones.-** Los datos reflejados en la presente ficha se corresponden con los recogidos en el estudio de gestión que ha sido objeto de aprobación inicial, y por tanto son susceptibles de modificación en la aprobación provisional como resultado de la contestación de alegaciones.  
La elaboración numérica del reparto de aprovechamientos y cesiones del estudio de gestión no debe ser considerado como normativo del PGM; es un guión informativo resultado de aplicar a cada parcela los distintos apartados de la Normativa del PGM, y podrán ser modificados en función de la realidad física existente en cada manzana.



**DATOS PARCELA**

Entidad de Población: BERRON  
 Ref. Parcela Catastral: 1470016  
 Tipo Parcela: URBANA  
 Ref. Plano Catastral: TP8017S  
 Superficie: 7395 m<sup>2</sup>  
 Perímetro: 372 m

**Nomenclatura y Siglas**

Consolidado	C
No Consolidado	NC
Urbanizable	UZ
Suelo no Urbanizable	
NR	Núcleo Rural
NRUR	Núcleo Rural en régimen urbano
P	Protección
VS	Vega
I	Interés
Sr	Sigla
CT	Genérico en alguno planos de suelo
	Cartera
Suelo Urbanizable	
U	Unitario
BD	Baja Densidad
CA	Casco Antiguo
OV	Ordenación de Viviendas
CP	Cercada Perimetral
CC	Cercada Conyacta
E	Equipamiento Público
EL	Espacio Libre, zanjamiento
V	Espacio Libre Verde
V-SG	Sistema General de Parque
SG	Sistema General
EP	Equipamiento Privado
GI	Gran Industria
ID	Industria Mediana y Pequeña
COM	Comercial
F	Infraestructuras
PG	Aparcamiento y Garaje

**INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

Unidad Homogénea		Consolidado	Altura	Área Intersección	Aprovechamiento Materializable	Exceso Solar Aprov.	Aprov. del exceso	Cesión Equip. y Varios	Cesión 10% Aprov. NC
Número Manzana	Tipología	No Consolidado	Subgrupo Tipología						
19	EL	NC		3,788					
19	CP	NC	a	1,237	4,863	5,025	7,412	1,149	117
19	CP	NC	b	9	93	10	15	21	2
<b>TOTALES</b>				<b>5,044</b>	<b>4,956</b>	<b>5,035</b>	<b>7,427</b>	<b>1,170</b>	<b>119</b>

**DATOS PARCELA**

Entidad de Población: BERRON  
Ref. Parcela Catastral: 1470016  
Tipo Parcela: URBANA  
Ref. Plano Catastral: TP8017S  
Superficie: 7385 m<sup>2</sup>  
Perímetro: 372 m

**INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

Unidad Homogénea	Observaciones
19/CP-5a/RNC	Dentro de esta Unidad Homogénea se puede hacer un total de construcción de 4.863 m <sup>2</sup> . Se puede reubicar un 15% del aprovechamiento privado (729 m <sup>2</sup> ) quedando total de construcción dentro de la U.H. de (3.592 m <sup>2</sup> ) y una cantidad a ubicar en otra U.H. de 6.583
19/CP-5b/RNC	Dentro de esta Unidad Homogénea se puede hacer un total de construcción de 93 m <sup>2</sup> . Se puede reubicar un 15% del aprovechamiento privado (14 m <sup>2</sup> ) quedando total de construcción dentro de la U.H. de (107 m <sup>2</sup> ) y una cantidad a ubicar en otra U.H. de 1

**TOTALES**

Total Cesión: 1.289 m<sup>2</sup>  
Total Construcción: 12.383 m<sup>2</sup> (7.427 m<sup>2</sup> de Aprovechamiento Plus)

*Observaciones:* - Los datos reflejados en la presente ficha se corresponden con los recogidos en el estudio de gestión que ha sido objeto de aprobación inicial, y por tanto son susceptibles de modificación en la aprobación provisional como resultado de la contestación de alegaciones.  
La elaboración numérica del reparto de aprovechamientos y cesiones del estudio de gestión no debe ser considerado 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.

**Ficha Unidad Homogénea: 14/CP-5/NC**

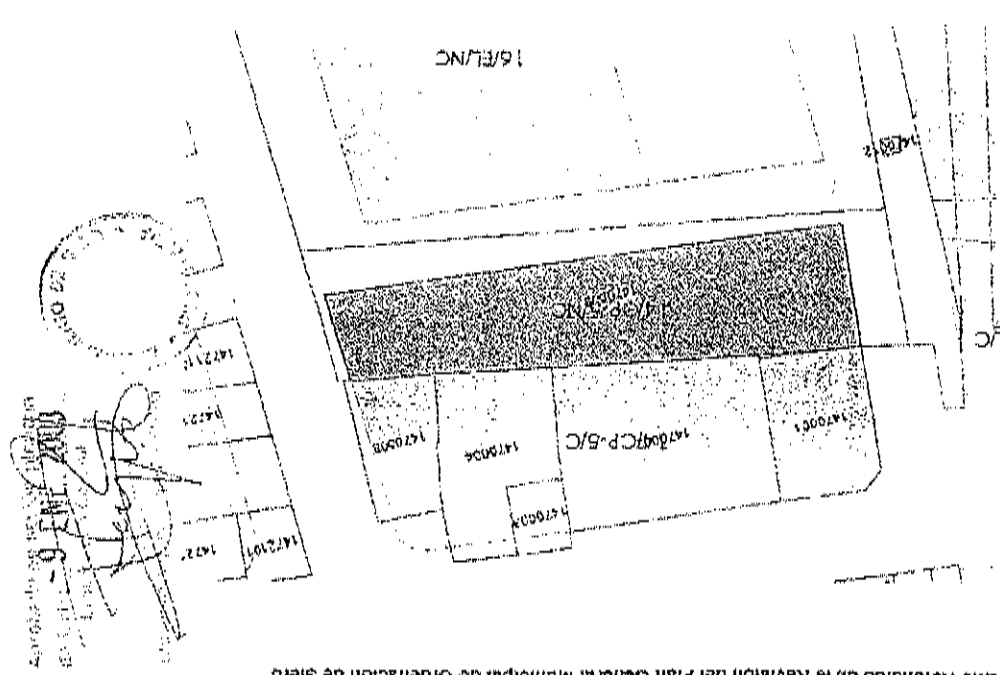
ENTIDAD: BERRÓN  
 MUNICIPIO: CP  
 TIPOLOGÍA: 5  
 ALTURA: 4  
 SUBGRUPO: NC  
 CALIFICACIÓN: 1.745 m<sup>2</sup>  
 ÁREA: 5.007.000  
 MÓDULO:

Ref. Parcela	Área Parcela	Área Párrafo	Exceso Sobra	Exceso (%)	Cesión E y F	Cesión Aprox. Área
1470029	2.472	5.253	0	0	1.775	650
1470028	?	5	?	?	?	?
1470032	?	5	0	0	1	0
		5.263	0	0	1.777	650

Unidad Homogénea Escamentera: 2.889 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (incluido en 10% de cesión a Ajofe)

(1) El aporcionamiento en exceso incluye un 10% de cesión al ayuntamiento.  
 Instruccion de Desarrollo: Según grado de control de control de zonificación, clasificación, uso, etc.

Observaciones: Los datos reflejados en el presente plano se basan en la información suministrada por el propietario de la parcela y no se garantiza su exactitud. La información suministrada en función de las superficies registradas en el catastro no debe ser considerada como definitiva. En el caso de que existiera alguna discrepancia entre los datos reflejados en el presente plano y los datos reflejados en el catastro, se deberá considerar como definitiva la información reflejada en el catastro. Solo tendrán la consideración de Normativa de Régimen y el módulo de aprovechamiento.



Escala 1:1000 Texto Refundido de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Siero

**Ficha Unidad Homogénea : 16/OV-5a/NC**

BERRÓN  
16  
OV  
5  
0  
NC  
2.403 m<sup>2</sup>  
5,000000

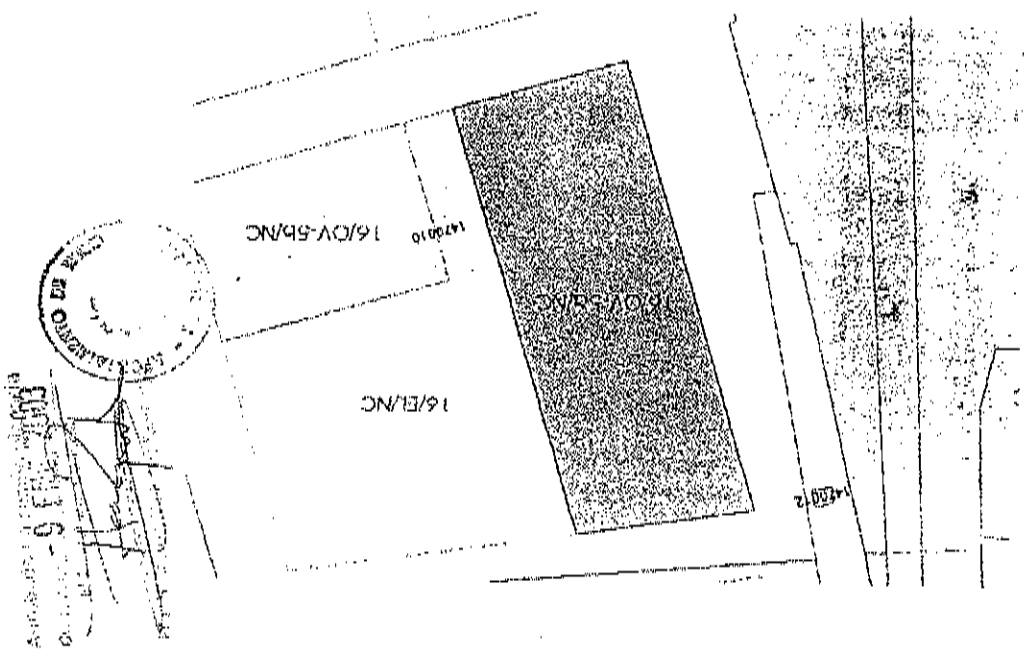
MANZANA  
EPOLOGÍA  
ALBURA  
SUBGRUPO  
CALIFICACIÓN  
ÁREA  
MÓDULO

Asesorado por  
9 EPI 16/03  
[Signature]



Def. Parcela	Área Parcela	Áreas Privado	Exceso Solar	Áreas (1)	Costo E.Y.V	Costo Aprox. Año
170010	13.274	11.040	1.075	1.562	2.384	1.225
		11.040	1.075	1.562	2.384	1.225

Unidad Homogénea Definitiva : 1.562 m<sup>2</sup>m<sup>2</sup> (Incluida un 10% de costo de Aynq



[1] El aprovechamiento en exceso incluye un 10% de costo de ayuntamiento, Instrumentos de Desarrollo, según grado de explotación de servicios e infraestructuras, según clasificación.

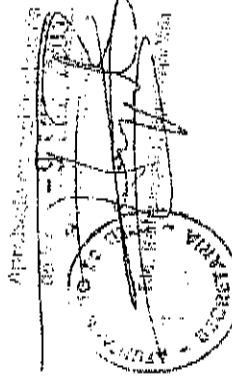
Observaciones: Los datos reflejados en la presente ficha se refieren a la superficie real, la que podrá ser modificada en los supuestos de modificación de la superficie de explotación normalizada de explotación normalizada y costear el estudio de explotación normalizada de explotación normalizada de explotación normalizada. Solo tendrán la consideración de Normativa la tipología y el módulo de aprovechamiento.





**Ficha Unidad Homogénea : 16/OV-SB/NC**

BIENIO:  
76  
OV  
5  
b  
INC  
1,168 m2  
5,033,000

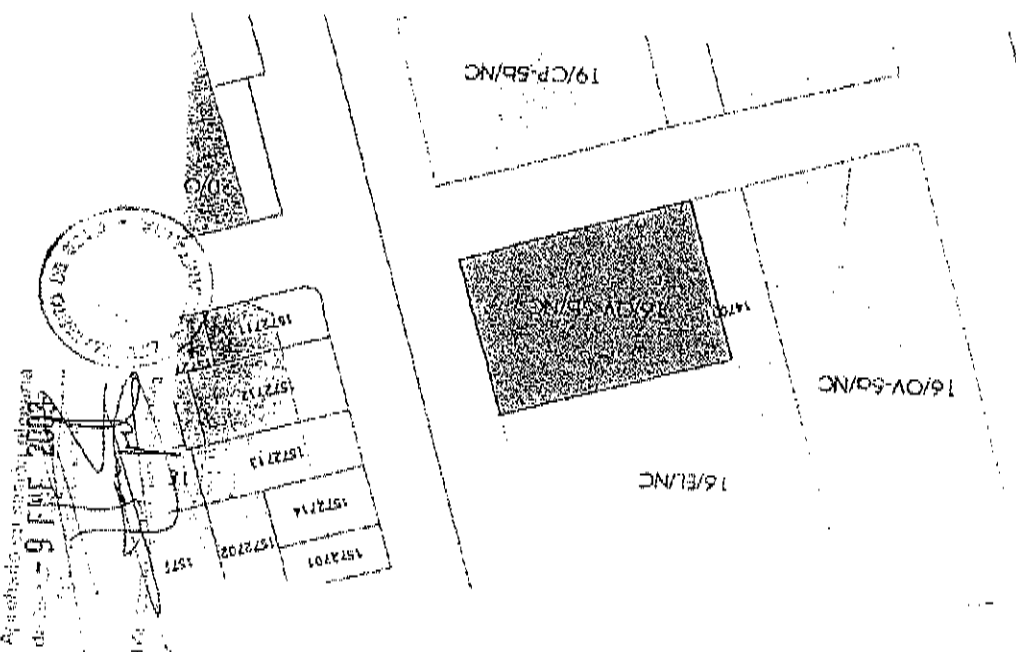


Real. Parcela	Área Parcela	Área Privada	Exceso Solar	Exceso [1]	Cesión E y V	Cesión Aprob. Año
147/3010	13,274	5,255	512	744	1,135	585
		5,255	512	744	1,135	585

Unidad Homogénea Delimitada : 744 m2/mz (incluido un 10% de cesión al Ayto)

[1] El aprovechamiento en exceso incluye un 10% de cesión al ayuntamiento.  
Infructivos de Desamort. Según grado de colación de servicios e infraestructura, según de datos y proyecto de infraestructura.

Observaciones: Los datos reflejados en la presente ficha se otorgan a la superficie ocupada, por lo que podrán ser modificados en función de los supuestos topográficos reales. La elaboración numérica del Reporte de aprovechamientos y cesiones del estudio de gestión no debe ser considerada como normativa del PDMC, asimismo el estudio resultante de aplicación de los datos para los efectos oportunos de la Normativa del PDMC y podrá ser modificado en función de la realidad física existente en cada momento. Solo respecto a la consideración de Normativa la topología y el modo de aprovechamiento.

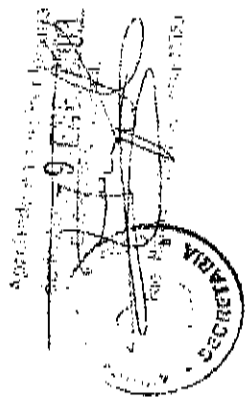




**Ficha Unidad Homogénea : 16/EL/NC**

REGION: 16  
 ET: 0  
 NC: 2.515 m2  
 0.000000

ENTIDAD: MANIZABÁ  
 TOPOLOGIA:  
 ALTURA:  
 SUPERFICIE:  
 CALIFICACIÓN:  
 AREA:  
 MÓDULO:

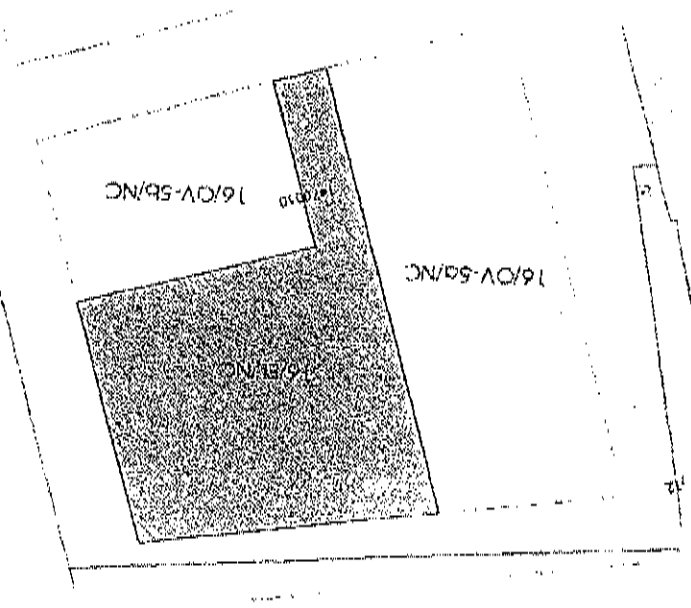


Ref. Parcela	Área Parcela	Aprox. Privado	Exceso sobre Exceso (1)	Cesión E y V	Cesión Aprox. Apto
1477810	13.274	0	0	0	0
		0	0	0	0

(1) El aprovechamiento en exceso incluye un 10% de cesión al ayuntamiento, Infraestructura de Desarrollo. Según grado de dotación de servicios e infraestructuras, estudio de detalle y proyecto de urbanización.

Observaciones: Los datos reflejados en la presente ficha se ajustan a la subcategoría particular, por lo que podrán ser modificados en función de las superficies topográficas reales. La elaboración numérica del reporte de aprovechamientos y cesiones de superficie de gestión no debe ser considerada como definitiva del PGMU, es un guión informativo que podrá ser modificado en función de la realidad física existente en cada momento. Solo tendrán la consideración de Normativa la tipología y el módulo de aprovechamiento.

1477109  
 1572701  
 1612714  
 1572711  
 1572712  
 1612713



**Ficha Unidad Homogénea : 19/CP-5g/NC**

BEBIDA: 19  
 MANGANA: CP  
 TIPOLOGÍA: 5  
 ALTURA: 0  
 SUBTIPO: NC  
 CALIFICACIÓN: 1.939 m2  
 ÁREA: 5.000000  
 MÓDULO:

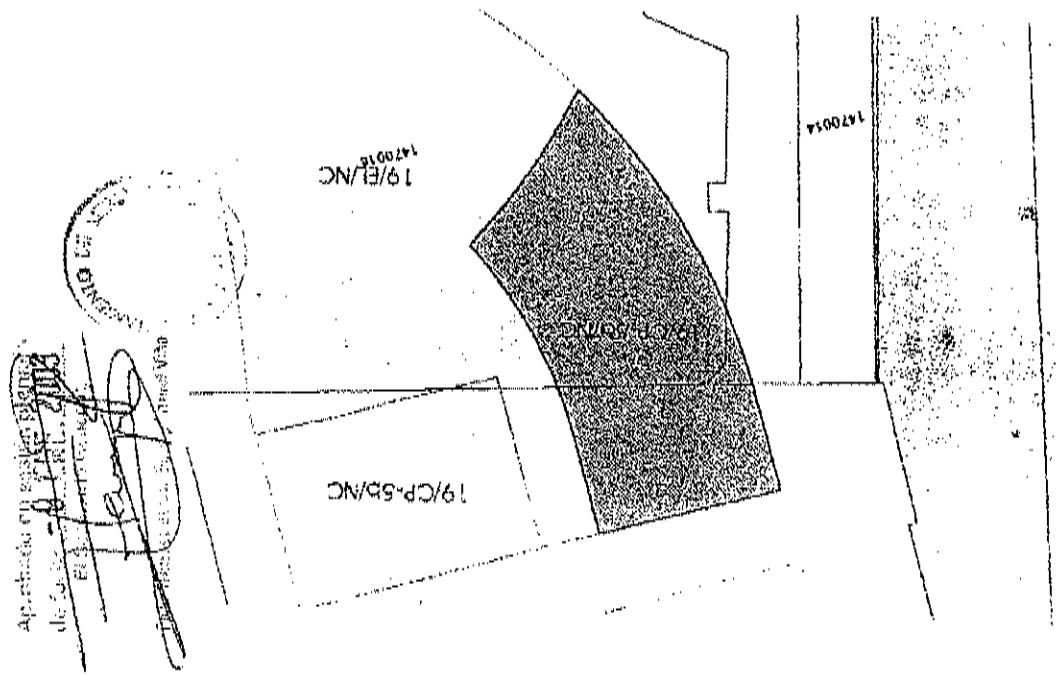
Aprobado en sesión de fecha: 9 de Julio 2013

Área	Área Privada	Área Pública	Exceso Solar	Aprob. Exceso (1)	Cesión E y V	Cesión Aprob. Año
1470010	13.274	1.036	1.118	1.924	233	138
1470016	7.396	4.744	5.104	7.414	1.062	585
1470015	3.212	2.077	2.205	3.247	465	255
		7.857	8.457	12.265	1.760	970

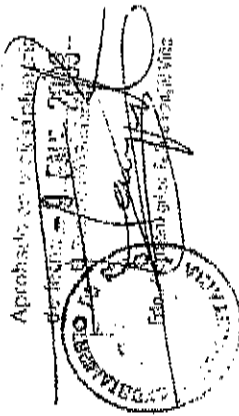
Unidad Homogénea Densificada : 12,264 m2/m2 (Incluido un 10% de cesión al Ajpe)

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

Observaciones.- Los datos reflejados en la presente ficha se ajustan a la superficie neta del terreno, por lo que podrán ser modificados en función de las superficies topográficas reales. La elaboración, remisión del informe de aprovechamiento y cesión de estudio de gestión no debe ser considerado como normativa del PGUMC; es un guión informativo resultado de aplicar a cada parcela los datos aportados de la Normativa del PGUMC, y podrán ser modificados en función de la realidad física existente en cada parcela. Solo tendrán la consideración de la normativa la tipología y el módulo de aprovechamiento.



**Ficha Unidad Homogénea : 19/CP-5b/NC**



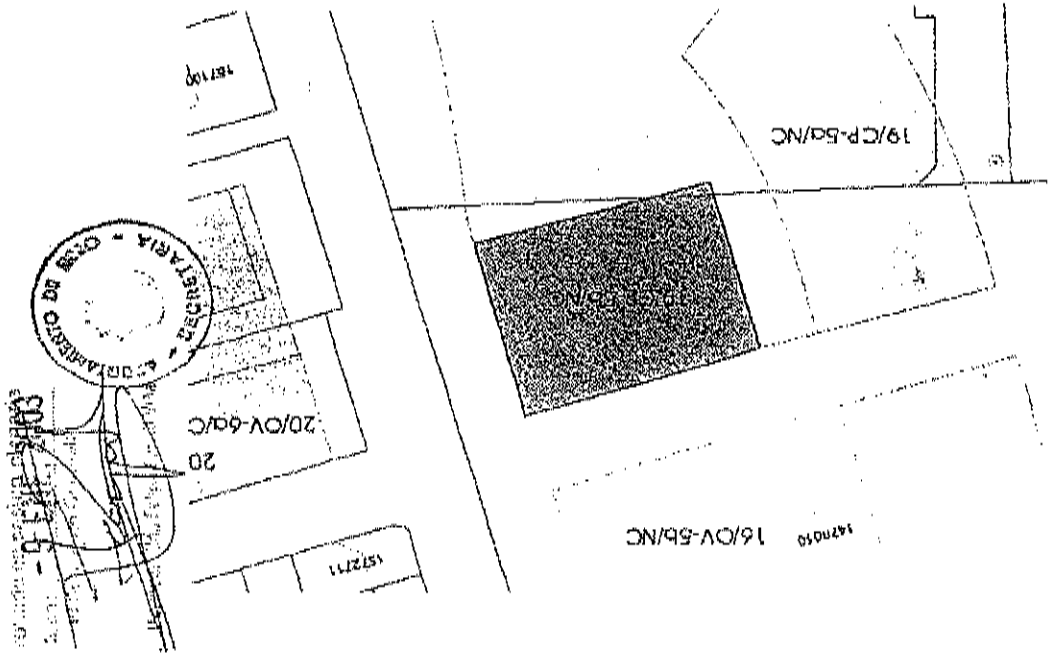
SERVICIO: BIRCON  
 NIVEL: 19  
 TIPOLOGÍA: C'  
 ALTURA: 6  
 SUBGRUPO: b  
 CALIFICACIÓN: NC  
 ÁREA: 1.250 m<sup>2</sup>  
 NÚMERO: 5.000.000

Área Parcela	Área Privada	Exceso Bóveda	Aprov. Exceso (I)	Cedón E y V	Cedón Aprob. Apto
14.700,16	4.966	640	230	1.694	685
14.700,16	99	13	19	22	16
	4.967	653	249	1.716	701

Unidad Homogénea Desahogada : 949 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (Incluido un 10% de cedón de Apto)

(1) El aprovechamiento en exceso incluye un 10% de cedón al departamento.  
 Instrumentos de Desahoga - Según grado de dotación de servicios e infraestructuras, estudio de detalle y proyecto de urbanización.

Observaciones - Las cédulas reflejadas en la presente ficha se ajustan a las superficies contractuales, por lo que podrán ser modificadas en función de las superficies topográficas reales. La elaboración numérica del reparto de aprovechamientos y cedónes del estudio de gestión debe ser considerado como normativa del PCMUC, es un gráfico informativo resultado de aplicar a cada parcela los cálculos oportunos de la Normativa del P.GAUO, y podrán ser modificados en función de la realidad física existente en cada manzana. Solo función la consideración de Normativa la topografía y el módulo de aprovechamiento.



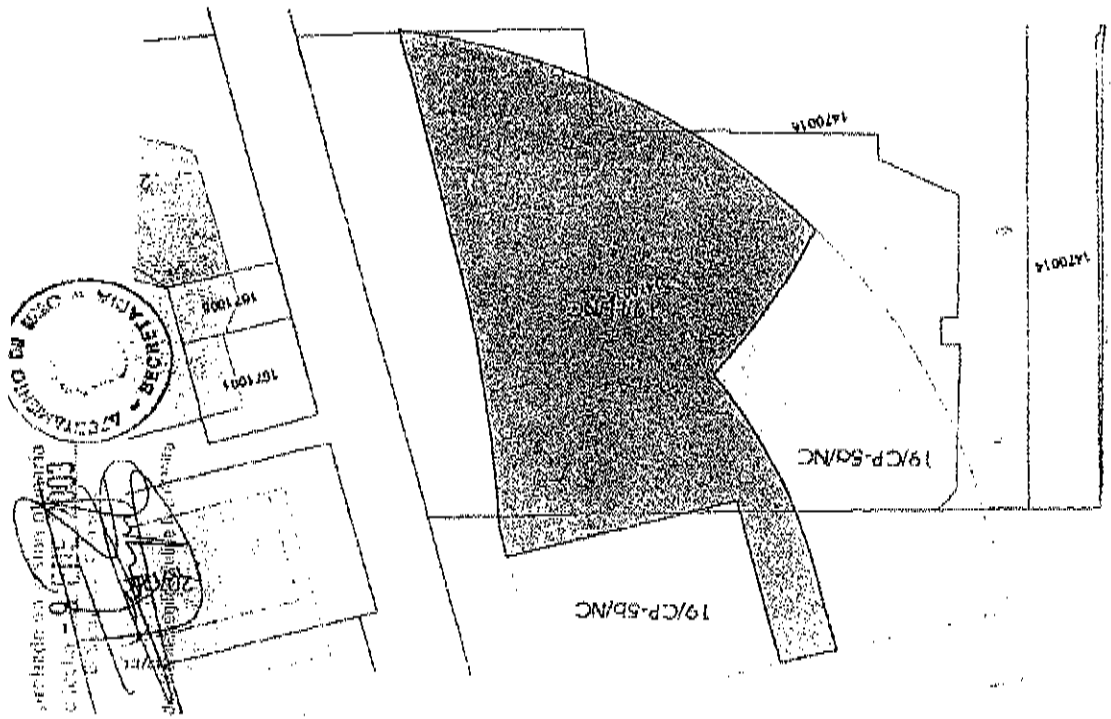
**Ficha Unidad Homogénea : 19/E/LUNC**

REGIÓN: IP  
 EL  
 NC  
 4.268 m<sup>2</sup>  
 0,000000

ENTRADA:  
 MANUALES:  
 TIPOLOGÍA:  
 ALTURA:  
 ELEMENTOS:  
 CALIFICACIÓN:  
 ÁREA:  
 MÓDULO:

Área Parcela	Área Parcela	Área Parcela	Área Parcela	Área Parcela	Área Parcela
1470010	13.274	0	0	0	0
1470016	3.212	0	0	0	0
1470016	7.395	0	0	0	0
		0	0	0	0

(1) El aprovechamiento en esta caso incluye un 10% de cesión al ejemplarista.  
 Instrumentos de Desempeño. Según grado de dotación de servicios e infraestructura escolar.  
 Observaciones: Los datos reflejados en la presente ficha se ajustan a la superficie real por la que podrá ser modificada en función de las superficies topográficas de gestión no debe ser considerado como normativa del PGMCO, es un guión informativo para ser modificado en función de la realidad física existente en cada manzana y solo tendrán la consideración de Normativa la topografía y el módulo de aprovechamiento.



## 6.- JUSTIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO RESULTANTE

En el presente Estudio de Detalle, como queda dicho, se determinan los volúmenes que define el Plan general y para ello calcularemos el aprovechamiento urbanístico expresado en superficie construida sobre rasante, tomando como base los sólidos formados por las alineaciones propuestas y la altura de cinco plantas.

Estos sólidos son los comprendidos entre las alineaciones a las calles y las zonas verdes EL, tal y como se detalla en los planos que se acompañan a este Estudio de Detalle.

El volumen edificable será el resultado de multiplicar la superficie en planta por el coeficiente 5.00, obteniendo los siguientes valores:

- En UH 14  $\Rightarrow 1.743 \text{ m}^2 \times 5 = 8.175 \text{ m}^2 + 15\% \rightarrow 10.022,25 \text{ m}^2$
- En UH 16a  $\Rightarrow 2.453 \text{ m}^2 \times 5 = 12.265 \text{ m}^2 + 15\% \rightarrow 14.104,75 \text{ m}^2$
- En UH 16b  $\Rightarrow 1.168 \text{ m}^2 \times 5 = 5.840 \text{ m}^2 + 15\% \rightarrow 6.716 \text{ m}^2$
- En UH 19a  $\Rightarrow 1.939 \text{ m}^2 \times 5 = 9.695 \text{ m}^2 + 15\% \rightarrow 11.149,25 \text{ m}^2$
- En UH 19b  $\Rightarrow 1.230 \text{ m}^2 \times 5 = 6.150 \text{ m}^2 + 15\% \rightarrow 7.072,5 \text{ m}^2$

Obteniendo un aprovechamiento de las UH de  $42.665 \text{ m}^2$ .

Como el P.G.M.O. permite que las UH absorban un 15% más de su aprovechamiento en concepto de torreones y bajocubiertas, el aprovechamiento total de las UH 14, 16, 19 será de:

$$42.665 \text{ m}^2 + 15\% = 49.064,75 \text{ m}^2$$

En consecuencia, **el total de la superficie construida sobre rasante resultante del Estudio de Detalle "Los Jardines del Colegial" es de  $53.986 \text{ m}^2$** , obtenido del aprovechamiento de la UH + el 15% ( $49.064,75 \text{ m}^2$ ) y un remanente ( $4.921,25 \text{ m}^2$ ) disponible.

Gijón, Marzo de 2003

El arquitecto,

Inocencio Mingotes Pendás

