

HULLERAS DEL NORTE  
C/AV. DE GALICIA 44-8  
33005-OVIEDO

Exp/OMU:3377/2013  
D.N.I.:A-28185684  
Rg. Salida: 7643/2013

En contestación a su escrito de fecha 13 de Noviembre de 2013, mediante el que solicita, **CONDICIONES URBANISTICAS DE FINCA EN LA CALLE CONSTITUCION 75, LANGREO**, a través de la presente le remito informe elaborado al respecto por la Oficina Municipal de Urbanismo.

Lo que le traslado a los efectos oportunos.

Langreo, a 18 de noviembre de 2013  
La Alcaldesa

Fdo.: María Fernández Álvarez



## CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA FINCA CON REFERENCIA CATASTRAL 2672006TN8927S0001SS

**CATEGORIA DE SUELO:** URBANO CONSOLIDADO.

**ORDENANZA:** MANZANA CERRADA GRADO 1.

### CONDICIONES DE LA PARCELA ( art. 226 PGO)

- Frente mínimo 6 m.
- Fondo mínimo medio 8 m.

En su interior se podrá inscribir un círculo de 6 metros de diámetro

### CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA ( art. 227 PGO).

#### 1. Posición respecto de la alineación

En obras de nueva planta la edificación se situará dentro de los límites definidos por las alineaciones, la línea de fondo edificable y las medianeras de los edificios colindantes.

#### 2. Porcentaje máximo de ocupación de parcela

Ocupación en planta baja y sótano:

- En planta sótano se permite la ocupación de la totalidad de la parcela.
- En planta baja se permite la ocupación de la totalidad de la parcela, incluyendo el espacio libre privado
- La construcción del espacio libre privado, en patio de manzana, deberá cumplir las siguientes condiciones:
  - Estar vinculada a un local de planta baja con acceso directo desde vía o espacio público, salvo el uso de garaje-aparcamiento que requerirá solamente una entrada desde la vía pública.
  - Se ajustará a las condiciones de altura libre establecidas para la planta baja, siempre que no cause servidumbre de vistas o luces a la edificación colindante. En solares en pendiente se admite una variación de + 0,40 metros en la altura libre de la construcción en patio de manzana, medida en el punto más desfavorable.

- La cubierta será plana y su cumbrera no rebasará en más de 0,30 metros la altura de la cara superior de los forjados de suelo de las plantas de piso inmediatamente superior de cualquier edificio colindante con dicho patio. Sobre dicha altura solo se permitirán claraboyas hasta 0,25 metros más de altura y chimeneas de ventilación.

Ocupación en planta de pisos:

- En planta de pisos la ocupación máxima de parcela vendrá definida por la alineación exterior y el fondo edificable definido en el plano de Ordenación.

## **CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN( art.. 228 PGO).**

### 1. Dimensiones de la edificación

a) *Altura máxima de la edificación :V( b+4+bc o ático)*

b) *Fondo máximo edificable:* Se ajustará a lo establecido en el Código Civil.

c) *Aprovechamiento residencial por encima de la altura máxima de la edificación:*

Se admite alternativamente la vivienda bajo cubierta o el ático.

### 2. Edificabilidad

La edificabilidad viene definida por la resultante de aplicar las condiciones básicas de número de plantas permitidas sobre rasante y ocupación bajo cubierta o ático, y el fondo edificable.

### 3. Otras condiciones

a) *Altura libre:*

- La altura máxima de piso de la planta baja será de 4,20m.
- La altura máxima de piso de las plantas superiores será de 3,20m

b) *Cubiertas:*

La pendiente de las cubiertas estará comprendida:

- Entre el 0 y el 50%, no sobresaliendo en ningún punto mas de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.
- c) *Cuerpos volados:*

Los cuerpos volados, abiertos o cerrados, que sobresalgan de la fachada se sujetarán a las siguientes condiciones:

- El vuelo máximo permitido a calle no podrá superar más de 1/15 del ancho del vial respecto a la fachada, con un máximo de 120cm.



- El vuelo máximo permitido al patio de manzana será de 0,50m respecto a la fachada.
- Se separarán de las medianerías contiguas en una longitud igual o superior a su saliente, con un mínimo de 0,60 m.
- El canto máximo de forjado no deberá rebasar los 15cm para los vuelos de los balcones y terrazas sin peños de fábrica.
- La proporción de los diferentes elementos volados será de un máximo de 2/3 sobre el total de la fachada de actuación, excluida la planta baja.

#### e) Chaflanes:

Se respetarán los chaflanes en toda la altura de la edificación cuando así aparezcan reflejados en el Plano de Ordenación Pormenorizada.

El encuentro entre alineaciones exteriores de las plantas bajas se resolverá mediante chaflanes curvos o rectos. La dimensión del chaflán será de 3 metros .

#### **CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS.** ( art. 229 PGO ).

1. Los edificios de nueva planta buscarán su integración con los dominantes en el tramo de calle o espacio público en que estén enclavados, adecuando a los mismos su tipología, la altura de pisos, los materiales, acabados y coloración de la fachada, la organización de los huecos y cuerpos salientes y las soluciones de cubierta y planta baja.
2. No se admitirá la instalación en fachada o visible desde vía pública de antenas, conductos de ventilación, instalaciones de cualquier tipo.

#### **USOS.** ( art 230 PGO ).

1. El uso cualificado es el residencial categoría 2, en todas las plantas sobre rasante.

Categoría 2ª: Vivienda plurifamiliar o colectiva, cuando se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas. (art.137 PGO)

2. Se consideran compatibles los siguientes usos:

- a) Residencia Comunitaria en régimen de edificio exclusivo
- b) Industria y Almacenamiento: en la categoría de Talleres artesanales, pequeña industria apartados b2, b4 y b5 y Almacenaje, del tipo I y en situación de planta baja. Se admiten también los talleres domésticos.
- c) Servicios Avanzados. En edificios de uso no exclusivo solo se permiten en situación de planta baja y primera.
- d) Servicios Terciarios:
  - Hotelero, en edificio exclusivo o en plantas de piso, limitándose en esta última situación el tamaño de las actividades de nueva implantación a un máximo de 18 camas o 500 m<sup>2</sup> de superficie.
  - Comercial, en situación de planta baja e inferiores a la baja.
  - Oficinas: en su categoría de despachos profesionales en cualquier situación, también como edificio exclusivo.
  - Terciario recreativo, tipos I, II en situación de planta baja e inferiores a la baja.
  - Servicios en tipos I y II en situación de planta baja e inferiores a la baja. En planta primera los servicios de tipo I especificados en el artículo 144.2.
- e) Equipamiento: en situación de planta baja, inferiores a la baja o edificio exclusivo.
- f) Servicios Urbanos: en situación de planta baja e inferiores a la baja.
- g)

3. Se consideran **complementarios** los siguientes usos:

Garaje-aparcamiento:

1.- Sobre rasante en patio de manzana y en la planta baja de los edificios solamente en la modalidad de garaje familiar de vehículos, según lo regulado en esta normativa.

*Garajes familiares de vehículos*( art. 157 PGO): Se autoriza la guardería familiar de vehículos en las plantas bajas de las edificaciones residenciales cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) Se localizarán solamente en las zonas calificadas dentro de la ordenanza de Manzana cerrada y edificación en hilera y en edificios ya existentes, a la entrada en vigor de este planeamiento. Si se procediera a la rehabilitación y reestructuración del inmueble se ubicarán bajo rasante o en patio de manzana.
- b) Se guardarán un máximo de **tres** vehículos.
- c) El portón de acceso deberá disponer de ventilación directa mediante un hueco al exterior de superficie no inferior a 0,5m<sup>2</sup>. Se cuidará su integración compositiva con el resto de la fachada.
- d) No se autorizarán en los siguientes casos:
- Cuando planteen problemas para el tráfico de la ciudad.
  - En las calles principales de acceso a la ciudad y en los ejes comerciales de La Felguera, Sama, Lada y Ciaño.
  - En los locales donde el acceso sea en chaflán o sus proximidades, o a través de zonas verdes y peatonales.
  - Cuando la separación entre vados de esta modalidad diste menos de 30 metros.

2.- En sótano.

Langreo a 15 de noviembre de 2013

El Técnico Jurídico del PGO

Fdo: Salvador Álvarez García

El Arquitecto Municipal

Fdo: Ignacio García Matamoro





CD 00839899226



CD 00839899226

FIRMA

 **CORREOS**  **CERTIFICADO**

**Ayuntamiento de Langreo**


Plaza España, 1 33900 Langreo-Asturias

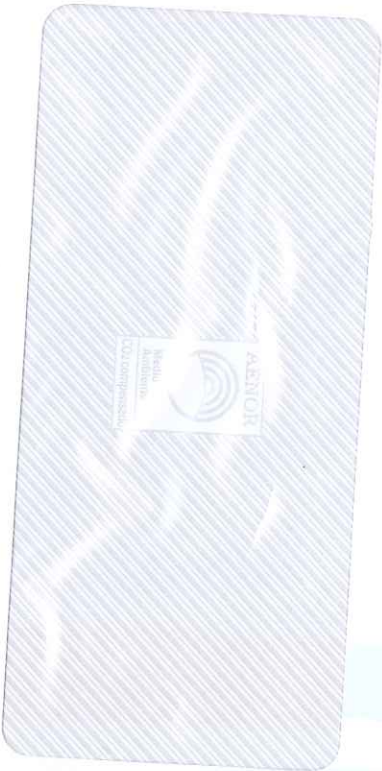
 **hunos**

**CONTROL**  
SEGURIDAD ANTIFRAUDE

27 NOV 2013

*Dpto - Patrimonio*

	ESPAÑA
	FRANQUEO PAGADO
CARTAS	



*5*