

ESTUDIO DE DETALLE
AZUCARERA DE VILLALEGRE
APE S-2

INDICE GENERAL

1. MEMORIA

1.1. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION.

1.2. INFORMACION URBANISTICA.

1.3. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION PROPUESTA.

1.4. NORMATIVA

2. PLANOS

1. MEMORIA

1.1 **ANTECEDENTES**

Artículo 79 del Decreto legislativo 1/2004 (T.R.O.T.U.As).-

2. *Los particulares podrán presentar propuestas de ..., Planes Especiales que sean desarrollo del planeamiento general ...*

Se redacta este ESTUDIO de DETALLE por encargo de RESIDENCIAL VEGASOL S.L., con objeto de proceder al desarrollo, conforme a las previsiones del planeamiento general vigente, del Area de Planeamiento Específico "AZUCARERA VILLALEGRE", clave APE S-2.

Pues RESIDENCIAL VEGASOL S.L., ha asumido, según tiene ya acreditado ante el Ayuntamiento de Avilés, y tras la compra realizada en 2005, los derechos y cargas urbanísticas inherentes al Convenio Urbanístico que con fecha 28 de marzo de 2003 suscribieron el Ayuntamiento y DURO FELGUERA S.A., que en aquel momento era la titular de la finca donde se ubicaba la antigua Azucarera de Villalegre.

Obviamente dicho convenio se refiere exclusivamente a los terrenos que fueron propiedad de DURO FELGUERA S.A. y hoy pertenecen a RESIDENCIAL VEGASOL S.L., que se incluyen íntegramente en la Unidad de Actuación 2 del mencionado ámbito APE S-2, no obstante, y por las razones que se dirán, este ED se extiende a las dos unidades de actuación que configuran la totalidad de dicho ámbito.

En cualquier caso, la finca afectada por el convenio supone mas del 86 % de la superficie de la UA 2, y del 70 % de todo el ámbito APE S-2.

1.2 GENERALIDADES

Artículo 70 del TROTUAs

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y en los Planes Parciales y Especiales. Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres de edificación, públicos o privados.*
- b) La ordenación de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.*
- c) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.*

2. Los Estudios de Detalle no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento. Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la reordenación del volumen ordenado, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados por el planeamiento previo y sin que puedan suprimir o reducir los previstos por este, pero sí reajustar su distribución. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

3. Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen.

A falta de un desarrollo reglamentario propio de la legislación autonómica en materia de urbanismo, una Instrucción de la Consejería competente considera que deben aplicarse supletoriamente determinados preceptos de los reglamentos urbanísticos estatales, y concretamente menciona como aplicables buena parte de los preceptos del Capítulo VI del Título Primero del Reglamento de Planeamiento, relativo a los Estudios de Detalle. Sin embargo los 2 artículos que componen el mencionado Capítulo apenas añaden matices al TROTUAs. En cualquier caso señalan textualmente:

Art. 65.4 La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas ...

Art. 66 Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

1. *Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.*
2. *Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle, ..*
3. *Planos a escala adecuada, y como mínimo 1:500, que expresen las determinaciones precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.*

Y aun viene a añadir el PGOU de Avilés:

2.05. Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle cumplirán en todo caso lo establecido en el artículo 70 del TROTUAS, teniendo como finalidad lo señalado en el citado artículo.
2. Los Estudios de Detalle comprenderán como mínimo los siguientes documentos:
 - a) Memoria descriptiva de la solución adoptada justificando expresamente que no se modifica el aprovechamiento conferido por el planeamiento.
 - b) Plano Topográfico, con definición adecuada de la zona, tanto del ámbito a desarrollar como de las zonas colindantes a él, que se aportará igualmente en soporte digital, en las condiciones técnicas que se señalen por parte de los Servicios Municipales.
 - c) Planos reflejando las alineaciones, rasantes o asignación de volúmenes. Los planos que se representarán como mínimo a escala 1/500, llevarán acotada sus determinaciones fundamentales, así como las necesarias para el replanteo de la nueva ordenación propuesta.

El conjunto de memoria y planos que componen este documento tratarán de justificar el cumplimiento de las previsiones reseñadas.

1.3- PREVISIONES DEL PLAN GENERAL

El Capítulo 2 del Título II de las Normas Urbanísticas del PGOU de Avilés establece la normativa para la gestión y ejecución del Plan.

Su artículo mas significativo es seguramente este:

2.15. Fichas de condiciones.

1. Las Fichas de ámbitos de gestión, incluidas en el presente Plan, se consideran a todos los efectos, normativa específica de regulación del suelo urbano o urbanizable incluido en tales ámbitos. Esta normativa específica, fichas y texto que las precede, así como esta disposición y las siguientes que se refieren a los ámbitos de gestión, prevalecerán sobre cualquier otra determinación contenida en el resto de las Normas Urbanísticas que, no obstante, tendrán carácter complementario y serán de obligado cumplimiento para todo lo no regulado en la antedicha normativa específica.

A continuación se reproduce la ficha nº 19 referida al Area de Planeamiento Específico AZUCARERA VILLALEGRE (APE S-2).

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AVILÉS
ÁMBITOS DE NUEVA ORDENACIÓN EN SUELO URBANO**

CLAVE:	APE S-2	Número 19
TIPO DE ÁMBITO:	Área de Planeamiento Específico	
NOMBRE:	Azucarera de Villalegre	

CRITERIOS Y OBJETIVOS

El Plan General considera necesario el desarrollo urbanístico de esta pieza de suelo urbano mediante la delimitación de una Unidad de Actuación con ordenación pormenorizada de su ámbito de forma que se cumplan los siguientes objetivos:

- Obtención y urbanización de los terrenos calificados de Sistema General de Espacios Libres (SGEL) incluidos en su ámbito, destinados a integrar el corredor verde del parque fluvial del Río Arlos.
- Conexión con la trama urbana del entorno.
- Urbanización de los espacios libres y zonas verdes de uso público con integración de los elementos principales de las preexistencias: ruinas de la azucarera y chimenea.
- Realojo de la población residente en los términos establecidos por la ley.

CONDICIONES PARTICULARES

La disposición y altura (número de plantas) de los edificios será la señalada en la ficha aneja de calificación pormenorizada. No obstante esa disposición de forma podrá ser modificada mediante el correspondiente Estudio de Detalle y Ordenación de volúmenes permaneciendo inalterables las alineaciones a los viales públicos y la determinación de alturas máximas en las zonas señaladas.

Se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones señaladas en las Normas del Plan.

La urbanización de las zonas verdes de uso público tendrá en cuenta la integración justificada de los restos de la antigua azucarera conservando elementos principales como la chimenea.

La superficie del ámbito se justificará adecuadamente con la delimitación del dominio público del río Arlos por el este y con el sistema general ferroviario por el oeste.

La edificabilidad bruta $e \leq 1,11 \text{ m}^2/\text{m}^2$ aplicable al ámbito tendrá en cualquier caso un techo máximo construible de 32.079 m^2 const.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AVILÉS
ÁMBITOS DE NUEVA ORDENACIÓN EN SUELO URBANO
CONDICIONES GENERALES Y PARÁMETROS

CLAVE:	APE S-2	Número 19
TIPO DE ÁMBITO:	Área de Planeamiento Específico	Hoja: 03-28, 29
NOMBRE:	Azucarera de Villalegre	

Clasificación del suelo: Suelo urbano

Aprovechamiento urbanístico:

- | | |
|----------------------------|-------------------------------------|
| - Superficie del ámbito | 28.900 m ² |
| - Edificabilidad bruta: | 1,11 m ² /m ² |
| - Uso característico: | Residencial |
| - Techo construible máximo | 32.079 m ² |

Gestión:

- | | |
|-------------------------------|--|
| - Sistema de actuación: | Compensación |
| - Planeamiento de desarrollo: | En su caso, Estudio de Detalle u Ordenación de volúmenes |

Plazos:

- Constitución de la Junta de Compensación y Proyecto de Bases y Estatutos: 2 meses a partir de la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General.
- Proyecto de Reparcelación: Presentación a los 2 meses desde la constitución de la Junta de Compensación.
- Proyecto de Urbanización: Presentación a los 4 meses desde la constitución de la Junta de Compensación.
- Proyecto de edificación de la primera fase conjuntamente con el Proyecto de Urbanización.

Ordenación pormenorizada:

UAI. Superficie 3.120 m²

- Calificación de los suelos públicos
Según ordenación

- Calificación de suelos privados

	m ² construible	K	K x m ² const.
Según ordenación	3.463	1,00	3.463
Total suelo privado	3.463		3.463

¹ Según Convenio.

UA2. Superficie 25.780 m² incluido el sistema general SGEL.

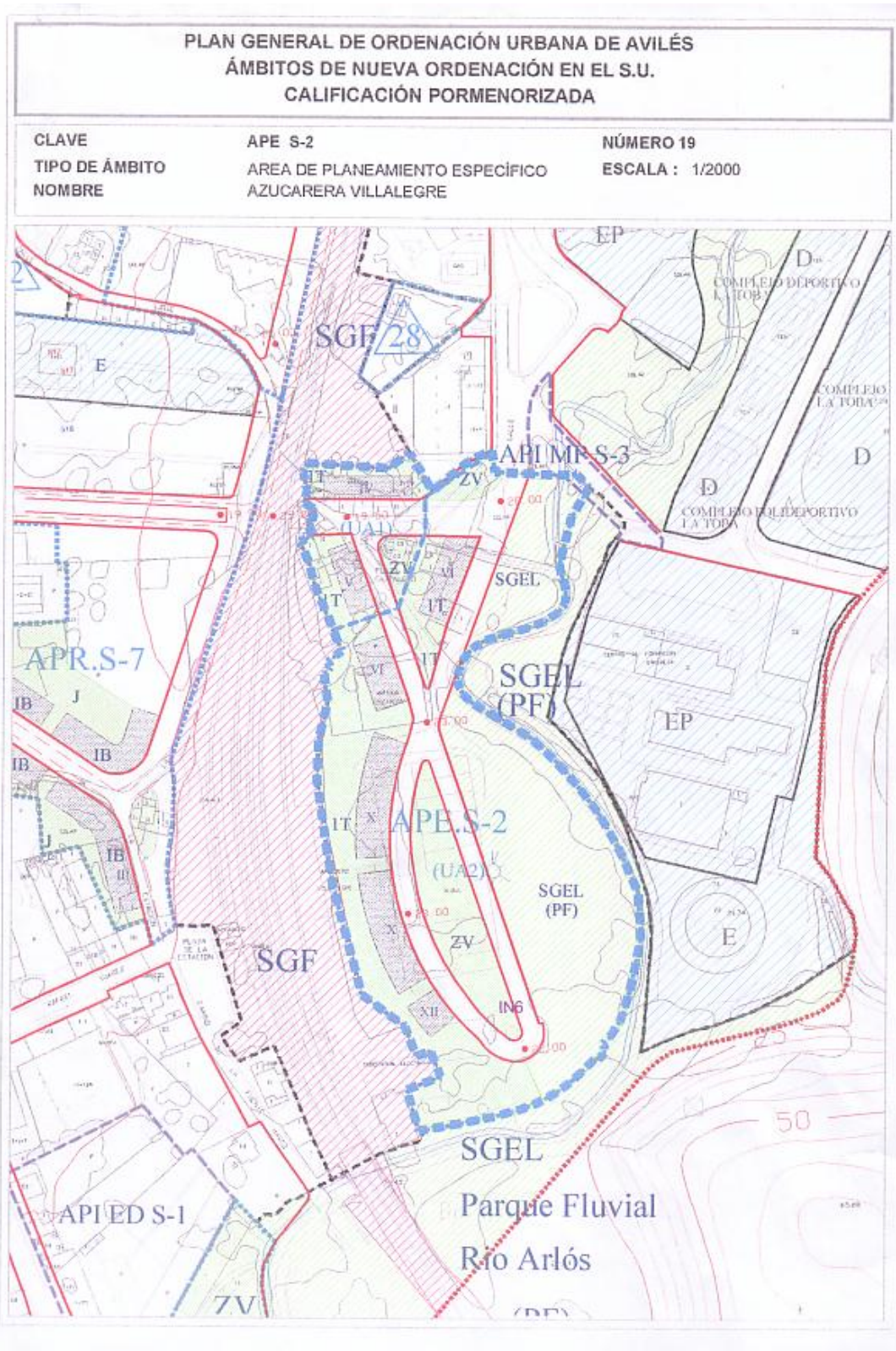
- Calificación de los suelos públicos
Según ordenación.

- Calificación suelos privados

	<u>m² construible</u>	<u>K</u>	<u>K x m² const.</u>
Según ordenación	28.616	1,00	28.616
Total suelo privado	28.616		28.616

Aprovechamiento medio:

$$Am = \frac{32.079 \text{ m}^2 \text{ K}}{28.900 \text{ m}^2 \text{ s}} = 1,11 \text{ m}^2/\text{m}^2$$



1.4- OPORTUNIDAD DE UN ESTUDIO DE DETALLE

Es cierto que ni la ficha anterior, ni el Convenio Urbanístico que afecta a RESIDENCIAL VEGASOL S.L., requieren expresamente la aprobación de un ED como primer paso para en desarrollo urbanístico del ámbito APE S-2.

Tampoco lo contempla, a priori, el conjunto de la Normativa del PGO, mas al contrario:

5.08. Áreas de Planeamiento Específico

1. Se registrarán por fichas individuales que desarrollan un régimen urbanístico propio.
2. Son Unidades de Actuación que aparecen identificadas en los Planos de Ordenación con las siglas APE, seguidas de una numeración similar a las de las UEs.
3. No requiere la redacción de ninguna figura de planeamiento intermedio, sino que su resolución remite directamente al desarrollo de gestión.

Y si bien, referido a la tipología TRANSFORMACIÓN, se establece:

5.129. Procedimiento

La aplicación de la tipología de transformación supone, en todo caso, la realización de un Estudio de Detalle, en el que, mediante las reglas de disposición de emplazamiento variable, se determina la situación de las edificaciones que, a todos los efectos posteriores, pasa a comportarse como emplazamiento fijo.

no es menos cierto que, en este caso, ya vienen definidos los emplazamientos de los diversos bloques de viviendas en la documentación del propio PGO.

Sin embargo, al inicio del proceso de desarrollo urbanístico de este ámbito de suelo urbano no consolidado, conviene, para facilitar el mismo, acercar la lupa y, aumentando la escala del plano, fijar con la mayor precisión algunos aspectos:

- los límites precisos del ámbito APE S-2, teniendo en cuenta que la finca de la antigua Azucarera Villalegre linda, muy mayoritariamente, con el río Arlós, y con terrenos de la línea ferroviaria Villabona- S. Juan de Nieva, del ADIF. La propia ficha del área dice que la superficie del ámbito se justificará adecuadamente con la delimitación del dominio público del río Arlós por el este, y con el sistema general ferroviario por el oeste.

- también se ajusta el límite entre las dos unidades de actuación incluidas en APE S-2, siempre sobre terrenos pertenecientes en la actualidad al Ayuntamiento y destinados a uso

público, y sin que este ajuste afecte, por lo tanto a las diversas propiedades de titularidad privada.

- la coordinación en la urbanización de estas dos unidades de actuación, en especial por lo que se refiere al ajuste de las rasantes del entorno del paso inferior de las vías, previsto por el Plan General.

- el emplazamiento de los bloques de viviendas mas próximos a la línea de ferrocarril, garantizando el cumplimiento de de la *Resolución de 27 de junio de 2005, de la Secretaría de Estado de Infraestructuras y Planificación, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas*, en relación con lo establecido al respecto por la Ley 39/2003, del Sector Ferroviario.

- la edificabilidad asignada a cada uno de los bloques de viviendas previstos, de modo que este reparto sirva de base a las previsibles posteriores reparcelaciones.

- ajustar el trazado del viario previsto de modo que se garantice la no afección del dominio público hidráulico; y sus rasantes para dejarlo fuera de la zona inundable.

1.4.- RIO ARLOS

Se utilizan los datos del Proyecto de ordenación del entorno natural del río Arlós, facilitados por la Confederación Hidrográfica del Norte.

- en efecto, en dicho Proyecto aparece reflejado el cauce actual del río, que se adopta para definir el dominio público hidráulico.

El dominio público así determinado delimita parcialmente el ámbito APE S-2 por el viento este, evitando toda interferencia entre ambos.

Y obligando a mover ligeramente hacia el oeste el viario previsto en el PGO, en su tramo de conexión con el viario actual de Llaranes, para garantizar que el dominio público hidráulico no resultare invadido en absoluto.

- por otro lado, el referido Proyecto diseña una senda peatonal que sitúa fuera de la zona inundable, cuyas cotas de rasante se han tomado como referencia y guía para señalar las rasantes del viario rodado del área, elevando ligeramente la prevista en la ficha del PGO, lo que asegura que tanto el propio viario, como las parcelas edificables (puesto que el viario se interpone entre estas y el río) queden a salvo de posibles inundaciones por las avenidas previsibles del río, incluso para el caso de que no llegaran a realizarse las obras del Proyecto de ordenación del entorno natural del río Arlós.

1.5.- A.D.I.F.

En cuanto al futuro desdoblamiento de la línea ferroviaria de RENFE, los únicos datos ciertos disponibles hoy en día, están contenidos en el *Proyecto de Duplicación de Vía en el Tramo Nubledo-Avilés*, obrante en el Ayuntamiento (que nos ha facilitado el acceso a los mismos) , señalan claramente que dicho desdoblamiento puede realizarse en la zona sin necesidad de ocupar ningún terreno cuya titularidad no corresponda ya en la actualidad al A.D.I.F. Bién es cierto que dicho proyecto no ha sido aprobado, pero tampoco se conoci ningún otro.

Se parte del supuesto de que no hay terrenos de A.D.I.F. incluidos en el ámbito APE S-2, sino que todos ellos están calificados como *sistema general ferroviario*. Nada en el PGO induce a suponer otra cosa.

Aunque en un principio se había pensado que el lindero entre los terrenos de A.D.I.F. y los de RESIDENCIAL VEGASOL S.L. podía estar marcado por los restos de un muro que se supone el original de las antiguas instalaciones de la azucarera, en realidad no es así, según la información que al respecto nos ha facilitado la gerencia de A.D.I.F. en Oviedo, que sostiene que el límite recogido en los planos del Catastro para sus terrenos -referencia 56519.05- es el correcto; y RESIDENCIAL VEGASOL S.L., a falta de mejor prueba, ha aceptado este lindero para su propiedad.

Por otro lado, el hecho de que los planos de ordenación del PGO utilicen como base cartográfica la catastral, refuerza el supuesto inicial, puesto que la línea divisoria ente el APE S-2 y el sistema general ferroviario se dibuja sobre el límite catastral de los terrenos de A.D.I.F.

1.6.- PARCELARIO

Se adjunta una relación de las fincas incluidas en las dos unidades de actuación incluidas en APE S-2, con expresión de su titularidad y otros datos principales: superficie, uso actual, etc.

Como puede verse, en la UA-1 podrá decirse que la propiedad está bastante repartida, apareciendo un buen número de pequeñas parcelas, aunque solo con tres propietarios distintos.

En la gran mayoría de estas parcelas existe una vivienda inifamiliar, alguna en buen estado de uso y habitada mientras otras estan deshabitadas.

Dentro del ámbito de esta unidad de actuación se incluyen 586,98 m2 de terrenos municipales destinados en la actualidad a uso público, viario y zonas verdes.

En la UA-2 , además de los terrenos del propietario mayoritario, VEGASOL S.L.; que promueve la presentación de este Estudio de Detalle, se incluyen también otras dos parcelas en una de las cuales existe una vivienda unifamiliar, residencia de su titular Guillermo Gonzalez Gonzalez.

Como paso previo a la presentación de este estudio de detalle se ha producido una regularización de linderos, que en cierto modo venía prevista en el PGO al trazar la línea divisoria entre la UA1y a UA2 .

RELACION DE PROPIETARIOS DE LA UA1

MODESTO GARCIA ALVAREZ DNI – 11.402.707 C

Tlfno: 610 446 688

Avda Fernández Balsera 21, 4º D 33400 Avilés

- Referencia catastral. 5954013TP6255S0001EX
- Referencia catastral. 5754806TP6255S0001GX
- Referencia catastral. 5754812TP6255S0001LX
- Referencia catastral. 5754811TP6255S0001PX
- Referencia catastral. 5754810TP6255S0001QX
- Referencia catastral. 5754809TP6255S0001LX
- Referencia catastral. 5754808TP6255S0001PX
- Referencia catastral. 5754807TP6255S0001QX

Las propiedades de Modesto García Álvarez, lo son por herencia y están escrituradas, la isla en una finca con inscripción en el tomo 1.124, folio 168, finca 8.363 y todas las demás referencias catastrales están en una inscripción en el tomo 1.124, folio 167, finca 8.362.

EVARISTA GONZALEZ RODRIGUEZ DNI – 11.315.180 P
Tlfn: 985 576 523
Plaza Del Castañedo 18 (B) Avilés

- Referencia catastral. 5954014TP6255S0001SX

FERNANDO RODRIGUEZ VALDES DNI – 11.217.365 N
Tlfn: 659 281 234
Plaza del Castañedo 18 Avilés

- Referencia catastral. 5954015TP6255S0001ZX

RELACION DE PROPIETARIOS DE LA UA2

GUILLERMO GONZALEZ GONZALEZ
Tlfn: 985 576 179
Plaza del Castañedo 16 Avilés

- Referencia catastral. 5954010TP6255S0001XX

RESIDENCIAL VEGASOL S.L

Tlfn: 985 351532
Alfredo Truhán ,11 Entlo 1. 33205 Gijón

1.7.- EL PASO INFERIOR

Aunque no lo menciona expresamente el texto de la ficha, la ordenación dibujada para el ámbito APE S-2 contempla, como parte de la *conexión con la trama urbana de su entorno*, un paso inferior para el tráfico rodado bajo la línea ferroviaria, que permitiría una comunicación directa de la zona de Llaranes con la de Sta. Apolonia.

Sin modificar esta previsión del Plan General, este ED la matiza con la propuesta de una solución similar a la del otro lado de las vías, ajustando la anchura del paso a 9 m.

Esta anchura permitiría ya disponer en el paso inferior dos carriles de circulación y una pequeña acera para el paso de peatones; pero también permite mantener alrededor de la trinchera del paso inferior, un mínimo viario de uso preferentemente peatonal (aunque también permitiría el acceso esporádico de vehículos de servicios), manteniendo aproximadamente la rasante actual del terreno en la zona.

Mantener esta rasante supone una ventaja indudable para la calidad de las viviendas de los bloques cuya rasante viene determinada por la conexión viaria a la que estamos aludiendo, puesto que se evita rehundirlos con respecto a las vías del tren.

Y, en otro orden de cosas, independiza, económica y temporalmente, el desarrollo urbanístico de las dos unidades de actuación del APE S-2, su urbanización y la construcción en ellas, de la ejecución del paso inferior, que depende también de otros desarrollos urbanísticos al otro lado de las vías; como no podría ser de otro modo, pues es evidente que la carga de la realización del paso inferior no podría imputarse a ninguna de las dos unidades de actuación.

1.8.- VIAL EN FORMA DE LAZADA

En la ordenación que este ED propone, se acorta ligeramente la lazada que forma el vial interior del ámbito según el diseño del PGO, que ahora resulta, quizás, menos estilizada y elegante, al rematar su extremo sur con una curva de mayor radio.

La intención principal de esta pequeña variante del trazado viario es mantener la rasante actual de los terrenos en el entorno de la antigua chimenea principal de la azucarera, a cuya conservación se alude en un punto posterior de esta Memoria.

Porque mantener el trazado dibujado en el PGO para este remate del viario interior de la actuación, rodeando la chimenea, y al mismo tiempo, elevar la rasante de este según el criterio expuesto en el punto 4 anterior, significaba, necesariamente, enterrar una parte, aunque sea pequeña, de su fuste; cosa que se ha preferido evitar.

Y al mismo tiempo se procura, sin alterar en su esencia el diseño preestablecido por el planeamiento general para este ámbito, aumentar la distancia entre los bloques de viviendas y la subestación eléctrica colindante con APE S-2, en el convencimiento de que lo idóneo habría sido conseguir una distancia bastante mayor.

Por otra parte, el cambio indicado del trazado viario y de la posición de los bloques favorece la intención ya previamente valorada de destinar al uso público – dentro de los sistemas de espacios libres y zonas verdes – todos los terrenos del ámbito colindantes con el cauce del río Arlós. Con ello, claro está, se incrementa la superficie afectada en principio por el PGO para estos usos públicos.

1.9.- EMPLAZAMIENTOS

Al margen de el cambio de posición de la torre que constituye el remate sur del “tren” de edificios, que viene propiciado, como se indica en el punto anterior, por el acortamiento de la lazada que dibuja el viario, apenas se retocan los previstos por el PGO, pero algo si se mueven los emplazamientos de los tres bloques mas próximos al paso inferior.

Se trata, en primer lugar de alejar en lo posible los bloques de la UA 1 de las vías, de modo que se dé cumplimiento a lo dispuesto en la reglamentación ferroviaria, que sitúa la *línea límite de edificación* a 20 m. de la arista exterior mas próxima de la plataforma de las vías.

Y también se mueve ligeramente el bloque mas septentrional de la UA 2, con el único propósito de ampliar 2 m. el vial del paso bajo las vías, y permitir un carril de circulación rodada bordeando la manzana en la que se ubica este bloque, evitando un fondo de saco en otro tramo.

La aplicación de la ordenanza vigente en cuanto a la posibilidad de ejecución de vuelos exteriormente a las envolventes edificatorias señaladas, permitirá acoger toda la edificabilidad asignada a cada bloque con un cierto juego compositivo de las fachadas mas largas, y, en las cortas, cumplir con la normativa de luces rectas del Plan General. Las envolventes tienen el carácter de volumen máximo edificable , salvo lo señalado anteriormente para los vuelos , permitiendose ejecutar la edificación libremente en cuanto a forma y geometría dentro de dicho volumen.

En el correspondiente documento de equidistribución de cada una de las unidades de actuación ,se establecerán las edificabilidades asignadas a cada propietario.

Con el fin de ajustar exactamente dichas edificabilidades , se permiten trasvases de edificabilidad entre las envolventes señaladas , dentro del citado documento de equidistribución , con la única condición de que la edificabilidad asignada a la totalidad de las unidades no se supere.

1.10.- ELEMENTOS A CONSERVAR

De las ruinas de la antigua “azucarera de Villalegre” merece la pena , entendemos , la conservación de la chimenea de ladrillo que , de suyo, ha sido utilizada como “lei motiv” de la ordenación viaria propuesta por el PGO y que este Estudio de Detalle , como no podía ser de otro modo, mantiene.

No queda ningún otro elemento de interés en las ruinas después de tanto tiempo de abandono.

En cualquier caso , con la previsión de conservar la chimenea existente se da cumplimiento a uno de los objetivos reflejados en la ficha del PGO , cuando se refiere a la “urnbanización de los espacios libres y zonas verdes de uso público con integración de los elementos principales de las preexistencias: ruinas de la azucarera y chimenea.”

1.10 CUADROS NUMERICOS RESUMEN DE LA ORDENACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE APE S2 UA1-UA2
PARCELAS DENTRO DE LA UNIDAD APE S2

UNIDAD DE ACTUACION UA1

PARCELA PRIVADA 1	811,06
PARCELA PRIVADA 2	314,80
PARCELA PRIVADA 3	918,96
PARCELA PRIVADA 4	170,60
PARCELA PRIVADA 5	226,07
VIARIO PUBLICO	888,44
TOTAL UA1	3.329,93

PORCENTAJES DE PARTICIPACION EN LA UNIDAD DE
EJECUCION
UA1

PARCELA PRIVADA 1	24,35666816
PARCELA PRIVADA 2	9,453652179
PARCELA PRIVADA 3	27,59697651
PARCELA PRIVADA 4	5,123230819
PARCELA PRIVADA 5	6,789031601
VIARIO PUBLICO	26,68044073
TOTAL	100

ESTUDIO DE DETALLE APE S2 UA1-UA2
PARCELAS DENTRO DE LA UNIDAD APE S2

UNIDAD DE ACTUACION UA2

PARCELA PRIVADA A	21484,45
PARCELA PRIVADA B1	100,95
PARCELA PRIVADA B2	44,67
PARCELA PRIVADA C	1.668,80
PARCELA PRIVADA D	1.213,01
VIARIO PUBLICO	1.277,02
PARCELA PUBLICA	544,82
TOTAL UA1	26.333,72

PORCENTAJES DE PARTICIPACION EN LA UNIDAD DE
EJECUCION
UA2

PARCELA PRIVADA A (VEGASOL)	81,58532103
PARCELA PRIVADA B1 (VEGASOL)	0,383348801
PARCELA PRIVADA B2 (VEGASOL)	0,169630421
PARCELA PRIVADA C (VEGASOL)	6,337122138
PARCELA PRIVADA D (VEGASOL)	4,606299452
VIARIO PUBLICO	4,849371832
PARCELA PUBLICA	2,06890633
TOTAL	100

TOTAL PORCENTAJE RESIDENCIAL VEGASOL S.L. UA2 86,7445997

USOS DEL SUELO

UA 1

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES USO PUBLICO	260,58 m ²	7.83 %
VIARIO PUBLICO (rodado y/o peatonal)	1.155,29 m ²	34,69 %
PARCELAS EDIFICABLES	1.914,06 m ²	57,48 %
	3.329,93 m ²	

UA 2

SGEL – PARQUE FLUVIAL	10.075,18 m ²	38,25 %
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES USO PUBLICO	4.028,12 m ²	15,29 %
VIARIO PUBLICO (rodado y/o peatonal)	5.256,71 m ²	19.96 %
PARCELAS EDIFICABLES	6.973,71 m ²	26.48 %
	26.333,72 m ²	

APE S-2

SGEL – PARQUE FLUVIAL	10.075,18 m ²	33.96 %
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES USO PUBLICO	4.288,70 m ²	14,45 %
VIARIO PUBLICO (rodado y/o peatonal)	6.412,00 m ²	21.61 %
PARCELAS EDIFICABLES	8.887,77 m ²	29,96 %
	29.663,65 m ²	

EDIFICABILIDAD

UA 1	techo máximo edificable según ficha p.g.o. = 3.463 m ² c.
------	--

envolvente	edificabilidad max. s/rasante
E 1	1.986,25 m ² c.
E 2	1.476,75 m ² c.
	3.463,00 m ² c.

Máxima ocupación bajo rasante (no computable a efectos de edificabilidad para uso de garaje , trasteros o elementos comunes del edificio)	1.326,40 m ²
--	-------------------------

UA 2	techo máximo edificable según ficha p.g.o = 28.616 m ² c.
------	--

envolvente	edificabilidad max. s/rasante
E 3	3.826,97 m ² c.
E 4	3.197,10 m ² c.
E 5	9.541,29 m ² c.
E 6	9.541,29 m ² c.
E 7	2.509,35 m ² c.
	28.616,00 m ² c.

Máxima ocupación bajo rasante (no computable a efectos de edificabilidad para uso de garaje,trasteros o elementos comunes del edificio)	6.440,86 m ²
--	-------------------------

Gijón , Febrero de 2007

LOS ARQUITECTOS



Fdo.: Ovidio Blanco Suárez

Fdo.: Antonio carroquino izaguirre