

Fecha De Entrada Registro: 19 / Agosto / 2008

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UH 75/OVP-4/C - LUGONES - SIERO - COSTA MARINA MARBELLA S.A.- EXP.-101

Aprobado definitivamente
en Sesión pl. de la ex. tend.
de fecha 19/08/08

Secretario

UNIDAD HOMOGENEA 75/OVP-4/C
Modificado de Estudio de Detalle

Lugones -SIERO

Costa Marina Marbella S.A.

La propiedad


Blanco Rodríguez arquitectos S.L.

arquitecto

agosto - 2008

Índice

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *Extraord.*
de fecha *5-11-2008*
Secretaría



DATOS GENERALES

OBJETO

MEMORIA

1. Antecedentes
2. Encargo y Objeto
3. Descripción del ámbito de actuación
 4. Parcelas Originales
 5. Normativa de Aplicación
 6. Determinaciones del PGOU
 7. Ordenación General
 8. Parcelas Resultantes
 9. Alineaciones y Rasantes

DATOS GENERALES

Proyecto: **ESTUDIO DE DETALLE DE LA UH 75/OVP-4/C**

Emplazamiento: **Lugones, Siero**

Propietario: **Costa Marina Marbella S.A.**

Superficie bruta ámbito de actuación: **3.358,38m2**

Superficie neta ámbito de actuación: **1.898,04 m2**

Superficie de cesión: **1.460,34 m2**

Superficie bruta total UH 75/OVP-4/C: **3.721,80m2**

Superficie neta total UH 75/OVP-4/C: **2.261,46 m2**

Clasificación Urbanística: **Suelo Urbano Consolidado**

Calificación Urbanística: **Residencial.**

Tipología: **OVP-4.Ordenación de volúmenes pendiente-4 alturas.**

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *extend.*
de fecha *17-11-2008*

El Secretario

OBJETO

Se redacta el presente Modificado de Estudio de Detalle con el objeto de subsanar la incidencia señalada por el Excelentísimo Ayuntamiento de Siero, y de la cuál se adjunta copia.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria extend.
de fecha 5-11-2008
[Firma]

AYUNTAMIENTO DE SIERO

Sello de Salida



Negociado y Funcionario
242.- PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
170.-VICTORIA DIAZ VILLA

242SS0UE

242R1035

24-06-08 12:42

AYUNTAMIENTO DE SIERO
REGISTRO GENERAL
SALIDA
27-06-08 10:09:41
Código 111550A08

Asunto

Notificación acuerdo J.G.L.

Destinatario

COSTA MARINA MARBELLA

~~SAN ROQUE~~ Sou Roveiro d

33009-MARBELLA 33009 - Oviedo

MALAGA Asturias

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *ex. haud.*
de fecha *5-11-2008*

Secretario

AYUNTAMIENTO DE SIERO
REGISTRO GENERAL
SALIDA
Fecha 27-06-08 10:09:41
Código 111550A08

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **seis de Junio de dos mil ocho**, adoptó, (por delegación de la Alcaldía, Resolución de 5 de Julio de 2.007, publicada en el BOPA el 30 de Julio de 2.007), entre otros, el siguiente acuerdo:

“ PLANEAMIENTO Y GESTION

24º.-EXPTE. 242R1035.- COSTA MARINA MARBELLA. ESTUDIO DE DETALLE DE LA UH 75/OVP-4/C. (APROBACIÓN INICIAL).

“Visto el expediente tramitado para la aprobación del Estudio de Detalle de la Unidad Homogénea 75/OVP/4/C del suelo urbano consolidado de Lugones, promovido por Costa Marina Marbella, S.A. y suscrito por el Arquitecto D. Belarmino Blanco Rodríguez.

Vistos los informes obrantes en el expediente.

Visto el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente de fecha 3 de Junio de 2008.

La Junta de Gobierno Local acuerda por unanimidad:

Primero.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle de la Unidad Homogénea 75/OVP/4/C del suelo urbano consolidado de Lugones, promovido por Costa Marina Marbella, S.A. y suscrito por el Arquitecto D. Belarmino Blanco Rodríguez, la aprobación inicial se condiciona, a que, con carácter previo a la aprobación definitiva, se subsanen las siguientes deficiencias:

1ª.- Las señaladas en el informe emitido por la Jefa de Sección de Planeamiento y Gestión de fecha 29 de Mayo de 2008, cuya copia se adjunta al presente acuerdo, a saber:

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
242.- PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
170.-VICTORIA DIAZ VILLA

242SS0UE

242R1035

24-06-08 12:42

Sello de Salida

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria de fecha 24-6-2008

El Secretario

- *Certificación catastral descriptiva y gráfica de las parcelas.*

2ª.- Deberán subsanarse las deficiencias observadas en el informe emitido por el Topógrafo Municipal emitido con fecha 22 de Mayo de 2008, cuya copia se adjunta al presente acuerdo.

Segundo.- Someter el expediente a información pública, durante el plazo de UN MES, mediante anuncios a publicar en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, en uno de los diarios de mayor difusión de la Comunidad Autónoma, en los Tablones de Edictos de la Casa Consistorial de Pola de Siero, y en el de la Tenencia de Alcaldía de Lugones, a efectos de presentación de alegaciones y reclamaciones.

Tercero.- Notificar personalmente el presente acuerdo a la entidad promotora y a SEDES, S.A.”

Lo que le notifico para su conocimiento y efectos oportunos, significándole que contra este acuerdo que es acto de trámite, no cabe recurso alguno, conforme al art. 107 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, para su consideración en el acuerdo que ponga fin al procedimiento y para la impugnación del acto en el recurso contencioso-administrativo que, en su caso, se interponga contra el mismo, sin perjuicio de que si estima le produce indefensión, interponga dicho recurso o cualquier otro que estime pertinente.

Pola de Siero, a 24 de junio de 2008

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo.: Hermenegildo Felipe Eanjul Viana.



AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
242.- PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
183.-YOLANDA GONZALEZ HUERGO

242SI003

242R1035

29-05-08 15:27

Asunto

Presentando Estudio de Detalle de la Unidad Homogénea 75/OVP-4/C

Interesado

COSTA MARINA MARBELLA
SAN ROQUE
33009-MARBELLA
MALAGA

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *extremad.*
de fecha *5-11-2008*

El Sr. Secretario

Examinado el Estudio de Detalle de la Unidad Homogénea 75/OVP-4/C ,
presentado por Costa Marina Marbella S.A. y suscrito por el Arquitecto D Belarmino
Blanco Rodriguez , la Técnico que suscribe informa:

El Estudio de Detalle presentado afecta parcialmente a la UH 75/OVP-4/C de Lugones y según se indica en la Memoria del Estudio de Detalle presentado afectaría a tres parcelas independientes que son las que se grafían en el denominado Plano 03 de Parcelas originales.

Solicitada la presentación de documentación acreditativa de dicha titularidad, se aporta escritura de agrupación de fincas otorgada por la entidad promotora con fecha 9 de noviembre de 2006 ante el Notario del Ilustre Colegio de Oviedo D Tomás Agustín Martínez Fernández (número 2.085 de su protocolo).

No se ha podido establecer no obstante, una correspondencia clara entre las parcelas catastrales que figuran en la memoria y las que son agrupadas para configurar la nueva finca registral, debiendo completarse el expediente con certificación catastral descriptiva y gráfica de las mismas, a efectos de su correcta identificación en el expediente. No ha podido comprobarse igualmente si las fincas de origen es encuentran incluidas en su totalidad en el ámbito del Estudio de Detalle o solo parcialmente.

Cabe señalar que se incluye dentro del ámbito del Estudio de Detalle, parte de una parcela perteneciente a la entidad SEDES S.A. parcela que, según se justifica convenientemente en la propia Memoria del Estudio de Detalle y en el informe

NTAMIENTO DE SIERO

Negociado y Funcionario
242.- PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
183.-YOLANDA GONZALEZ HUERGO

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria extend.
de fecha 5-11-2008

Secretario

242SI003

242R1035

29-05-08 15:27

emitido por la Arquitecta Municipal, no materializa su aprovechamiento en esta Unidad Homogénea sino en la colindante. Habrá de procederse igualmente a la notificación individualizada de esta última entidad.

El Estudio de Detalle contiene igualmente la reparcelación de las fincas de origen, de modo que resultan las siguientes parcelas de resultado:

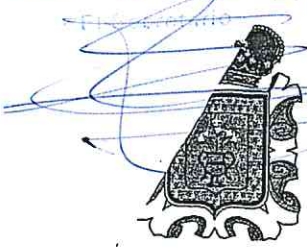
- Parcela con una superficie de 1850,41 m² y un aprovechamiento de 3285,46 m²
- Parcela de 1137,75 m² destinada a viario y por tanto de cesión al Ayuntamiento.
- Parcela de 312,17 m² destinada a viario y por tanto de cesión al Ayuntamiento.

Sometido el expediente a informe del Servicio Municipal de Topografía, consta emitido informe con fecha 22 de mayo de 2008 donde se observan una serie de deficiencias que habrán de ser corregidas durante el periodo de información pública y en todo caso con carácter previo a la aprobación definitiva pero que no obstante, no impiden la aprobación inicial del documento.

Consta igualmente emitido informe del Servicio de Ingeniería que se remite en cuanto a la dotación de servicios, accesos y viales a los expedientes de urbanización ya en trámite, que garantizarían los accesos y las distintas redes de servicios.

Se comparte el criterio expresado en dicho informe en cuanto a la innecesariedad de presentar el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental para el desarrollo previsto pudiendo efectuarse no obstante, para mayor seguridad jurídica, la pertinente consulta ante el órgano ambiental competente.

robado definitivamente
Sección de Planeamiento
Fecha: 5-11-2008



CONTAMINAMIENTO DE SIERO

Negociado y Funcionario 242.- PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA 183.-YOLANDA GONZALEZ HUERGO		
242SI003	242R1035	29-05-08 15:27

En el artículo 70 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprobado por Decreto Legislativo 1/2004 de 22 de abril, se señala expresamente que una de las funciones que corresponden a los Estudios de Detalle es la de ordenación de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

Se propone, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 92 del citado TR 1/2004:

1.- Aprobación inicial del Estudio de Detalle y reparcelación por la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 7/85 de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, en relación con la Resolución de Alcaldía de fecha 5 de julio de 2007 de delegación de competencias en dicho órgano, en los términos señalados en el informe técnico incorporado al expediente, debiendo subsanarse las deficiencias observadas en el informe emitido por el Topógrafo Municipal.

Habrà de aportarse igualmente la documentación requerida en el presente informe.

2.- Apertura de un periodo de información pública por plazo de 1 mes, mediante la publicación del anuncio de aprobación inicial en el BOPA, en uno de los periódicos de mayor circulación y en el tablón de edictos de la Casa Consistorial y de la Tenencia de Alcaldía de Lugones.

3.- Notificación personal a la entidad promotora y a SEDES S.A.

Pola de Siero, a 29 de mayo de 2008

La Jefa de Sección de Planeamiento y Gestión

Fdo.: Yolanda González Huergo

AYUNTAMIENTO DE SIERO



Negociado y Funcionario
411.- OBRAS
24.-LUIS MIGUEL PEREZ MARTINEZ

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *ex.traord.*
de fecha *5-11-2008*

El Secretario

411 SI052

242R1035

22-05-08 11:08

Asunto

Presentando Estudio de Detalle de la Unidad
Homogénea 75/OVP-4/C

Interesado

COSTA MARINA MARBELLA
SAN ROQUE
33009-MARBELLA
MALAGA

En relación con el expediente de referencia, se informa lo siguiente:

Con los archivos aportados y una vez convenientemente georreferenciados, se comprueba que las alineaciones que se proponen coinciden con las que les fueron facilitadas en su día, así como las cesiones que realizarán para viario.

Respecto al resto de superficies que figuran en los planos se manifiesta lo siguiente:

- En la parcela bruta 1 la superficie neta edificable no coincide la que figura en los planos (168.37 m²) con la que se obtiene del archivo dwg (157.89 m²), con lo cual la superficie bruta total no es 1007.66 m² si no 997.18 m², variando así mismo los totales.
- Esta variación de superficie mencionada afecta también a la parcela de resultado numero 1 que pasaría de 1850.41m² a 1839.93 m².
- Respecto al encaje con la unidad colindante, se observa que si bien el límite de ambas unidades es coincidente, no lo es la parcela denominada Resto, en la que se aprecia una "isla" de 58.11 m².
- El area destinada a torreón se cuantifica en 433.57 m² según el archivo en vez de 450 m² que se rotula en los planos.
- También es necesario manifestar que según los datos disponibles y referente al replanteo de los viales de la zona proyectados por Tecnia Ingeniería, se vería afectado un parte del edificio que se propone, por la acera de la urbanización, así como parte del Espacio Libre Privado.

Todo esto se aprecia en los planos a escala 1/400 que se adjuntan.

Pola de Siero, a 22 de mayo de 2008



AYUNTAMIENTO DE SIERO

Tecnia

LUIS MIGUEL PEREZ MARTINEZ
Ingeniero Técnico Topógrafo Municipal

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *ext. vend.*
de fecha *5-11-2008*

MEMORIA

1. Antecedentes.

Se adjuntan:

Anexo nº1 las condiciones de edificación tramitadas por el Ayuntamiento de Siero, para el ámbito de actuación objeto de desarrollo.

Anexo nº2 el Convenio Urbanístico para el desarrollo de accesos viarios en El Castro, Lugones, fechado en diciembre de 2006. Las parcelas aquí incluidas forman parte de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas de urbanización que se pretenden ejecutar.

Anexo nº3 las alineaciones del PGMO, así como el cálculo de las cesiones a realizar, proporcionada por parte del Ingeniero Técnico Topógrafo Municipal.

2. Encargo y objeto.

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de COSTA MARINA MARBELLA S.A. con CIF: A-92166669 y domicilio en Pz. De la Española s/n. Nueva Andalucía – 29660 Málaga. La entidad se encuentra representada por D. MANUEL AGUSTÍN SEOANE LÓPEZ, CON NIF: 11.359.211V, y con domicilio a efectos de notificaciones en c/. San Roque 1-33009-Oviedo.

La finalidad concreta es la definición exacta de la UH 75/OVP-4/C en cuanto a la ordenación de la edificación, de los espacios libres y viales en lo relativo a la regulación de planta, alzado y sección, completando las determinaciones del planeamiento vigente.

3. Descripción del ámbito de desarrollo.

El ámbito de desarrollo afecta parcialmente a la UH 75/OVP-4/C del vigente PGOU de Siero, situado en la zona norte de Lugones.

Según se refleja en el plano nº3 "Parcelas Originales", la superficie bruta total de actuación son 3.358,38 m², de los 3721,80 m² que constituyen la UH 75/OVP-4/C completa. Los 363,42 m² restantes forman parte de una parcela mayoritariamente incluida en la Unidad Homogénea adyacente, la UH 75/OVP-4/NC. Atendiendo a conversaciones con la propiedad de la misma, es sabido que está siendo objeto de desarrollo en la actualidad, y que es en esta UH 75/OVP-4/NC donde se materializa la totalidad de la edificabilidad que le corresponde, tanto de la parte de terreno en suelo consolidado como el de no consolidado. De este modo se justifica el desarrollo parcial de la unidad.

La superficie neta real edificable es de 1.898,04 m², de los 2.261,46 m² de la UH completa. Son objeto de cesión para viales 1.460,34 m².

Corresponde la titularidad del suelo a 1 propietario:

1. COSTA MARINA MARBELLA S.A.

Linderos:

Norte: vial de nueva apertura.
Sur: vial de nueva apertura.
Este: UH 75/OVP-4/NC.
Oeste: Carretera AS-18.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *Exhaure*
de fecha *5-6-2008*
FI Secretario



4. Parcelas originales

Relación de las parcelas aportadas en la UH 75/OVP-4/C.

PARCELA 1:

Propiedad:

Nombre: COSTA MARINA MARBELLA S.A.

Domicilio: Pz. De la Española s/n, Nueva Andalucía, 29660 Málaga.

Superficie bruta total: 997,18 m²

Superficie neta edificable: 157,89 m²

Superficie de cesión: 839,29 m²

Descripción: parcela de morfología poligonal irregular, ubicada al oeste del ámbito.

Se corresponde con las parcelas catastrales 0000010200487 y parte de la 0000010200476

Linderos:

Norte: Vial de nueva apertura.
Sur: Vial de nueva apertura.
Este: Parcelas 2, 3.
Oeste: Carretera AS-18.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *extraord.*
de fecha *5-11-2028*
El Secretario

PARCELA 2:

Propiedad:

Nombre: COSTA MARINA MARBELLA S.A.

Domicilio: Pz. De la Española s/n, Nueva Andalucía, 29660 Málaga.

Superficie bruta total: 2.282,54 m2

Superficie neta edificable: 1.661,49 m2

Superficie de cesión: 621,05 m2

Descripción: parcela de morfología poligonal irregular, ubicada en el centro del ámbito.

Se corresponde con la parcela catastral 0000010200533

Linderos:

Norte: Vial de nueva apertura.

Sur: Vial de nueva apertura.

Este: Resto.

Oeste: Parcelas 1 y 3.

PARCELA 3:

Propiedad:

Nombre: COSTA MARINA MARBELLA S.A.

Domicilio: Pz. De la Española s/n, Nueva Andalucía, 29660 Málaga.

Superficie bruta total: 78,66 m2

Superficie neta edificable: 78,66 m2

Superficie de cesión: 0,00 m2

Descripción: parcela de morfología poligonal irregular, ubicada al sur del ámbito.

Se corresponde con parte de la parcela catastral 0000010200476

Linderos:

Norte: Parcela 2.

Sur: Vial de nueva apertura.

Este: Parcela 2.

Oeste: Parcela 1.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria extend
de fecha 11-2-2008...
El Secretario

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UH 75/OVP-4/C – LUGONES – SIERO - COSTA MARINA MARBELLA S.A.- EXP.-101

RESTO de terrenos de la UH 75/OVP-4/C, no incluidos en el ámbito de actuación:

Propiedad:

Nombre: SEDES S.A.

Domicilio: c/. Yela Utrilla s/n. de Oviedo.

Superficie bruta total: 363,42 m²

Esta parcela tiene una afección parcial dentro de esta unidad. Forma parte de una mayor incluida en la UH 75/OVP-4/NC.

Se considera este suelo por formar parte de la delimitación que define el PGM de Siero para la UH 75/ OVP-4/C, pero sólo a los efectos de configuración de la unidad en lo relativo a la superficie del terreno, puesto que, según se comprueba en Estudio de Detalle presentado por la entidad propietaria para la ordenación de la UH colindante 75/OVP-4/NC, la edificabilidad que le correspondería a este trozo de parcela se materializa dentro de esa unidad. De este modo queda liberada el resto de la UH 75/OVP-4/C para la configuración de su aprovechamiento de manera independiente.

Descripción: parcela de morfología básicamente rectangular, ubicada al este del ámbito.

Línderos:

Norte: Vial de nueva apertura

Sur: Vial de nueva apertura.

Este: UH 75/OVP-4/NC.

Oeste: Parcela 2.

5. Normativa de aplicación.

Serán de aplicación al desarrollo del ámbito, todas las prescripciones establecidas en la Revisión – Adaptación del PGOU de Siero a la ley 3/2002 al Decreto Legislativo 1/2004.

6. Determinaciones del PGOU.

Se prevé el desarrollo de este tipo de suelo a través de la figura del Estudio de Detalle, para así completar la ordenación detallada en función de las determinaciones del planeamiento superior y la legislación vigente.

El Plan General de Ordenación Urbana de Siero en vigor, califica el ámbito de actuación, incluido en la manzana 75 como Suelo Urbano Consolidado para uso residencial con tipología de OVP-4, es decir, Ordenación de Volúmenes Pendiente con un máximo de 4 alturas.

Se resuelve el cálculo de aprovechamientos en base a suscrito en las condiciones de edificación, por las cuales "... el aprovechamiento se fija en el módulo de 1,4 m²/m²...", además

Aprobado por el Ayuntamiento
en sesión plenaria extraordinaria
de fecha 15-11-2028

El Secretario

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UH 75/0VP-4/C - LUGONES - SIERO - COSTA MARINA MARBELLA S.A.- EXP.-101

"...dado que nos encontramos ante un suelo urbano debe realizarse conforme al art. 2.23 en cuanto a las cesiones obligatorias de suelo, las cuales son gratuitas y se computan evaluando el aprovechamiento del suelo útil siempre en que su proporción no supere el valor promedio obtenido para Lugones, por que en caso contrario se procedería de forma similar al suelo no consolidado computándose las cesiones exceso como si se tratase de una pieza suelta destinada íntegramente a cesión y por tanto derecho de aprovechamiento promedio de Lugones.

Módulo promedio aprovechamiento (Núcleo): 1.082216 m2/m2.

Módulo promedio cesión (Núcleo): 0,244770 m2/m2..."

Se adjuntas cuadros explicativos del cálculo de aprovechamientos:

Cálculo del aprovechamiento debido a la superficie de parcela neta:

PARCELAS	SUPERFICIE TOTAL	CESION REAL	PARCELA NETA	MODULO DE APROVECHAMIENTO	APROVECHAMIENTO
1	997,18	839,29	157,89	1,4	221,05
2	2.282,54	621,05	1.661,49		2.326,09
3	78,66	0	78,66		110,12
TOTAL	3.358,38	1.460,34	1.898,04		2.657,26

Cálculo del aprovechamiento debido al exceso de cesión global:

SUPERFICIE TOTAL	MODULO PROMEDIO DE CESION	CESION PROMEDIO	CESION REAL	EXCESO DE CESIÓN	MODULO PROMEDIO DE APROVECHAMIENTO	A PROVECHAMIENTO DEBIDO AL EXCESO DE CESIÓN
3.358,38	0,24477	822,03	1.460,34	638,31	1,082216	690,79

Cálculo del aprovechamiento total:

APROVECHAMIENTO POR SUP. DE PARCELA NETA	APROVECHAMIENTO POR EXCESO DE CESIÓN	APROVECHAMIENTO TOTAL
2.657,26	690,79	3.348,04

Por tanto, la edificabilidad total a materializar resulta ser de 3.348,04 m2.

Para las restantes características de la edificación se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas del PGOU en vigor en cuanto a las condiciones generales de composición.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *ex. hand.*
de fecha *5.11.2008*
El Secretario
7. Ordenación General.

ESTUDIO DE DETALLE DE LA UH 75/OVP-4/C – LUGONES – SIERO - COSTA MARINA MARBELLA S.A.- EXP.-101

La solución propuesta completa la ordenación prevista para la manzana 75, configurando 4 zonas que poseen condiciones de edificación y de uso propias. La representación gráfica está reflejada en el plano nº05 "Ordenación. Alineaciones".

VIARIO PÚBLICO:

Constituyen los terrenos de cesión gratuita y obligatoria.

El viario se traza respetando el previsto por el PGMO en los límites de la Unidad Homogénea, esto es, realizando los tramos de calles que rodean la manzana 75 y se encuentran incluidos dentro de éste ámbito de actuación. Se identifica con los denominados vial 1 y vial 2, que suman una superficie de 1.460,34 m².

En cuanto a las condiciones de urbanización, según se adjunta en el anexo 2º, existe un Convenio para el desarrollo de accesos de viario en "El Castro" (Lugones), donde los terrenos aquí incluidos se encuentran afectados. Por lo cual, la ejecución de las obras de urbanización de los viales de cesión aparejados al desarrollo edificatorio están ligados a dicho convenio, tanto en lo que se refiere a la redacción de los Proyectos de Urbanización, como en su ejecución.

Actualmente, se tiene conocimiento que consta en tramitación "Proyecto de Construcción de Nuevo Vial de Acceso a suelos Urbanizables en La Ería, Lugones – Siero. El vial objeto de construcción en esta primera fase se corresponde con el que se sitúa al sur del ámbito de actuación, por el que quedaría garantizado el acceso.

Por tanto, para garantizar los compromisos de urbanización correspondientes al ámbito, tanto para el vial de esta primera fase, como para los restantes donde está afectado, se entregará aval por la cuantía que se estime en base al coeficiente de participación en el coste de dichos viales, según lo establecido en el Convenio.

AREA DE MOVIMIENTO EDIFICATORIO:

Se trata de la superficie a ocupar por la edificación. Morfológicamente se configura en forma de " T ", siguiendo la alineación marcada por el límite con el vial de nueva apertura al suroeste, y cruzando la parcela, triangular, de lado a lado hasta casi alcanzar el vial al norte.

Contendrá, de acuerdo con el sistema de alineaciones y alturas definido por el presente documento, la edificabilidad total materializable de 3.348,04 m² construidos sobre rasante.

El bloque tendrá 4 plantas (Baja + 3) + Bajocubierta. Se permite aumentar una altura de torreón, concentrándose el mismo en el ala que cruza la parcela. Ocupará como máximo, la mitad de la superficie de la planta inmediatamente inferior, además de la mitad del desarrollo de la fachada, siguiendo todas las condiciones establecidas en el PGOU.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria extraordinaria
de fecha 5 de febrero de 2008
El Secretario

El espacio bajocubierto podrá ser utilizado bien como vivienda, bien como trasteros, para el caso de uso de trasteros no será computable a efectos de edificación.

El espacio bajorrasante se destinará a la construcción de aparcamiento.

Se prevé la ocupación en planta baja de la superficie imprescindible para la correcta ejecución del portal de acceso a la edificación (95,00 m² aproximadamente), quedando el espacio restante como soportal.

Las plantas 1ª, 2ª y 3ª tendrán una ocupación por planta de aproximadamente 960,00 m².

ESPACIO LIBRE PRIVADO:

Corresponde al área restante de parcela libre de edificación, ocupa una superficie aproximada de 938,04 m². Será susceptible de edificación bajorrasante, en base al art. 2.116.3.

8. Parcelas resultantes

PARCELA RESULTANTE 1 :

Propiedad:

Nombre: COSTA MARINA MARBELLA S.A.

Domicilio: Pz. De la Española s/n, Nueva Andalucía, 29660 Málaga.

Superficie total: 1.898,04 m²

Edificabilidad: 3.348,04 m²

Área de movimiento edificatorio: 960,00 m²

Espacio libre privado: 938,04 m²

Altura: 4 (baja + 3), bajocubierto/torreón.

Línderos:

Norte: Vial de nueva apertura.

Sur: Vial de nueva apertura.

Este: Resto.

Oeste: Carretera AS-18.

RESTO de terrenos de la UH 75/OVP-4/C, no incluidos en el ámbito de actuación:

Mantiene la misma descripción que la original.

9. Alineaciones y Rasantes.

ALINEACIONES.

Las alineaciones se fijan según plano.

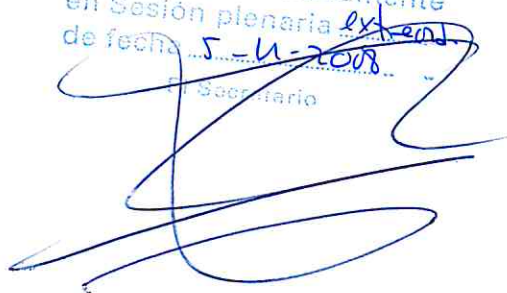
Se configura una geometría en forma de " T " .

Se cumplen en todos los casos las determinaciones establecidas en cuanto a distancias a linderos, (puesto que se fija una altura máxima incluido torreón de 15,00 m).

RASANTES.

Vienen definidas por las rasantes existentes en la Carretera AS-18. En todo caso, vendrán marcadas por el Proyecto de Urbanización redactado para dar cumplimiento al Convenio, ya mencionado, para el desarrollo de accesos viarios en El Castro, Lugones.

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *extrem*
de fecha *5-11-2008*
Secretario



COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE ASTURIAS
12 A *12* 2008
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

Laviana, agosto 2008

blanco rodríguez arquitectos s.l.

(Belarmino Blanco Rodríguez)

NUMERO DE PLANO	CONTENIDO DEL PLANO	ESCALA DE DIBUJO
-----------------	---------------------	------------------

01	SITUACIÓN, PLANEAMIENTO	1/2000
02	TOPOGRÁFICO	1/250
03	PARCELAS ORIGINALES	1/250
04	PARCELAS RESULTANTES	1/250
05	ORDENACIÓN. ALINEACIONES	1/250
06	VOLUMETRÍA	1/250 y 1/500

Aprobado definitivamente
en Sesión plenaria *extremad.*
de fecha *5-11-2008*
El Secretario