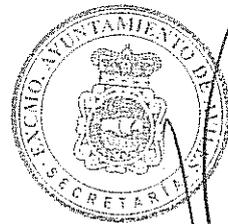


ANEXO

INFORME TÉCNICO, PLANO TOPOGRÁFICO Y ESTRUCTURA
PARCELARIA DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE C-12
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL CONCEJO DE
AVILÉS



**INFORME
SOBRE
ESTRUCTURA PARCELARIA**

**C/ Dolores Ibaruri-Jose Cueto- Fuero de Aviles
MUNICIPIO DE AVILES**

Promotor:

CONSTRUCCIONES CAMPELO S.A.

Arquitecto:

JOSE ALFREDO GARCIA MENENDEZ



AVILES DICIEMBRE DE 2007

MEMORIA

❑ ANTECEDENTES

Se redacta el presente documento por petición de Construcciones Campelo S.A., representado por D. Manuel Campelo Garcia con el objeto de dar cumplimiento al requerimiento del Ayuntamiento de Aviles de fecha 17/12/2007 respecto del expediente 2436/2007 que se refiere al proyecto de Actuación del Area de Planeamiento Especifico APE C-12 ; y para el que se requiere " **Definición de la estructura parcelaria, suscrita por técnico competente, representada sobre plano topografico.**"

❑ Actuaciones preliminares

Para dar cumplimiento al encargo realizado, se ha utilizado un levantamiento topografico realizado el dia 25/04/2007, en el que se recoge el estado parcelario y de las edificaciones y urbanización en la antedicha fecha. Al dia de hoy, y dado que se han ejecutado obras de demolición de varias edificaciones, resta unicamente por derribar una de las pequeñas viviendas, en todo caso no se ha actuado sobre la urbanización perimetral; en consecuencia, entendemos como perfectamente valida la base tipografica que utilizamos para el trabajo requerido.

Asimismo se ha analizado, y se adjunta como anexo informativo, la información catastral obrante en la Oficina Virtual del catastro.

Se incorpora asimismo la información registral facilitada por la empresa promotora.

❑ Ambito del Informe

El presente informe se realiza para los terrenos comprendidos a modo de manzana completa entre las calles Dolores Ibaruri, Jose Cueto y Fuero de Aviles; encontrandose la urbanización perimetral totalmente ejecutada y con la totalidad de servicios de infraestructura urbanistica en condiciones de utilización.

En todo caso la citada urbanización no se adaptaría plenamente a las alineaciones del planeamiento vigente, siendo preciso realizar con las obras de edificación la adaptación en ligeras superficies a las citadas alineaciones del planeamiento vigente; dichas adaptaciones se referirían a ajustes concretos a geometría exacta, tomese de ejemplo el remate superior de la manzana, realizado como poligonal irregular, en tanto que el planeamiento la definiría como una circunferencia de radio unico y ajustado a sus tangencias.

125

□ Planeamiento Urbanístico Vigente

El ámbito de referencia se engloba y define , como ya se ha dicho, en el planeamiento vigente como AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO APE C-12, para el que se fijan los siguientes parámetros:

Calificación del suelo : Suelo Urbano no consolidado

Aprovechamiento Urbanístico:

Superficie del ámbito neto: 3.152 m²
 Edificabilidad bruta: 6,821 m²/m²
 Uso característico: Residencial

Gestión:

Iniciativa del planeamiento: Particular
 Planeamiento de desarrollo: En su caso, Estudio de Detalle
 Sistema de Actuación: Compensación

Plazos

Los estipulados en el correspondiente Convenio Urbanístico suscrito entre Construcciones Campelo S.A y el Ayuntamiento en fecha 11 de agosto de 2005

Ordenación Pormenorizada

Calificación de usos públicos

<u>codigo</u>	<u>calificacion</u>	<u>M2 de suelo</u>
---------------	---------------------	--------------------

Calificación de suelos privados

<u>Codigo</u>	<u>calificacion</u>	<u>M2 de suelo</u>	<u>m2 construibles.</u>
CA	Cerrada alta	2.061	20.923
P1	Patio 1	577	577
P0	Patio 0	514	
	TOTAL	3.152	21.500

Aprovechamiento medio

Am = 6,821 m²/m²

- (1) Según anexo del Reglamento de Planeamiento
- (2) 30% en residencial colectivo, el 70 % en unifamiliar

Criterios y objetivos

Dar cumplimiento a las determinaciones estipuladas en el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Aviles y Construcciones Campelo S.A. , con fecha 11 de Agosto de 2005. Es decir, incrementar la edificabilidad de esta manzana de 5.470 m² hasta la cifra de 21.500 m² construidos, que en cualquier caso se considerara superficie construida maxima.

Condiciones Particulares

La ordenación de esta manzana se desarrollara en tipologia cerrada, se rematará en su viento oeste en la confluencia de las calles Fuero y Dolores Ibarriuri, por una edificación singular en altura maxima de 14 plantas (bajo+13)

JOSE ALFREDO GARCIA MENENDEZ
 ARQUITECTO



C/ La Barbara nº 21- 3º- 33401 Aviles
 Tno-fax 985565017
 alfre.gm@telefonica.net

□ Descripción de la estructura parcelaria

El ambito que nos ocupa se conforma por 11 fincas registrales y 9 catastrales, ello es debido a que dos de ellas se conformaban anteriormente como viarios publico y privado, y que con la gestion del planeamiento y operaciones de compraventa particulares, han pasado a conformarse como superficie edificable dentro del ambito que se pretende definir.

En primer lugar, tendríamos una gran finca conformada por la agrupación de varias de menor tamaño y que seria la que limita prácticamente en su totalidad con los viarios circundantes.

Al interior de la antedicha, se ubicarian siete viviendas con sus respectivos patios y que se conforma cada una en finca independiente; teniendo entre ellas otra finca que se constituiria por el camino privado de acceso a las mismas.

Por la zona sur, se situarian las dos ultimas fincas, una de ellas constituida por un antiguo camino publico y otra mas procedente de un resto resultante de la ejecución del planeamiento.

Todo ello se conforma como se ha dicho en el ambito a definir y se recoge su situacion al día de la fecha referida en el plano topografico que se incluye dentro de la documentación grafica y que se encuentra totalmente definido por los viarios circundantes.

□ Definición de la estructura parcelaria

Como se ha dicho, mediante el levantamiento topografico se ha procedido a definir los limites de las fincas confortantes del ambito de actuación, apreciandose una ligera variación entre la superficie total de los terrenos y la superficie neta de la manzana contenida en el planeamiento.

Por ello, cabria diferenciar dos situaciones, una la resultante de la definición del planeamiento, y otra la resultante de la situacion registral y catastral de las fincas, a saber:

a).- Definición según planeamiento

Tal y como se define en el plano correspondiente, **la superficie neta del ambito de planeamiento** representada sobre la ase topografica, se ajustaria a los contenido en el Convenio Urbanistico de referencia y **alcanzaria la cifra de 3.152 m²**, quedando definidas las alineaciones en el plano que se incluye en este documento.

b).- Situacion según documentación catastral y registral

Las fincas confortantes del ambito de actuación, en número de 11, se definen en la documentación grafica en cuanto a dimensiones ajustandose a los datos identificativos que se recogen en el siguiente cuadro:

127

Finca n°	Sup. Medicion m2	Ref. catastral	Sup. Catas. M2	Ref. registral	Sup registro M2
1	1.751,1	3072513TP6237S0001FW 3072501TP6237S0001WW 3072502TP6237S0001AW 3072510TP6237S0001PW	1.601	Tomo 2.185 Libro 349 Folio 118 Finca 27.807	1.794
2	95,51	3072509TP6237S0001TW	94	Tomo 1.891 Libro 160 Folio 21 Finca 19.650	95,51
3	95,51	3072508TP6237S0001LW	94	Tomo 1.844 Libro 142 Folio 159 Finca 10.367 bis	95,51
4	95,51	3072507TP6237S0001PW	133	Tomo 1.844 Libro 142 Folio 157 Finca 10.366 bis	95,51
5	95,51	3072506TP6237S0001QW	124	Tomo 1.894 Libro 142 Folio 149 Finca 10.362	95,51
6	95,51	3072505TP6237S0001GW	96	Tomo 1.844 Libro 142 Folio 151 Finca 10.363	95,51
7	95,51	3072504TP6237S0001YW	94	Tomo 1.844 Libro 142 Folio 153 Finca 10.364	95,51
8	95,51	3072503TP6237S0001BW	94	Tomo 1.844 Libro 142 Folio 157 Finca 10.366	95,51
9	242,15	_____	94	Proindiviso de fincas n° 2-3-4-5-6-7 y 8	231,43
10	263,86	_____	317	Tomo 2.199 Libro 360 Folio 55 Finca 28.322	317,00
11	285,89	3072601TP6237S0001YW	227	Tomo 2.199 Libro 360 Folio 56 Finca 28.323	227,00
TOTAL	3.211,57		2.968		3.238,00

DICIEMBRE 2007

El arquitecto:

JOSE ALFREDO GARCIA MENENDEZ
ARQUITECTO

C/ La camara n° 21- 3°- 33401 Aylles
Tno-fax 985565017
alfre.gm@telefonica.net

