



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR APR. 5-6, VILLAGRE 3. AVILÉS DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL



CONCEJO DE AVILÉS

PROMOTOR
S.A.R.E.B.

NOVIEMBRE 2020

JOSÉ PIS FERNÁNDEZ. ARQUITECTO
MARIO CARRERA OVIEDO. ARQUITECTO

Dolmen

Sociedad Limitada Profesional de Arquitectura y Urbanismo

DAVID BERNALDO DE QUIRÓS + VICTORIA COUCE CALVO
NORABOGADOS S.L.

DOCUMENTOS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL “AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO APR.S-6 VILLAGRE-3”

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA

MEMORIA INFORMATIVA
MEMORIA JUSTIFICATIVA
NORMATIVA
MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA
ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
RESUMEN EJECUTIVO
ANEXOS

DOCUMENTO Nº 2.- PLANOS

INFORMACIÓN

PLANO I-01 – SITUACIÓN
PLANO I-02 – TOPOGRAFÍA
PLANO I-03 – ORTOFOTO
PLANO I-04 – CATASTRO
PLANO I-05 – PLANEAMIENTO VIGENTE
PLANO I-06_1 – INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES - ABASTECIMIENTO
PLANO I-06_2 – INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES - SANEAMIENTO
PLANO I-06_3 – INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES - RED ELECTRICA
PLANO I-06_4 – INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES - RED TELEFONIA
PLANO I-06_5 – INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES - RED GAS
PLANO I-07 – AFECCIONES
PLANO I-08 – AFECCIONES AEROPORTUARIAS

ORDENACIÓN

PLANO O-01 – ZONIFICACION
PLANO O-02_1 – ALINEACIONES Y RASANTES - PLANTA
PLANO O-02_2 – ALINEACIONES Y RASANTES - JUSTIFICACIÓN DE RASANTE GLOBAL
PLANO O-02_3 – ALINEACIONES Y RASANTES - PERFIL LONGITUDINAL V1
PLANO O-02_4 – ALINEACIONES Y RASANTES - PERFIL LONGITUDINAL V2-P
PLANO O-02_5 – ALINEACIONES Y RASANTES - PERFIL LONGITUDINAL V2-F Y V3

PLANO O-03_1 – VIARIO PROVISIONAL

PLANO O-03_2 – VIARIO FINAL

PLANO O-04 – SECCIONES Y ORDENACION NO VINCULANTE

PLANO O-05_1 – INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS - ABASTECIMIENTO

PLANO O-05_2 – INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS - SANEAMIENTO

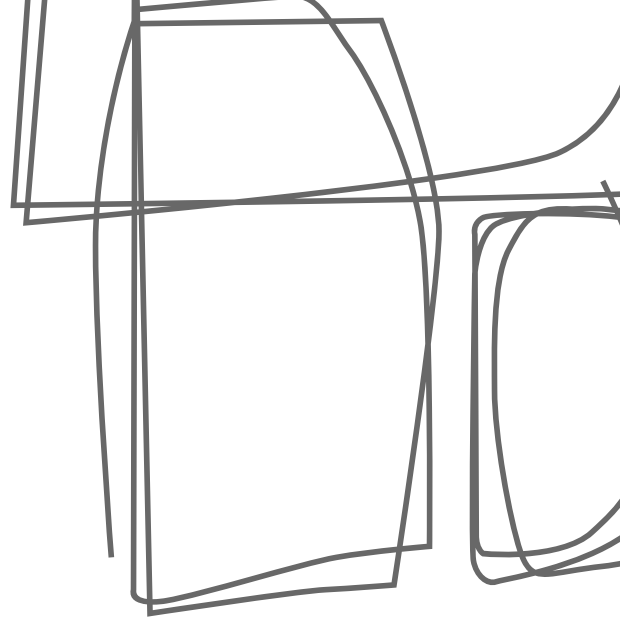
PLANO O-05_3 – INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS - ENERGÍA ELÉCTRICA

PLANO O-05_4 – INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS - TELEFONÍA

PLANO O-05_5 – INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS - GAS

PLANO O-05_6 – INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS - ALUMBRADO PÚBLICO

PLANO O-05_7 – INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS - SECCIONES TIPO



DOCUMENTO N° I

MEMORIA

CUADRO RESUMEN DE DATOS ESTADÍSTICOS

TIPO DE DOCUMENTO:	Plan Especial de Reforma Interior
FASE DE TRAMITACIÓN:	Aprobación Inicial. Versión NOVIEMBRE 2020
DESIGNACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito APR. S-6, Villalegre-3, Avilés
EMPLAZAMIENTO:	“La Rocica”, Barrio de Villalegre, Avilés (Asturias)
TITULARIDAD DEL ENCARGO:	SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB) C.I.F: A-86201993
AUTORES DEL ESTUDIO:	José Pis Fernández - Mario Carrera Oviedo. DOLMEN SLP NORABOGADOS S.L.
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	16.015,36 m ²
CLASIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN PGO VIGENTE:	Suelo Urbano No Consolidado
SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁXIMA:	8.007,68 m ²
ZONIFICACIÓN PROPUESTA DE LA ORDENACIÓN:	USO RESIDENCIAL PRIVADO Sup: 6.574 m ² 10% APROV AYUNTAMIENTO Sup: 730 m ² SISTEMA LOCAL DE ZONAS VERDES Sup: 1.836 m ² EQUIPAMIENTO Sup: 1.620 m ² SISTEMA GENERAL FERROVIARIO Sup: 117,26 m ² VIARIO Sup: 5.138,10 m ²

ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN.....	9
1.1.- ENCARGO	9
1.2.- ANTECEDENTES	9
1.3.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.....	10
1.4.- NATURALEZA Y ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	10
2.- MEMORIA INFORMATIVA	15
2.1.- CONDICIONES URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN.....	15
2.2.- EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO SEGÚN EL PGO DE AVILÉS	20
2.3.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.....	22
2.3.1.- LOCALIZACIÓN Y ENCUADRE TERRITORIAL.....	22
2.3.2.- MEDIO FÍSICO.....	23
2.3.3.- USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES	24
2.3.4.- RED VIARIA	26
2.3.5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO, PROPIETARIOS.....	27
3.- TRAMITACION DEL PERI	33
3.1.- TRAMITACIÓN URBANISTICA	33
3.2.- TRAMITACIÓN AMBIENTAL	34
4.- COMPATIBILIDAD DEL OBJETO DEL PLAN CON LA LEGISLACIÓN SECTORIAL	37
4.1.- LEGISLACIÓN EN MATERIA DE AGUAS.....	37
4.2.- LEGISLACIÓN EN MATERIA DE CARRETERAS DEL PRINCIPADO	37
4.3.- LEGISLACIÓN EN MATERIA DE PATRIMONIO CULTURAL	37
4.4.- LEGISLACIÓN EN MATERIA DEL SECTOR ELÉCTRICO.....	38
4.5.- LEGISLACIÓN EN MATERIA DE SERVIDUMBRES AÉREAS	38
4.6.- LEGISLACIÓN EN MATERIA DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS.	38

4.7.-	LEGISLACIÓN EN MATERIA DE RUIDOS.....	39
5.-	MEMORIA JUSTIFICATIVA	41
5.1.-	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	41
5.2.-	DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN	41
5.2.1.-	ESTRUCTURA GENERAL	41
5.2.2.-	ZONIFICACIÓN.....	42
5.2.2.1.-	PARCELAS RESIDENCIALES	43
5.2.2.2.-	EQUIPAMIENTOS.....	43
5.2.2.3.-	APARCAMIENTOS	44
5.2.2.4.-	ZONAS VERDES.....	44
5.2.2.5.-	VIARIOS.....	44
5.2.3.-	RESUMEN DE SUPERFICIES.....	44
5.2.4.-	ASIGNACIÓN DE SUPERFICIES EDIFICABLES	45
5.2.5.-	SUELO DE CESIÓN	45
5.3.-	DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES Y SERVICIOS	46
5.3.1.-	ZONIFICACIÓN DEL ÁMBITO	46
5.3.2.-	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	46
5.3.3.-	RED DE SANEAMIENTO	48
5.3.4.-	RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA	59
5.3.5.-	REDES DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES	60
5.3.6.-	RED DE SUMINISTRO DE GAS	60
5.3.7.-	ALUMBRADO PÚBLICO	61
5.3.8.-	INFRAESTRUCTURA VIARIA.....	61
6.-	NORMAS URBANÍSTICAS	65
6.1.-	TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....	65
6.2.-	TÍTULO II. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA ZONA	67
6.2.1.-	CAPÍTULO 1. RESIDENCIAL.....	67
6.2.2.-	CAPÍTULO 2. ZONAS VERDES	67
6.2.3.-	CAPÍTULO 3. EQUIPAMIENTO PÚBLICO.....	68

6.3.-	TÍTULO III. URBANIZACIÓN	68
6.4.-	TÍTULO IV. MEDIDAS AMBIENTALES.....	69
7.-	MEMORIA DE GESTIÓN	71
7.1.-	DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	71
7.2.-	PLAN DE ETAPAS	71
7.3.-	MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA	71
7.4.-	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	77
7.4.1.-	OBLIGATORIEDAD.....	77
7.4.2.-	ÁMBITO Y OBJETIVOS.....	78
7.4.3.-	ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE LAS ACTUACIONES	79
7.5.-	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	81
7.5.1.-	IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA.....	82
7.5.1.1.-	ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL	82
7.5.1.2.-	PREVISIÓN INGRESOS AYUNTAMIENTO DERIVADOS DE ACTUACIÓN 84	
7.5.1.3.-	CONCLUSIONES. IMPACTO DE LACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL.....	85
8.-	RESUMEN EJECUTIVO	87
8.1.-	RESUMEN DE SUPERFICIES	90
8.2.-	ASIGNACIÓN DE SUPERFICIES EDIFICABLES.....	90
9.-	CONCLUSIÓN	93

1.- INTRODUCCIÓN

1.1.- ENCARGO

Este Plan Especial se redacta por encargo de Sociedad de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria SA (SAREB), propietaria mayoritaria de los terrenos incluidos en su ámbito.

1.2.- ANTECEDENTES

El vigente Plan General de Ordenación de Avilés fue aprobado con carácter definitivo por acuerdo adoptado en sesión plenaria celebrada el 9 de junio de 2006 y publicado en el Boletín Oficial del Principado de Asturias (BOPA) nº 163, de 15 de julio de 2006.

El Plan delimita dentro del Suelo Urbano Consolidado distintos ámbitos de nueva ordenación, entre ellos, los que denomina Áreas de Planeamiento Remitido, que define como "*Áreas en las que el Plan General ha evidenciado la necesidad de una intervención urbanística, pero cuya ordenación de detalle no ha sido posible incluirla en su documentación, bien por la complejidad de la problemática detectada, bien porque resulte conveniente una previa negociación con los agentes intervinientes*".

Uno de los ámbitos así delimitados es el que denomina Área de Planeamiento Remitido APR.S-6 "Villalegre 3", que constituye el objeto de este Plan Especial.

La perimetral del ámbito, junto con los criterios y objetivos perseguidos por el planificador y sus determinaciones particulares, se recogen en la ficha correspondiente del Plan General que más adelante se transcribirá.

Entre las determinaciones contenidas en la ficha se establece que el instrumento a través del cual se ha de efectuar la ordenación pormenorizada del ámbito es un Plan Especial de Reforma Interior.

En este sentido también el artículo 2.04, apartado 1, del Plan General establece que, en los ámbitos de suelo urbano remitidos por el Plan General a planeamiento especial, se redactarán Planes Especiales que atenderán a lo dispuesto en el TROTUAS para Planes Especiales de Reforma Interior.

Con fecha 11 de julio de 2018 se entregó en el registro municipal el Documento de Aprobación Inicial del Plan Especial de Reforma Interior APR.S-6 Villalegre 3, en Avilés, en su primera versión, de julio de 2018. Este documento fue objeto de informe por los servicios técnicos municipales

con fecha 18 de febrero de 2019, en donde se recogía la necesidad de subsanar diferentes deficiencias del Plan Especial.

En el segundo Documento de Aprobación Inicial del PERI APR.S-6 Villalegre 3, Versión mayo 2019, se procedió a subsanar las deficiencias señaladas por los servicios técnicos, en la notificación con fecha de 18 de febrero de 2019. Este segundo documento, fue objeto de apuntes por parte de los técnicos municipales, por tanto, se incorporó al registro una tercera versión julio 2019, con dichas puntualizaciones subsanadas. Esta versión de julio 2019 fue objeto de informe por los servicios técnicos municipales con fecha 21 de febrero de 2020, en donde se recogía la necesidad de subsanar diferentes deficiencias del Plan Especial.

El documento actual, versión marzo 2020, incorpora las correcciones del último informe técnico, y los condicionantes ambientales expuestos en la resolución del 3 de diciembre de 2019, de la Conserjería de Infraestructuras, Medio Ambiente y Cambio Climático, por la que se formula el informe ambiental estratégico del presente Plan Especial, con publicación en el BOPA nº250 del 31 de diciembre de 2019.

1.3.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

Es la ordenación detallada el ámbito delimitado como Área de Planeamiento Remitido APR.S-6 "Villalegre 3", con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del ámbito y demás determinaciones del Plan General de Ordenación que sean de aplicación, así como del informe municipal de fecha 18 de febrero de 2019.

Como exige el artículo 2.17 del Plan General, el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) efectuará el reajuste de alineaciones y rasantes, determinará la ubicación concreta del suelo destinado a la materialización de aprovechamientos, así como de las cesiones de espacios libres, dotaciones públicas y viario.

Así pues, desarrollará las determinaciones básicas establecidas en la Ficha Urbanística, estableciendo una zonificación de usos diferenciados sobre una nueva red viaria, cuyo trazado viene definido en la ficha, que permitirá comunicar distintos ámbitos establecidos en el PGO y a su vez permitirá comunicar los viales perimetrales existentes y dividir en las correspondientes manzanas

1.4.- NATURALEZA Y ALCANCE DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

El **artículo 26 del Decreto Legislativo 1/2004 de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en materia de Ordenación del Territorio y**

Urbanismo (TROTUAS) define los Planes Especiales, dentro de los que se encuadran los de Reforma interior, como instrumentos de ordenación urbanística para el desarrollo de las determinaciones de los Planes Generales de Ordenación.

En el **artículo 67** establece, respecto de los Planes Especiales, lo siguiente:

1. Los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso, de forma excepcional en los supuestos previstos en este Texto Refundido para la ordenación de espacios protegidos, sustituir las determinaciones del planeamiento general, a fin de proteger ámbitos singulares, llevar a cabo operaciones de reforma interior, coordinar la ejecución de dotaciones urbanísticas, conservación de determinados ámbitos del medio rural, equipamientos comerciales públicos y centros comerciales previstos en las reservas de suelo del planeamiento general, polígonos y demás espacios sujetos a uso industrial, saneamiento urbano, ejecución directa de obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los elementos determinantes del desarrollo urbano, u otras finalidades análogas.

2. Los Planes Especiales no podrán sustituir al Plan General de Ordenación en su función de establecer la ordenación integral propia del territorio en el ámbito municipal, sin perjuicio de que el planeamiento especial de desarrollo de las áreas afectadas por actuaciones urbanísticas concertadas, pueda abordar la ordenación integral de un espacio específico, previa justificación de la misma según las circunstancias de cada clasificación, sin exclusión conceptual de ninguna de ellas.

3. Los Planes Especiales contendrán las mismas determinaciones y con el mismo grado de detalle que los instrumentos de planeamiento que desarrollen, complementen o, excepcionalmente, sustituyan o modifiquen, incluyendo las determinaciones previstas en el planeamiento territorial o urbanístico correspondiente y las adecuadas a su finalidad específica, así como la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y con la ordenación urbanística general. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general o por otros instrumentos de planeamiento de desarrollo se justificarán adecuadamente en la memoria del Plan.

4. No procederá la elaboración de Planes Especiales cuando no sea precisa nueva ordenación urbanística o cuando la ordenación del suelo se pueda materializar, conforme al Plan General de Ordenación, mediante Estudios de Implantación.

Precisando el **artículo 69** del TROTUAS, respecto de los Planes Especiales de Reforma Interior:

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior, en desarrollo de las determinaciones del planeamiento general, tienen por objeto la ejecución de operaciones integradas de reforma interior, así como para la descongestión del suelo urbano, actuaciones de renovación urbana, la mejora de las condiciones de habitabilidad, la rehabilitación, la creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, resolución de problemas de circulación y otros fines análogos.

2. Los Planes Especiales de Reforma Interior contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad y, además, cuando no estuviera establecida una ordenación detallada o fuera necesario modificar la ya establecida, podrán incluir las determinaciones de carácter específico señaladas para el suelo urbano, excepto que alguno de ellos no fuera necesario por no guardar relación con la reforma. Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el planeamiento general, el Plan Especial acompañará un estudio que justifique su necesidad o conveniencia, su coherencia con el planeamiento general y su incidencia sobre el mismo.

Y el **artículo 195** del **Decreto 278/2007 de 4 de por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo (ROTUAS)**, añade lo siguiente:

.../. A tal fin, se redactarán para ámbitos de suelo urbano no consolidado.

El que aquí nos ocupa es, por tanto, un instrumento de ordenación urbanística redactado en desarrollo de las determinaciones del Plan General de Avilés, cuya finalidad es la ordenación detallada del ámbito, estableciendo las determinaciones específicas propias del suelo urbano en base a las de carácter general contenidas en aquel.

Deberá contener por tanto las determinaciones a las que se refiere el artículo 195.3 del TROTUAS, y la documentación adecuada a tal fin. Como mínimo la exigida en los artículos 193.2 189 y 190 del ROTUAS, 2.04.2 del Plan General de Ordenación, salvo que alguno de ellos sea innecesario por no guardar relación con el objeto de la reforma. En concreto contará con los siguientes documentos:

- Memoria informativa y justificativa
- Planos de información y planos de ordenación
- Normas urbanísticas
- Plan de Etapas
- Evaluación económica de la implantación de los servicios
- Memoria de Viabilidad Económica

Al tratarse de un Plan Especial de iniciativa particular, deberá contener, además:

- Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización. Cuando el Plan General de Ordenación cuente con programa de actuación, bastará con que se justifique su inserción en las etapas cuatrienales del mismo
- Nombre, apellidos, o denominación social, y domicilio de los propietarios afectados relacionados con las fincas incluidas en el ámbito de la ordenación.
- Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas, así como sus plazos que serán vinculantes en todo caso,

referidos a la presentación de la documentación necesaria para la aplicación del sistema de actuación elegido y para la presentación del proyecto de urbanización.

- Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares relativos, entre otros, a la obligación de conservación de la urbanización
- La terminación de las obras de urbanización e implantación de los servicios en los casos previstos.

Todos ellos con el grado de definición que se especifica en los preceptos arriba citados y concordantes.

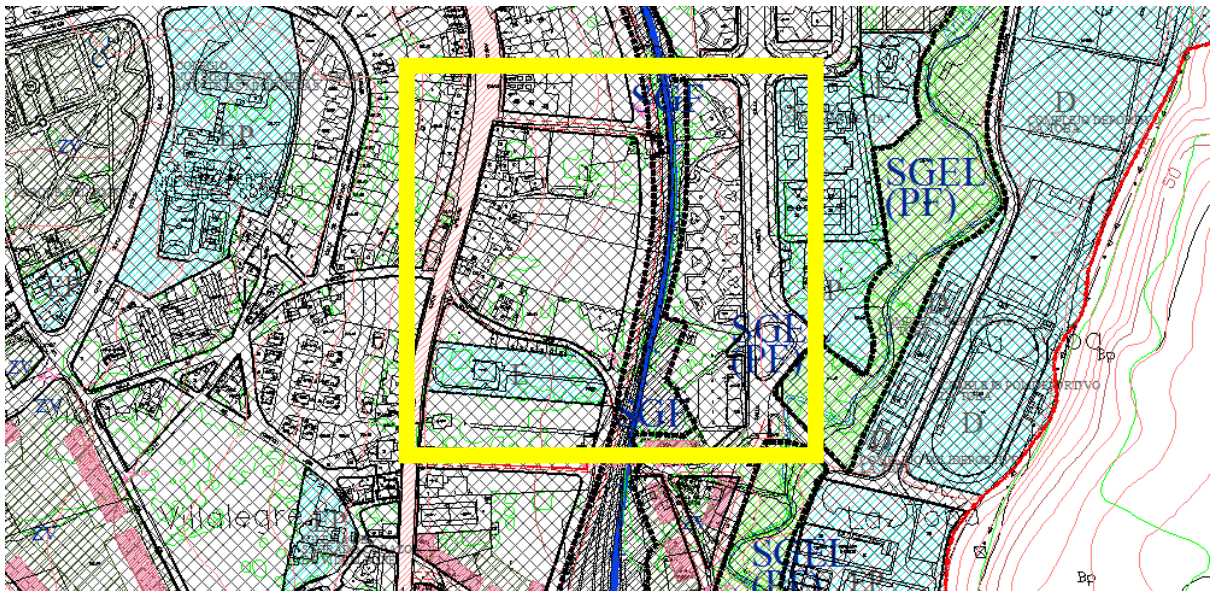
2.- MEMORIA INFORMATIVA

2.1.- CONDICIONES URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN

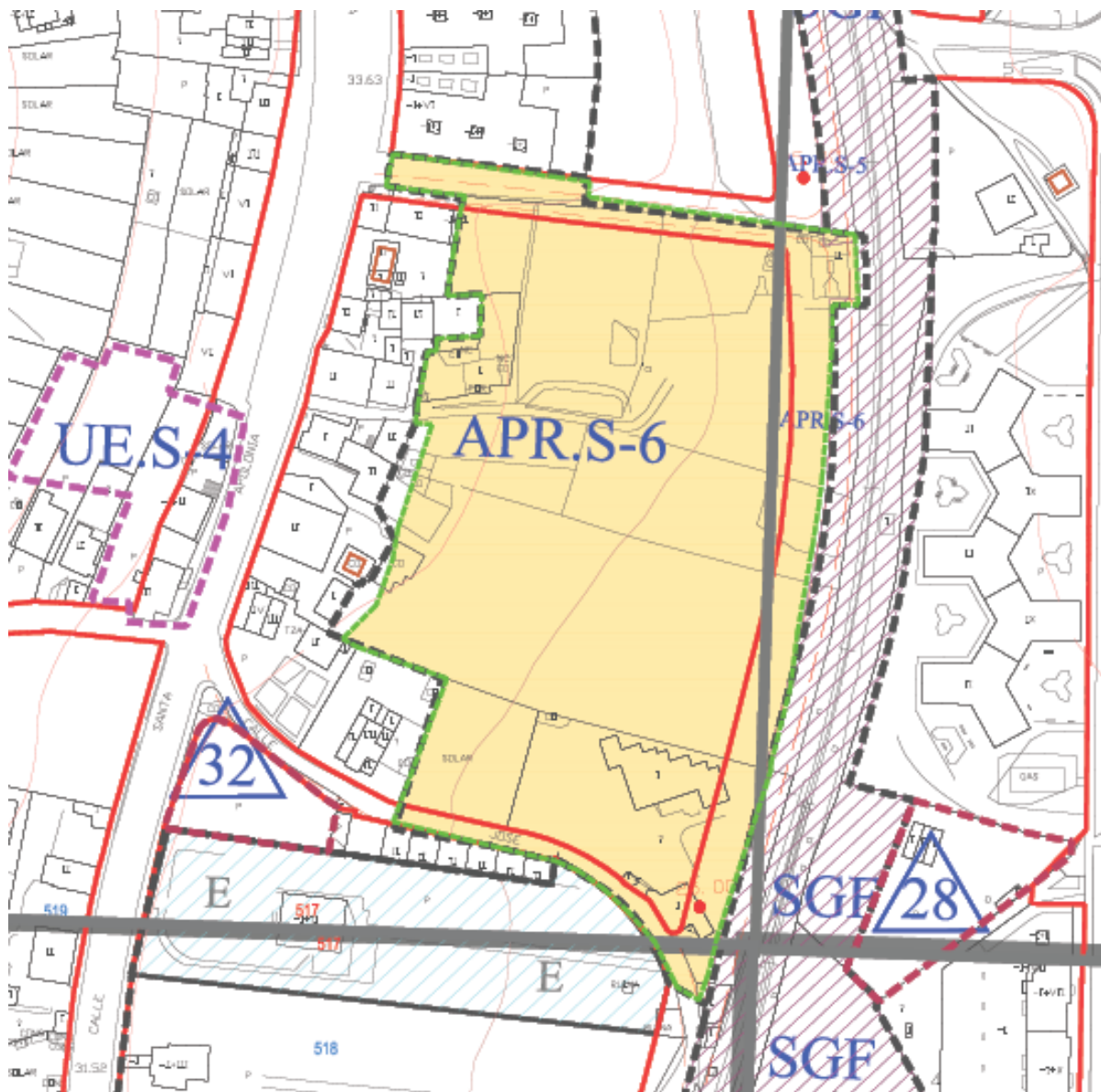
El Planeamiento en vigor en el concejo de Avilés es el PGO con acuerdo de Aprobación Definitiva publicado en el BOPA nº 163, con fecha de 15 de Julio de 2006.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

De acuerdo con el plano O.2 de clasificación del suelo de la documentación gráfica del Plan General, el suelo objeto de este Plan Especial está clasificado como Suelo Urbano.



En el plano O.3 de Calificación del suelo, el ámbito aparece grafiado como APR.S-6, Área de Planeamiento Remitido en Suelo Urbano.



Por lo tanto, es necesario recurrir al volumen III, “Ámbitos de gestión y planeamiento en suelo urbano” y a sus fichas correspondientes.

Los “ámbitos de gestión” se definen como ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado que incluyen Unidades de Actuación, Áreas de Planeamiento Específico y Áreas remitidas a desarrollar mediante Planes Especiales.

Las Áreas de Planeamiento Remitido presentan la obligatoriedad de redactar un planeamiento de desarrollo del Plan General, previamente a cualquier otra actuación.

“Quiere ello decir, que se trata de áreas en las que el Plan General ha evidenciado la necesidad de una intervención urbanística, pero cuya ordenación de detalle no ha sido posible incluirla en su documentación, bien por la complejidad de la problemática

detectada, bien porque resulte conveniente una previa negociación con los agentes intervinientes."

Las APR cuentan con unas fichas específicas en las que se definen sus condiciones de desarrollo.

En este caso se trata del APR nº14, con la clave APR-S-6 denominada "VILLAGRE 3".

Se adjunta a continuación la correspondiente ficha del Plan General:

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

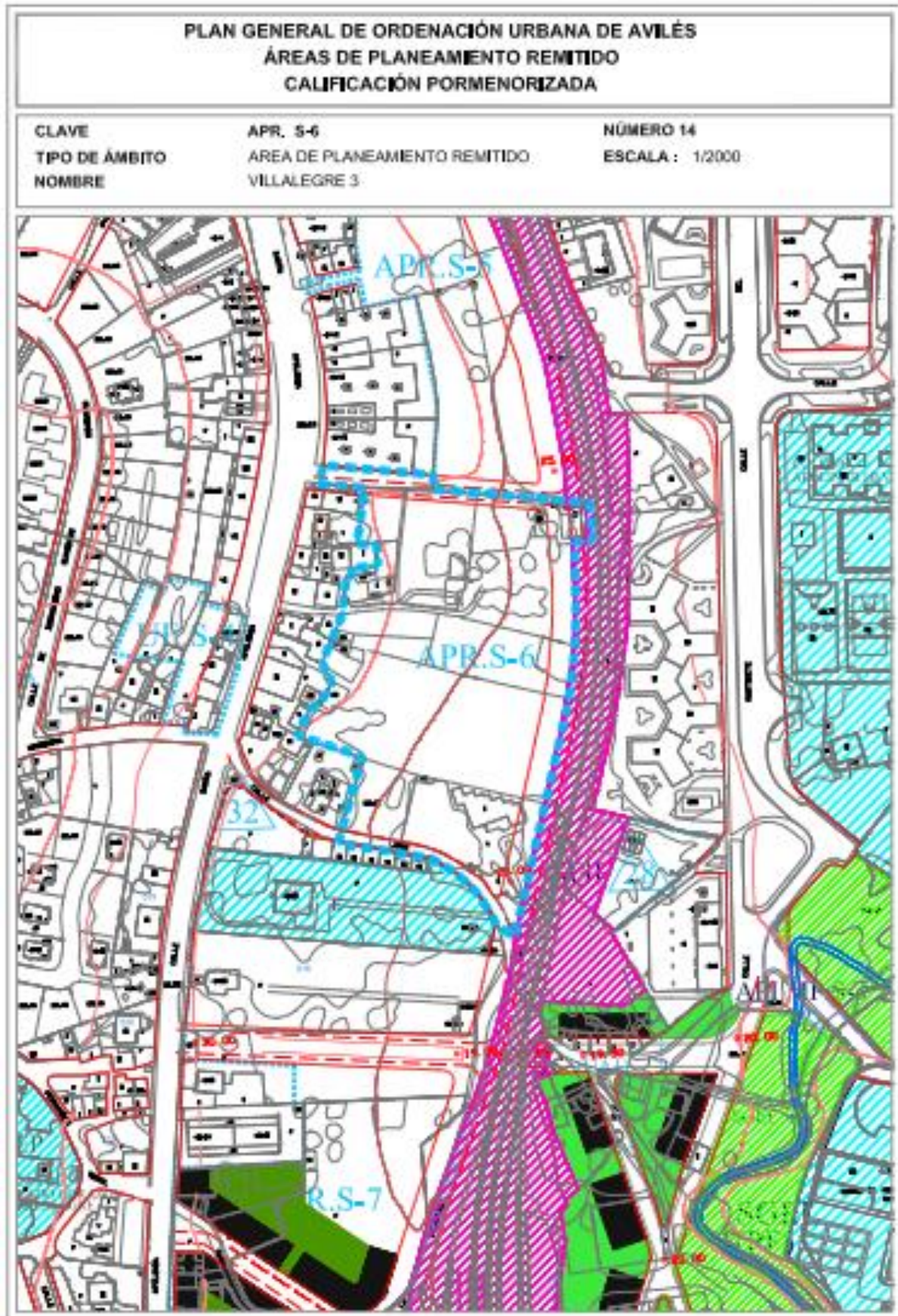
CLAVE:	APR.S-6	Número 14
TIPO DE ÁMBITO:	Área de Planeamiento Remitido	
NOMBRE:	Villalegre, 3	

CRITERIOS Y OBJETIVOS

El Plan General propone la ordenación de esta porción no desarrollada de suelo urbano, a base de edificación unifamiliar apoyada en el viario paralelo a las vías de ferrocarril, que se conecta con la calle Santa Apolonia.

CONDICIONES PARTICULARES

1. Urbanización y cesión de calle a lo largo de las vías de ferrocarril.
2. Las tipologías edificatorias las determina el PERI de acuerdo a su ordenación.
3. La delimitación del ámbito se ajustará al límite del ámbito ferroviario.



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

CLAVE:	APR.S-6	Número 14
TIPO DE ÁMBITO:	Área de Planeamiento Remitido	Hoja: 03-24
NOMBRE:	Villalegre, 3	

Clasificación del suelo: Área de Planeamiento Remitido

Aprovechamiento urbanístico:

- Superficie del ámbito: 16.300 m²
- Edificabilidad bruta: 0,50 m²/m²
- Uso característico: Residencial

Gestión:

- Iniciativa del planeamiento: Particular
- Sistema de actuación: Compensación
- Planeamiento de desarrollo: PERI

Plazos:

- Segundo cuatrienio del Plan General.

Ordenación pormenorizada:

- Calificación de los suelos públicos
A señalar por el PERI
- Calificación de suelos privados

<u>Código</u>	<u>Calificación</u>	<u>m² suelo</u>	<u>m² construible</u>
	Según PERI		8.150
Total privado			8.150

Aprovechamiento medio:

$$A_m = \frac{8.150 \text{ m}^2}{16.300 \text{ m}^2} = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

En su artículo 2.15 el Plan General precisa que 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.

Señalando también en el artículo 2.16.2 que con carácter particular, se recogen en cada ficha criterios y objetivos o determinaciones particularizadas, que tendrán carácter indicativo o vinculante de acuerdo con el propio texto que las establezca.

En ese mismo precepto, subapartados 1 y 5, especifica que son determinaciones vinculantes:

Con carácter general, las cantidades de aprovechamiento señaladas mediante el índice de edificabilidad bruta, que será el máximo alcanzable, así como las alturas señaladas y las cifras o superficies correspondientes a las cesiones de espacios libres o zonas verdes y de equipamientos, que tendrán siempre el carácter de mínimas, y las secciones resultantes del viario que afecte o se prolongue fuera del ámbito.

Las determinaciones numéricas en cuanto a suelo público contenidas en las fichas de los ámbitos de gestión, serán tomadas como superficies mínimas.

Y en el subapartado 6, se indica que se estará a las superficies reales, medidas sobre el terreno, con preferencia sobre las indicadas en las fichas, siempre que se acredite que se mantienen los límites señalados en la cartografía y los mismos figuren claramente identificados mediante hitos preexistentes que permanezcan inalterables.

La edificabilidad no dotacional se calcula por aplicación del índice de edificabilidad bruta sobre la superficie del ámbito. Por lo tanto, la edificabilidad total no dotacional, únicamente podrá variarse en función de una medición más precisa de la superficie del ámbito.

2.2.- EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO SEGÚN EL PGO DE AVILÉS

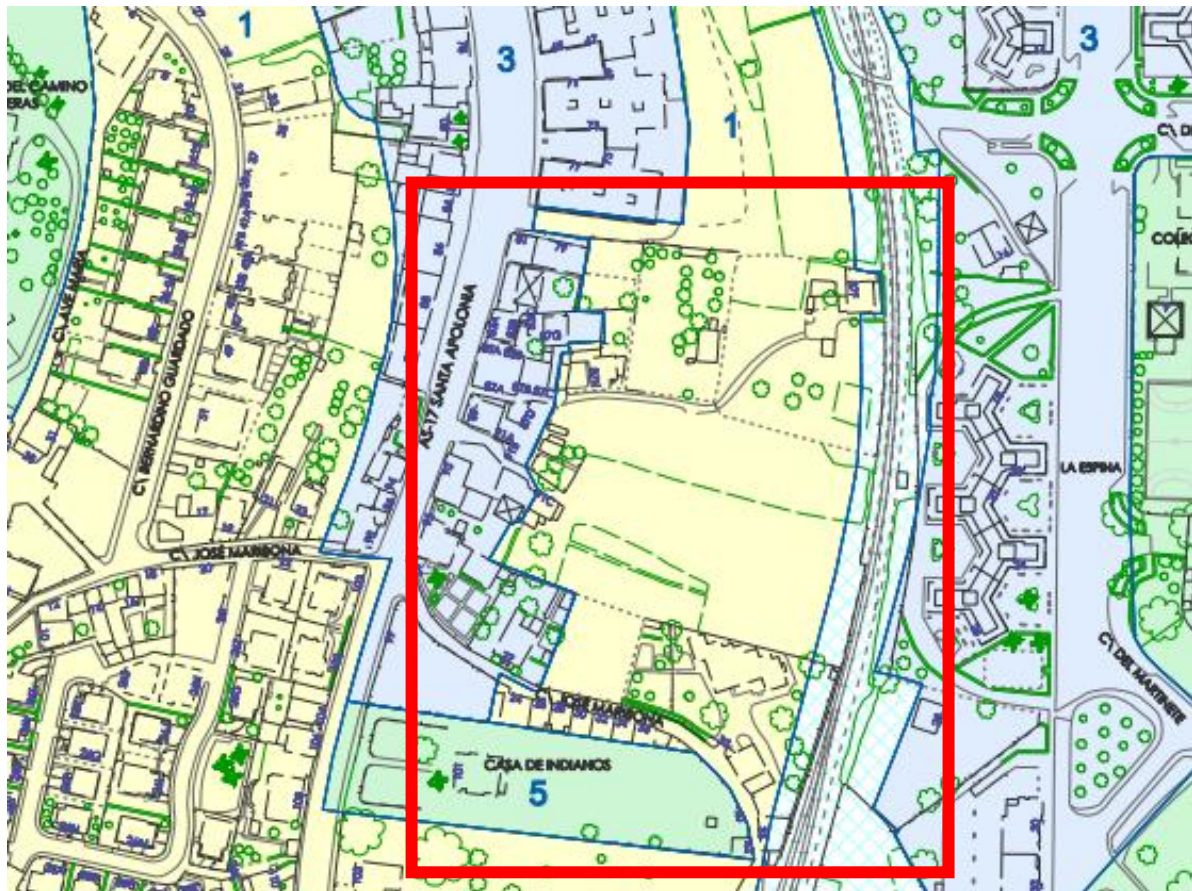
En el Art. 2.07 de las Normas Urbanísticas del PGO de Avilés se definen los conceptos de edificabilidad y aprovechamiento:

- 1. A los efectos de aplicación del presente Plan General, se entiende por “Edificabilidad de un terreno” la cantidad de metros cuadrados de construcción de carácter lucrativo que el Plan permite para el mismo, y por “Aprovechamiento” la cantidad resultante de aplicar a la edificabilidad un coeficiente homogeneizador en función de la tipología edificatoria a realizar en dicho terreno.*
- 2. La edificabilidad determina la capacidad edificatoria real de un terreno, mientras que el aprovechamiento se emplea para llevar a cabo su valoración y posibilitar la comparación entre*

terrenos destinados a distintas tipologías a los efectos de poder efectuar equidistribuciones de beneficios y cargas.

3. En el presente Plan se hace referencia a la edificabilidad y al aprovechamiento tanto en términos totales como unitarios en relación a la superficie del ámbito al que se refieren.
4. El “Aprovechamiento medio” se define como el unitario que el planeamiento establece para todos los terrenos situados en un mismo ámbito territorial definido para la gestión urbanística, a fin de que a los propietarios les corresponda un aprovechamiento urbanístico igual o similar, con independencia de las edificabilidades efectivas que permita, en concreto, el Plan.

En el plano O.4 de Zonificación de Usos, el ámbito del Plan Especial está incluido en el uso 1. Residencial.



ZONAS DE USOS		SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE		
	RESIDENCIAL		CENTRAL		TERCIARIA INDUSTRIAL
	CENTRO COMERCIAL DE BARRIO		DOTACIONAL		INDUSTRIAL PYME Y LOGÍSTICA
	URBANA INTERMEDIA		TERCIARIA		INDUSTRIAL GRAN INDUSTRIA
					SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
					SISTEMA GENERAL PORTUARIO
					LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL

En el Art. 5.18 de las Normas Urbanísticas del PGO de Avilés se definen los usos de la Zona Residencial:

1. *La Zona Residencial se caracteriza por el predominio absoluto de este uso (uso característico), admitiéndose los demás usos como autorizables solamente en la proporción necesaria para el servicio de la población residente dentro de la propia Zona, y estando siempre supeditados a su compatibilidad con la vivienda, que contará con preferencia absoluta.*
2. *En los casos de núcleos de tradición rural, pueden ser autorizados igualmente los usos propios de la actividad agraria. En tal supuesto, estos usos se admitirán solamente vinculados a la vivienda y no como instalaciones independientes.*
3. *En estas Zonas, aún en las tipologías de residencia colectiva, será excepcional la dedicación de los bajos y primera planta bajo rasante de la edificación a Locales Abiertos al Público, o Dotaciones Colectivas de Equipamiento, sino que se utilizarán básicamente para la propia residencia, espacio libre cubierto, o para el uso de Garaje y aparcamiento, según la tipología de edificación de que se trate, si bien, los Garajes no estarán afectados por la limitación referente a primer sótano.*
4. *De igual manera, será excepcional la autorización de edificios completos destinados a los usos distintos del Residencial citados en los puntos anteriores, quedando expresamente prohibido el uso Industrial y de Almacenaje.*

2.3.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

2.3.1.- LOCALIZACIÓN Y ENCUADRE TERRITORIAL

El ámbito objeto del Plan Especial se encuentra situado en el municipio de Avilés en la zona sureste del concejo, en el barrio de Villalegre.

Los terrenos a urbanizar se sitúan en una zona denominada "La Rocica" y lindan al Este con la línea de ferrocarril de San Juan de Nieva a Villabona, al Norte con los terrenos pertenecientes al ámbito APR S-5, al Oeste linda con las traseras de las viviendas de la calle Santa Apolonia y al Sur linda con la calle San José Maribona.

Realizada la medición topográfica de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación suman una superficie de 16.015,36 m² y presenta una topografía con cierta pendiente, con caída hacia el Este.



2.3.2.- MEDIO FÍSICO

GEOLOGÍA

El área afectada por el ámbito objeto de este Plan Especial en su mayoría está incluido en la unidad geológica de fondo de valle y depósitos de aluviales y en menor medida por la unidad geológica de la Formación Gijón, formado por dolomías, calizas, brechas calcáreas, margas y lutitas.

TOPOGRAFÍA

La parcela tiene una superficie aproximada de 1,6 Ha, y de topografía suave con pendiente con caída hacia el Este.

La diferencia total de cota de un extremo a otro de la parcela en sentido oeste-este supera los 9m en una longitud de 106m.

CLIMATOLOGÍA

El clima en Avilés es cálido y templado. Hay precipitaciones durante todo el año, siendo la media anual de 830mm. La temperatura media anual es de 14.0°C.

El mes más seco es julio, con 39mm. mientras que el mes con las mayores precipitaciones es noviembre 114mm.

El mes más caluroso del año es agosto con un promedio de 19.5 °C de agosto, y el mes más frío es enero con un promedio de 9.1°C.

2.3.3.- USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

En la actualidad la parcelas que conforman el ámbito se encuentran en su mayor parte sin edificar y en estado de abandono, predominando la maleza y el matorral.



Existen actualmente dos parcelas en las que hay dos viviendas unifamiliares, así como varias edificaciones auxiliares.

Por un lado, se encuentran las edificaciones de la parcela con referencia catastral 5655013TP6255S0001OX, que cuenta con una vivienda de una planta en estado de conservación regular. La superficie la vivienda es de 64 m², mientras que las de las edificaciones auxiliares suman otros 64 m².



La otra parcela que cuenta con una vivienda es la 5654006TP6255S0001FX con una planta de altura y tiene varias edificaciones auxiliares. La superficie construida de estas edificaciones según catastro es de 559 m².



2.3.4.- RED VIARIA

En cuanto a los accesos al ámbito, actualmente solo se puede acceder desde un vial público como es la calle José Maribona que comunica con la calle Santa Apolonia. Se puede acceder a la parcela también a través de dos accesos privados. El acceso privado ubicado al Norte del ámbito es el que servirá como nuevo acceso a la calle Santa Apolonia.

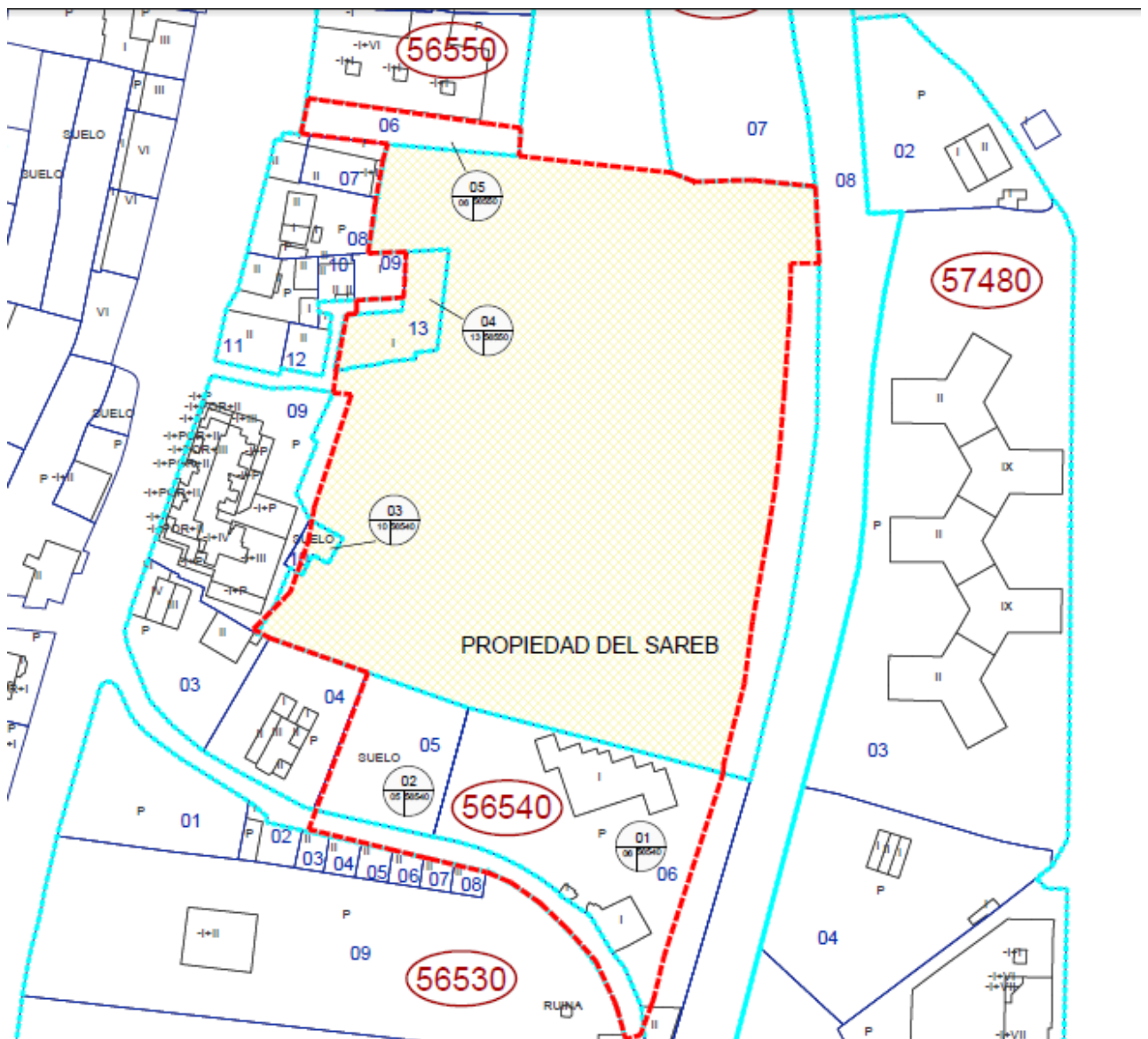


2.3.5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO, PROPIETARIOS.

El ámbito del presente Plan Especial está conformado por las parcelas con referencia catastral, 5654005TP6255S0001TX, 5654006TP6255S0001FX, 5655013TP6255S0001OX, 5655006TP6255N0002BG y 5654010TP6255S0001MX, además del gran vacío central, sin referencia catastral. En total seis parcelas.

El suelo perteneciente al SAREB está formado por este gran vacío central, más las parcelas catastrales 5655013TP6255S0001OX y 5654010TP6255S0001MX. Estas propiedades suman 12.234,87 m², que suponen el 76,39% del ámbito.

En cumplimiento de lo exigido en el artículo 83. b) del ROTUAS y 190 b) del ROTUAS, el Ayuntamiento de Avilés ha aportado, en el mencionado informe, la relación de propietarios del ámbito, según los datos de catastro que obran en su poder. Se adjunta el listado suministrado.





CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

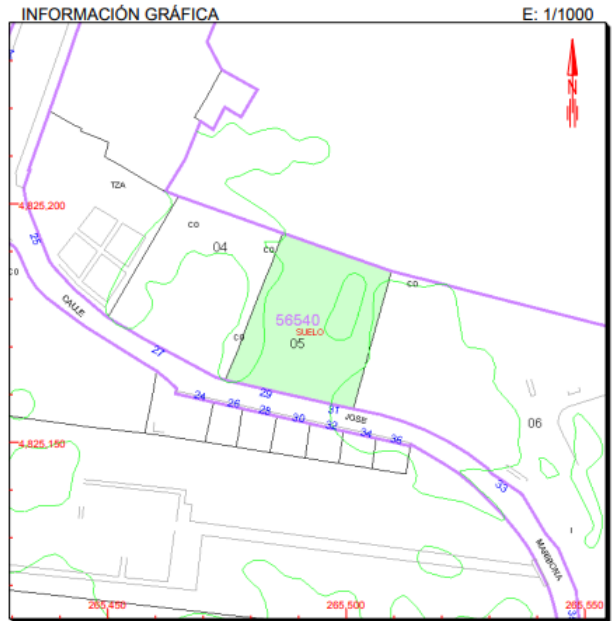
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5654005TP6255S0001TX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
CL JOSE MARIBONA 29 Suelo	
AVILES [ASTURIAS]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Suelo sin edif.	
COCIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
100,000000	--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
CL JOSE MARIBONA 29		
AVILES [ASTURIAS]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²)	TIPO DE FINCA
0	803	Suelo sin edificar



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5654006TP6255S0001FX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

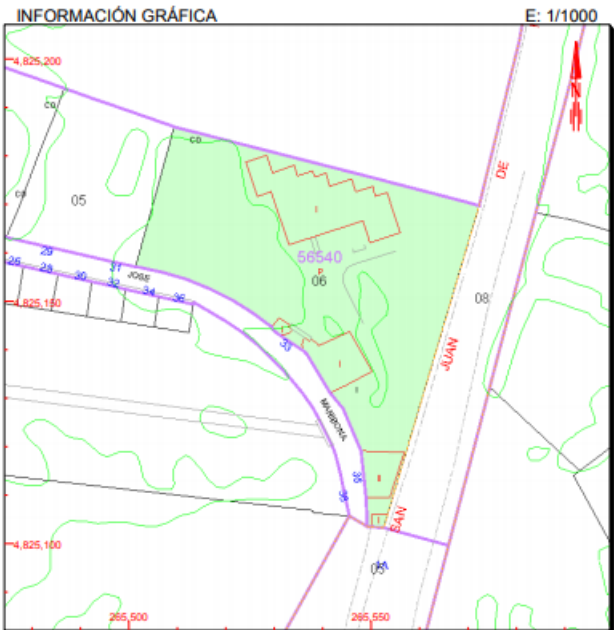
LOCALIZACIÓN	
CL JOSE MARIBONA 31	
33403 AVILES [ASTURIAS]	
USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1920
COCIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
100,000000	559

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
CL JOSE MARIBONA 31		
AVILES [ASTURIAS]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m ²)	TIPO DE FINCA
559	2.612	Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	00	01	310
ALMACEN		00	01	65
ALMACEN		01	01	65
ALMACEN		00	02	8
ALMACEN		00	03	102
ALMACEN		00	04	9



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

265.550 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

Martes , 29 de Mayo de 2018

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5655006TP6255N0002BG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL SANTA APOLONIA 77 Es:1 Pl:00 Pt:01
33403 AVILES [ASTURIAS]

USO PRINCIPAL: Comercial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1966

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: - SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 201

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL SANTA APOLONIA 75
AVILES [ASTURIAS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 4.609 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 1.460 TIPO DE FINCA: [división horizontal]

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes , 2 de Julio de 2018

265.550 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Móvilario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5655013TP6255S00010X

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL SANTA APOLONIA 87[H]
33403 AVILES [ASTURIAS]

USO PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1950

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 75

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL SANTA APOLONIA 87[H]
AVILES [ASTURIAS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 75 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 365 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1	-1	01	11
VIVIENDA	1	00	01	53
APARCAMIENTO	1	00	01	11

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes , 29 de Mayo de 2018

265.550 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Móvilario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5654010TP6255S0001MX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL SANTA APOLONIA Suelo
33403 AVILES [ASTURIAS]

USO PRINCIPAL: **Suelo sin edif.** AÑO CONSTRUCCIÓN:

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL SANTA APOLONIA
AVILES [ASTURIAS]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **78** TIPO DE FINCA: **Suelo sin edificar**

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/800

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEG.

285,500 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
— Límite de Menzura
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Lunes, 2 de Julio de 2018

Núm. parcela	Polígono catastral	Propietario	Domicilio
01	5654006	M ^a Pilar Fdez-Canseco	Edif. Espartal 2ºG. 33450. Salinas. Castrillón.
		M ^a Dolores Fdez-Canseco	C/ Cea Bermúdez 61, 3ºD. 28003. Madrid
02	5654005	M ^a Dolores Fdez-Canseco	C/ Cea Bermúdez 61, 3ºD. 28003. Madrid
		Jose Luis Martínez Lafuente	
03	5655013	SAREB	Paseo de la Castellana, 89. 28046. Madrid
04	5654010	SAREB	Paseo de la Castellana, 89. 28046. Madrid
05	-	SAREB	Paseo de la Castellana, 89. 28046. Madrid
06	5655006	C.P.Edif. Sta. Apolonia 75	Edif. Sta. Apolonia 75. Avilés.

3.- TRAMITACION DEL PERI

3.1.- TRAMITACIÓN URBANISTICA

El artículo 191 del Decreto 278/ 2007 de 4 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo (ROTUAS) señala que a los efectos de su tramitación administrativa, tendrán la consideración de Planes Especiales que desarrollan planeamiento general aquellos en los que concurren las siguientes circunstancias:

- a) *Que su ámbito aparezca definido gráficamente en los planos de ordenación del Plan General de Ordenación, sin perjuicio de los ajustes que sean necesarios.*
- b) *Que el Plan General de Ordenación establezca las determinaciones relativas a la ordenación general necesarias para su ordenación detallada.*

Al ser este un Plan Especial de Reforma interior que desarrolla planeamiento general deberá tramitarse conforme a lo regulado en el artículo 250 del TROTUAS, que establece lo siguiente:

- 1.- *La tramitación de los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen un Plan General de Ordenación se ajustará al procedimiento establecido para los Planes Generales de Ordenación, con las modificaciones que se señalan en este artículo (art. 89.1 TROTU).*
- 2.- *La duración del trámite de información pública será de un mes (art. 89.2 TROTU).*
- 3.- *Cuando sea preciso el trámite ambiental, se integrará en la tramitación del instrumento.*
- 4.- *Una vez concluido el período de información pública, el expediente del proyecto de Plan Parcial o Especial será remitido, en papel y debidamente diligenciado:*
 - a) *Cuando sea preciso el trámite ambiental, a la Consejería competente en materia de medio ambiente para que emita la Memoria Ambiental.*
 - b) *A la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias para la emisión de informe.*
- 5.- *El plazo de que dispone la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias para notificar su informe será de dos meses. Transcurrido dicho plazo, podrá continuar la tramitación del procedimiento (art. 89.4 TROTU). El transcurso del plazo se entenderá suspendido cuando sea preciso el trámite ambiental.*
- 6.- *La aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento, previo informe no vinculante de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (art. 89.3 TROTU) y, en su caso, de la Memoria ambiental*

3.2.- TRAMITACIÓN AMBIENTAL

Este Plan Especial de Reforma Interior, según el informe del Servicio de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Avilés debe ser sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada, según lo dispuesto en la Sección 2ª de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, sin perjuicio de que el Órgano Ambiental decida que debe someterse a la EAE Ordinaria, en aplicación del punto 1.c) de la citada Ley.

Se adjunta en el **Anexo I** de este documento la resolución del 3 de diciembre de 2019, de la Conserjería de Infraestructuras, Medio Ambiente y Cambio Climático, por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico del presente Plan Especial, con publicación en el BOPA nº250 del 31 de diciembre de 2019. En este anexo se resuelve, que “*el Plan Especial de Reforma Interior del ámbito denominado APR S-6 ‘Villalegre 3’, Avilés, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente [...] y por ello no debe ser sometido a una evaluación ambiental estratégica ordinaria*”.

Se señalan además el cumplimiento de determinadas prescripciones:

- Deberá justificarse el cumplimiento del plazo previsto para el desarrollo del área de planeamiento remitido establecido en la ficha (segundo cuatrienio del Plan General), en relación con lo dispuesto en el artículo 1.14 de la Normativa del PGO.

1.14. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos

1. Los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos son los siguientes:

a) En Suelo Urbano Consolidado:

- El plazo para solicitar la licencia de construcción o edificación y completar su urbanización, si la parcela no tiene la condición de solar, será de DOS AÑOS, a contar desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación.
- El plazo para edificar y, en su caso, completar la urbanización será el que se fije en la correspondiente licencia urbanística, atendiendo a sus características, volumen, importancia etc.

b) En suelo urbano no consolidado.

- El plazo para presentar el Proyecto de Actuación, exigido en el art. 172 TROTUAS, será de DOS AÑOS, a contar desde la publicación de la aprobación definitiva del planeamiento o de la delimitación del polígono o unidad de actuación. Tal Proyecto deberá señalar el plazo para la constitución de la Junta de Compensación y para la presentación de los Proyectos de Compensación y de Urbanización.
- El plazo para ejecutar la obra urbanizadora se fijará en el Proyecto de Urbanización, en función de sus características, volumen, importancia etc.
- El plazo para solicitar la licencia de construcción o edificación será de UN AÑO, a contar desde la conversión de los terrenos en solares, salvo que se opte por la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización.
- El plazo para edificar será el que se fije en la correspondiente licencia urbanística en función de sus características, volumen, importancia etc.

Se ha excedido el plazo debido a las circunstancias de crisis de la década del 2007 al 2017. Se retoma la tramitación para su desarrollo urbanístico.

- En las labores de revegetación y jardinería se utilizarán preferentemente especies autóctonas.
- Se tendrá especial cuidado en evitar la propagación de los ejemplares de flora invasora que se detecten en el ámbito de actuación durante las actuaciones de eliminación de ejemplares, los cuales deberán ser retirados y entregados a un gestor autorizado.
- La maquinaria empleada en las obras será convenientemente limpiada antes de su traslado al ámbito de actuación, así como cuando se abandone definitivamente la zona con el fin de evitar la posible propagación de especies de flora invasora.
- Se llevará a cabo un programa de seguimiento y control de especies de flora invasora que deberá prolongarse, como mínimo, durante dos años tras la finalización de las obras.
- Previamente a la demolición de los edificios se realizarán muestreos específicos para descartar la existencia de colonias de quirópteros en el interior de los mismos. En el caso de que fuese detectada alguna colonia se pospondrán las actuaciones y se notificará dicha circunstancia al Servicio de Especies Protegidas y Conservación de la Naturaleza.
- En el caso de que se detecten ejemplares de herpetofauna en el ámbito de actuación deberán ser trasladados a un hábitat apropiado del entorno.
- Conforme a lo dispuesto en el artículo 51.6 de la Normativa de la revisión del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, aprobada por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, la red de saneamiento del ámbito APR-S-6 deberá conectarse con el sistema general de saneamiento que finalmente vierte al colector-interceptor del río Arlós.

En este sentido, el documento de Plan Especial de Reforma Interior del ámbito APR-S-6 deberá recoger expresamente la obligación de dicha conexión, así como la garantía jurídica de la misma, y ello a salvo de los mecanismos urbanísticos de reparto de costes de las obras exteriores de conexión con el colector-interceptor que procedan.

Este último punto se encuentra desarrollado en el **plano O05.2-“Infraestructuras propuestas. Saneamiento”** y en el **apartado 5.3.3** del presente documento.

Se recogen todas estas especificaciones en el apartado **6.4 de “Normativa de Obligado Cumplimiento”, Título IV, “Medidas Ambientales”**.

4.- COMPATIBILIDAD DEL OBJETO DEL PLAN CON LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

En este apartado, atendiendo a la situación de los terrenos y al destino que se les daría, se tratará de modo sucinto la compatibilidad del Plan Especial con las diversas legislaciones sectoriales que, por regular competencias demaniales de otras Administraciones Públicas, pudieran tener una incidencia en el instrumento urbanístico a desarrollar.

4.1.- LEGISLACIÓN EN MATERIA DE AGUAS

El artículo 6 de Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas define las riberas como las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces. Estas márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

A una zona de servidumbre de 5 metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.

A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

El ámbito de actuación del Plan Especial se ubica próximo al río Arlós, aunque no está afectado por sus afecciones al estar fuera de los 100 m de la zona de policía y tampoco está afectado por riesgo de inundabilidad.

4.2.- LEGISLACIÓN EN MATERIA DE CARRETERAS DEL PRINCIPADO

En el ámbito de actuación del presente documento, no se ubica en ninguna zona de afección derivada del régimen jurídico de las carreteras del Principado de Asturias, por lo que se puede afirmar, sin perjuicio de lo dispuesto en los preceptivos informes sectoriales, que la actuación planteada es perfectamente compatible con la legislación reguladora en vigor.

4.3.- LEGISLACIÓN EN MATERIA DE PATRIMONIO CULTURAL

Dentro del ámbito del presente documento no se ubica ningún elemento incluido en el Catálogo Urbanístico de elementos protegidos del Plan General de Avilés.

Sin perjuicio de lo que al respecto pudiera poner de manifiesto la Consejería de Cultura en el correspondiente informe sectorial, en el ámbito objeto de desarrollo se ha respetado las determinaciones establecidas en la Ley de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias.

4.4.- LEGISLACIÓN EN MATERIA DEL SECTOR ELÉCTRICO

El ámbito de actuación del presente documento, no se ubica en ninguna zona de afección derivada del régimen jurídico del sector eléctrico, por lo que se puede afirmar, sin perjuicio de lo dispuesto en los preceptivos informes sectoriales, que la actuación planteada es perfectamente compatible con la legislación reguladora en vigor.

4.5.- LEGISLACIÓN EN MATERIA DE SERVIDUMBRES AÉREAS

El ámbito se sitúa en un espacio afectado por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Asturias, así declarado por Real Decreto 761/2017 que modifica las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Asturias, por lo que deberá ser sometido a los trámites previstos en el artículo 29 del Decreto 584/1972 de febrero, de servidumbres aeronáuticas. En todo caso el desarrollo de este plan especial, dadas los usos y las alturas de los edificios previstos en el mismo (cuatro plantas y bajo cubierta), no constituye obstáculo alguno a las servidumbres impuestas por la legislación aeronáutica. De hecho, los edificios previstos, por su altura, y por ubicarse en una vaguada, tienen una altura de coronación inferior a la de los edificios colindantes.

Todo ello sin perjuicio de lo que en su día informe la administración competente en esta materia.

En el plano de Información núm. 8 se recogen gráficamente las servidumbres aeronáuticas.

4.6.- LEGISLACIÓN EN MATERIA DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS.

El ámbito también se halla afectado por las servidumbres derivadas de la Ley 388/2015 de 29 de septiembre del sector ferroviario, al colindar por el Este con la línea de ferrocarril, reguladas en los artículos 14 y 15 de la citada Ley.

Siguiendo las determinaciones del Plan General, la perimetral se reajustó haciéndola coincidir con la línea que delimita la zona de protección de la infraestructura ferroviaria, de forma que la zona de dominio público ferroviario y la zona de protección no se incluyan en el mismo.

El ámbito queda afectado únicamente por la línea límite de edificación a la que se refiere el artículo 15 de la Ley 38/2015, que se graña en el plano de Información 07. Como puede

comprobarse en ese plano la zona destinada a albergar la edificabilidad del ámbito, se sitúa alejada de la línea de edificación y por tanto no afectada por esta.

En dicho plano se grafían también, con diferente grosor y trama, las líneas de la arista exterior de la plataforma; la de arista exterior de la explanación; la línea de límite del dominio público ferroviario y la línea límite de la zona de protección.

4.7.- LEGISLACIÓN EN MATERIA DE RUIDOS

El artículo 13 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de ruido en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, exige que todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación. Precisando que cuando la delimitación en áreas acústicas esté incluida en el planeamiento general se utilizara esta delimitación.

El Plan General de Avilés no contiene la delimitación de área acústica, por lo que no podemos remitirnos a él.

En todo caso el ámbito se sitúa en un área acústica tipo a, al estar incluido en su sector de suelo de uso residencial.

5.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

5.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El vigente Plan General de Ordenación aprobado el 9 de junio de 2006 y publicado en el Boletín Oficial del Principado de Asturias nº 163, de 15 de julio de 2006, delimita, entre otras, el "Área de Planeamiento Remitido APR.S-6 .VILLAGRE-3", señalando en su artículo 2.04.1, que la ordenación de estos los ámbitos de suelo urbano se realizará a través de Planes Especiales que se ajustaran a lo dispuesto en el TROTUAS para Planes Especiales de Reforma Interior. Y en la ficha del ámbito se especifica también que el planeamiento de desarrollo será un Plan Especial de Reforma Interior, encomendado su iniciativa a la propiedad privada y fijando como plazo el segundo cuatrienio.

La crisis económica que ha sufrido el país ha impedido el cumplimiento de los plazos previstos en el planeamiento y ha propiciado que recientemente la SAREB se hiciera con la propiedad de más del 50% de los terrenos incluidos en el ámbito.

Es en este momento cuando se hace posible el cumplimiento del Plan General, redactando este Plan Especial para someterlo a la aprobación del Ayuntamiento, y posterior gestión, urbanización y edificación del área.

5.2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN

5.2.1.- ESTRUCTURA GENERAL

Se han establecido los siguientes objetivos y criterios para el desarrollo de la presente ampliación y que de forma resumida son:

- a) Infraestructuras de comunicación: Adecuado acceso y conexión a los viales existentes con la creación de dos nuevos viales, por un lado, el de mayor dimensión es el que discurre paralelo a la vía del ferrocarril, que permitirá conectar con los ámbitos de desarrollo APR S-5 y APR S-7, y el otro vial será el que comunique el vial junto al ferrocarril con la calle Santa Apolonia. Además, la zona de la calle José Maribona afectada por el ámbito se amplía mejorando la situación actual.
- b) Estructura urbana: Ligada a las soluciones formales existentes en el entorno del barrio de Villalegre dando continuidad, a los trazados existentes, creando nuevas zonas verdes e incorporando nuevos terrenos para equipamientos.
- c) Zonificación: Organización adecuada de los diferentes usos, por un lado, se concentran las viviendas plurifamiliares en la zona oeste, para alejarlas de las vías del tren. Los terrenos de cesión para equipamientos y las zonas verdes públicas se ubican

en la zona este, junto al nuevo vial paralelo al tren, para que sirvan de barrera visual y acústica entre la zona residencial y el tren.

- d) Dotación de aparcamientos: Puesto que en la zona de la calle Jose Maribona no existen aparcamientos, las zonas de aparcamiento propuestas vendrán a mejorar la situación, además de los correspondientes en las parcelas privadas. Se reserva un total de 47 plazas en la vía pública (43 en la solución provisional del vial norte), en cumplimiento del ROTU.
- e) Infraestructuras básicas: Nuevos trazados con conexiones a los existentes, adecuados para el correcto funcionamiento del ámbito.

5.2.2.- ZONIFICACIÓN

Los condicionantes que determinaron la ordenación que se describe en los planos correspondientes, fueron los criterios que se detallan en la ficha urbanística que se incluye en el PGO de Avilés.

Actualmente, gran parte del ámbito que desarrolla este documento carece de un uso específico, tratándose de pradería abandonada que está ocupada en gran parte por matorral y en la zona sur del ámbito se encuentran dos viviendas unifamiliares que se verán afectadas por la nueva ordenación.

Siguiendo el esquema que desarrolla la zonificación y usos del entorno, se tomó la decisión de ordenar el área concentrando las zonas residenciales en la parte oeste del ámbito para alejar las viviendas de las vías del tren, ubicando entre ambas zonas el espacio libre público y el equipamiento, para que actúen como zonas de amortiguamiento.

Se propone un modelo de ordenación entorno a los viales perimetrales, siguiendo el esquema establecido por el PGO, estableciendo para los nuevos viales un ancho de 14,5 metros (vial 1, paralelo a las vías del tren), 17,60m para (vial 2, al norte) y 10,50m (vial 3, al sur). Todas cuentan con aparcamiento a un lado y al menos una de las aceras de cada vial es de 2,5 metros.

En cuanto a la dotación de aparcamiento, está previsto que en el viario público haya 47 plazas de aparcamiento, por lo que se cumplen las exigencias de la normativa, mientras que el resto de las plazas exigidas se ubicarán en las parcelas privadas.

Las edificaciones existentes en el ámbito, no se van a conservar, procediendo a su derribo.

Las únicas afecciones a destacar son las que se derivan de la proximidad a las vías férreas, la zona límite de edificación no afecta a ninguna de las parcelas propuestas. Estos condicionantes se reflejan gráficamente en el plano de información nº I-7. En cuanto a las

afecciones de la carretera AS-17, solamente quedarán representadas en el plano ya que no afectan a nuestro ámbito.

El trabajo, ha sido pues, resolver el área, atendiendo a la plena compatibilidad de la ordenación con la trama urbana de Villalegre y la conexión con la infraestructura viaria existente distribuyendo las parcelas conforme a su mejor, dentro de lo permitido por la morfología del ámbito resultante y con el régimen de usos que se propone dando cumplimiento a la normativa urbanística en vigor.

5.2.2.1.- PARCELAS RESIDENCIALES

Las parcelas residenciales se han estructurado siguiendo criterios de mejor aprovechamiento, haciendo compatible el esquema de zonificación, viarios e infraestructuras existentes, con la necesidad de llegar a obtener el mayor suelo residencial posible.

Se han dispuesto un total de 2 zonas de uso residencial, siendo la de mayor tamaño la residencial privada (6.574 m²) y la correspondiente al 10% de Aprovechamiento del Ayuntamiento (730 m²), que ocupan el 45,61% del ámbito. En todo caso esta representación de la parcela municipal es meramente orientativa, su configuración definitiva se establecerá en el Proyecto de Compensación a redactar y aprobar por el Ayuntamiento.

La tipología propuesta es la de Bloque Abierto, estableciendo una altura máxima de B+3+Ático, siendo los posteriores proyectos de construcción los que puedan decantarse por agotar esta altura máxima o reducirla.

En esta ordenación se ha optado por la edificación abierta de vivienda colectiva, como tipología dominante en el área. No se ha seguido la indicación de la Ficha de Desarrollo, de ordenar mediante vivienda unifamiliar apoyada en la vía paralela al ferrocarril por su falta de coherencia general. Tanto por lo ya indicado de la dominancia de los bloques de vivienda colectiva en el entorno, como por la imposibilidad física de materializar el aprovechamiento de 0,5 m²/m² en esa tipología unifamiliar. La propia ficha indica, además, que será el PERI quien fije la tipología edificatoria.

5.2.2.2.- EQUIPAMIENTOS

Como zona de equipamientos, se localiza una única área de 1.620 m², ubicada en la zona este del ámbito junto al vial proyectado paralelo a la vía del tren, para que sirva de amortiguamiento entre las viviendas y la línea férrea y a su vez favorecer su utilización también, por las zonas adyacentes al ámbito.

5.2.2.3.- APARCAMIENTOS

Se establece en los nuevos viales de ordenación, una franja de aparcamiento para turismos en cordón o batería, a un lado de la calzada de tráfico rodado, haciendo un total de 43 plazas de aparcamiento en viales, de las que 2 son adaptadas para minusválidos, en aplicación de la Ley 5/1995 del Principado de Asturias de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

En la solución definitiva, una vez se urbanice el ámbito al norte, el número de plazas aumentará hasta 47 unidades.

5.2.2.4.- ZONAS VERDES

Las zonas verdes de cesión del ámbito se concentran en la zona este, junto al vial paralelo al ferrocarril y adyacente al equipamiento, contando con una superficie de 1.836 m², siendo la cesión mayor a la exigida por el artículo 177 del ROTUA.

5.2.2.5.- VIARIOS

Los viarios se resuelven con tres secciones tipo, cuyas dimensiones se indican en los planos de ordenación O03.1-"Viario provisional" y O03.2-"Viario final". El vial tipo 1, es el establecido para los nuevos viales, tendrá un ancho de 14,50m metros con dos calzadas cada una en un sentido, una franja de aparcamiento de 2,5 metros y dos aceras, de 2,5 metros. Para la zona afectada de la calle José Maribona, el ancho de la calle será variable desde 5,15m de ancho, que embocan en un vial de 3m, con una franja de aparcamiento en cordón, y una acera de 2m de ancho sin alumbrado, y otra de 2,5 metros.

5.2.3.- RESUMEN DE SUPERFICIES

RESIDENCIAL		
Zona	m ²	% Ámbito
RESIDENCIAL PRIVADO	6.574	41,05%
10% APROV AYUNTAMIENTO	730	4,56%
TOTAL USO RESIDENCIAL	7.304	45,61%

CESIONES		
Zona	m ²	% Ámbito
SISTEMA LOCAL DE ZONAS VERDES	1.836	11,46%
EQUIPAMIENTO	1.620	10,12%
SISTEMA GENERAL FERROVIARIO	117,26	0,73%
VIARIO	5.138,10	32,08%
TOTAL CESIONES	8.711,36	54,39%

5.2.4.- ASIGNACIÓN DE SUPERFICIES EDIFICABLES

RESIDENCIAL			
Zona	Sup. de Suelo (m ²)	Edificabilidad	Sup. Edificable
RESIDENCIAL	6.574	1,118	7.206,91
10% APROV	730	1,118	800,77
TOTAL	7.304		8.007,68

5.2.5.- SUELO DE CESIÓN

La Reserva de suelo de cesión se divide en dos tipos: Suelo Libre de Dominio y Uso Público y Suelo para Equipamientos. Ambas reservas de suelo deben cumplir lo establecido en el art. 177 del ROTU:

RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES DE PLANES ESPECIALES RESIDENCIALES SEGÚN			
	REQUERIDO	PROYECTADO	COMPUTABLE
Zonas verdes*			
TOTAL ³ (10% SUPERFICIE ÁMBITO / 20 m ² Suelo por cada 100 m ² edificables según Reglamento)	1.600,15	1.836	1.836
Equipamientos			
TOTAL ³ 20 m ² Suelo por cada 100 m ² edificables según Reglamento	1.600,15	1.620	1.620
TOTAL	3.200,30	3.456	3.456

(*) Según el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias (ROTU) (art.177), para que las zonas verdes puedan ser computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres de uso público, deben ajustarse a una serie de condiciones, entre otras, se ha de inscribir un círculo de 30 metros de diámetro.

Además de las cesiones de los suelos destinados a Viales, Zonas Verdes, y Suelo Equipamientos, deberá cederse al Ayuntamiento el suelo donde se localice el 10% del aprovechamiento correspondiente a la Administración, cuyas características de superficie neta, edificable y aprovechamiento se detallan en el punto anterior.

5.3.- DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES Y SERVICIOS

5.3.1.- ZONIFICACIÓN DEL ÁMBITO

La superficie total del área de actuación se aproxima a las 1,61 Ha (16.015,36 m²).

En una primera aproximación, siguiendo la propuesta de ordenación urbana que se contempla en el presente Plan Especial de Reforma Interior, y al objeto de abordar las soluciones en materia de infraestructuras hidráulicas, se plantea la siguiente estructura urbanística general:

- Superficie destinada a uso residencial.....7.304 m²
- Superficie total de viario..... 5.138,10 m²
- Superficie destinada a equipamientos y dotaciones..... 1.620 m²
- Superficie de espacios libres.....1.836 m²

La anterior estructura general permite identificar las diferentes áreas de consumo para abastecimiento público de agua y/o riego, así como el tipo y volumen de las aguas residuales que las futuras poblaciones generarán. Con ello, se hace posible desarrollar el estudio de las principales infraestructuras hidráulicas de conexión con las redes de distribución pública existentes en la zona de interés del concejo de Avilés.

5.3.2.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

SITUACIÓN ACTUAL

Actualmente en la zona de actuación se abastece, del depósito de La Lleda (La Lleda 1 tiene una capacidad de 24.000m³ y La Lleda 2 de 15.000 m³) mediante una conducción FD Ø150 mm, que discurre por la calle Santa Apolonia, y otra de FC Ø60 mm, que circula por la calle José Maribona.

Según conversaciones con los técnicos de mantenimiento de las redes de abastecimiento municipales, la capacidad de la red existente es suficiente para dar servicio a las nuevas viviendas previstas.

SOLUCIÓN ADOPTADA

Para la solución propuesta, se realiza previamente el **CÁLCULO DE CAUDALES**.

Según criterios del Ayuntamiento de Avilés:

9.18. Dotaciones de agua potable

1. La dotación disponible de agua potable en zona residencial no será inferior a 350 litros por habitante y día.
2. En la zona industrial, el consumo estimado será de 86,4 metros cúbicos diarios por Ha neta. En el caso de suministro a la industria de agua bruta, el consumo previsto de agua potable podrá reducirse proporcionalmente con la expresa justificación.
3. En general, y salvo expresa justificación, a los efectos de determinar los caudales máximos necesarios, se adoptará un coeficiente de punta no inferior a tres (3).
7. Para la elección de los materiales a emplear en tuberías, piezas especiales, válvulas, bocas de riego, hidrantes, etc. y, en cualquier caso, en toda nueva obra, se tendrá en cuenta:
 - a) El diámetro interior mínimo de la red general de distribución será de 100 mm y el material será fundición dúctil. La velocidad de circulación del agua en las distintas conducciones estará comprendida entre 0,5 y 1,5 m/s.
 - b) Deberá estudiarse la posición y necesidad de elementos de venteo y desagüe.
 - c) Las acometidas domiciliarias se ejecutarán con tubería de PEBD de 10 atm. de presión nominal.
 - d) Las válvulas serán tipo compuerta hasta un diámetro interior de 200 mm, a partir del cual deberán ser tipo mariposa con mecanismo desmultiplicador y posibilidad de motorización.

CÁLCULO DE CAUDALES

Con S. Construida = 8.007,68 m², sabemos que nº de viviendas con módulo 100 m² construidos da 72 m² útiles, o sea, viviendas de 2 habitaciones, es decir un máximo de 4 hab/viv.

$$\text{Habitantes} = 8.007,68/100 \text{ m}^2 = 80 \text{ viv} * 4 \text{ hab/viv} = 320 \text{ hab.}$$

$$Q \text{ punta} = 320 \text{ hab} \times 350 \text{ l/hab día} \times 3 = 336.000 \text{ l/día} = 3,88 \text{ l/s}$$

Por otro lado, se disponen dos hidrantes en el borde del ámbito, cada uno de ellos ha de garantizar un Q de 500 l/min y 10 m.c.a.

Por tanto, el caudal máximo a garantizar para todo el ámbito de este Proyecto de Urbanización durante la punta simultánea de demandas residenciales y de incendios es:

$$Q \text{ punta} = 3,88 \text{ l/s} + 8,33 \text{ l/s} \times 2 = 20,54 \text{ l/s}$$

DIMENSIONAMIENTO

Del lado de la seguridad, debemos garantizar este caudal punta para la velocidad máxima admisible de 1,50 m/s. La tubería de FD150 mm, garantiza un caudal máximo de 24,4 l/s, por lo que su sección garantiza el transporte de los caudales punta simultáneos.

5.3.3.- RED DE SANEAMIENTO

SITUACIÓN ACTUAL

Actualmente existen dos colectores que recogen los vertidos situados aguas arriba del ámbito. Según datos facilitados por el Ayto. de Avilés, por estos colectores discurre un caudal total de 583,66 l/s.

- Margen derecha (pares) de Sta Apolonia (incluido el que baja por José Maribona): 418,77 l/s.
- Margen izquierda (impares) de Sta Apolonia: 164,89 l/s.

Según datos facilitados por Aguas de Avilés, aguas abajo del ámbito existe un colector de diámetro 300 mm, que ya es insuficiente para alojar los vertidos actuales y debe ser repuesto. El colector se conecta, tras cruzar el río Arlós, al Colector Interceptor del Arlós.

En este apartado se calculan, a nivel de Plan Especial, los caudales aportados por los nuevos urbanizables, que serán según indicación del Ayto. de Avilés el SR-06 y el SR-07, al colector de diámetro 300 mm. Posteriormente se redimensiona dicho colector para su reposición, dada su insuficiencia de sección para los vertidos actuales.

Las aguas del SR-05 no verterán hacia el SR-06, sino hacia el SR-04, ya que el vial 1 a su paso por el SR-05 tendrá una pendiente que cae por gravedad hacia el SR-04, tal y como se puede observar en los planos.

NORMAS DEL AYUNTAMIENTO DE AVILÉS

9.24. Condiciones generales de cálculo

1. El diseño de redes de saneamiento se hará, salvo justificación expresa, de forma unitaria.
2. A efectos de cálculo, se adoptarán, en general, las Recomendaciones para diseño de redes de saneamiento de la Confederación Hidrográfica del Norte. En todo caso, los cálculos de caudal, pendientes, velocidades de circulación y las condiciones de diseño se justificarán en el correspondiente Anejo de Cálculos.
3. Los caudales de cálculo de aguas negras se obtendrán a partir de las estimaciones poblacionales y de las mismas dotaciones consideradas para la red de abastecimiento de agua de estas Normas, con el coeficiente de punta allí establecido.
4. Los caudales de cálculo de aguas pluviales se determinarán mediante la utilización de la fórmula racional, tomando como base un aguacero tipo correspondiente a un periodo de retorno mínimo de 10 años. Cuando se pretenda evacuar a la red de colectores pluviales procedentes de un arroyo o torrentera, el periodo de retorno será el estipulado por la Confederación Hidrográfica del Norte.
5. La intensidad media de precipitación se obtendrá efectuando un ajuste Gumbel sobre los datos obtenidos de estaciones pluviométricas próximas a la zona en estudio.
6. Para la determinación de caudales de aguas pluviales, se adoptarán los siguientes coeficientes de escorrentía:
 - Zonas de usos ferroviarios, almacenes, etc.0,30
 - Zonas verdes, cultivo, parques y jardines, etc.0,10
 - Viario y aparcamientos1,00
7. Para el cálculo de secciones se adoptara la fórmula de Manning, con un coeficiente de rugosidad único de 0,0133:

$$V = \frac{1}{n} R^{2/3} I^{1/2}$$

siendo :
 V = velocidad media (m/s)
 n = coeficiente de Manning
 R = radio hidráulico (m)
 I = pendiente (m/m)

8. Las velocidades de la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar, por una parte, la sedimentación de efluentes y, por otra, la erosión del material de las conducciones. La velocidad mínima del efluente con el caudal circulante mínimo no podrá ser inferior a 0,50 m/s ni se superará, en general, la velocidad de 3,00 m/s con el caudal circulante máximo, salvo expresa y suficiente justificación.

Las normas remiten a la metodología establecida por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en las "Especificaciones Técnicas Básicas para Proyectos de Conducciones Generales de Saneamiento". La notación que se emplea es la siguiente:

Pa : Población en el año actual

Ph : Población en el año horizonte

QD_B^A : Caudal de aguas residuales domésticas

QI_B^A : Caudal de aguas residuales industriales

QP : Caudal de aguas pluviales

QF : Caudal de infiltración

Superíndice A:	a: año actual	h: año horizonte	
Superíndice B:	min: mínimo	m: medio	p: punta

SOLUCIÓN ADOPTADA

CAUDAL DE AGUAS PLUVIALES

Para el cálculo del caudal de pluviales se aplicará el método racional expuesto en la "Orden FOM/298/2016, de 15 de febrero, por la que se aprueba la norma 5.2 - IC drenaje superficial de la Instrucción de Carreteras", considerando una precipitación con un periodo de retorno de 10 años, según este método:

$$Q_p = C \times A \times I(T, t_c) \times K_t$$

Siendo:

- QP: caudal de aguas pluviales (l/seg)
- C: coeficiente medio de escorrentía.
- A: área de la cuenca vertiente (Ha).
- K_t: coeficiente de uniformidad (adimensional)
- I: intensidad media de precipitación correspondiente al periodo de retorno de proyecto (10 años) y duración del aguacero igual al tiempo de concentración de la cuenca. (l/seg x Ha).

El Ayto. de Avilés define los coeficientes de escorrentía en sus normas, aplicando en la urbanización los siguientes: C viario=1,00, C edificación cerrada=0,90 y C zonas verdes=0,10. Por tanto el coeficiente medio de escorrentía será de 0,82 para ambas urbanizaciones.

Las áreas brutas a considerar son:

$$SR-06 = 16.015,36 \text{ m}^2 = 1,61 \text{ Ha.}$$

$$SR-07 = 26.167,64 \text{ m}^2 = 2,62 \text{ Ha.}$$

Para calcular $I(T,t) = I_d \times F_{int}$, conforme a la formulación de F_{int} , F_a y F_b desarrollada en la Norma de Drenaje citada.

El cálculo de la intensidad media de la precipitación, que tiene una duración igual al tiempo de concentración de la cuenca, t , se calcula según la expresión dada en la citada Norma:

$$I_d = P_d \times K_a / 24$$

donde:

I_d : Intensidad media horaria de precipitación para el período considerado en mm/h.
Es decir $I_d = P_d / 24$

P_d : Precipitación diaria correspondiente al período de retorno considerado expresado en mm/día.

K_a : Factor reductor de precipitación por área de cuenca (adimensional)

El valor de la precipitación total diaria P_d correspondiente al periodo de retorno de 10 años se calcula aplicando la distribución de Gumbel a los registros de máximas precipitaciones en 24 h en la estación meteorológica más próxima con datos fiables, que es la de 1212E Asturias Aeropuerto:

ESTACIÓN PLUVIOMÉTRICA:

AEROPUERTO DE AVILÉS

ORDEN	$P_{MÁX}$	$(n+1)/m$	$y = -\ln(\ln((n+1)/m))$
1	32,80	26,0000	-1,1811
2	33,00	13,0000	-0,9419
3	33,30	8,6667	-0,7699
4	34,20	6,5000	-0,6269
5	35,60	5,2000	-0,5000
6	37,30	4,3333	-0,3828
7	37,60	3,7143	-0,2717
8	37,70	3,2500	-0,1644
9	37,70	2,8889	-0,0591
10	40,10	2,6000	0,0455

11	42,40	2,3636	0,1506
12	50,50	2,1667	0,2572
13	52,30	2,0000	0,3665
14	53,00	1,8571	0,4796
15	53,20	1,7333	0,5978
16	53,60	1,6250	0,7226
17	56,80	1,5294	0,8559
18	56,90	1,4444	1,0004
19	67,00	1,3684	1,1595
20	70,60	1,3000	1,3380
21	81,60	1,2381	1,5438
22	81,80	1,1818	1,7894
23	86,1	1,1304	2,0988
24	95,90	1,0833	2,5252
25	129,10	1,0400	3,2386

Media Pmax	55,6040	Media y	0,5309
Desviacion	24,0057	Desviación	1,1140

T (años)	P	Y	X (Precipitación)
2	0,5	0,3665	52,06
5	0,8	1,4999	76,49
10	0,9	2,2504	92,66
25	0,96	3,1985	113,09
50	0,98	3,9019	128,25
100	0,99	4,6001	143,30
500	0,998	6,2136	178,07

La relación entre la intensidad horaria de precipitación I_1 y la intensidad media diaria I_d es una variable regional cuyo mapa de isóneas en Asturias presenta un valor de la relación $I_1/I_d = 8,5$. El resto de parámetros de la formulación son:

t: Duración del intervalo (tiempo de concentración) al que se refiere I_t , expresado en horas.

I_1 : Intensidad horaria de precipitación correspondiente a dicho periodo de retorno (mm/h).

L_c : longitud del cauce de la cuenca (km)

J_c : pendiente media del cauce (adimensional)

A continuación se calculan los caudales de pluviales de los dos ámbitos:

CONDUCCIÓN	Longitud	Cota Máxima	Cota Mínima	Pendiente media J	P_d	K_a	I_d	I_1/I_d	I_1	T_c	K_t	I
	m	m	m	m/m	mm		mm/h			h		mm/h
SR-06												
	306,00	32,00	23,50	0,03	92,66	1,00	3,86	8,50	32,82	0,24	1,01	67,33
SR-07												
	306,00	32,00	23,50	0,03	92,66	1,00	3,86	8,50	32,82	0,24	1,01	67,33

ZONA	Superficie	Coeficiente escorrentía	I	K_t	QP
	Ha		mm/h		l/s
SR-06					
	1,61	0,83	67,33	1,01	252,90
SR-07					
	2,62	0,83	67,33	1,01	411,56

También se calculan los caudales de pluviales de aportación a cada vial:

CONDUCCIÓN	Longitud	Cota Máxima	Cota Mínima	Pendiente media J	P_d	K_a	I_d	I_1/I_d	I_1	T_c	K_t	I
	m	m	m	m/m	mm		mm/h			h		mm/h
V2												
	100,00	32,00	24,00	0,08	92,66	1,00	3,86	8,50	32,82	0,08	1,00	107,45
V1												
	306,00	32,00	23,50	0,03	92,66	1,00	3,86	8,50	32,82	0,24	1,01	67,27
V3												
	80,00	25,00	23,50	0,02	92,66	1,00	3,86	8,50	32,82	0,09	1,00	102,72

ZONA	Superficie	Coefficiente escorrentía	I	Kt	QP
	Ha		mm/h		l/s
V2	0,40	0,83	107,45	1,00	100,04
V1	1,31	0,83	67,27	1,01	205,61
V3	1,31	0,83	102,72	1,00	311,38

CAUDALES DE AGUAS RESIDUALES DOMÉSTICAS

CAUDAL MEDIO

De este modo, los caudales medios en el año actual y en el año horizonte, serán, respectivamente:

$$QD_m^a = \frac{250 \times Pa}{86400} \quad (1/s) \qquad QD_m^h = \frac{350 \times Ph}{86400} \quad (1/s)$$

CAUDAL MÍNIMO

Se adoptará como valor del caudal mínimo de aguas residuales domésticas, el 50% del caudal medio.

CAUDAL PUNTA

Se obtendrán, a partir de los valores medios, aplicando las siguientes fórmulas, tanto para el año actual como para el año horizonte:

$$QD_p = QD_m + 2,6(QD_m)^{0,7} \quad \text{si} \quad QD_m > 2 \text{ l/s}$$

$$QD_p = 5,5(QD_m)^{0,2} \quad \text{si} \quad QD_m < 2 \text{ l/s}$$

Estos son los cálculos para los dos ámbitos:

DISTRIBUCIÓN DE CAUDALES AG. RESIDUALES DOMESTICAS ACTUALES						
ZONAS DE INCORPORACIÓN	Nº Viviendas	Hab/Viv	Nº Habitantes	QDmedio	QDpunta	QDmínimo
			hab	l/s	l/s	l/s
SR-06	80,00	4,00	320,00	0,93	5,42	0,46
SR-07	178,00	4,00	712,00	2,06	6,36	1,03

DISTRIBUCIÓN DE CAUDALES AG. RESIDUALES DOMESTICAS HORIZONTES						
ZONAS DE INCORPORACIÓN	Nº Viviendas	Hab/Viv	Nº Habitantes	QDmedio	QDpunta	QDmínimo
			hab	l/s	l/s	l/s
SR-06	80,00	4,00	320,00	1,30	5,79	0,65
SR-07	178,00	4,00	712,00	2,88	6,80	1,44

Y estos son los de los colectores de los viales:

DISTRIBUCIÓN DE CAUDALES AG. RESIDUALES DOMESTICAS HORIZONTES						
ZONAS DE INCORPORACIÓN	Nº Viviendas	Hab/Viv	Nº Habitantes	QDmedio	QDpunta	QDmínimo
			hab	l/s	l/s	l/s
V2	21,00	4,00	84,00	0,34	4,43	0,17
V1	42,00	4,00	168,00	0,68	5,09	0,34
V3	40,00	4,00	160,00	0,65	5,04	0,32

DISTRIBUCIÓN DE CAUDALES AG. RESIDUALES DOMESTICAS ACTUALES						
ZONAS DE INCORPORACIÓN	Nº Viviendas	Hab/Viv	Nº Habitantes	QDmedio	QDpunta	QDmínimo
			hab	l/s	l/s	l/s
V2	21,00	4,00	84,00	0,24	4,14	0,12
V1	42,00	4,00	168,00	0,49	4,76	0,24
V3	40,00	4,00	160,00	0,46	4,71	0,23

CAUDALES DE INFILTRACIÓN

La cuantificación del caudal de infiltración, QF, se realizará adoptando para éste un valor igual al caudal medio actual de las aguas residuales.

CAUDALES DE PROYECTO

Una vez conocidos los caudales de aguas residuales generados los caudales de proyecto en el caso de redes unitarias son:

Caudal mínimo:

$$Q_{\min} = QD_{\min}^a + QI_{\min}^a$$

Caudal máximo:

$$QAE = QD_p^h + QI_p^h + QP + QF$$

Este es el resumen de caudales:

ZONAS DE INCORPORACIÓN	QP ^h	QD ^h _{med}	QD ^h _p	QF	QD ^a _{min}	Qmax	Qmin
SR-06	252,90	1,30	5,79	0,93	0,46	259,62	0,46
SR-07	411,56	2,88	6,80	2,06	1,03	420,42	1,03
AGUAS ARRIBA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	583,66	1,43
TOTAL	664,46	4,18	12,59	2,99	1,49	1263,70	2,92

Estos son los caudales de aportación del interior de la urbanización a cada vial:

ZONAS DE INCORPORACIÓN	QP ^h	QD ^h _{med}	QD ^h _p	QF	QD ^a _{min}	Qmax	Qmin
V2	100,04	0,34	4,43	0,24	0,12	104,71	0,12
V1	205,61	0,68	5,09	0,49	0,24	211,19	0,24
V3	311,38	0,65	5,04	0,46	0,23	583,66	0,67

DIMENSIONAMIENTO DE LAS CONDUCCIONES DE LOS VIALES DE LA URBANIZACIÓN

Tomando los caudales de aportación de la urbanización, así como el caudal de aguas arriba se realizan los cálculos para dicho diámetro con caudal máximo y mínimo, obteniendo las pendientes máximas y mínimas para cumplir las condiciones de velocidad y calado:

CÁLCULO DE LAS SECCIONES DE LA URBANIZACIÓN											
CONDUCCIÓN	Q	Q	D	J	Nº Manning	Rh	S.TOTAL	Y	Y/D	V	S.MOJ
	l/s	m³/s	mm	m/m	s/m ^(1/3)	m	m²	m	m/m	m/s	m²
V2 Q max, i max	104,71	0,105	300	0,0430	0,0133	0,0225	0,071	0,156	0,52	2,8	0,5
V2 Q max, i min	104,71	0,105	300	0,0280	0,0133	0,0225	0,071	0,178	0,59	2,4	0,6
V2 Q min, imax	0,12	0,000	300	0,0430	0,0133	0,0225	0,071	0,006	0,02	0,4	0,0
V2 Q min, imin	0,12	0,000	300	0,0280	0,0133	0,0225	0,071	0,006	0,02	0,3	0,0
V1 Q max, i max	211,19	0,211	500	0,0250	0,0133	0,0625	0,196	0,208	0,42	2,7	0,4
V1 Q max, i min	211,19	0,211	500	0,0073	0,0133	0,0625	0,196	0,299	0,60	1,7	0,6
V1 Q min, imax	0,24	0,000	500	0,0250	0,0133	0,0625	0,196	0,008	0,02	0,4	0,0
V1 Q min, imin	0,24	0,000	500	0,0073	0,0133	0,0625	0,196	0,011	0,02	0,2	0,0
V3 Q max, i max	583,66	0,584	800	0,0110	0,0133	0,1600	0,503	0,367	0,46	2,6	0,4
V3 Q max, i min	583,66	0,584	800	0,0100	0,0133	0,1600	0,503	0,377	0,47	2,5	0,5
V3 Q min, imax	0,67	0,001	800	0,0110	0,0133	0,1600	0,503	0,014	0,02	0,3	0,0
V3 Q min, imin	0,67	0,001	800	0,0100	0,0133	0,1600	0,503	0,014	0,02	0,3	0,0

Así pues, en el vial 2 se dispondrá PVC diámetro 315mm, en el vial 1, HA 500 mm y en el vial 3 HA 800 mm, tal y como se puede ver en los planos.

DIMENSIONAMIENTO Y COSTES DE LA CONDUCCIÓN A RENOVAR

La conducción desde la conexión del SR-06 hasta el Colector Interceptor del río Arlós deberá ser una conducción de HA diámetro 1.000 mm, con objeto de albergar el caudal máximo calculado anteriormente, garantizando que el calado no supere el 75% ni una velocidad máxima de 3m/s. A continuación se muestran los cálculos para dicho diámetro con caudal

máximo y mínimo, obteniendo las pendientes máximas y mínimas para cumplir las condiciones de velocidad y calado.

CÁLCULO DE LA SECCIÓN A RENOVAR											
CONDUCCIÓN	Q	Q	D	J	Nº Manning	Rh	S.TOTAL	Y	Y/D	V	S.MOJ
	l/s	m³/s	mm	m/m	s/m ^(1/3)	m	m²	m	m/m	m/s	m²
Q max, i max	1263,70	1,264	1000	0,0085	0,0133	0,2500	0,785	0,549	0,55	2,9	0,6
Q max, i min	1263,70	1,264	1000	0,0050	0,0133	0,2500	0,785	0,654	0,65	2,3	0,7
Q min, imax	2,92	0,003	1000	0,0085	0,0133	0,2500	0,785	0,028	0,03	0,5	0,0
Q min, imin	2,92	0,003	1000	0,0050	0,0133	0,2500	0,785	0,031	0,03	0,4	0,0

El SR-06 aporta el 18% de los caudales máximos de la conducción a renovar por un diámetro 1.000 mm, por lo que en caso de tener que costear dichas obras costearía el 18% de ésta. El precio de ejecución material de una conducción de diámetro 1.000 mm es de 350 €/ml, de los cuales 63 €/ml los costearía el SR-06. El coste del tramo en hincas de esta tubería será de 1.600 €/ml.

ESTRUCTURA DE INCORPORACIÓN DE CAUDALES

Aguas de Avilés no puede proporcionar datos fiables sobre la capacidad, caudales actuales y cotas del Colector Interceptor del río Arlós, pero considera que el caudal actual que soporta dicho colector está próximo a su capacidad máxima, por lo que se hace imprescindible ejecutar un aliviadero que almacene y evacúe las aguas pluviales en caso de tormenta, incorporando así un caudal sensato y mínimo al Colector Interceptor del río Arlós. Se calcula a continuación el caudal a incorporar:

$$QAS = QD_m^h + 16 \times \frac{Ph}{1000} + 3 \times QI_m^h = 42,98 \text{ l/s}$$

Para el dimensionamiento de la tubería entre el aliviadero y el interceptor se utilizará el caudal máximo excepcional de incorporación al interceptor QAM:

$$QAM = 12(QD_m^h + QI_m^h) = 50,16 \text{ l/s}$$

Por tanto al interceptor se incorporará un QAS de 42,98 l/s y la tubería de conexión será de diámetro 300 mm.

Este aliviadero se implantará en la zona verde anexa al río Arlós. El volumen estimado para el aliviadero se obtiene considerando que la superficie neta total recogida es de 5,80 Ha netas, entre el SR-06, SR-07 y los vertidos de aguas arriba de estos ámbitos, procedentes de la calle Sta. Apolonia. Utilizando un ratio conservador de 40 m³/Ha neta, que tenga en cuenta las precipitaciones cada vez más torrenciales, se obtiene un volumen de 232 m³. Este volumen

de retención se puede obtener con una profundidad media de 2 metros y una superficie en planta de 16 x 7,25 metros. El encaje del aliviadero realizado en este Plan Parcial se considera orientativo y habrá de ser ajustado con los datos exactos del Proyecto de Urbanización.

El precio mínimo de ejecución material de una estructura de alivio de estas características está en torno a los 325.000 €, de los cuales 58.500 € los costearía el SR-06.

5.3.4.- RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

SITUACIÓN ACTUAL

Al oeste del ámbito se encuentra situado el centro de transformación "SANTA APOLONIA 89" de la que parten las redes de alta o baja tensión que discurren por la calle Santa Apolonia.

La red en baja tensión en la calle José Maribona discurre en aéreo.

Las redes existentes en el entorno cercano del ámbito son propiedad de EDP.

SOLUCIÓN ADOPTADA

Para dotar de energía eléctrica a la nueva actuación es necesaria la instalación de un nuevo Centro de Transformación, .

La electrificación, en Baja Tensión, para distribución de energía a las diferentes viviendas, se desarrollará mediante una red subterránea y ramificada desde el CT, con la colocación de los tipos de canalizaciones, arquetas y cableado que den cumplimiento a la normativa particular de la Empresa Suministradora de la Energía que opera en la zona bajo las aceras del nuevo vial.

Puestos en contacto con los técnicos de la Entidad Gestora de la electricidad, se aporta en el Anexo II, la documentación de suficiencia energética donde creen se justifica suficientemente el diseño de la red eléctrica propuesta en el Plan Especial al contener este documento las condiciones técnicas y económicas para su desarrollo.

Se aporta también en este Anexo II captura de los correos mantenidos con el técnico de la Entidad Gestora para la actualización del expediente J.000050796 de solicitud de acometida; creado con fecha de 21 de mayo de 2018, y actualizado con fecha de 4 de marzo de 2020. Tras conversaciones telefónicas se acordó actualizar el expediente creado en mayo de 2018 para que tuviese validez, y se han adaptado los datos a las modificaciones realizadas en el Plan Especial entre las fechas de creación del expediente y la actualidad.

5.3.5.- REDES DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES

SITUACIÓN ACTUAL

En las proximidades de la zona de interés para el desarrollo urbanístico, se recibe el servicio telefónico a través de dos infraestructuras, una propiedad de Telefónica de España, S.A. y Telecable de Asturias S.A., esta última empresa utiliza para su suministro la canalización de EDP que discurre por la calle Santa Apolonia.

El ámbito de actuación no dispone en la actualidad de líneas aéreas o canalizaciones de telefonía.

La red más cercana, consiste en una línea aérea en la calle José Maribona, mientras que la red soterrada más cercana es la que discurre por la calle Santa Apolonia.

SOLUCIÓN ADOPTADA

Según contactos con técnicos de la compañía, para el suministro de telefonía se conectará con la red soterrada existente en la calle Santa Apolonia, extendiendo de esta forma las líneas bajo las aceras de los nuevos viales mediante canalizaciones de 2 tubos de PVC Ø63 mm, ejecutando las correspondientes cámaras de registro, acometidas y arquetas.

5.3.6.- RED DE SUMINISTRO DE GAS

SITUACIÓN ACTUAL

La red de gas más próxima al ámbito discurre por la calle Santa Apolonia con una canalización de gas de PEsg Ø 160 mm, suministrado por la empresa Ned España Distribución Gas S.A.

SOLUCIÓN ADOPTADA

Según contactos con la compañía suministradora, desde la actual red de distribución existente, es posible extender la red al nuevo ámbito, conectando con las canalizaciones de PEsg Ø 160mm existentes.

Para ello, se proyecta una línea de distribución de gas soterrada bajo acera de la calle José Maribona y el nuevo viario perpendicular a la vía del tren, con conducciones de PEsg Ø160 mm.

5.3.7.- ALUMBRADO PÚBLICO

SITUACIÓN ACTUAL

En la actualidad existen alumbrado público aéreo en la calle José Maribona y soterrado en la calle Santa Apolonia.

SOLUCIÓN ADOPTADA

Con el fin de poder dar alumbrado a los nuevos viales que se proponen, será preciso instalar los puntos de luz necesarios para un nivel óptimo de funcionamiento.

Se construirá una red subterránea para conducción del alumbrado público por las aceras de los nuevos viales. Esta red conectará con la existente en la calle Santa Apolonia, en dos puntos, cerrando la malla. La red de alumbrado dispondrá de un cuadro de mando para su regulación.

5.3.8.- INFRAESTRUCTURA VIARIA

ACCESOS

Se propone el trazado de dos nuevos viales y la ampliación de la calle José Maribona, tal y como establece los planos de ordenación del PGO. Estos viales permitirán conectar otros ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado.

DISTRIBUCIÓN DE VIALES

Se propone una ordenación entorno a un trazado viario perimetral que discurre paralelo al ferrocarril y que conecta con la calle Santa Apolonia mediante un nuevo vial y desde la calle José Maribona. Se definen las dimensiones de cada elemento de los nuevos viales a partir de las secciones que se muestran en los planos **“O03.1 VIARIO PROVISIONAL”** y **“O03.2 VIARIO FINAL”**.

Dado el paralelismo con el ferrocarril del vial V1, y con el objetivo de impedir los cruces de peatones por la vía férrea, se propone la inclusión de una barrera robusta no opaca, de barrotes de acero con separación de menos de 10 cm y de una altura de 2,5m con respecto a la acera (aunque no vinculante en cuanto a su materialidad y estética) a lo largo de la parte exterior de la acera derecha del vial V1.

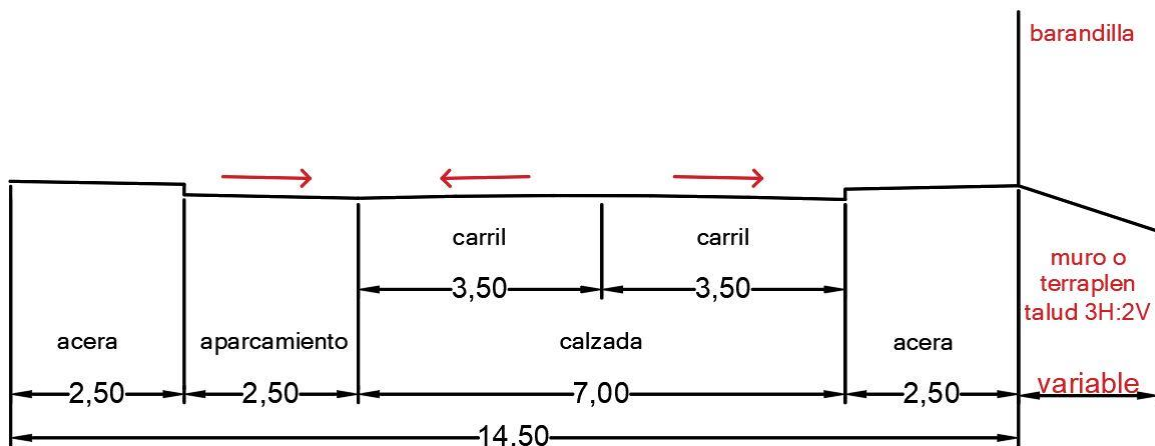
Se encuentra definida la barandilla en los **planos “O03.1 VIARIO PROVISIONAL” y “O03.2 VIARIO FINAL”** mediante una línea discontinua de color verde. La barandilla mencionada se definirá en el futuro Proyecto de Urbanización.

En el vial V2 se dispondrá una barandilla como la mencionada aunque de 0,9m de altura para evitar caídas hacia el talud que se genera en el borde del ámbito APR S-5 debido a la diferencia entre las rasantes de proyecto y las rasantes actuales del terreno.

SECCIONES TIPO

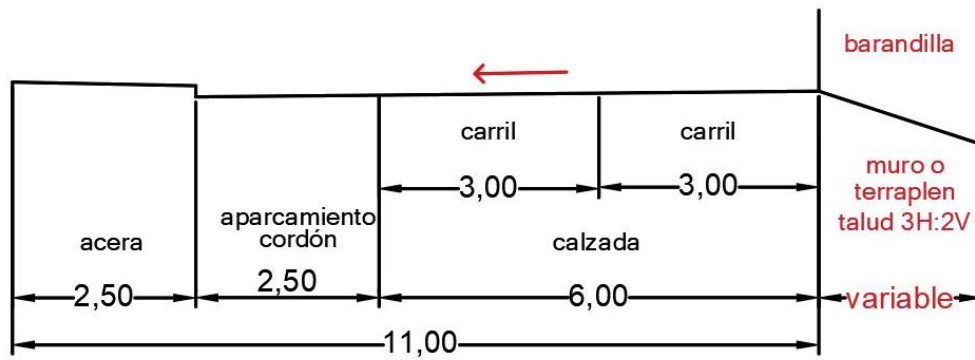
Sección V1 (>14,50 m.):

- o 1 acera de 2,50 m.
- o 1 franja de aparcamientos en línea de 2,50 m.
- o 1 carril de 3,50 m.
- o 1 carril de 3,50 m.
- o 1 acera de 2,50 m.
- o Terraplén necesario (3H:2V) o muro de contención.



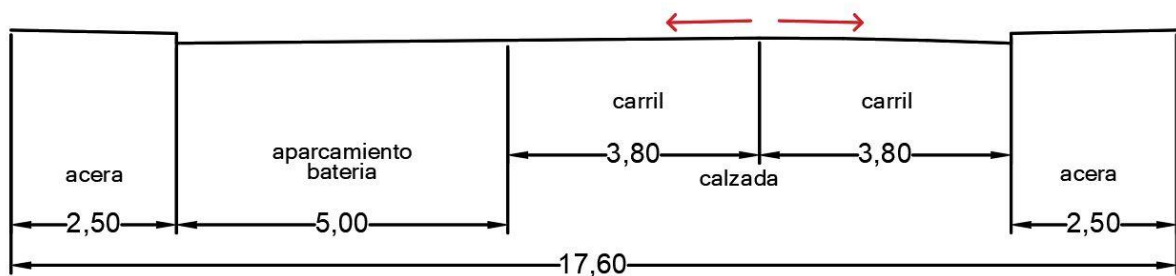
Sección V2 - PROVISIONAL (>11 m.):

- o 1 acera de 2,50 m.
- o 1 franja de aparcamientos en cordón de 2,50 m.
- o 1 carril de 3,00 m.
- o 1 carril de 3,00 m.
- o 1 acera de 2,50 m.
- o Terraplén necesario (3H:2V) o muro de contención.



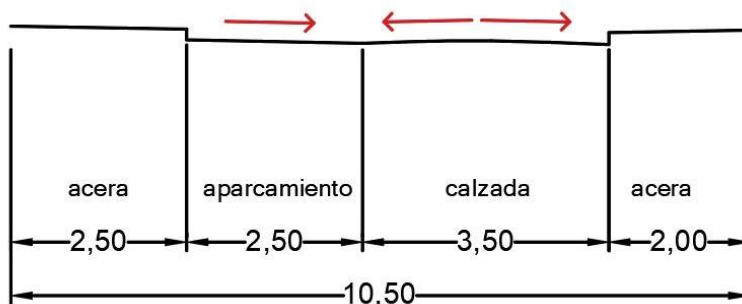
Sección V2 - FINAL (17,60 m.):

- o 1 acera de 2,50 m.
- o 1 franja de aparcamientos en batería de 5,00 m de ancho.
- o 1 carril de 3,80 m.
- o 1 carril de 3,80 m.
- o 1 acera de 2,50 m.



Sección V3 (>10,50 m.):

- o 1 acera de 2,50 m.
- o 1 franja de aparcamientos en línea de 2,50 m.
- o 1 carril de 3,50 m.
- o 1 acera de 2,00 m.



APARCAMIENTOS.

Se establecen en los viales propuestos, una franja de aparcamiento para turismos mayoritariamente en cordón, a un lado de la calzada de tráfico rodado y a lo largo de todos los viales, haciendo un total de 47 plazas de aparcamiento en la solución final del vial José Maribona y 43 en la provisional.

Justificación del número de plazas de aparcamiento necesarias: La dotación de aparcamientos en un Plan Especial de tipo residencial viene determinado en el artículo 177 del ROTU, relativo a los Sistemas Locales, en el cual se establece que concejos con población superior a 20.000 habitantes se reservarán dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables, de las que, al menos, la cuarta parte debe situarse en terrenos de uso y dominio público.

Del total de plazas previstas de aparcamiento en el Plan Especial de Reforma Interior se ha aplicado la reserva que marca la Ley 5/1995 del Principado de Asturias de accesibilidad y supresión de barreras, según la cual en el art. 12 el número de plazas reservadas será, al menos 1 por cada 40 o fracción en aparcamiento hasta 280 vehículos, reservándose una nueva plaza por cada 100 o fracción en que se rebase esta previsión.

Atendiendo al Reglamento que desarrolla la Ley, las dimensiones mínimas de las plazas organizadas en batería son: 5,00x2,50 m.

Por lo tanto, los datos que corresponden al presente Plan Especial serán:

Aprovechamiento construido total	8.007,68 m ²
Nº mínimo de plazas totales (2/100 m ² construidos)	161 plazas
Número total de plazas al exterior (Mínimo 41)	43 plazas en solución provisional 47 plazas en solución final
Número de plazas reservadas para minusválidos (Nº mínimo 1,05)	2 plazas

6.- NORMAS URBANÍSTICAS

6.1.- TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

❑ ARTÍCULO 1. OBJETO Y NATURALEZA DEL PLAN ESPECIAL

El presente documento se redacta en desarrollo del vigente Plan General de Ordenación. Tiene por objeto la ordenación pormenorizada el área de planeamiento remitido APR.S-6, completando y desarrollando las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación para esa área.

Tiene la naturaleza de instrumento de ordenación urbanística, Plan Especial de Reforma Interior, al que se refiere el artículo 69 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y el artículo 195 del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

❑ ARTÍCULO 2. ÁMBITO

El ámbito del presente Plan Especial se circunscribe al delimitado por el vigente Plan General de Ordenación como APR.S.6 "VILLAGRE, 3", con los ajustes derivados de su adaptación al levantamiento topográfico realizado al efecto, que se recoge en el Plano 102. TOPOGRAFÍA, de este documento.

❑ ARTÍCULO 3. VIGENCIA

1.-El presente Plan entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias (BOPA).

2.- Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación con arreglo a los trámites establecidos al efecto en la legislación en vigor.

❑ ARTÍCULO 4. NORMA SUPLETORIA

En lo no regulado expresamente en estas Normas será de aplicación el Plan General de Ordenación de Avilés, así como la normativa sectorial y urbanística.

❑ ARTÍCULO 5. DOCUMENTOS QUE COMPONEN EL PLAN ESPECIAL

Son los siguientes:

- a) Memoria Informativa y Justificativa.
- b) Planos de Información y de Ordenación.
- c) Normas urbanísticas.
- d) Estudio Económico Financiero.
- e) Memoria de Viabilidad Económica.

Todos ellos con el contenido exigido en los artículos 193, 189 y 190 del Decreto 278/ 2007, de 4 de diciembre, y el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

❑ **ARTÍCULO 6. CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN**

1.- Los documentos que integran este Plan Especial se interpretarán atendiendo a su contenido con arreglo a los fines y objetivos expresados en la Memoria, a los criterios establecidos en el artículo 1.11 del Plan General y a los criterios de interpretación de las normas jurídicas contenidos en el artículo 3 del Código Civil.

2.- Para los casos de discrepancia entre los distintos documentos de este Plan Especial se estará a lo establecido en el artículo 1.11 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación.

❑ **ARTÍCULO 7. GESTIÓN DEL PLAN**

El Sistema de Gestión será el de Compensación. Los plazos para llevarla a efecto serán los establecidos en los artículos 172 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, iniciándose el cómputo para la presentación del Proyecto de Actuación desde la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Especial.

❑ **ARTÍCULO 8. ZONIFICACIÓN**

Se establecen tres zonas diferenciadas:

- a) Residencial: destinada a albergar la edificabilidad lucrativa del ámbito, cuyo uso predominante es el residencial colectivo.
- b) Equipamiento Público: de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Avilés.
- c) Zonas verdes: también de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Avilés

❑ **ARTÍCULO 9. EDIFICABILIDAD**

La edificabilidad es la determinada por el Plan General de Ordenación en la ficha del ámbito, de 0,50 m²/m². Siendo por tanto la edificabilidad bruta la de 8.007,68 m², por aplicación a un ámbito de 16.015,36 m².

6.2.- TÍTULO II. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA ZONA

6.2.1.- CAPÍTULO 1. RESIDENCIAL

❑ **Artículo 10. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO**

Se estará a lo dispuesto en la correspondiente ordenanza del vigente Plan General de Ordenación de Avilés, no se reproduce de cara a evitar incoherencias o contradicciones entre ambos documentos.

6.2.2.- CAPÍTULO 2. ZONAS VERDES

❑ **ARTÍCULO 11. DESTINO**

Su destino es el ocio de la población y a la protección de los sistemas naturales, así como al mantenimiento de las condiciones higiénicas, microclimáticas, y estéticas de la ciudad. Y el de facilitar la relación social y la expansión de los ciudadanos.

❑ **ARTÍCULO 12. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN**

1. El uso de las zonas verdes y los espacios libres deberá adecuarse a su destino ligado al ocio y esparcimiento de la población, pudiendo compatibilizarse con otros usos, en las siguientes condiciones:

- a) Usos dotacionales, como enclave. Las edificaciones no deberán ocupar más del 20% de la superficie total del espacio libre y del 10% de la zona verde.
- b) Equipamiento deportivo en instalaciones abiertas, hasta un 30% de la superficie total.
- c) Hostelería, en construcciones ligeras tipo quiosco hasta un 2% de la superficie total.
- d) Garaje subterráneo, únicamente bajo los espacios libres.
- e) Implantación de módulos de enlace vertical para la mejora de las condiciones de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de las edificaciones, únicamente en los términos previstos en la presente Normativa y en la Ordenanza de ascensores. Será necesario un pronunciamiento sobre la autorización expresa para el aprovechamiento especial del dominio público municipal ocupado por un plazo de 99 años. Dicha autorización cesará anticipadamente cuando el edificio sea

sustituido por uno de nueva planta o sea objeto de una reparación integral o cuando desaparezca el interés público acreditado en el correspondiente expediente de autorización.

- f) En cualquiera de los casos, con la extinción de la autorización demanial procederá la desocupación del dominio público, restituyéndolo a su estado original, sin que el cese genere un derecho a indemnización por ningún concepto.
2. Tendrán la consideración de usos prohibidos los restantes no citados en la relación anterior.
 3. Cuando para la implantación de los nuevos usos sea necesaria la ejecución de construcciones, sus condiciones de emplazamiento, volumen y estética se adecuarán al entorno en que se ubiquen

6.2.3.- CAPÍTULO 3. EQUIPAMIENTO PÚBLICO

❑ ARTÍCULO 13. DESTINO Y REGULACIÓN

Su destino es el servicio a la población residente en aspectos de carácter social que esencialmente no se consideran lucrativos. Lo que no impide que en una serie de ocasiones tales servicios se presten con una contraprestación económica; pero sin dejar de ser, por ello, áreas de actividad socialmente controladas a través de la Administración, cuando no es ella misma la que las desarrolla.

Sus condiciones de edificación y usos son los regulados en los artículos 8.22 y 8.13 y siguientes del Plan General de Ordenación.

6.3.- TÍTULO III. URBANIZACIÓN

❑ ARTÍCULO 14. OBRAS DE URBANIZACIÓN

1. Corresponderá a los propietarios del ámbito, constituidos en Junta de Compensación o de manera voluntaria, la redacción a su costa del Proyecto de Urbanización, así como la ejecución de las obras.
2. El Proyecto de Urbanización se ajustará a lo establecido en Título IX del vigente Plan General de Ordenación.
3. La correcta ejecución de la urbanización se garantizará en la forma y plazos que establece el artículo 378 del ROTUA.
4. Una vez ejecutadas las obras de urbanización deberán ser recepcionadas por la Administración quien a partir de ese momento será la encargada de su conservación y mantenimiento.

5. No hay más compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento que los derivados de la legislación aplicable.
6. Dada la específica naturaleza jurídica de la Entidad promotora de este Plan, la SAREB, ha de entenderse plenamente justificada la suficiente capacidad económica de la promotora para llevar a cabo la actuación.

▣ ARTÍCULO 15. URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEAS

1. Los propietarios de los terrenos podrán solicitar licencia de edificación antes de que adquieran la condición de solar, prestando las garantías exigibles de acuerdo con la Ley, siempre que hubiese ganado firmeza en vía administrativa el proyecto de equidistribución de beneficios y cargas.
2. No obstante, el Ayuntamiento al objeto de asegurar el correcto cumplimiento de las previsiones de simultaneidad, con carácter previo al otorgamiento de la licencia de obras de edificación, podrá exigirse al promotor, además de las garantías exigidas en la Normativa Urbanística, la adopción de las siguientes medidas:
 - a) Ejecución del replanteo de la urbanización y de la edificación, para su comprobación por parte de los Servicios Técnicos municipales, con fijación de bases o referencias estables cuyo mantenimiento deberá garantizarse durante los procesos constructivos, y su alteración sólo podrá efectuarse previa autorización del Ayuntamiento.
 - b) Presentación de cronogramas o programas de obras, tanto de la edificación como de la urbanización, suscritos por los Técnicos Directores de las mismas, en los que deberá justificarse la adecuación y acomodo de ambas para su finalización conjunta.

6.4.- TÍTULO IV. MEDIDAS AMBIENTALES

▣ ARTÍCULO 16. PRESCRIPCIONES DERIVADAS DEL INFORME AMBIENTAL CON BOPA Nº250 DE 31 DE DICIEMBRE DE 2019

1. En las labores de revegetación y jardinería se utilizarán preferentemente especies autóctonas.
2. Se tendrá especial cuidado en evitar la propagación de los ejemplares de flora invasora que se detecten en el ámbito de actuación durante las actuaciones de eliminación de ejemplares, los cuales deberán ser retirados y entregados a un gestor autorizado.

3. La maquinaria empleada en las obras será convenientemente limpiada antes de su traslado al ámbito de actuación, así como cuando se abandone definitivamente la zona con el fin de evitar la posible propagación de especies de flora invasora.
4. Se llevará a cabo un programa de seguimiento y control de especies de flora invasora que deberá prolongarse, como mínimo, durante dos años tras la finalización de las obras.
5. Previamente a la demolición de los edificios se realizarán muestreos específicos para descartar la existencia de colonias de quirópteros en el interior de los mismos. En el caso de que fuese detectada alguna colonia se pospondrán las actuaciones y se notificará dicha circunstancia al Servicio de Especies Protegidas y Conservación de la Naturaleza.
6. En el caso de que se detecten ejemplares de herpetofauna en el ámbito de actuación deberán ser trasladados a un hábitat apropiado del entorno.
7. La red de saneamiento del ámbito APR-S-6 deberá conectarse con el sistema general de saneamiento que finalmente vierte al colector-interceptor del río Arlós.

7.- MEMORIA DE GESTIÓN

7.1.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

El objeto del presente Plan Especial es poder llevar a cabo el desarrollo del ámbito residencial de suelo urbano no consolidado delimitado en el Plan General de Avilés denominado APR.S-6.

El sistema de gestión para su desarrollo será el de compensación. Los plazos para llevarla a efecto, en función de lo establecido en los artículos 172 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, será de **DOS AÑOS para la presentación del Proyecto de Actuación y Proyecto de Compensación**, iniciándose el cómputo para la presentación del Proyecto de Actuación desde la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Especial.

El Proyecto de Urbanización tendrá un plazo de presentación, con la misma forma de cómputo, de **TRES AÑOS**.

Dadas las características de la actuación a realizar, las disposiciones del presente Plan Especial deberán ejecutarse de forma completa, realizándose las obras de urbanización en una única etapa o fase.

Los correspondientes proyectos tendrán el contenido y documentación determinados por la legislación en vigor.

7.2.- PLAN DE ETAPAS

Las obras de urbanización de las actuaciones previstas en este Plan Especial se realizarán como ya se ha expuesto en el apartado anterior en una única fase. El de las edificaciones será según las necesidades del mercado.

El plazo aproximado previsto inicialmente para la completa realización de las obras de urbanización, una vez obtenidos los permisos y autorizaciones necesarias, se estima en 18 meses, sin perjuicio de las variaciones que se pudieran implicar en dicho plazo, posteriores trámites, como el de concesión de licencia.

7.3.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRSU) en su artículo 22, apartado 5:

“La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación...”

El resto de los apartados de este artículo han sido declarados inconstitucionales por Sentencia TC (Pleno) 143/2017, de 14 de diciembre («B.O.E.» 17 enero 2018).

En el caso del presente PERI-APR.S-6 la justificación de la viabilidad económica se centrará en dos aspectos, por un lado el análisis del valor de repercusión del suelo para la zona, que se ha de contraponer con la repercusión de los costes de urbanización (sistemas locales y sistemas generales, en su caso) y expropiación, de manera que la diferencia entre estos dos conceptos corresponderá al valor del suelo atribuible a los propietarios de los terrenos del ámbito.

Procedemos, por tanto, a evaluar el primero de los conceptos, el del valor de REPERCUSIÓN DEL SUELO:

Para obtener este valor debemos partir de los precios de mercado de la vivienda libre, en la tipología de bloque, dominante en el ámbito que estamos desarrollando.

Examinado el mercado inmobiliario de la zona, en los portales inmobiliarios de internet más habituales y dominantes, se ha podido constatar que no existe oferta similar al producto resultante del desarrollo del ámbito APR.S-6.


En el entorno tan solo existen pisos en venta de gran antigüedad, sin la calidad constructiva y las prestaciones que ofrecerían unos pisos de nueva promoción adaptados al Código Técnico de la Edificación (CTE) y a los nuevos estándares que el mercado viene ofertando recientemente.

No se ha considerado conveniente, por ello, adoptar esos testigos de mercado, se ha acudido, por descarte, al mercado de vivienda protegida local, que cuenta con alguna promoción incluso en el entorno próximo del barrio de Villalegre. Se adjuntan algunos ejemplos:

AVDA. DE LA GRANDIELLA Nº 8, LA MAGDALENA

Avilés, AVDA. DE LA GRANDIELLA Nº 8, LA MAGDALENA
 Promotor: CONSTRUCCIONES CAMPELO, S.A.
 Régimen: Compra
 Tipo: Régimen General
 Precio máximo por metro cuadrado: 1570.0 €
 34 viviendas calificadas
 Nº Expediente: 33-3-005/12
 Estado: Promoción con calificación provisional

Dispone de viviendas adaptadas para:

 Personas con movilidad reducida

Calificación provisional  pdf : 5KB)

www.campelo.es

C/ ALONSO DE OJEDA-VILLALEGRE

Avilés, C/ ALONSO DE OJEDA-VILLALEGRE
 Promotor: CONSTRUCCIONES AVILES, S.A.
 Régimen: Compra
 Tipo: Régimen General
 Precio máximo por metro cuadrado: 1570.0 €
 38 viviendas calificadas
 8 viviendas disponibles
 Nº Expediente: 33-3-025/09
 Estado: Promoción a disposición general, previa inscripción en el REDVIVA

Dispone de viviendas adaptadas para:

 Personas con movilidad reducida

Calificación provisional  pdf : 5KB)

www.construccionesaviles.es

C/ CALLEJA DE LA VIUDA Nº 4

Avilés, C/ CALLEJA DE LA VIUDA Nº 4
 Promotor: CONSTRUCCIONES CAMPELO, S.A.
 Régimen: Compra
 Tipo: Régimen General
 Precio máximo por metro cuadrado: 1570.0 €
 39 viviendas calificadas
 4 viviendas disponibles
 Nº Expediente: 33-3-074/09
 Estado: Promoción a disposición general, previa inscripción en el REDVIVA

Dispone de viviendas adaptadas para:

 Personas con movilidad reducida

Calificación provisional  pdf : 4KB)

www.campelo.es

En todas estas promociones de vivienda protegida de régimen general el precio máximo de venta es de 1.570 €/m²u. En el concejo de Avilés existe alguna promoción en venta de vivienda protegida de régimen concertado (VPC), pero su precio de referencia (1.770 €/m²u) se considera excesivo para el mercado de la zona.

Vamos a fijar el precio máximo de venta de una vivienda de módulo 100 m²c (80 m² útiles), con su garaje y trastero vinculados. La legislación autonómica de vivienda protegida fija los siguientes parámetros edificatorios y monetarios:

- Superficie máx. plaza garaje – 25 m²

- Superficie máx. trasteros – 8 m²
- Precio módulo garaje/trastero – 60% mód. vivienda
- Valor máx. repercusión suelo – 15% s/ valor venta

De la aplicación de todos los valores anteriores obtenemos un valor máximo de repercusión de suelo para una vivienda de módulo 100 m²c, que posteriormente trasladaremos a suelo bruto.

- Valor máx. repercusión suelo viv. mód. 100 – 23.503 €/viv.100

Teniendo en cuenta los parámetros urbanísticos del ámbito, especialmente el coeficiente de edificabilidad (0,5 m²/m²), y, cómo no, la cesión del 10% de aprovechamiento al ayuntamiento, el traslado de repercusión máxima por vivienda a repercusión por m² de suelo bruto arrojaría la siguiente cifra.

- **Repercusión máx. m² suelo bruto – 106 €/m²sb**

Nos encontramos que en el ámbito APR.S-6 tenemos unos valores de repercusión del suelo dentro de los márgenes habituales de mercado, que dan luz sobre la viabilidad del desarrollo urbanístico desde este punto de vista.

REPERCUSIÓN DE LA URBANIZACIÓN:

Una vez obtenido el valor de repercusión de suelo en el ámbito, se deben descontar los costes de urbanización de los terrenos para su conversión en solares edificables de una manera directa, asistemática, con la simple obtención de la licencia municipal de obras.

Estos gastos han de incluir tanto los sistemas locales propios del ámbito, concretamente viales y zonas verdes, como los sistemas generales, las redes de servicios; además de los costes de demolición de las edificaciones existentes (dos viviendas unifamiliares). En el presente caso la única red de servicios a reforzar es el saneamiento, de acuerdo con el correspondiente apartado de esta memoria del PERI.

Los sistemas locales a urbanizar comprenden los viales interiores al ámbito y las zonas verdes, ambos conceptos perfectamente definidos y delimitadas en los planos de ordenación de este documento, según las siguientes cantidades:

- Red local viaria – 5.138,10 m²
- Sistema local de zonas verdes - 1.836 m²

La cesión para equipamiento público, de carácter local, no ha de ser urbanizada por los promotores de la actuación inmobiliaria, se entregará al Ayuntamiento perfectamente urbanizada en su perímetro, pero como un solar en bruto, con las acometidas de servicios a pie de parcela.

Para los dos conceptos referenciados se utilizarán los siguientes costes de urbanización, basados en la experiencia y valores de mercado habituales:

- Coste unitario urbanización viales – 110 €/m²
- Coste unitario urbaniz. zonas verdes – 45 €/m²

Partiendo de las cuatro cifras anteriores tenemos un coste de urbanización de los sistemas locales de:

- Coste urbaniz. viales locales – 5.138,1 m² x 110 €/m² = 565.191 €
- Coste urbaniz. zonas verdes – 1.836 m² x 45 €/m² = 82.620 €
- Coste urbaniz. parcial Sistemas Locales – 647.811 €

Obtenida esta cifra, pasamos a calcular el coste de urbanización del refuerzo del saneamiento municipal del ámbito hasta el entronque con el Colector del Río Arlós, para ello utilizamos los datos obrantes en el estudio de la red de saneamiento incluida en este PERI:

- Participación ámbito APR.S-6 – 18%
- Coste unitario colector diám. 1.000 mm – 350 €/m
- Coste unitario hinca colector diám. 1.000 mm – 1.600 €/m
- Partida alzada aliviadero – 325.000 €
- Longitud del colector diám. 1.000 mm – 163,02 m
- Longitud hinca colector diám. 1.000 mm – 20 m

Aplicando los seis valores anteriores nos resulta una carga urbanizadora del sistema general de saneamiento para el ámbito de 74.530 €.

- Coste urbaniz. parcial sistemas generales – 74.530 €

En el ámbito existen dos viviendas unifamiliares a demoler, por resultar disconformes con la ordenación final: una, de mayor entidad, en C/ José Maribona 31, y otra en C/ Santa Apolonia 87.

- Coste demolición edificaciones – 25.000 €

De esta forma, el coste total de la urbanización del ámbito, incluyendo el sistema general de saneamiento, el sistema local de zonas verdes, el sistema local viarios y las demoliciones asciende a la siguiente cantidad:

- Coste urbaniz. total APR.S-6 – 747.341 €

Aplicando a esta cantidad un porcentaje del 10% para proyectos, dirección de obra, estudios geotécnicos, topografía, etc. nos queda un

- Coste urbaniz. TOTAL APR.S-6 – 822.075 €

Aplicando este valor a las diferentes superficies de suelo y forjado del ámbito nos encontramos con los siguientes valores de repercusión de la urbanización.

- Superficie del ámbito -16.015,36 m²s
- Coeficiente de edificabilidad – 0,5 m²/m²
- Superficie máxima edificable – 8.007,68 m²f
- Superficie máxima edificable lucrativa (90%) – 7.206,91 m²f

- Repercusión urbanización m² suelo bruto – 51 €/m²s
- Repercusión urbanización m² forjado lucrativo – 114 €/m²s
- Repercusión urbanización viv. módulo 100 – 11.407 €/viv.100

Nos encontramos que en el ámbito APR.S-6 tenemos unos valores de repercusión de la urbanización dentro de los márgenes habituales de mercado, que garantizan la viabilidad del desarrollo urbanístico desde este punto de vista.

REPERCUSIÓN DE LAS EXPROPIACIONES:

Como se ha indicado, en el ámbito existen dos viviendas unifamiliares disconformes con la nueva ordenación, que será preciso demoler. Previamente se hace necesaria su expropiación, o acuerdo entre partes, que pasamos a valorar:

- Viv. unif. C/ José Maribona 31 – 163.840 €
 Sup. constr. residencial 310 m² x 400 €/m²c = 124.000 €
 Sup. constr. almacenes 249 m² x 160 €/m²c = 39.840 €
- Viv. unif. C/ Santa Apolonia 87 – 24.720 €
 Sup. constr. residencial 53 m² x 400 €/m²c = 21.200 €
 Sup. constr. almacenes 22 m² x 160 €/m²c = 2.520 €

Hay que tener en cuenta que esta valoración corresponde exclusivamente al vuelo de los inmuebles, no al suelo. El estado de conservación de los inmuebles y su edad lleva a los valores antes apuntados.

- Repercusión urbanización + exprop. m² suelo bruto – 63 €/m²s
- Repercusión urbanización + exprop. m² forjado lucrativo – 140 €/m²s
- Repercusión urbanización + exprop. viv. módulo 100 – 14.023 €/viv.100

VALOR NETO DEL SUELO:

De la resta de los dos valores anteriores, repercusión máxima del suelo, y repercusión de la urbanización con repercusión de las expropiaciones, obtenemos el valor neto del suelo

-	Repercusión máx. m ² suelo bruto – 106 €/m ² sb
-	Repercusión urbanización + exprop. m ² suelo bruto – 63 €/m ² s
-	VALOR NETO DEL SUELO BRUTO – 43 €/m²sb

Con este valor neto del suelo bruto, dadas las características de la zona, los precios del mercado de vivienda en el entorno del barrio de Villalegre, queda demostrada la viabilidad económica del desarrollo urbanístico, existiendo un equilibrio razonable entre las cargas de urbanización y los beneficios derivados de la promoción, así como un valor justo de los terrenos para los propietarios incluidos en el ámbito.

Todas las inversiones expuestas corresponden a los propietarios particulares del ámbito, en especial a la empresa promotora de este documento, como propietaria mayoritaria de los terrenos del ámbito.

El sector público no debe invertir cantidad alguna en la materialización del presente desarrollo urbanístico.

Como consecuencia de las medidas correctoras derivadas de la Evaluación Ambiental, se estima que el importe de esas medidas puede ascender a un 3% del total de las obras de urbanización, es decir: 24.622 €.

7.4.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

7.4.1.- OBLIGATORIEDAD

El Estudio Económico-Financiero recoge la evaluación de los costes aproximados de implantación de las redes de servicios urbanos y de la ejecución del conjunto de obras conducentes a la completa urbanización del ámbito del Plan.

El **artículo 67** del **TROTUAS** establece en su apartado tercero que los Planes Especiales contendrán las mismas determinaciones y con el mismo grado de detalle que los instrumentos de planeamiento que desarrollen, complementen o excepcionalmente sustituyan o modifiquen. Dado que el **artículo 65** de ese mismo cuerpo legal precisa que las determinaciones de los Planes Generales de Ordenación se desarrollarán, entre otros documentos, a través de un Estudio Económico-Financiero, de contenido proporcional a la complejidad de la ordenación y a los caracteres del concejo, que contendrá la evaluación del coste de ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de la población y

de las actuaciones públicas, con indicación del carácter público o privado de la iniciativa de financiación, justificando las previsiones que hayan de realizarse con recursos propios de la Administración; resulta jurídicamente clara la necesidad de incluir este tipo de documento dentro del contenido de todo Plan Especial.

Como consecuencia de la base normativa referida, es necesario incluir dentro de las determinaciones de este Plan Especial un documento con vocación de garantizar la viabilidad económica del mismo, a través de la justificación del análisis del coste de ejecución.

Así pues, en este documento se recoge una valoración económica en cumplimiento del apartado e) del punto 1 del **artículo 193** del ROTUAS, entre la documentación de los Planes Especiales se debe incluir:

“e) Estudio Económico-Financiero, de carácter orientativo, conteniendo la evaluación económica de la ejecución de las obras que se contemplen y las actuaciones que se programen, la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de sus previsiones, con especificación de las que se atribuyan al sector público y privado, e indicación de los organismos públicos que, en su caso, vayan a asumir el importe de la inversión.”

En cuanto a la relevancia en sí del presente documento, la ley vigente rebaja notablemente el nivel de exigencia formal en cuanto a los aspectos económicos del planeamiento parcial, limitándose a exigir simplemente determinar, la evaluación económica de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización y la confección de un Estudio Económico-Financiero.

7.4.2.- ÁMBITO Y OBJETIVOS

La implementación del Plan Especial y la consecución, de los objetivos y finalidades establecidos en el documento se apoya básicamente en dos elementos propios de todo Plan de Ordenación Urbanística:

1. La aplicación de la normativa en materia de usos del suelo, de dimensiones y de otras características específicas sobre las construcciones.
2. La realización de las inversiones previstas, en adquisición de suelo, urbanización, e infraestructuras, que los diferentes agentes y operadores privados y de la Administración Pública habrán de llevar a cabo, en el periodo de tiempo previsto por su vigencia.

Los dos elementos –normativa e inversiones- están claramente interrelacionados. La adecuada localización y realización de las inversiones previstas en el Plan han de facilitar el cumplimiento de su normativa y, al revés, el mayor grado de concreción de la normativa y la

mayor agilidad y flexibilidad en su aplicación, han de facilitar el cumplimiento y la ejecución de las inversiones programadas.

7.4.3.- ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE LAS ACTUACIONES

La necesaria carencia de los correspondientes proyectos y estudios técnicos por estar todavía en la fase de planeamiento tampoco permite alcanzar mayores grados de exactitud y concreción en la estimación de los costes urbanísticos.

Así lo anterior, el coste de la obra a realizar, estimado en esta fase de planeamiento de desarrollo del ámbito, se recoge en el siguiente **cuadro resumen de la estimación del Presupuesto de Ejecución Material (P.E.M.) del total de la Urbanización:**

PRESUPUESTO URBANIZACIÓN

CAPÍTULOS	PORCENTAJE	IMPORTE
01. MOVIMIENTOS DE TIERRAS Y DEMOLICIONES	19,63 %	123.280 €
02. FIRMES Y PAVIMENTOS	30,99 %	194.623 €
03. RED DE SANEAMIENTO LOCAL	11,87 %	74.546 €
04. RED DE SANEAMIENTO GENERAL	9,97 %	62.630 €
04. ABASTECIMIENTO AGUA	6,24 %	39.188 €
05. DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA	6,31 %	39.628 €
06. ILUMINACIÓN VIARIA	4,50 %	28.261 €
07. TELECOMUNICACIONES	4,18 %	26.251 €
08. DISTRIBUCIÓN DE GAS NATURAL	1,90 %	11.932 €
09. SEÑALIZACIÓN, ZONAS VERDES Y MOBILIARIO URBANO	4,41 %	27.679 €
TOTAL P.E.M. URBANIZACIÓN		628.018 €
	GASTOS GENERALES 13%	81.642 €
	BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	37.681 €
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA SIN IVA	747.341 €
	IVA 21%	156.942 €
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA	904.283 €
	ELABORACIÓN Y TRAMITACIÓN DE PROYECTOS, DIRECCIONES DE OBRA Y COORDINACIONES DE SEGURIDAD Y SALUD	74.734 €
	IVA 21%	15.694 €
	TOTAL PRESUPUESTO PROJ., DIREC. Y COORD. S. Y S	90.428 €

La suma de todos los capítulos supone un **Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de UN SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL DIECIOCHO EUROS (628.018 €)**.

Con todo lo expuesto, añadiendo al Presupuesto de Ejecución Material el 19% en concepto de Gastos Generales y Beneficio Industrial del contratista ejecutor de las obras, y al subtotal anterior el 21% de IVA, asciende el coste total de la urbanización del ámbito a **NOVECIENTOS CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS (904.283 €)**.

En consecuencia, y para una superficie total del ámbito de 16.015,36 m², el coste de ejecución de la urbanización por metro cuadrado de suelo bruto (sin IVA), incluyendo honorarios técnicos, sería de **51 €/m²sb.**

Existen otras cargas aplicables sobre la ejecución del área residencial y que engloban las expropiaciones que exige el desarrollo del ámbito, y otros conceptos como los costes asociados a la gestión y tramitación de la documentación precisada para el citado desarrollo. El coste de las expropiaciones es un valor orientativo, y no será el definitivo, ya que este será determinado con exactitud en el correspondiente Proyecto de Expropiación. Así pues, teniendo en cuenta que hay dos parcelas dentro del ámbito que cuentan con edificaciones a expropiar que hacen un total de 634 m² (uso residencial 363 m²c y almacén 271 m²c), y tomando como valor 400 €/m² para el uso residencial y de 160 €/m² para el uso de almacén, nos da un coste de **CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SESENTA EUROS (188.560 €)**.

La suma de todos los conceptos anteriores, sin IVA, eleva los costes totales para el desarrollo del área residencial a la cantidad de **UN MILLÓN DIEZ MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS (1.010.635 €)**.

En consecuencia, y para una superficie BRUTA de 16.015,36 m² (incluyendo el valor de la expropiación que se añade al ámbito), **la repercusión de los costes sería de 63 €/m²sb**.

7.5.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El art. 22.4 del Real Decreto 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana recoge la obligación de elaborar un "Informe o Memoria de sostenibilidad económica" a incorporar a los planes de ordenación y gestión correspondientes en el que deberá analizarse el impacto que producirá en las Haciendas Pública el mantenimiento, conservación e implantación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras previstas en aquellos planes que contemplen cesiones dotacionales a las Administraciones Públicas. Igualmente, el informe debe hacer referencia a la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos generadores de empleo y actividad económica.

El informe de sostenibilidad económica implica fundamentalmente un análisis económico en el que se determinen tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios.

Tratándose de una actuación de urbanización de gestión privada, la Administración actuante recibe los terrenos destinados a dotaciones, locales (viales, zonas verdes, equipamiento, etc.), con las consiguientes redes de servicios que se insertan en el conjunto de redes públicas, siendo a cuenta de la promoción privada los costes de implantación de todas estas redes y

de la urbanización de los terrenos destinados a dotaciones locales. La transmisión de estos terrenos se producirá a través del proyecto de equidistribución, recibiendo además el Ayuntamiento la cesión del 10% de edificabilidad libre de cargas o su compensación económica equivalente.

7.5.1.- IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA

Para analizar el impacto de la actuación en la Hacienda Pública Municipal se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento deberá asumir por la construcción de las nuevas infraestructuras y el mantenimiento (gastos de funcionamiento) de la nueva actuación urbanizadora, así como los ingresos que genera el desarrollo de la actuación.

7.5.1.1.- ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL

El sistema de actuación previsto es el de Compensación, por el que los propietarios del ámbito asumen la totalidad de las cargas de urbanización para la implantación de los servicios necesarios, así como la cesión de los terrenos destinados al dominio público (dotaciones locales), y la cesión del 10% de edificabilidad libre de cargas.

Por tanto, no corresponde al Ayuntamiento gasto alguno en cuanto a la urbanización del ámbito APR S-6, salvo el mantenimiento de los terrenos y redes de servicios en las superficies destinadas a dominio público, una vez se haya producido la recepción de las obras de urbanización.

En cuanto a la previsión de inversión en equipamientos públicos, el Plan Especial prevé una parcela de equipamiento público con una superficie de 1.620 m², con un techo edificable a definir por el propio Ayuntamiento.

No hay prevista ejecución de dotaciones correspondiente a los Sistemas Generales solo está prevista la cesión del terreno correspondiente al Sistema General Ferroviario al Ministerio de Fomento.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS A RENOVAR, AMPLIAR O IMPLANTAR

Las infraestructuras que se pretende ejecutar en el ámbito vienen detalladas en el Plan Especial. Son fundamentalmente las siguientes:

- Zonas Verdes. En los que se incluyen la plantación de arbolado y especies vegetales, jardinería, tratamiento de espacios ajardinados y mobiliario urbano. La superficie prevista es de 1.836 m².
- Vías públicas. Incluyen la explanación, pavimentación y señalización de calzadas, aceras y carriles especiales; la construcción de las canalizaciones de infraestructuras de los servicios urbanos; la plantación de arbolado y especies vegetales. Supone en total 5.281,10 m².
- Servicios urbanos. En concreto los siguientes:
 - Red de abastecimiento de agua. Incluyendo la red de distribución, los hidrantes contra incendios y las instalaciones de riego.
 - Red de saneamiento. Incluyendo los suministros, conducciones y colectores de evacuación, tanto de aguas pluviales como residuales.
 - Red de suministro de energía eléctrica. Incluidas las instalaciones de transformación, conducción y distribución.
 - Red de alumbrado público. Incluidas la canalización, distribución e instalación.
 - Red de telecomunicaciones. Incluidas la canalización, distribución e instalación.

A su vez, la ejecución de la actuación urbanística supondrá la mejora, ampliación o prestación por el Ayuntamiento de los siguientes servicios públicos:

- Servicios de abastecimiento de agua (agua potable y para riego o incendios)
- Servicio alcantarillado, saneamiento y evacuación de aguas
- Servicio de alumbrado público
- Servicio de mantenimiento de parques y jardines
- Servicio de mantenimiento de vías públicas
- Servicio de recogida de basuras y limpieza viaria

VALORACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Atendiendo a las infraestructuras y servicios resultantes como consecuencia de la actuación, procede valorar su impacto sobre la Hacienda del Ayuntamiento de Avilés.

Siguiendo las previsiones del Plan Especial (presupuesto de las obras de urbanización) las cargas de urbanización del área ascienden a 904.283 € (presupuesto de ejecución por contrata) sin IVA, según el desglose incluido en el apartado anterior. De este coste, no corresponde al Ayuntamiento de Avilés abonar cantidad alguna. Por tanto, corresponde costear al Ayuntamiento tan solo el coste de la edificación de la parcela destinada a equipamiento comunitario, en su caso. Para el cálculo de los gastos de mantenimiento de las

infraestructuras se estudiarán únicamente aquellas redes que gestiona el propio Ayuntamiento.

No se computan los gastos adicionales de abastecimiento de agua, saneamiento y recogida de basuras, pues los mayores costes de la prestación de estos servicios que la actuación comporte quedarán, por definición, cubiertos por las mayores tasas que el Ayuntamiento percibirá en dicho concepto (art. 24.2 Ley de Haciendas Locales).

Por ello, las redes a estudiar en el presente informe son:

- Red viaria.
- Red de alumbrado.
- Jardinería y mobiliario urbano.

Por lo tanto, los costes serán:

- Mantenimiento de vías públicas: 5.281,10 m² x (0,5 €/m²): 2.640,55 €
- Limpieza de las vías públicas: 5.281,10 m² x (1 €/m²): 5.281,10 €
- Mantenimiento y prestación del servicio de alumbrado público: 5.281,10 m² x (2 €/m²): 10.562,20 €
- Mantenimiento de parques y jardines: 1.836 m² x (3€/m²): 5.508 €

Por tanto, la previsión del montante total de gastos ascenderá a 23.991,85 €.

7.5.1.2.- PREVISIÓN INGRESOS AYUNTAMIENTO DERIVADOS DE ACTUACIÓN

En función de todos los datos anteriores la previsión de ingresos que pueden generarse a favor del Ayuntamiento de Avilés en la ejecución de la actuación urbanística durante la ejecución del Plan Especial es la siguiente:

- La valoración del 10% del aprovechamiento municipal equivalente a la edificabilidad de 804,97 m²/t se estima en unos 189.191 €, aplicando un valor del suelo del 15% al precio en venta de las viviendas protegidas, que computan como ingreso del Ayuntamiento, según los parámetros incluidos en la Memoria de Viabilidad Económica.
- Ingresos (impuestos y tasas) derivados de las propias actuaciones de edificación en el área. El Ayuntamiento recaudará un total de más de 283.500 € en concepto de Impuestos y tasas derivadas del otorgamiento de licencias de edificación.
- Otros ingresos derivados de impuestos y tasas. Una vez finalizadas las actuaciones de urbanización y edificación, la previsión de los principales ingresos que el Ayuntamiento

podrá obtener anualmente del APR S-6, serían de 37.069 €, conforme al siguiente desglose:

- Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI). Partiendo del IBI medio para Avilés en 2018 es de 263 euros y que las viviendas previstas son 81, nos daría unos ingresos anuales de 21.303 €.
- Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM). La tarifa del ayuntamiento de Avilés para vehículos de 20 caballos fiscales en adelante es de 189 €, por lo que tomando 1,5 vehículos por vivienda tendríamos un ingreso anual de 22.963,50 €.
- Vados viviendas. Teniendo en cuenta la ordenanza reguladora de las tasas por aprovechamiento del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública y otros bienes de uso público, los ingresos anuales por vados serían aproximadamente de 457 €.

7.5.1.3.- CONCLUSIONES. IMPACTO DE LACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Siguiendo el reparto de los costes a los que se ha hecho mención en los apartados anteriores y atendiendo a los ingresos que obtendrá el Ayuntamiento del área tenemos los siguientes datos:

Por un lado:

- Costes anuales por el mantenimiento y prestación de servicios: 23.991,85 €

Por otro lado:

- Ingreso por cesión del 10% con un valor de: 189.191 €.
- Ingresos por las actuaciones de edificación: 283.500 €.
- Ingresos anuales por otros impuestos y tasas generados por los bienes inmuebles, y las actividades: 44.723,50 €/año.

Atendiendo lo anterior podemos decir que el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública municipal arroja un resultado netamente positivo, pues no hay que efectuar inversiones de entidad, y los ingresos periódicos superan ampliamente los gastos.

8.- RESUMEN EJECUTIVO

CUADRO RESUMEN DE DATOS ESTADÍSTICOS	
TIPO DE DOCUMENTO:	Plan Especial de Reforma Interior
FASE DE TRAMITACIÓN:	Aprobación Inicial. Versión MARZO 2020
DESIGNACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito APR. S-6, Villalegre-3, Avilés
EMPLAZAMIENTO:	“La Rocica”, Barrio de Villalegre, Avilés (Asturias)
TITULARIDAD DEL ENCARGO:	SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB) C.I.F: A-86201993
AUTORES DEL ESTUDIO:	José Pis Fernández - Mario Carrera Oviedo. DOLMEN SLP NORABOGADOS S.L.
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	16.015,36 m ²
CLASIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN PGO VIGENTE:	Suelo Urbano No Consolidado
SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁXIMA:	8.007,68 m ²
ZONIFICACIÓN PROPUESTA DE LA ORDENACIÓN:	USO RESIDENCIAL PRIVADO Sup: 6.574 m ² 10% APROV AYUNTAMIENTO Sup: 730 m ² SISTEMA LOCAL DE ZONAS VERDES Sup: 1.836 m ² EQUIPAMIENTO Sup: 1.620 m ² SISTEMA GENERAL FERROVIARIO Sup: 117,26 m ² VIARIO Sup: 5.138,10 m ²

Este Plan Especial se redacta por encargo de Sociedad de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria SA (SAREB), propietaria mayoritaria de los terrenos incluidos en su ámbito.

Uno de los ámbitos delimitados en el PGO de Avilés es el que denomina Área de Planeamiento Remitido APR.S-6 "Villalegre 3", que constituye el objeto de este Plan Especial.

El objeto del PERI es la ordenación detallada el ámbito delimitado como Área de Planeamiento Remitido APR.S-6 "Villalegre 3", con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del ámbito y demás determinaciones del Plan General de Ordenación que sean de aplicación, así como del informe municipal de fecha 18 de febrero de 2019.

La propuesta ofrece la ordenación que desarrolla el contenido y prescripciones de la Ficha de Desarrollo del ámbito PE APRS-6 "Villalegre", incluida en el PGO del concejo de Avilés. El ámbito tiene un uso dominante residencial, en tipología de vivienda colectiva.

La edificabilidad contenida en la ficha es de 0,5 m²/m², para un ámbito de 16.015,36 m², lo cual supone una superficie máxima edificable de uso lucrativo residencial de 8.007,68 m², sobre una superficie de parcela neta edificable de 7.304 m² de suelo. Además de este uso residencial dominante, en el ámbito se materializan, en cumplimiento de los estándares recogidos en el ROTU de Asturias, una zona verde, de 1.836 m², y una reserva para equipamiento público, de 1.620 m². El resto de la superficie se destina a los viales públicos previstos en el planeamiento general, hasta los 5.138,10 m² restantes.

Los viales plasmados en la propuesta responden a los estructurantes recogidos en el PGO con las características técnicas exigidas por la reglamentación sectorial y el propio PGO municipal (radios de giro mínimos, pendientes máximas, terraplenes, etc.). En estas calles se prevén las 41 plazas de aparcamiento en la vía pública que exige el reglamento de planeamiento.

Las parcelas de zonas verdes y equipamientos se ubican entre la vía del tren y la parcela residencial, con el fin de alejar las futuras viviendas del ferrocarril, como fuente de ruido y molestias. Se genera una banda amortiguadora continua en todo el frente de parcela.

En la parcela residencial, destinada a la tipología de vivienda colectiva, se prevé una serie de bloques de altura B+3+Ático (la máxima permitida por el PGO), con una longitud máxima de fachada de 40 m. Su ubicación debe respetar un retranqueo a linderos y viales de 5 m. Al acudir a la altura máxima permitida por el PGO se busca una menor ocupación de parcela por la edificación, liberando más suelo para zonas verdes y de esparcimiento.

El bloque que contiene el aprovechamiento municipal se prevé con B+2+Ático (o BC), por una simple cuestión de distribución de las viviendas, albergando dos por planta.

El espacio de parcela no ocupado por los bloques se destinará a jardín privado, además de a accesos peatonales y rodados, aparcamiento y otros usos complementarios del uso residencial dominante.

En el Estudio Ambiental Estratégico se define una Alternativa B, con una altura de edificación de B+2+BC. Se ha recibido el Informe Ambiental derivado del trámite ambiental (que se incluye como anexo), cuyas conclusiones se recogen en el correspondiente apartado de este documento.

En la actualidad la parcelas que conforman el ámbito se encuentran en su mayor parte sin edificar y en estado de abandono, predominando la maleza y el matorral.

Existen actualmente dos parcelas en las que hay dos viviendas unifamiliares, así como varias edificaciones auxiliares.

El ámbito del presente Plan Especial está conformado por las parcelas con referencia catastral, 5654005TP6255S0001TX, 5654006TP6255S0001FX, 5655013TP6255S0001OX, 5655006TP6255N0002BG y 5654010TP6255S0001MX, además del gran vacío central, sin referencia catastral. En total seis parcelas.

El suelo perteneciente al SAREB está formado por este gran vacío central, más las parcelas catastrales 5655013TP6255S0001OX y 5654010TP6255S0001MX. Estas propiedades suman 12.234,87 m², que suponen el 76,39% del ámbito.

Núm. parcela	Polig. catastral	Propietario	Domicilio
01	5654006	M ^a Pilar Fdez-Canseco	Edif. Espartal 2ºG. 33450. Salinas. Castrillón.
		M ^a Dolores Fdez-Canseco	C/ Cea Bermúdez 61, 3ºD. 28003. Madrid
02	5654005	M ^a Dolores Fdez-Canseco	C/ Cea Bermúdez 61, 3ºD. 28003. Madrid
		Jose Luis Martínez Lafuente	
03	5655013	SAREB	Paseo de la Castellana, 89. 28046. Madrid
04	5654010	SAREB	Paseo de la Castellana, 89. 28046. Madrid
05	-	SAREB	Paseo de la Castellana, 89. 28046. Madrid
06	5655006	C.P.Edif. Sta. Apolonia 75	Edif. Sta. Apolonia 75. Avilés.

8.1.- RESUMEN DE SUPERFICIES

RESIDENCIAL		
Zona	m ²	% Ámbito
RESIDENCIAL PRIVADO	6.574	41,05%
10% APROV AYUNTAMIENTO	730	4,56%
TOTAL USO RESIDENCIAL	7.304	45,61%

CESIONES		
Zona	m ²	% Ámbito
SISTEMA LOCAL DE ZONAS VERDES	1.836	11,46%
EQUIPAMIENTO	1.620	10,12%
SISTEMA GENERAL FERROVIARIO	117,26	0,73%
VIARIO	5.138,10	32,08%
TOTAL CESIONES	8.711,36	54,39%

8.2.- ASIGNACIÓN DE SUPERFICIES EDIFICABLES

RESIDENCIAL			
Zona	Sup. de Suelo (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Sup. Edificable (m ²)
RESIDENCIAL PRIVADO	6.574	1,118	7.206,91
10% APROV AYUNTAMIENTO	730	1,118	800,77
TOTAL	7.304		8.007,68

El sistema de gestión para su desarrollo será el de compensación. Los plazos para llevarla a efecto, en función de lo establecido en los artículos 172 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, será de **DOS AÑOS para la presentación del Proyecto de Actuación y**

Proyecto de Compensación, iniciándose el cómputo para la presentación del Proyecto de Actuación desde la fecha de Aprobación Definitiva del Plan Especial.

El Proyecto de Urbanización tendrá un plazo de presentación, con la misma forma de cómputo, de **TRES AÑOS**.

Las obras de urbanización de las actuaciones previstas en este Plan Especial, se realizarán como ya se ha expuesto en el apartado anterior en una única fase. El de las edificaciones será según las necesidades del mercado.

La suma de todos los conceptos relativos a la urbanización del ámbito, sin IVA, incluyendo expropiaciones y demoliciones, eleva los costes totales para el desarrollo del área residencial a la cantidad de UN MILLÓN DIEZ MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS (1.010.635 €).

En consecuencia, y para una superficie BRUTA de 16.015,36 m² (incluyendo el valor de la expropiación que se añade al ámbito), la repercusión de los costes sería de 63 €/m².

Respecto de la viabilidad económica de la actuación para el Ayto. de Avilés, siguiendo el reparto de los costes a los que se ha hecho mención en los apartados anteriores y atendiendo a los ingresos que obtendrá el Ayuntamiento del área tenemos los siguientes datos:

Por un lado:

- Costes anuales por el mantenimiento y prestación de servicios: 23.991,85 €

Por otro lado:

- Ingreso por cesión del 10% con un valor de: 189.191 €.
- Ingresos por las actuaciones de edificación: 283.500 €.
- Ingresos anuales por otros impuestos y tasas generados por los bienes inmuebles, y las actividades: 44.723,50 €/año.

Atendiendo lo anterior podemos decir que el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública municipal arroja un resultado netamente positivo, pues no hay que efectuar inversiones de entidad, y los ingresos periódicos superan ampliamente los gastos

9.- CONCLUSIÓN

Con lo expuesto en la presente Memoria, así como en los documentos que se acompañan, se considera suficientemente justificado el Plan Especial, presentándose para su tramitación y aprobación inicial si procede.

GIJÓN, 17 de NOVIEMBRE de 2020

DOLMEN SLP

LOS ARQUITECTOS

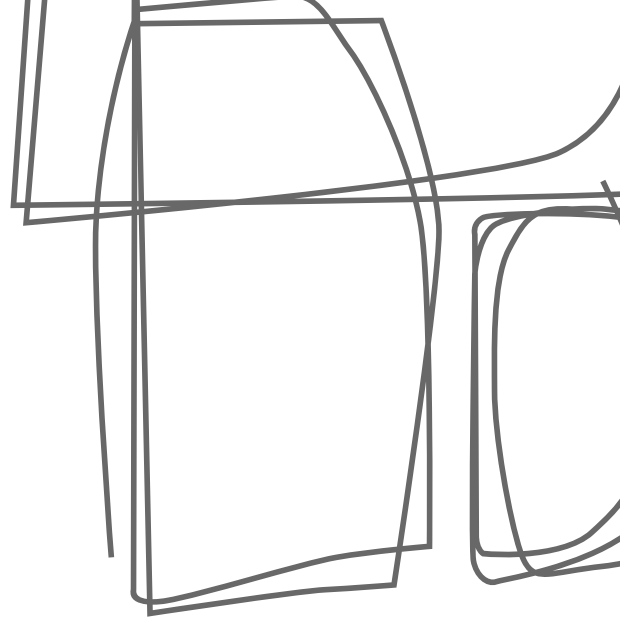
JOSE PIS FERNÁNDEZ

MARIO CARRERA OVIEDO

LOS ABOGADOS

DAVID BERNALDO DE QUIROS

VICTORIA COUCE CALVO



ANEXO I

INFORME AMBIENTAL

I. PRINCIPADO DE ASTURIAS

• OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, MEDIO AMBIENTE Y CAMBIO CLIMÁTICO

RESOLUCIÓN de 3 de diciembre de 2019, de la Consejería de Infraestructuras, Medio Ambiente y Cambio Climático, por la que se formula el informe ambiental estratégico del plan que se cita: "Plan de reforma interior del ámbito denominado APR S-6, Villalegre 3". Expte. IA-PP-0272/2019.

Plan: Plan de reforma interior del ámbito denominado APR S-6, Villalegre 3.

Concejo: Avilés.

Promotor: Servihabitat Servicios Inmobiliarios, S.L.

Expediente: IA-PP-0272/2019.

Antecedentes de hecho

Primero.—Con fecha 9 de agosto de 2019 se recibe en el Servicio de Evaluación Ambiental la documentación completa relativa al Plan Especial de Reforma Interior del ámbito denominado APR S-6 "Villalegre 3", Avilés, a los efectos de que se proceda al inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada de acuerdo con lo establecido en la Ley 21/2013 de evaluación ambiental. Dicha documentación consiste en el borrador del referido Plan de Reforma Interior y el documento ambiental estratégico relativo al mismo.

Segundo.—El Servicio de Evaluación Ambiental, mediante oficios y notas interiores de fecha 16 de agosto de 2019, sometió el borrador del Plan y el documento ambiental estratégico a consultas de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas por un periodo de 45 días, según lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental. Asimismo, este Servicio, con el fin de garantizar la participación efectiva recogida en el art. 9.3 de la citada Ley, ha oficiado a los municipios afectados y colindantes para que dispongan anuncios durante 45 días hábiles relativos al asunto en, al menos, un portal central del Ayuntamiento o en puntos de acceso sencillo que garanticen la máxima difusión a la ciudadanía. En este mismo sentido, y en aplicación del art. 9.4 de esta misma norma se insertó un anuncio en el BOPA de fecha 3 de septiembre de 2019 destinado a la consulta durante un período de 45 días hábiles a las personas interesadas desconocidas.

El período de consultas finalizó el 7 de noviembre de 2019.

Tercero.—Recibidas las contestaciones de administraciones públicas y personas interesadas, que se recogen en el anexo a la presente resolución, en fecha 26/11/2019 el servicio competente en materia de evaluación ambiental formula el informe para la propuesta de Informe Ambiental Estratégico.

Fundamentos de derecho

Primero.—Es de aplicación la Ley 21/2013 de evaluación ambiental y subsidiariamente, en aquellos aspectos procedimentales no regulados en la legislación sectorial, la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Segundo.—La Consejería de Infraestructuras, Medio Ambiente y Cambio Climático es competente para la tramitación y resolución del presente expediente como Órgano ambiental de la Administración del Principado de Asturias, en virtud de las competencias atribuidas por el Decreto 13/2019, de 24 de julio, del Presidente del Principado de Asturias, de reestructuración de las Consejerías que integran la Administración de la Comunidad Autónoma, y el Decreto 78/2019, de 30 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica básica de la Consejería de Infraestructuras, Medio Ambiente y Cambio Climático.

En el anexo I a la presente resolución se recoge la descripción del plan y sus alternativas y el resultado de la fase de participación pública. En el anexo II se recoge el análisis técnico del expediente.

RESUELVO

Primero.—Visto lo expuesto en la documentación presentada por el Órgano Sustantivo y el Promotor, las observaciones recibidas durante la fase de consultas, así como el análisis técnico realizado, se determina que el Plan Especial de Reforma Interior del ámbito denominado APR S-6 "Villalegre 3", Avilés, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente siempre que cumpla las medidas previstas en el Documento Ambiental Estratégico para prevenir, reducir y corregir los efectos negativos sobre el medio ambiente, en tanto no se opongan o sean contradictorias a las aquí dictadas, y por ello no debe ser sometido a una evaluación ambiental estratégica ordinaria.



Segundo.—Vista la ausencia de informe de la Dirección General de Cultura y Patrimonio, se entiende que el presente Informe Ambiental Estratégico y la aprobación del Estudio de Detalle se encontrarían condicionados al informe favorable por parte de dicha Dirección General, conforme a lo previsto en el art. 35 de la Ley 1/2001 de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias.

Tercero.—Se señala el cumplimiento de las siguientes prescripciones:

- Deberá justificarse el cumplimiento del plazo previsto para el desarrollo del área de planeamiento remitido establecido en la ficha (segundo cuatrienio del Plan General), en relación con lo dispuesto en el artículo 1.14 de la Normativa del PGO.
- En las labores de revegetación y jardinería se utilizarán preferentemente especies autóctonas.
- Se tendrá especial cuidado en evitar la propagación de los ejemplares de flora invasora que se detecten en el ámbito de actuación durante las actuaciones de eliminación de ejemplares, los cuales deberán ser retirados y entregados a un gestor autorizado.
- La maquinaria empleada en las obras será convenientemente limpiada antes de su traslado al ámbito de actuación, así como cuando se abandone definitivamente la zona con el fin de evitar la posible propagación de especies de flora invasora.
- Se llevará a cabo un programa de seguimiento y control de especies de flora invasora que deberá prolongarse, como mínimo, durante dos años tras la finalización de las obras.
- Previamente a la demolición de los edificios se realizarán muestreos específicos para descartar la existencia de colonias de quirópteros en el interior de los mismos. En el caso de que fuese detectada alguna colonia se pospondrán las actuaciones y se notificará dicha circunstancia al Servicio de Especies Protegidas y Conservación de la Naturaleza.
- En el caso de que se detecten ejemplares de herpetofauna en el ámbito de actuación deberán ser trasladados a un hábitat apropiado del entorno.
- Conforme a lo dispuesto en el artículo 51.6 de la Normativa de la revisión del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental, aprobada por Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, la red de saneamiento del ámbito APR-S-6 deberá conectarse con el sistema general de saneamiento que finalmente vierte al colector-interceptor del río Arlós.

En este sentido, el documento de Plan Especial de Reforma Interior del ámbito APR S-6 deberá recoger expresamente la obligación de dicha conexión, así como la garantía jurídica de la misma, y ello a salvo de los mecanismos urbanísticos de reparto de costes de las obras exteriores de conexión con el colector-interceptor que procedan.

Cuarto.—El Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios sí, una vez publicado en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*, no se hubiera procedido a la aprobación de la Plan Especial de Reforma Interior en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación.

Quinto.—Este Informe Ambiental Estratégico no será objeto de recurso alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el Plan Especial de Reforma Interior, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del Plan Especial de Reforma Interior.

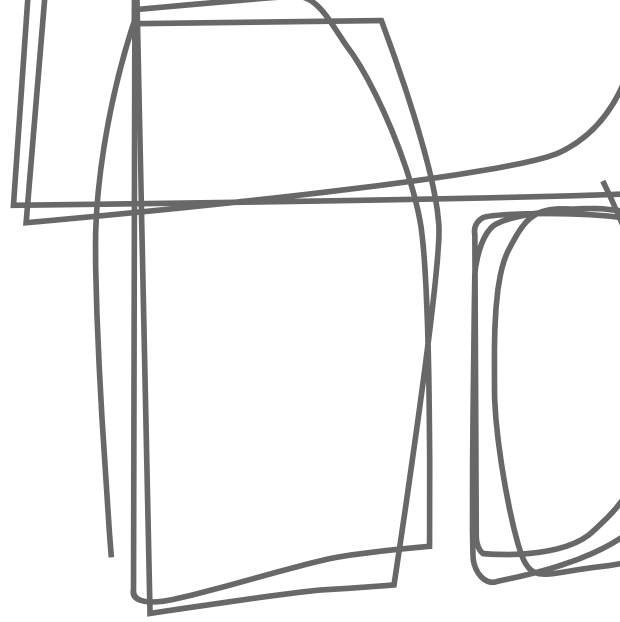
Sexto.—El órgano sustantivo dará cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental

Oviedo, a 3 de diciembre de 2019.—El Consejero de Infraestructuras, Medio Ambiente y Cambio Climático.—Por delegación: Resolución de 02/010/19 (BOPA n.º 149 de 08/10/19), la Directora General de Calidad Ambiental y Cambio Climático.—Cód. 2019-13486.

El texto completo de este anexo está disponible en las oficinas del Servicio de Evaluaciones y Autorizaciones Ambientales, sitas en la calle Trece Rosas n.º 2 de Oviedo, en horario de 9:00 a 14:00 horas, y en el siguiente enlace de la página web del Principado de Asturias:

<http://www.asturias.es/portal/site/medioambiente/>

En el apartado "Participación Ciudadana: Consultas e información pública de trámites ambientales"; subapartado "Otro".



ANEXO II

CERTIFICADO DE SUFICIENCIA ENERGÉTICA

Información de interés: Puede consultar el estado de su solicitud de acometida o realizar nuevas peticiones, de una manera cómoda, fácil y en cualquier momento desde la web de E-REDES.

www.eredesdistribucion.es > Gestiones online

900 907 003
www.eredesdistribucion.es

Estimados señores:

En contestación a su solicitud para dotar de suministro eléctrico a sus instalaciones mediante la conexión a las redes de distribución de E-REDES, les comunicamos el pliego de condiciones técnicas para su atención.

Datos de la solicitud

Solicitante: Nombre y Apellidos / Razón social:

DOLMEN S.L.

Dirección del suministro:

CALLE, JOSE MARIBONA, S/N, AVILES, ASTURIAS

Fecha solicitud:	Tipo de Expediente:	Tipo solicitud:	Tensión solicitada(V):	Potencia solicitada(kW):	Nº de Expediente:
21.05.2018	UNIDADES DE ACTUACIÓN	POLÍGONO RESIDENCIAL	400	581,130	J.000050796

Trabajos necesarios para atender la solicitud

Para atender su solicitud es necesario ejecutar dos tipos de acciones:

- Trabajos en instalaciones existentes de E-REDES.** Los trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente necesariamente han de ser realizadas por E-REDES. Próximamente les presentaremos presupuesto económico correspondiente a estos trabajos.
- Trabajos de nueva extensión de red.** Podrán ser realizados por ustedes a través de una empresa instaladora o alternatively también pueden ser ejecutados, si así lo desean, por E-REDES. Si desean el presupuesto económico de E-REDES para estos trabajos deberá solicitárnoslo expresamente poniéndose en contacto con nosotros, haciendo referencia al nº de Expediente: J.000050796. Puede hacerlo por los siguientes métodos:
 - Llamando a la Línea de atención al cliente: **900 907 003**
 - Por correo electrónico a la dirección: **precontratacion@eredesdistribucion.es**.

En las páginas siguientes se detallan las condiciones técnicas de los tipos de trabajos.

Punto de conexión

El punto de conexión para las infraestructuras a realizar será el cuadro de Baja Tensión del transformador existente de E-REDES.

Les adjuntamos plano con la indicación del lugar en el que se encuentra el punto de conexión descrito en el párrafo anterior.

Validez de las presentes condiciones

El plazo de validez de las presentes condiciones, según la legislación vigente, es de SEIS MESES contados a partir del 04 de Marzo de 2020. Una vez transcurrido este plazo será necesario realizar otra solicitud que será estudiada nuevamente, pudiendo variar las condiciones técnicas.

A la espera de sus noticias, reciban un cordial saludo.

Fecha: 04 de Marzo de 2020

Departamento de Solicitudes de conexión

Cesión de la obra civil:

Tal como acordamos la Obra Civil fuera de su unidad de actuación será realizada por ustedes de acuerdo a nuestra Normativa. Debiendo aportar los permisos inherentes a la obra ejecutada a la recepción de la misma

Si necesitan ponerse en contacto con nosotros por este tema pueden llamar a JOSE MARIA DEL BUSTO GAVELA al teléfono 902.830.100

Información de interés: Puede consultar el estado de su solicitud de acometida o realizar nuevas peticiones, de una manera cómoda, fácil y en cualquier momento desde la web de E-REDES.

www.eredesdistribucion.es > Gestiones online

900 907 003
www.eredesdistribucion.es

Número de Expediente:
J.000050796

Trabajos en instalaciones existentes de E-REDES

Trabajos a realizar en instalaciones de E-REDES:

Los trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente consisten en:

Obra civil de canalizaciones incluyendo, movimientos de tierras con apertura y tapado de zanjas, construcción de cámaras de registro y/o arquetas (incluyendo la colocación de sus elementos respectivos), soleras y pavimentaciones posteriores, aportación tubos, tritubo, guías de cable, herrajes y tapas de arqueta.

Para lo que se han tenido en cuenta criterios de desarrollo y de operación, al mínimo coste, garantizando la calidad de suministro. Los trabajos de entronque y conexión serán asumidos por E-REDES, a excepción del coste de los materiales que fuesen precisos.

Plazo previsto para la realización de estos trabajos.

El plazo previsto por E-REDES para la realización de estos trabajos en las instalaciones de E-REDES existentes, necesarios para atender su solicitud, será de 12 meses y 1 semana, desde la aceptación por su parte del presupuesto económico correspondiente.

El inicio de estos trabajos está condicionado a la aceptación por su parte del presupuesto económico. Por otra parte, el plazo indicado anteriormente será válido a partir de dicha aceptación. Además, les informamos que estos trabajos no se podrán concluir hasta que se hayan ejecutado los trabajos de nueva extensión de red.

Información adicional:

Trabajos de nueva extensión de red

Trabajos de nueva extensión de red.

Los trabajos de extensión de red, para atender su solicitud, consistentes en la nueva acometida desde el punto de conexión asignado en la red existente, consistirán en:

Obra civil de canalizaciones incluyendo, movimientos de tierras con apertura y tapado de zanjas, construcción de cámaras de registro y/o arquetas (incluyendo la colocación de sus elementos respectivos), soleras y pavimentaciones posteriores, aportación tubos, tritubo, guías de cable, herrajes y tapas de arqueta.

Para lo que se ha tenido en cuenta criterios de desarrollo y de operación, al mínimo coste, garantizando la calidad del suministro.

Dichas instalaciones comprenderán: 2 líneas de Baja Tensión

Estos trabajos de nueva extensión de red, pueden ser realizados directamente por ustedes, a través de una empresa instaladora cumpliendo con la normativa vigente y las normas particulares de E-REDES, disponibles en www.eredesdistribucion.es, en la ubicación: Especificaciones Técnicas > Desarrollo de red. Asimismo, le informamos que alternativamente también puede encargarse dichos trabajos a E-REDES.

En caso de que opten por realizarlos ustedes, durante el periodo de vigencia de las presentes condiciones y antes del inicio de las obras, deberán comunicárnoslo a fin de poder realizar las labores de supervisión de dichas instalaciones, las cuales devengarán los importes previstos en el artículo 24.2.c) del Real Decreto 1048/2013

Plazo previsto para la realización de los trabajos de nueva extensión de red.

Tiempo previsto para la obtención de los permisos y autorizaciones necesarias: 11 meses y 1 semana

Tiempo para la ejecución de obra: 1 mes

Plazo previsto total: 12 meses y 1 semana

El plazo indicado anteriormente será válido siempre que la obtención de los permisos se produzca sin necesidad de acudir a procesos de expropiación y que el plazo establecido para la concesión de los permisos y autorizaciones se cumpla.

Información adicional:

Hemos elaborado el estudio correspondiente que recoge las instalaciones necesarias para atender la petición de suministro del cliente, considerando que el cliente dentro del ámbito de Actuación realizará la obra civil de canalizaciones (fuera de dicho ámbito serán ejecutadas por E-REDES) y de conformidad a las condiciones contenidas en las licencias que se concedan, a los proyectos a elaborar, a la normativa técnica que sea de aplicación y a las especificaciones técnicas de E-REDES, realizará a su cargo la ejecución de la obra civil, movimientos de tierras con apertura y tapado de zanjas, construcción de cámaras de registro y/o arquetas (incluyendo colocación de sus herrajes respectivos), soleras y pavimentaciones posteriores, y aquellos otros elementos complementarios que sean necesarios para garantizar los respectivos suministros eléctricos al edificio. También será por cuenta del cliente la aportación de tubos, tritubo, guías de cable, herrajes, tapas de arqueta y demás materiales que sean necesarios para la realización de las canalizaciones de la infraestructura eléctrica de toda la urbanización. Se exigirá al ejecutor de la obra civil la limpieza y mandrilado de las canalizaciones, siendo el paso del testigo prueba necesaria para comprobación de buena ejecución y para poder recepcionar la obra civil. Durante el paso del testigo deberá estar presente personal de E-REDES. En el interior de los tubos se dejará una guía de polietileno o polipropileno de diámetro suficiente para facilitar el tendido de los cables por el interior de los mismos. El cliente se encargará de aquellos otros elementos complementarios que sean necesarios para garantizar los respectivos suministros eléctricos.

Información de interés: Puede consultar el estado de su solicitud de acometida o realizar nuevas peticiones, de una manera cómoda, fácil y en cualquier momento desde la web de E-REDES.

www.eredesdistribucion.es > Gestiones online

900 907 003

www.eredesdistribucion.es

Número de Expediente:

J.000050796

El estudio está condicionado a la obtención de permisos, así como autorizaciones de todos los Organismos y Ayuntamientos afectados, sobre todo en lo que se refiere a los condicionados ambientales y urbanísticos.

Quedamos a la espera de que el cliente nos confirme la aceptación del presupuesto para iniciar la elaboración y tramitación de los proyectos técnicos correspondientes.

Antes del inicio de las obras, el cliente deberá ponerse en contacto con nuestro Departamento de Extensión de Red para coordinar la supervisión de las mismas. La persona de contacto es Marta Elena González - 902.83.01.00

Andrea Benito

De: Miguel Angel Olcina Suarez <molcina@eredesdistribucion.es>
Enviado el: lunes, 2 de marzo de 2020 17:44
Para: Andrea Benito
Asunto: [SPAM]RE: ACTUALIZACIÓN EXPEDIENTE APRS-6 AVILÉS

Buenas tardes,

Por nuestra parte, con la documentación aportada es suficiente. La aportaremos al expediente y en unos días os remitiremos las condiciones técnico/económicas actualizadas en fecha en base a la documentación aportada.

Saludos,



Miguel Angel Olcina Suárez
Ingeniería y Planificación
C/ San Francisco, 15, 33003 Oviedo
Tfno. 902 830 100 Ext. 51270 / 61270
eredesdistribucion.es

De: Andrea Benito [mailto:andreabenito@dolmenarquitectura.com]
Enviado el: viernes, 28 de febrero de 2020 14:59
Para: Miguel Angel Olcina Suarez <molcina@eredesdistribucion.es>
Asunto: ACTUALIZACIÓN EXPEDIENTE APRS-6 AVILÉS

Hola Miguel, al final hemos decidido que te lo mandamos a ti!

Aquí tienes de nuevo:

Plano de situación, de zonificación, datos estadísticos del Plan Especial y la propuesta de red eléctrica!!

CUADRO RESUMEN DE DATOS ESTADÍSTICOS	
TIPO DE DOCUMENTO:	Plan Especial de Reforma Interior
FASE DE TRAMITACIÓN:	Aprobación Inicial. Versión Mayo19
DESIGNACIÓN:	Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito APR. S-6, Villalegre-3, Avilés
EMPLAZAMIENTO:	"La Rocica", Barrio de Villalegre, Avilés (Asturias)
TITULARIDAD DEL ENCARGO:	SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB) C.I.F: A-86201993
AUTORES DEL ESTUDIO:	José Pis Fernández - Mario Carrera Oviedo. DOLMEN SLP NORABOGADOS S.L.
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	16.015,36 m ²

CLASIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN PGO VIGENTE:	Suelo Urbano No Consolidado
SUPERFICIE CONSTRUIDA MÁXIMA:	8.007,68 m ²
ZONIFICACIÓN PROPUESTA DE LA ORDENACIÓN:	USO RESIDENCIAL PRIVADO Sup: 6.574 m ² 10% APROV AYUNTAMIENTO Sup: 730 m ² SISTEMA LOCAL DE ZONAS VERDES Sup: 1.836 m ² EQUIPAMIENTO Sup: 1.620 m ² SISTEMA GENERAL FERROVIARIO Sup: 117,26 m ² VIARIO Sup: 5.138,10 m ²

El número de viviendas es de 80 aproximadamente... De la superficie construida máxima, con 100m² aprox por vivienda $8007,68/100 = 80,07$ viviendas = 80 viviendas.

No sé si te sirve el dato aproximado, ya que a lo mejor más adelante deciden hacer viviendas de 70m² y nos saldría un número mayor... Ya me dices si te vale!

Muchas gracias por tu ayuda,

Un saludo,



ANDREA BENITO PASCUAL

Arquitecta

C/ Ezcurdia, 20 – Bajo (33202 Gijón) - Tfno.: 985.17.59.90

andreabenito@dolmenarquitectura.com - www.dolmenarquitectos.com

Por favor, cuida la naturaleza, no imprimas este documento si no es estrictamente necesario, gracias.

Advertencia legal:

Este mensaje y, en su caso, los ficheros anexos son confidenciales, especialmente en lo que respecta a los datos personales, y se dirigen exclusivamente al destinatario referenciado. Si usted no lo es y lo ha recibido por error o tiene conocimiento del mismo por cualquier motivo, le rogamos que nos lo comunique por este medio y proceda a destruirlo o borrarlo, y que en todo caso se abstenga de utilizar, reproducir, alterar, archivar o comunicar a terceros el presente mensaje y ficheros anexos, todo ello bajo pena de incurrir en responsabilidades legales. El emisor no garantiza la integridad, rapidez o seguridad del presente correo, ni se responsabiliza de posibles perjuicios derivados de la captura, incorporaciones de virus o cualesquiera otras manipulaciones efectuadas por terceros.

En nombre de la empresa tratamos la información que nos facilita con el fin de prestarles el servicio solicitado y realizar la facturación del mismo. Los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación comercial o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales. Los datos no se cederán a terceros salvo en los casos en que exista una obligación legal. Usted tiene derecho a obtener confirmación sobre si en DOLMEN S.L.P. estamos tratando sus datos personales, por tanto tiene derecho a acceder a ellos, rectificar los datos inexactos o solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios.

Información de interés: Puede consultar el estado de su solicitud de acometida o realizar nuevas peticiones, de una manera cómoda, fácil y en cualquier momento, desde la web de EDP Hc Energía www.edphcenergia.es > Gestiones online.

900 907 003
www.edphcenergia.es



Pliego de condiciones técnicas Trabajos en instalaciones existentes y nueva extensión de red

HIDROCANTÁBRICO DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U.

Estimados señores:

En contestación a su solicitud para dotar de suministro eléctrico a sus instalaciones mediante la conexión a las redes de Hidrocantábrico Distribución Eléctrica S.A.U. (HCDE), les comunicamos el pliego de condiciones técnicas para su atención. En documento y envío separados le entregamos el presupuesto económico correspondiente a estas condiciones.

Datos de la solicitud

Solicitante: Nombre y Apellidos / Razón social:

LIBERBANK S.A.

C.I.F. /N.I.F.:

A86201993

Dirección del suministro:

CALLE, JOSE MARIBONA, S/N, AVILES, ASTURIAS

Fecha solicitud:	Tipo de Expediente:	Tipo solicitud:	Tensión solicitada(V):	Potencia solicitada(kW):	Nº de Expediente:
21.05.2018	UNIDADES DE ACTUACIÓN	POLÍGONO RESIDENCIAL	400	581,130	J.000050796

Trabajos necesarios para atender la solicitud

Para atender su solicitud es necesario ejecutar dos tipos de acciones:

- Trabajos en instalaciones existentes de HCDE.** Los trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente necesariamente han de ser realizadas por HCDE.
- Trabajos de nueva extensión de red.** Podrán ser realizadas por ustedes a través de un instalador eléctrico autorizado o alternativamente también pueden ser ejecutadas, si así lo desean, por HCDE.

En las páginas siguientes se detallan las condiciones técnicas de los tipos de trabajos.

Punto de conexión

El punto de conexión para las infraestructuras a realizar será el cuadro de Baja Tensión del transformador existente de Hidrocantábrico Distribución Eléctrica S.A.U. Les adjuntamos plano con la indicación del lugar en el que se encuentra el punto de conexión descrito en el párrafo anterior.

Validez de las presentes condiciones

El plazo de validez de las presentes condiciones, según la legislación vigente, es de SEIS MESES contados a partir del 06 de Junio de 2018. Una vez transcurrido este plazo será necesario realizar otra solicitud que será estudiada nuevamente, pudiendo variar las condiciones técnicas.

A la espera de sus noticias, reciban un cordial saludo.

Fecha: 06 de Junio de 2018



Departamento de Solicitudes de conexión

Cesión de la obra civil:

Tal como acordamos la Obra Civil fuera de su unidad de actuación será realizada por ustedes de acuerdo a nuestra Normativa. Debiendo aportar los permisos inherentes a la obra ejecutada a la recepción de la misma

Si necesitan ponerse en contacto con nosotros por este tema pueden llamar a JOSE MARIA DEL BUSTO GAVELA al teléfono 902.830.100

Información de interés: Puede consultar el estado de su solicitud de acometida o realizar nuevas peticiones, de una manera cómoda, fácil y en cualquier momento, desde la web de EDP Hc Energía www.edphcenergia.es > Gestiones online.

900 907 003



www.edphcenergia.es

HIDROCANTÁBRICO DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U.

Número de Expediente:

J.000050796

Trabajos en instalaciones existentes de HCDE

Trabajos a realizar en instalaciones de HCDE:

Los trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente consisten en:

Obra civil de canalizaciones incluyendo, movimientos de tierras con apertura y tapado de zanjas, construcción de cámaras de registro y/o arquetas (incluyendo la colocación de sus elementos respectivos), soleras y pavimentaciones posteriores, aportación tubos, tritubo, guías de cable, herrajes y tapas de arqueta.

Para lo que se han tenido en cuenta criterios de desarrollo y de operación, al mínimo coste, garantizando la calidad de suministro. Los trabajos de entronque y conexión serán asumidos por HCDE, a excepción del coste de los materiales que fuesen precisos.

Plazo previsto para la realización de estos trabajos.

El plazo previsto por HCDE para la realización de estos trabajos en las instalaciones de HCDE existentes, necesarios para atender su solicitud, será de 12 meses y 1 semana.

El inicio de estos trabajos está condicionado a la aceptación por su parte del presupuesto económico. Por otra parte, el plazo indicado anteriormente será válido a partir de dicha aceptación. Además, les informamos que estos trabajos no se podrán concluir hasta que se hayan ejecutado los trabajos de nueva extensión de red.

Información adicional:

Trabajos de nueva extensión de red

Trabajos de nueva extensión de red.

Los trabajos de extensión de red, para atender su solicitud, consistentes en la nueva acometida desde el punto de conexión asignado en la red existente, consistirán en:

Obra civil de canalizaciones incluyendo, movimientos de tierras con apertura y tapado de zanjas, construcción de cámaras de registro y/o arquetas (incluyendo la colocación de sus elementos respectivos), soleras y pavimentaciones posteriores, aportación tubos, tritubo, guías de cable, herrajes y tapas de arqueta.

Para lo que se ha tenido en cuenta criterios de desarrollo y de operación, al mínimo coste, garantizando la calidad del suministro.

Dichas instalaciones comprenderán: 2 líneas de Baja Tensión

Estos trabajos de nueva extensión de red, pueden ser realizados directamente por ustedes, a través de un instalador eléctrico autorizado cumpliendo con la normativa vigente y las normas particulares de HCDE, disponibles en www.edphcenergia.es, en la ubicación: Especificaciones Técnicas > Desarrollo de red. Asimismo, le informamos que alternativamente también puede encargar dichos trabajos a HCDE.

En caso de que opten por realizarlos ustedes, durante el periodo de vigencia de las presentes condiciones y antes del inicio de las obras, deberán comunicárnoslo a fin de poder realizar las labores de supervisión de dichas instalaciones las cuales devengarán los importes previstos en el artículo 24.2.c) del Real Decreto 1048/2013

Plazo previsto para la realización de los trabajos de nueva extensión de red.

En el caso de que usted decida que sea HCDE la encargada de ejecutar los trabajos de extensión de red, el plazo previsto será de:

Tiempo previsto para la obtención de los permisos y autorizaciones necesarias: 11 meses y 1 semana

Tiempo para la ejecución de obra: 1 mes

Plazo previsto total: 12 meses y 1 semana

El inicio de los trámites para la legalización de las instalaciones, de las que será titular HCDE si pasan a formar parte de la red de distribución, está condicionado a la aceptación por su parte de estas condiciones. El plazo indicado anteriormente será válido siempre que la obtención de los permisos se produzca sin necesidad de acudir a procesos de expropiación y que el plazo establecido para la concesión de los permisos y autorizaciones se cumpla.

Información adicional:

Hemos elaborado el presupuesto correspondiente que recoge las instalaciones necesarias para atender la petición de suministro del cliente, considerando que el cliente realizará la obra civil de canalizaciones dentro de su ámbito de actuación (fuera de dicho ámbito serán ejecutadas por HC Energía) y de conformidad a las condiciones contenidas en las licencias que se concedan, a los proyectos a elaborar, a la normativa técnica que sea de aplicación y a las especificaciones técnicas de HCDE, realizará a su cargo la ejecución de la obra civil, movimientos de tierras con apertura y tapado de zanjas, construcción de cámaras de registro y/o arquetas (incluyendo colocación de sus herrajes respectivos), soleras y pavimentaciones posteriores, y aquellos otros elementos complementarios que sean necesarios para garantizar los respectivos suministros eléctricos al edificio. También será por cuenta del cliente la aportación de tubos, tritubo, guías de cable, herrajes, tapas de arqueta y demás materiales que sean necesarios para la realización de las canalizaciones de la infraestructura eléctrica de toda la urbanización. Se exigirá al ejecutor de la obra civil la limpieza y mandrilado de las canalizaciones, siendo el paso del testigo prueba necesaria para comprobación de buena ejecución y para poder recepcionar la obra civil. Durante el paso del testigo deberá estar presente personal de HC Energía. En el interior de los tubos se dejará una guía de polietileno o polipropileno de diámetro suficiente para facilitar el tendido de los cables por el interior de los mismos y aquellos otros elementos complementarios que sean necesarios para garantizar los respectivos suministros eléctricos.



hc energía

Información de interés: Puede consultar el estado de su solicitud de acometida o realizar nuevas peticiones, de una manera cómoda, fácil y en cualquier momento, desde la web de **EDP Hc Energía** www.edphcenergia.es > **Gestiones online**.

900 907 003



www.edphcenergia.es

HIDROCANTÁBRICO DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U.

Número de Expediente:

J.000050796

El presupuesto está condicionado a la obtención de permisos, así como autorizaciones de todos los Organismos y Ayuntamientos afectados, sobre todo en lo que se refiere a los condicionados ambientales y urbanísticos.

Quedamos a la espera de que el cliente nos confirme la aceptación del presupuesto para iniciar la elaboración y tramitación de los proyectos técnicos correspondientes.

Antes del inicio de las obras, el cliente deberá ponerse en contacto con nuestro Departamento de Extensión de Red para coordinar la supervisión de las mismas. La persona de contacto es Eulalia Gonzalez - 902.83.01.00.

HIDROCANTÁBRICO DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U. Plaza de la Gesta 2, 33007 Oviedo (España). Reg. M. Asturias, H. AS - 21.752, F. 45.T. 2.683 - Nº Inscríp. 13 C.I.F. A-33591611



Presupuesto económico Trabajos en instalaciones existentes y nueva extensión de red

Información de interés: Puede consultar el estado de su solicitud de acometida o realizar nuevas peticiones, de una manera cómoda, fácil y en cualquier momento, desde la web de EDP Hc Energía www.edphcenergia.es > Gestiones online.

900 907 003

www.edphcenergia.es



HIDROCANTÁBRICO DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U.

Estimados señores:

En contestación a su solicitud para dotar de suministro eléctrico a sus instalaciones mediante la conexión a las redes de Hidrocantábrico Distribución Eléctrica S.A.U. (HCDE), les comunicamos el presupuesto económico para su atención. En documento y envío separado le entregamos el pliego de condiciones técnicas correspondientes a estos presupuestos.

Datos de la solicitud

Solicitante: Nombre y Apellidos / Razón social:			C.I.F./N.I.F.:		
LIBERBANK S.A.			A86201993		
Dirección del suministro:					
CALLE, JOSE MARIBONA, S/N, AVILES, ASTURIAS					
Fecha solicitud:	Tipo de Expediente:	Tipo solicitud:	Tensión solicitada(V):	Potencia solicitada(kW):	Nº de Expediente:
21.05.2018	UNIDADES DE ACTUACIÓN	POLÍGONO RESIDENCIAL	400	581,130	J.000050796

Trabajos necesarios para atender la solicitud

Para atender su solicitud es necesario ejecutar dos tipos de acciones:

- Trabajos en instalaciones existentes de HCDE.** Los trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente necesariamente han de ser realizados por HCDE.
- Trabajos de nueva extensión de red.** Podrán ser realizadas por ustedes a través de un instalador eléctrico autorizado o alternativamente también pueden ser ejecutados, si así lo desean, por HCDE.

Por tanto tienen ustedes dos opciones para la atención de su solicitud:

- OPCIÓN 1.** HCDE sólo realiza los trabajos en instalaciones existentes y los trabajos de supervisión, encargándose ustedes de los trabajos de nueva extensión de red. En este caso el importe a satisfacer a HCDE es de **8.348,51 Eur, IVA incluido**, (8.102,83 Eur + 245,68 Eur). Si las instalaciones de nueva extensión de red ejecutadas por ustedes estuvieran destinadas a más de un consumidor, las mismas deberán ser obligatoriamente cedidas a HCDE, en aplicación de la normativa vigente, sin perjuicio de los derechos que correspondan con arreglo al artículo 25 del Real Decreto 1048/2013.
- OPCIÓN 2.** HCDE realiza todos los trabajos necesarios, tanto los de instalaciones existentes como los de nueva extensión de red. En este caso el importe a satisfacer a HCDE es de **39.456,98 Eur, IVA incluido**, (8.102,83 Eur + 31.354,15 Eur). Si las instalaciones de nueva extensión de red están destinadas a más de un consumidor, las mismas pasarán a formar parte de la red de distribución y, en consecuencia, serán titularidad de HCDE, sin perjuicio de los derechos que correspondan conforme al artículo 25 del Real Decreto 1048/2013.

En las páginas siguientes se detallan las condiciones económicas de los tipos de trabajos.

Aceptación de condiciones. Forma de pago.

Según la opción que elijan, el importe a abonar, antes de la realización de los trabajos, deberá hacerse efectivo en la cuenta de Liberbank número **ES2020480001793400001519**, indicando **Expediente: J.000050796**. Por correo ordinario les remitiremos la correspondiente factura.

Validez de las presentes condiciones

El plazo de validez de las presentes condiciones, según la legislación vigente, es de SEIS MESES contados a partir del 06 de Junio de 2018. Una vez transcurrido este plazo será necesario realizar otra solicitud que será estudiada nuevamente, pudiendo variar las condiciones económicas.

A la espera de sus noticias, reciban un cordial saludo.

Fecha: 06 de Junio de 2018

Departamento de Solicitudes de conexión



Información de interés: Puede consultar el estado de su solicitud de acometida o realizar nuevas peticiones, de una manera cómoda, fácil y en cualquier momento, desde la web de **EDP Hc Energía** www.edphcenergia.es > **Gestiones online.**

900 907 003



www.edphcenergia.es

Número de Expediente:

J.000050796

HIDROCANTÁBRICO DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U.

Trabajos en instalaciones existentes de HCDE

En la hoja anexa se detalla el presupuesto de los trabajos a realizar en instalaciones existentes de HCDE. Asimismo en dicho anexo se recoge el importe de los materiales utilizados para el entronque y conexión. Las operaciones asociadas a los trabajos de entronque y conexión serán realizadas por HCDE sin cargo para el solicitante.

A abonar antes de la realización de los trabajos

CONCEPTO	IMPORTE(Eur.)
Trabajos en instalaciones existentes de HCDE	6.696,55
Base Imponible	6.696,55
IVA(21%)	1.406,28
Importe Total	8.102,83

Trabajos de nueva extensión de red

* En el caso de que ustedes realicen los trabajos de nueva extensión de red, los derechos de supervisión a abonar a HCDE ascienden a la cantidad de 245,68 Eur, IVA incluido.

* En el caso de que opten por encargarle a HCDE la realización de los trabajos de nueva extensión de red, el coste de dichos trabajos asciende a 31.354,15 Eur, IVA incluido. En hoja anexa se detalla el presupuesto.

Derechos de supervisión de instalaciones cedidas

Derechos de supervisión: 2 Acts.BT x 101,520000 Eur/Act.BT	203,04
Base Imponible	203,04
IVA(21%)	42,64
Importe Total	245,68

Trabajos de nueva extensión de red

Trabajos de nueva extensión de red	25.912,52
Base Imponible	25.912,52
IVA(21%)	5.441,63
Importe Total	31.354,15

Información adicional:

Asimismo, les recordamos que es de su responsabilidad disponer de las licencias urbanísticas que correspondan para el suministro solicitado, cuya copia podrá serles requerida en caso necesario.

En el momento de la contratación, cada uno de los usuarios finales abonará los conceptos de Derechos de Acceso, Derechos de Enganche y Depósito de garantía, que se calcularán en función de la tarifa y potencia que se contraten y según indique el Real Decreto de Tarifas vigente en el año en que se haga la contratación.

Cesión de la obra civil:

Tal como acordamos la Obra Civil fuera de su unidad de actuación será realizada por ustedes de acuerdo a nuestra Normativa. Debiendo aportar los permisos inherentes a la obra ejecutada a la recepción de la misma

HIDROCANTÁBRICO DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U. Plaza de la Gesta 2, 33007 Oviedo (España), Reg. M. Asturias, H. AS - 21.752, F. 45.T. 2.683 - N.º inscrip. 13 C.I.F. A-33591611



J000050796 00 00 BT POLÍGONO RESIDENCIAL AVILES LIBERBANK Ref: 0300567093

Fecha Emisión: 06.06.2018
Fecha Caducidad: 06.12.2018
Resp.HC Energía: GONZALEZ FERNANDEZ, EULALIA

INSTALACIÓN	TIPO	CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	IMPORTE	
Autorizaciones	Mano de Obra	1,00	GEST.OBT. LICENCIA APER. ZANJA AYTO. Resultado	241,11	
LSBT	Mano de Obra	1,00	ARQUETA EN CALZADA 1200X1200		
		150,00	DES CON REC L/III AISL T MT/BT<=150 MM2		
		4,00	DES SIN RECUP POSTE HORMIGON		
		4,00	ENSAYOS CABLES BT PREVIO A PES		
		1,00	INSPECCIÓN ARQUETA EN OBRA		
		222,10	INSPECCIÓN OBRA ELÉCTRICA LÍNEA SUBTERRÁ		
		1,00	SUPLEMENTO POR ARQUETA SOBRE RED EXISTEN		
		1,00	Sum. marco+tapa arqueta calzada 670		
		224,30	TEND LINEA SUBT 3C 1X150+1C 1X95 MM2 AL		
		7,80	TENDIDO LÍNEA SUBT. BT 4C 1X25 MM2 AL		
			Resultado	5.143,16	
LSBT	Materiales	6,00	SUMINISTRO CRIMPITS		
		2,00	SUMINISTRO TERMINALES Y FUSIBLES CPS, CABLE 95 Ó 1		
			Resultado	489,90	
				Suma de Importes:	5.874,17
				Presupuesto:	5.874,17
Total Estudio y Dir. Obra:		469,93			
Total Tasas y Licencias:		352,45			
Subtotales:		822,38			
				Base Imponible:	6.696,55
				Total Importes:	6.696,55



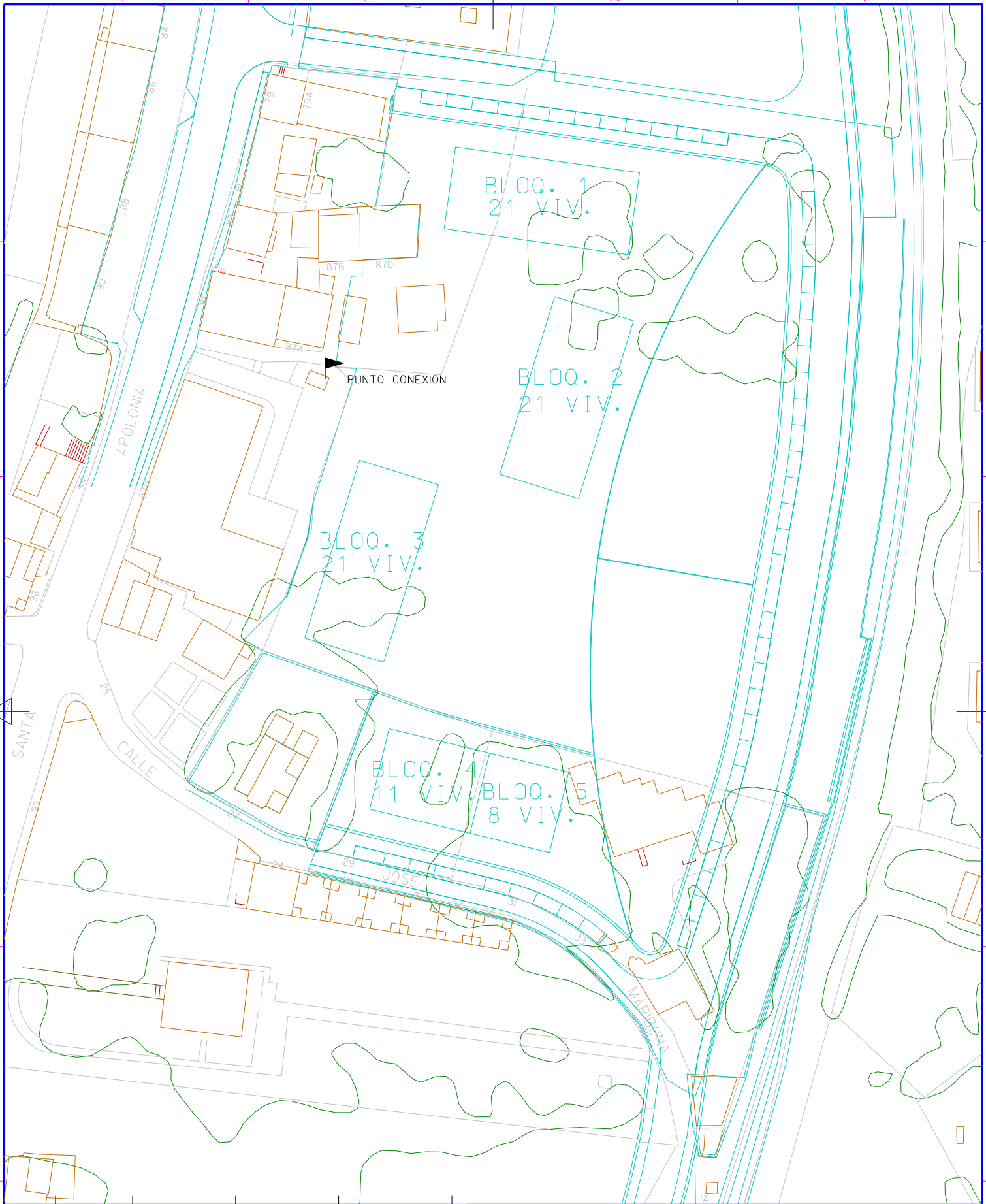
J000050796 00 00



BT POLÍGONO RESIDENCIAL AVILES LIBERBANK

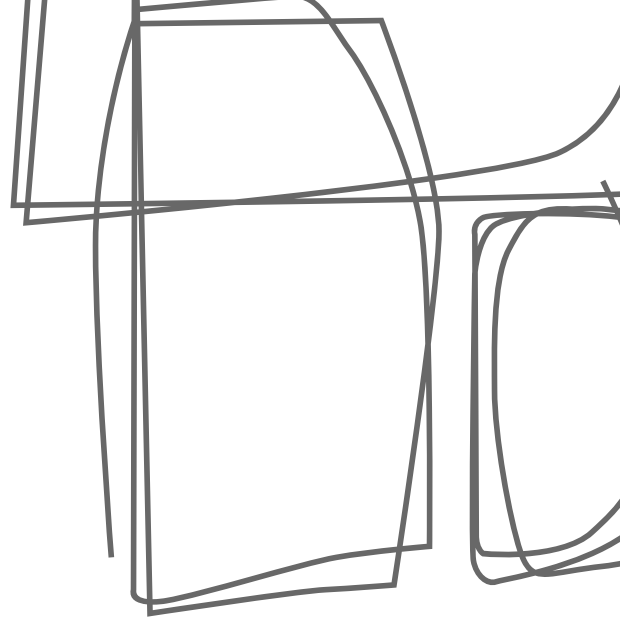
Ref: 0300567093

Fecha Emisión: 06.06.2018
Fecha Caducidad: 06.12.2018
Resp.HC Energía: GONZALEZ FERNANDEZ, EULALIA

INSTALACIÓN	TIPO	CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	IMPORTE
LSBT	Mano de Obra	1,00	ACOMETIDA EN OBRA	
		1,00	ARQUETA EN CALZADA 600X1200	
		5,00	CONEXIÓN A CGP, CABLE 95 Ó 150 (4C)	
		1,00	CONEXIÓN A CPS + FUSIBLES, 95 Ó 150 (4C)	
		5,00	EMPALMES O DERIVACIONES CON TENSIÓN (4C)	
		7,00	ENSAYOS CABLES BT PREVIO A PES	
		13,00	INSPECCIÓN ARQUETA EN OBRA	
		477,80	INSPECCIÓN CANALIZACIÓN	
		6,50	INSPECCIÓN OBRA CIVIL ACOMETIDA	
		457,60	INSPECCIÓN OBRA ELÉCTRICA LÍNEA SUBTERRÁ	
		1,00	Sum. marco+tapa arqueta calzada 670	
		457,60	TEND LINEA SUBT 3C 1X150+1C 1X95 MM2 AL	
		78,70	ZANJA 4 TUBOS CALZADA	
			Resultado	22.730,28
				<hr/>
				Suma de Importes: 22.730,28
				Presupuesto: 22.730,28
Total Estudio y Dir. Obra:	1.818,42			
Total Tasas y Licencias:	1.363,82			
Subtotales:	3.182,24			
				<hr/>
				Base Imponible: 25.912,52
				Total Importes: 25.912,52



EDIC.	FECHA	DIBUJADO	VERIFICADO	REVISADO-HC	MODIFICACION
ESCALA = 1/1000					<p>ATENCIÓN: La información contenida en este plano es de carácter orientativo y puede ser inexacta o no estar actualizada.</p> <p>Antes de cualquier actuación rogamos que se pongan en contacto con nuestro departamento de mantenimiento en el Tfno. 902 830 100</p>
<p>PLANO PUNTO DE CONEXIÓN</p> <p>J.000050796-LIBERBANK-C/JOSE MARIBONA - AVILES</p>					
					



ANEXO III

ETRS-89

1. CÁLCULO.-

La toma de datos se realizó con GPS LEICA PREXISO en modo RTK mediante las estaciones fijas de referencia GNSS de la RGPA.

Las precisiones para los trabajos no serán en ningún caso superiores a las siguientes:

- Planimetría: +- 0.05 m
- Altimetría: +- 0.10 m

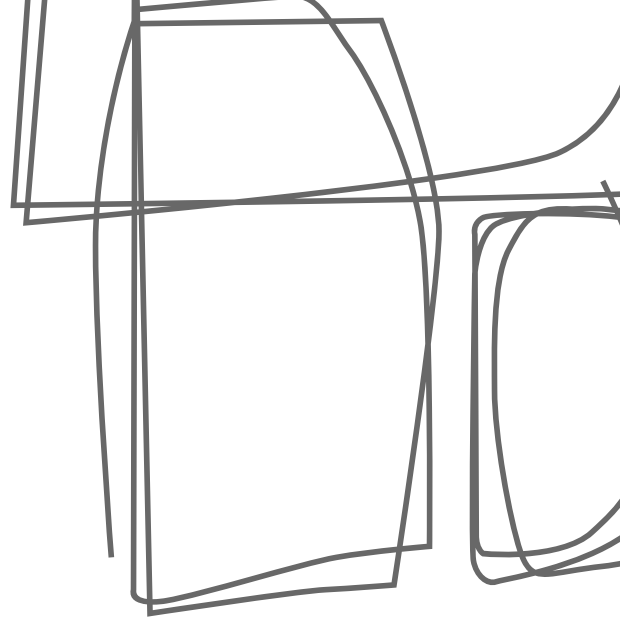
Para este caso concreto se ha apoyado el trabajo en la estación fija GNSS de AVILÉS, de la que se detalla ahora sus características principales:

Tipo de receptor GNSS instalado	
Ubicación	Polígono Industrial Pepa. Avilés
ID RINEX	AVL1
Receptor	LEICA GR50
Antena	LEIAR20 LEIM
Altura de la antena	0.000 m Base del soporte de la antena

Coordenadas ECEF(ETRS89)	
X	4604889.182
Y	-476930.733
Z	4372677.143
Fecha de cálculo	2019

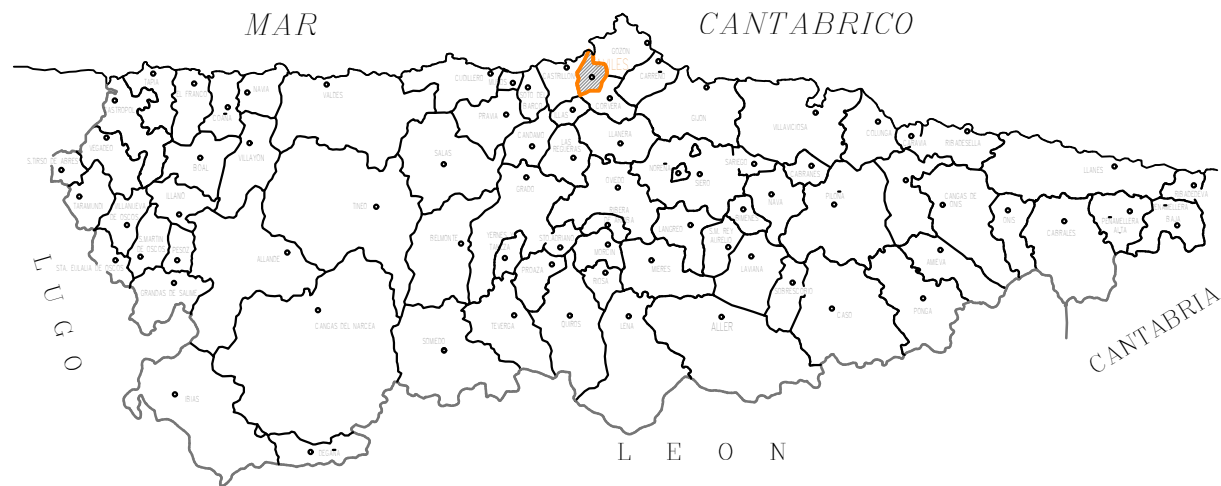
Con este método de trabajo se obtienen coordenadas absolutas en el sistema de referencia ETRS89 en el Huso30N.

El proceso de cálculo de las coordenadas de los puntos lo lleva a cabo el propio aparato durante la toma de datos permitiendo un volcado directo de las coordenadas de los puntos sobre el programa de CAD utilizado para la delineación del plano.



DOCUMENTO N° 2

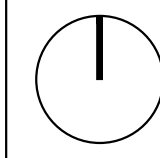
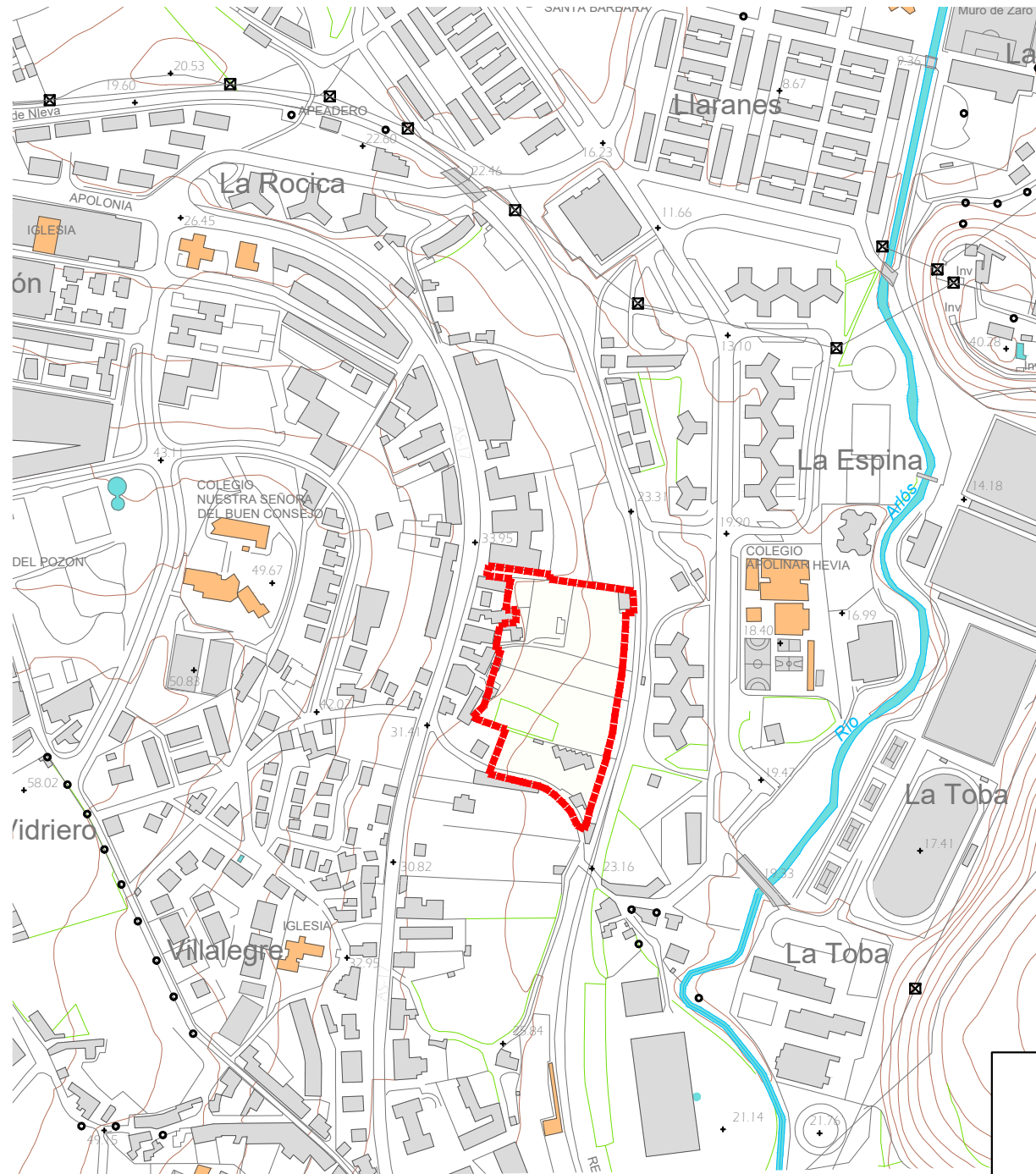
PLANOS



ORTOFOTO E: 1/5.000



SITUACIÓN E: 1/5.000



■■■■■ ÁMBITO APR-S-6
SUPERFICIE: 16.015,36 m²

ESTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL QUE ES AUTÓR. DOLMEN S.L. ARQUITECTOS. JOSÉ PÉREZ FERNÁNDEZ Y MARIO CARRERA OVIEDO. COLABORACIÓN: JOSÉ PÉREZ FERNÁNDEZ Y MARIO CARRERA OVIEDO. CONSULTORA: DOLMEN S.L. ARQUITECTOS. AVILÉS (ASTURIAS). EN TODO CASO, CONSULTAR EL PLAN ORIGINAL.

PROMOTOR
Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A. (SAREB)
C.I.F.: A-86201993

EMPLAZAMIENTO
LA ROCICA, BARRIO VILALEGRE AVILÉS (ASTURIAS)

NOVIEMBRE 2020
Ref. UD-PE-2018-APRS6-AVILÉS
Escala 1/5.000

OI

INFORMACIÓN

EMPLAZAMIENTO Y SITUACIÓN

DOLMEN arquitectos

JOSÉ PÉREZ FERNÁNDEZ
Arquitecto

MARIO CARRERA OVIEDO
Arquitecto

COLEGIADO Nº: 9346
SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
C/ Cabrales 1, 3º 33201 GIJÓN
Tel. 985 175 990 / Fax. 985 175 820
dolmen@dolmenarquitectura.com

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR APR-S-6 "VILALEGRE, 3" AVILÉS, (ASTURIAS).

X= 265400
Y= 4825300

X= 265400
Y= 4825200

X= 265400
Y= 4825100

X= 265500
Y= 4825300

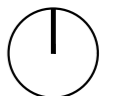
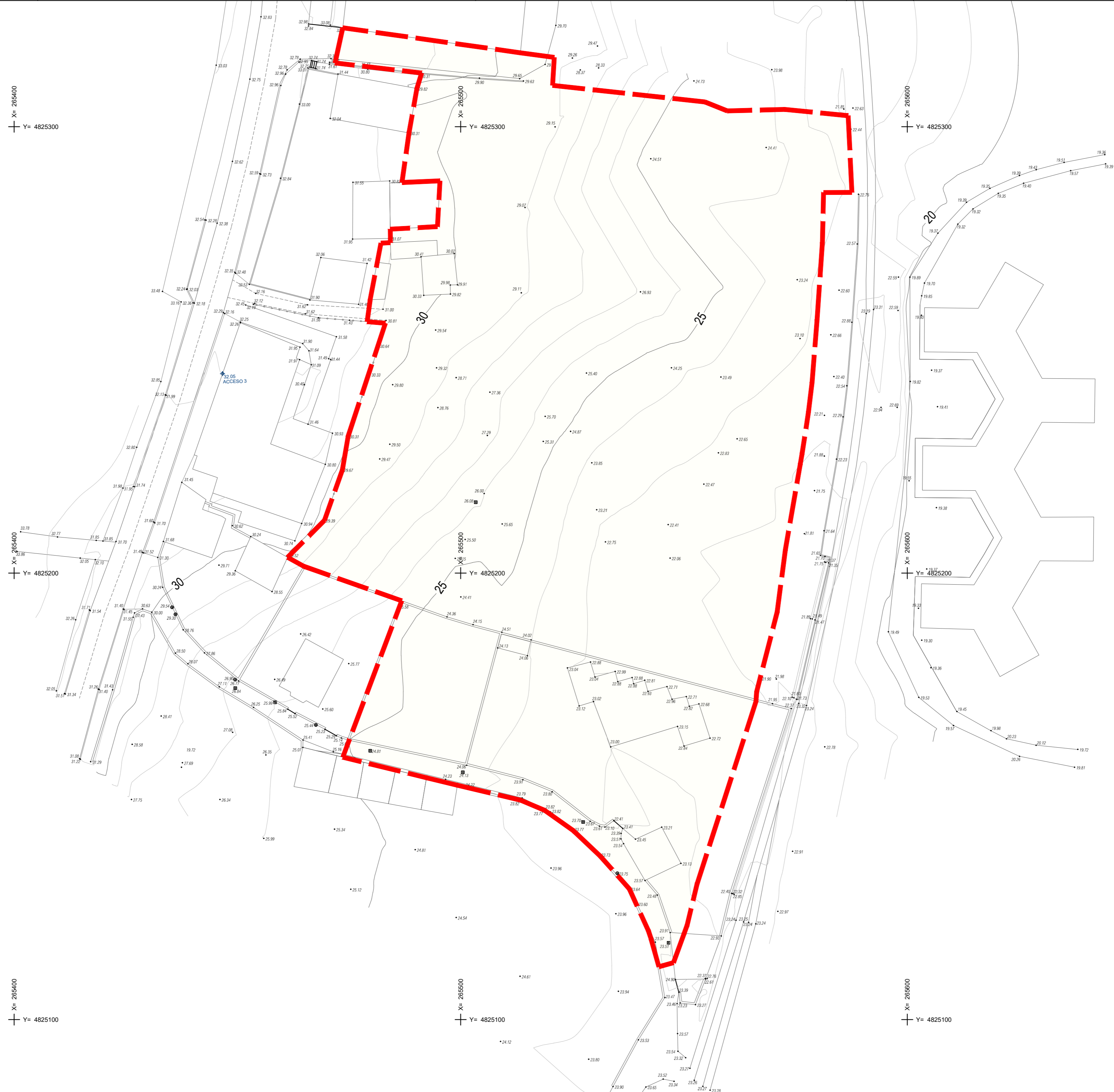
X= 265500
Y= 4825200

X= 265500
Y= 4825100

X= 266600
Y= 4825300

X= 266600
Y= 4825200

X= 266600
Y= 4825100



ÁMBITO APR-S-6
SUPERFICIE: 16.015,36 m²

SIMBOLOGÍA

- Cierre/Valla
- Muro
- Parcela
- Arqueta
- Banco
- Poste
- Camino

PROMOTOR
SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE
A REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB)
C.I.F.: A-86201993
EMPLAZAMIENTO
LA ROCICA, BARRIO VILLAGREGRE
AVILÉS (ASTURIAS)

NOVIEMBRE 2020
Ref. UD-PE-2018-APRS6-AVILES
Escala 1:600



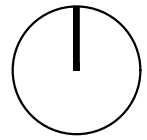
INFORMACIÓN
DELIMITACIÓN Y
TOPOGRAFÍA



Dolmen
COLEGIADO Nº: 9346
SOCIEDAD UNIPERSONAL PROFESIONAL DE ARQUITECTURA URBANISMO
C/ Caballeros 1, 3º 33201 GIJÓN
Tel: 985 175 990
edificacion@dolmenarquitectura.com



----- ÁMBITO APR-S-6
SUPERFICIE: 16.015,36 m²



EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL
EL CUAL ESTÁ AUTENTICO PORQUE EL ARQUITECTO
HASE SU FIRMADO EN EL MARCO DE LA LEY DE
SOLICITACION, PARA EL PARCIAL DEL CANTO DE AVILÉS
CONSTITUCION DE CANTON, A TRAVES DE UNO DE
LOS OFICIALES AUTORIZADOS EXPRESA EN LA LEY
DE AVILÉS EN TORO CANTO PARCIAL DE AVILÉS
CONSTITUCION DE CANTON DE AVILÉS

PROMOTOR
SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE
A REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB)
C.I.F. A-86201993

EMPLAZAMIENTO
LA ROCICA, BARRIO VILLAGREGRE
AVILÉS (ASTURIAS)

NOVIEMBRE 2020
Ref. UD-PE-2018-APRS6-AVILÉS
Escala 1/1.000



03

INFORMACIÓN

ORTOFOTO

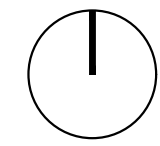
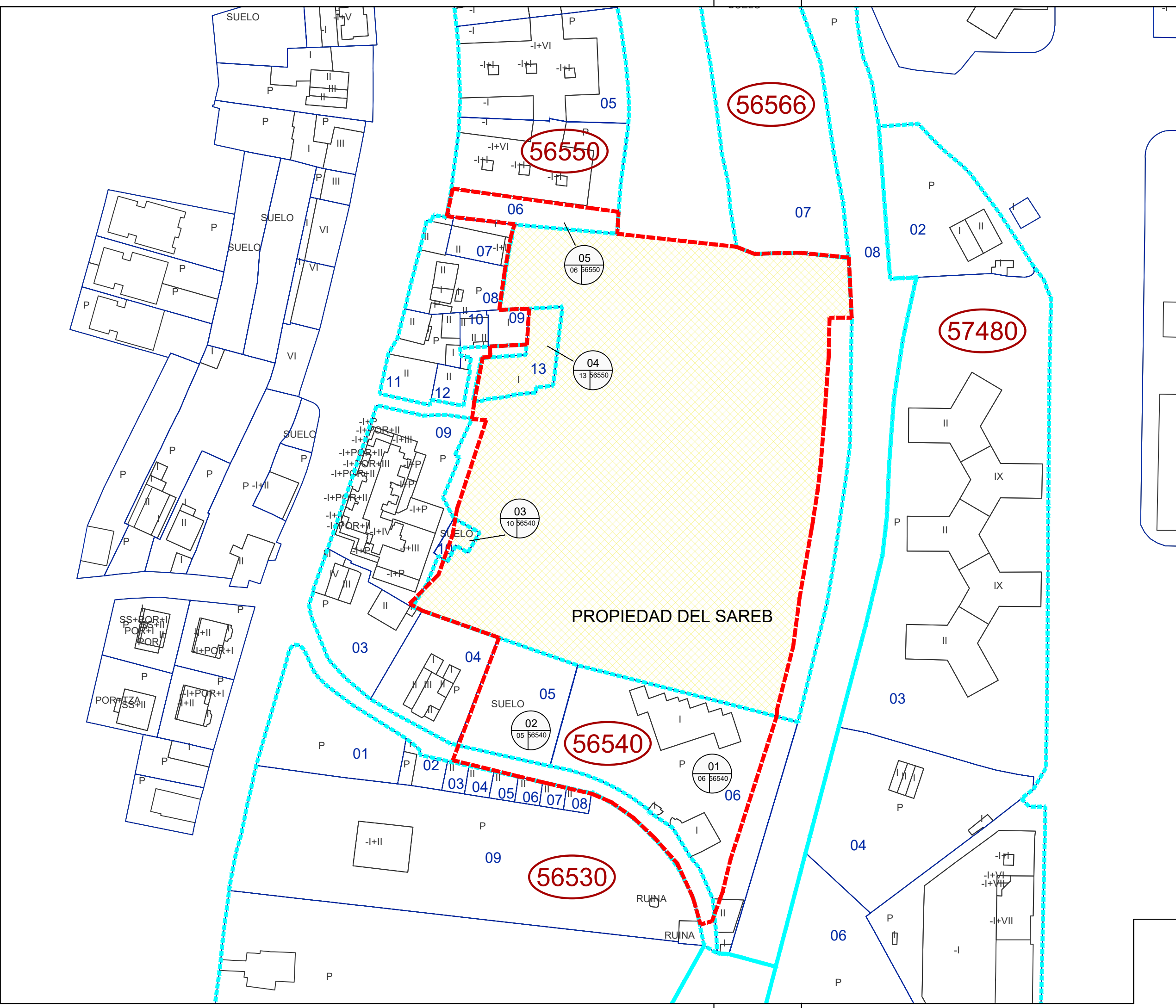
DOLOMEN PIS FERNANDEZ
Arquitecto

MANUEL CARRERA OVIEDO
Arquitecto

Dolmen

COLEGIADO Nº: 9346
SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA URBANISMO
C/ Cabrales 1, 3º: 33201 GUJÓN
Tel. 985 175 990 / Fax: 985 175 820
dolmen@dolmenarquitectura.com

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR APR.S-6 "VILLAGREGRE, 3"
AVILÉS, (ASTURIAS).



LEYENDA

-  ÁMBITO APR-S6
 -  PROPIEDAD DEL SAREB
12.234,87m2 (76,39%)
 -  MANZANA CATASTRAL
 -  19869 MANZANA CATASTRAL, NÚMERO (URBANA)
 -  33 PARCELA CATASTRAL, LÍMITES Y NÚMERO
- IDENTIFICADOR DE PARCELAS AFECTADAS
-  01 (1) Nº DE ORDEN
 -  06 (6) Nº DE PARCELA CATASTRAL
 -  56540 (56540) Nº DE POLIGONO / MANZANA

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL CUAL ES AUTÉNTICO. FOLIO Nº 1. ARCHIVO Nº 10. JOSÉ PÉREZ FERNÁNDEZ Y MARIO CARRERA INVENTO INGENIEROS DE EDIFICACIÓN, S.L. INGENIEROS DE EDIFICACIÓN Y ARQUITECTOS DE EDIFICACIÓN. C/ CABRALES 1, 3º. 33201 GIJÓN. TEL. 985 175 990 / FAX. 985 175 820. dolmen@dolmenarquitectura.com


PROMOTOR
SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE A REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB)
C.I.F. A-86201993

EMPLAZAMIENTO
LA ROCICA, BARRIO VILLAGREGRE AVILÉS (ASTURIAS)

NOVIEMBRE 2020
Ref. UD-PE-2018-APRS6-AVILÉS
Escala 1/1.000

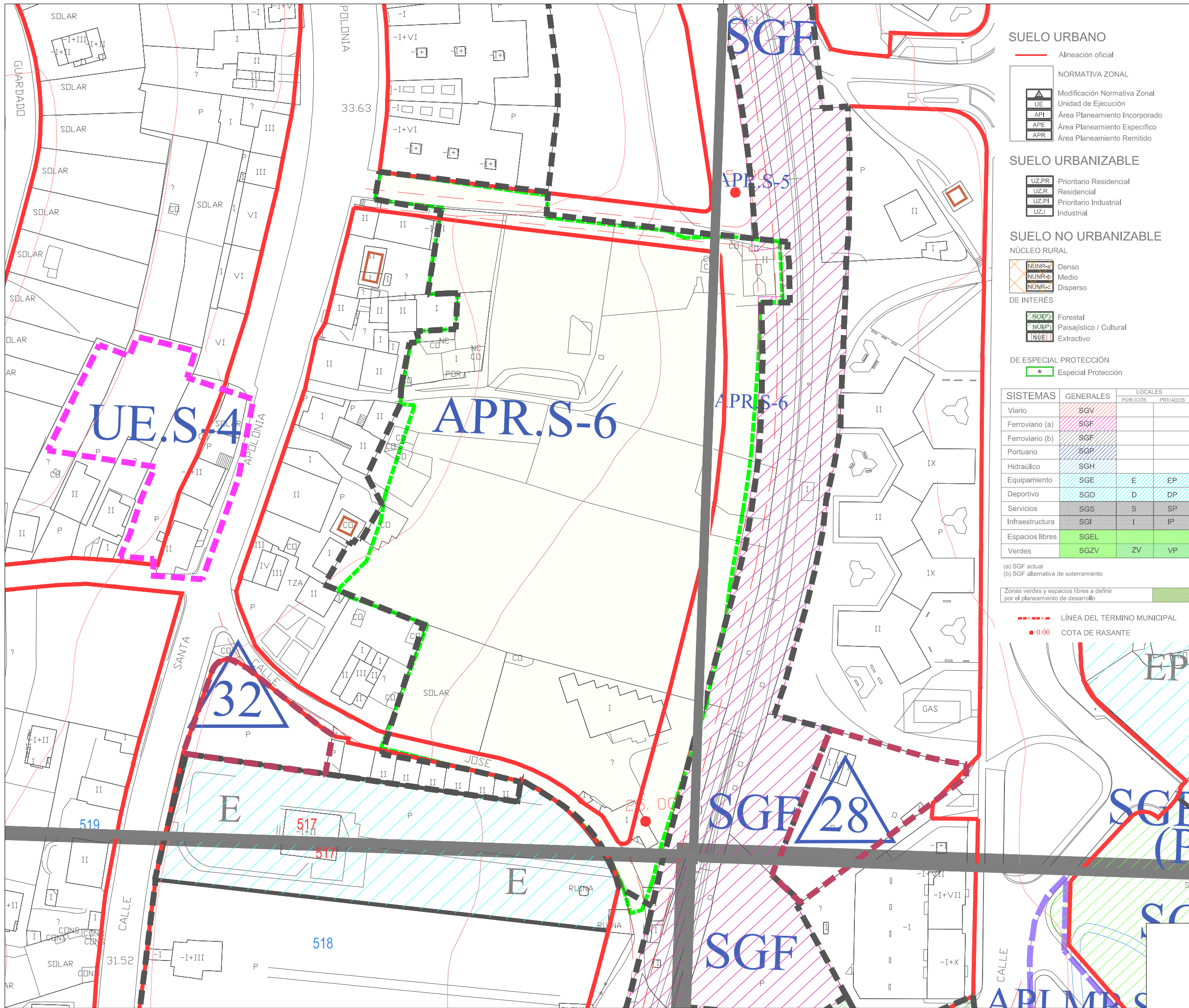
04

INFORMACIÓN
CATASTRO Y ESTRUCT.
DE LA PROPIEDAD



Dolmen
COLEGIADO Nº: 9346
SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
C/ Cabrales 1, 3º. 33201 GIJÓN
Tel. 985 175 990 / Fax. 985 175 820
dolmen@dolmenarquitectura.com

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARP-S-6 "VILLAGREGRE, 3" AVILÉS, (ASTURIAS).



SUELO URBANO

- Alineación oficial
- NORMATIVA ZONAL
 - ▲ Modificación Normativa Zonal
 - UE Unidad de Ejecución
 - API Área Planeamiento Incorporado
 - APE Área Planeamiento Especifico
 - APR Área Planeamiento Remitido

SUELO URBANIZABLE

- UZ.PR Prioritario Residencial
- UZ.R Residencial
- UZ.PI Prioritario Industrial
- UZ.I Industrial

SUELO NO URBANIZABLE

- NÚCLEO RURAL**
- NUNR-a Denso
 - NUNR-b Medio
 - NUNR-c Disperso
- DE INTERÉS**
- NOIP Forestal
 - NOIP Paisajístico / Cultural
 - NOIP Extractivo

DE ESPECIAL PROTECCIÓN

- ★ Especial Protección

SISTEMAS	GENERALES	LOCALES	
		PÚBLICOS	PRIVADOS
Viario	SGV		
Ferroviano (a)	SGF		
Ferroviano (b)	SGF		
Portuario	SGP		
Hidráulico	SGH		
Equipamiento	SGE	E	EP
Deportivo	SGD	D	DP
Servicios	SGS	S	SP
Infraestructura	SGI	I	IP
Espacios libres	SGEL		
Verdes	SGZV	ZV	VP

(a) SGF actual
(b) SGF alternativa de soterramiento

Zonas verdes y espacios libres a definir por el planeamiento de desarrollo

- LÍNEA DEL TÉRMINO MUNICIPAL
- 0.00 COTA DE RASANTE

ÁMBITO APR-S-6
 SUPERFICIE: 16.015,36 m²

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL. EL DISEÑO DEL AUTOR PROPIETARIO DE LOS DERECHOS DE AUTOR RESERVADOS Y EL DISEÑO DE LA OBRA SE HA REALIZADO CON EL FIN DE SER UTILIZADO COMO MATERIAL DE AYUDA PARA LA ELABORACIÓN DE PROYECTOS DE OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN DE LA ZONA DE INTERÉS. PARA MÁS INFORMACIÓN CONTACTAR CON EL AUTOR DEL DISEÑO: TEL: 985 175 990 / FAX: 985 175 820 / dolmen@dolmenarquitectura.com

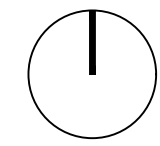
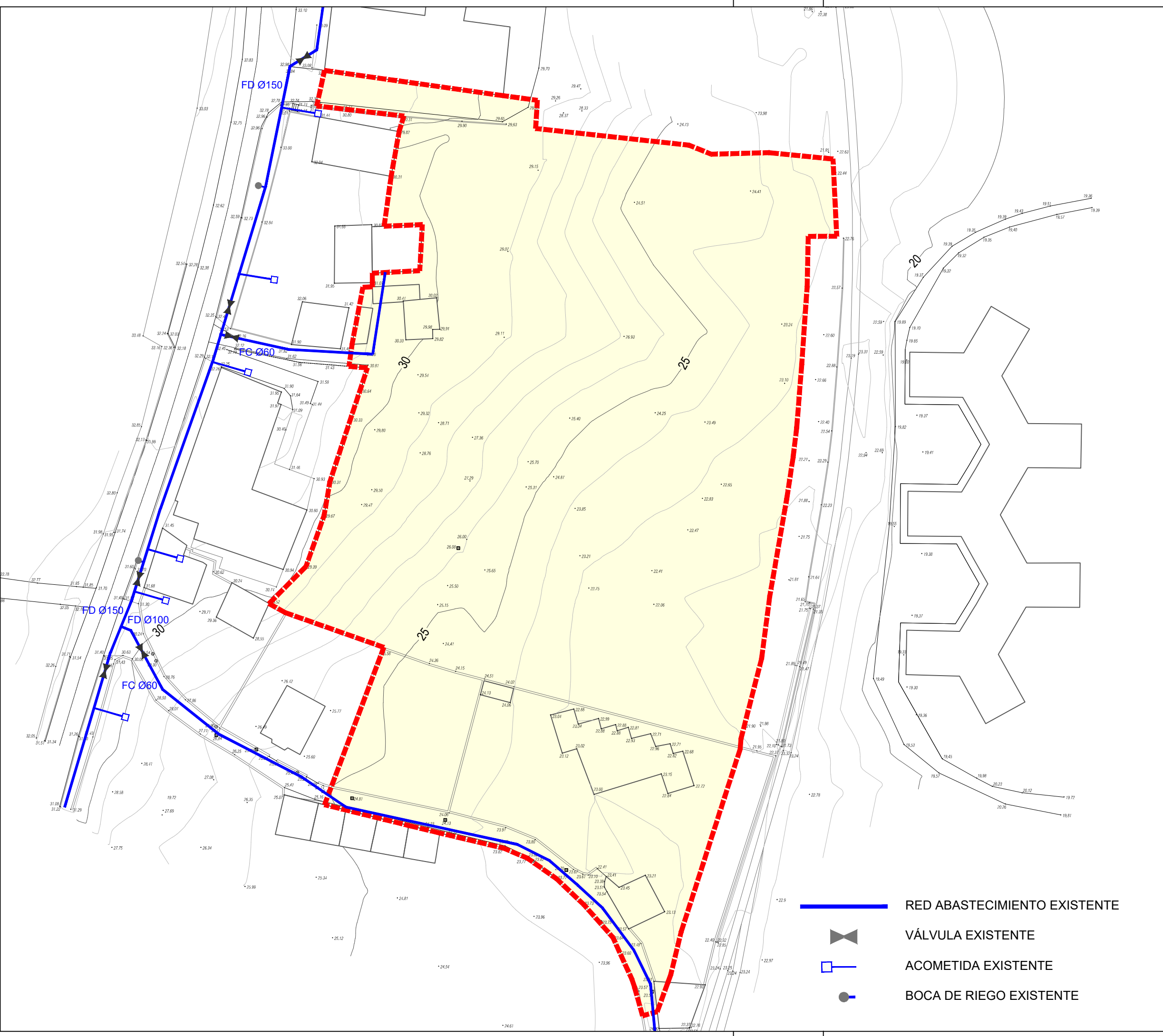
PROMOTOR
 SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE A REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB)
 C.I.F: A-86201993

EMPLAZAMIENTO
 LA ROCICA, BARRIO VILLAGREGRE AVILÉS (ASTURIAS)

NOVIEMBRE 2020
 Ref. UD-PE-2018-APRS-6-AVILÉS
 Escala 1/1000

05
INFORMACIÓN
 PLANEAMIENTO VIGENTE

JOSÉ PÉREZ FERNÁNDEZ
 Arquitecto
 MARÍA CARMEN OVIEDO
 Arquitecta
Dolmen
 COLEGIADO N.º: 9346
 SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
 C/ Cabrales 1, 3º. 33201 GIJÓN
 Tel. 985 175 990 / Fax. 985 175 820
 dolmen@dolmenarquitectura.com



--- ÁMBITO APR-S-6
SUPERFICIE: 16.015,36 m²

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL CUIR ES AUTOR DOLMEN S.L. ARQUITECTOS JOSÉ PÉREZ FERNÁNDEZ Y D. MARÍA CARRERA OVIEDO LA UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, SIN CONVOCA UNO QUE REPRODUCCIÓN O COPIA AL TERCERO, RECONSTRUYA LA PROPIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR INDEBIDAMENTE CON FINES DE FORTALECER O CALIFICAR PROPIEDAD, PARA SERA PENALIZADA

PROMOTOR
SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE A REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB)
C.I.F: A-86201993

EMPLAZAMIENTO
LA ROCICA, BARRIO VILLAGREGRE
AVILÉS (ASTURIAS)

NOVIEMBRE 2020
Ref. UD-PE-2018-APRS6-AVILÉS
Escala 1/800



06.1

INFORMACIÓN
INFRAESTRUCTURAS
EXISTENTES
ABASTECIMIENTO

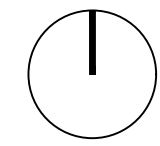
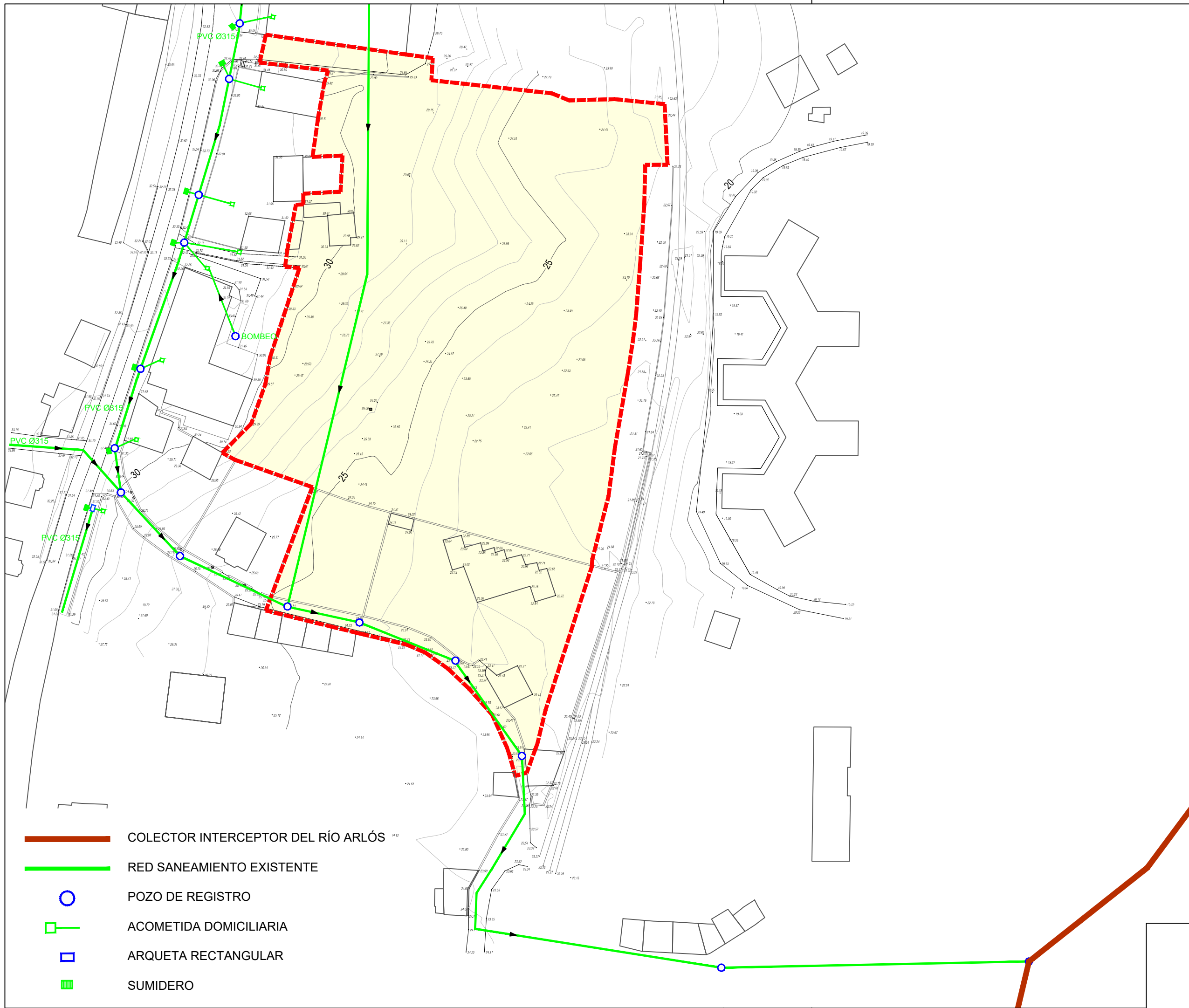
JOSÉ PÉREZ FERNÁNDEZ
Arquitecto

MARÍA CARRERA OVIEDO
Arquitecta

Dolmen
COLEGIADO N.º: 9346
SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
C/ Cabrales 1, 3º. 33201 GIJÓN
Tel. 985 175 990 / Fax. 985 175 820
dolmen@dolmenarquitectura.com

- RED ABASTECIMIENTO EXISTENTE
- VÁLVULA EXISTENTE
- ACOMETIDA EXISTENTE
- BOCA DE RIEGO EXISTENTE

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR APR-S-6 "VILLAGREGRE, 3"
AVILÉS, (ASTURIAS).



--- ÁMBITO APR-S-6
SUPERFICIE: 16.015,36 m²

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL CUIR ES AUTOR DOLMEN S.L. ARQUITECTOS JOSÉ PÉREZ FERNÁNDEZ Y D. MARÍA CARRERA OJEDA. LA UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O COPIA AL TERCERO, REQUERIRÁ LA PRESENCIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DEL O LOS AUTORES INCLUIDOS EN ESTE PLAN. PODRÁ SER CONSULTADO EN: WWW.DOLMENARQUITECTURA.COM

PROMOTOR
SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE A REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB)
C.I.F: A-86201993
EMPLAZAMIENTO
LA ROCICA, BARRIO VILVALEGRE
AVILÉS (ASTURIAS)

NOVIEMBRE 2020
Ref. UD-PE-2018-APRS6-AVILÉS
Escala 1/1.000
0 10 20 30 40







06.2

INFORMACIÓN
INFRAESTRUCTURAS
EXISTENTES
SANEAMIENTO

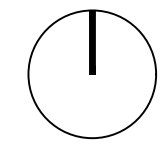
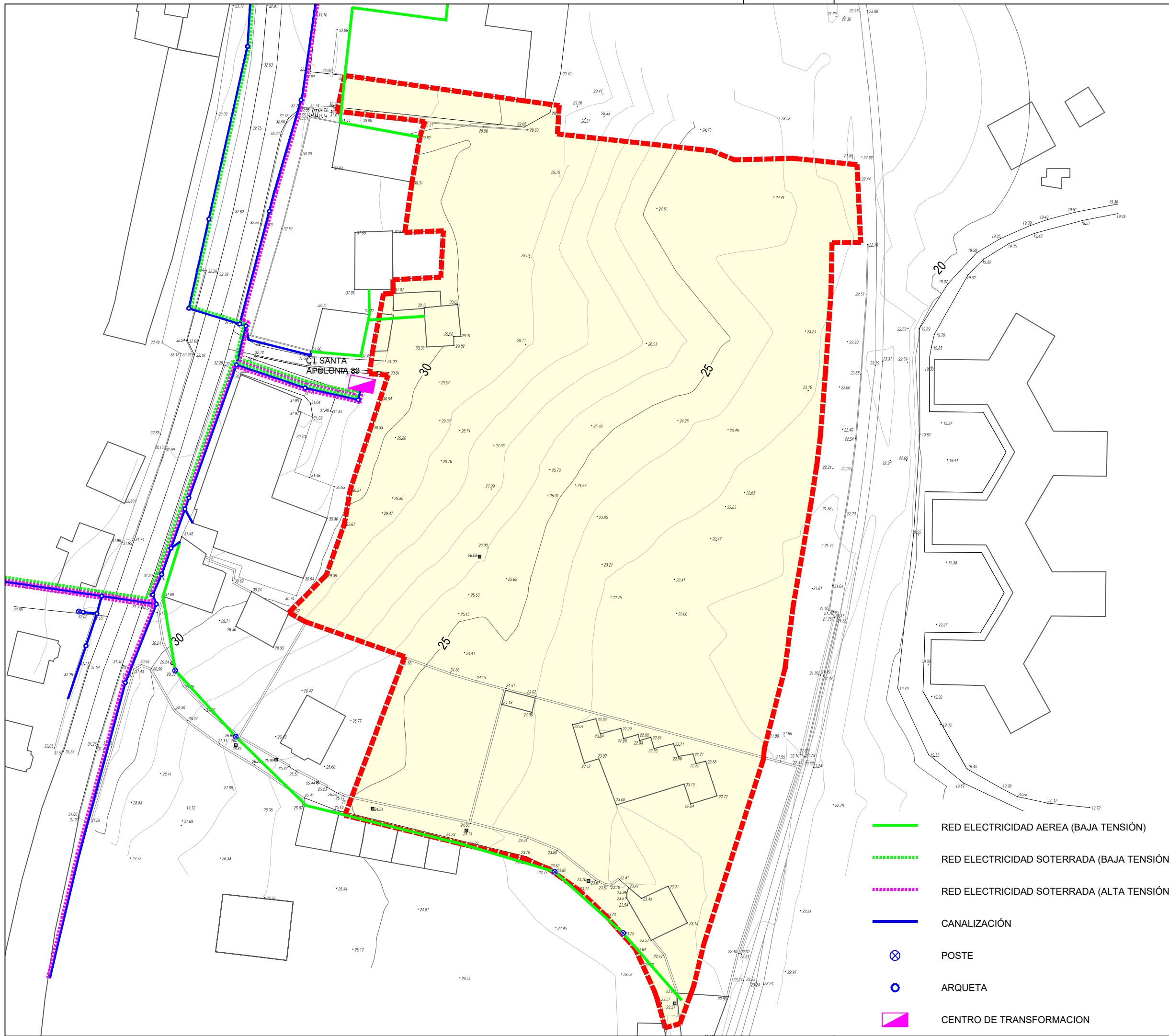
Dolmen
COLEGIADO N.º: 9346
SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
C/ Cabrales 1, 3º. 33201 GIJÓN
Tel. 985 175 990 / Fax. 985 175 820
dolmen@dolmenarquitectura.com

FERNÁNDEZ
Arquitecto

NOVEDO
Arquitecto

-  COLECTOR INTERCEPTOR DEL RÍO ARLÓS
-  RED SANEAMIENTO EXISTENTE
-  POZO DE REGISTRO
-  ACOMETIDA DOMICILIARIA
-  ARQUETA RECTANGULAR
-  SUMIDERO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR APR-S-6 "VILVALEGRE, 3"
AVILÉS, (ASTURIAS).



--- ÁMBITO APR-S-6
SUPERFICIE: 16.015,36 m²

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL CUAL ES AUTOR DOLMEN S.L. ARQUITECTOS Y JOSÉ PÉREZ FERNÁNDEZ Y MARIO CARRERA OVIEDO. LA UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O COPIA AL TERCERO, REQUERIRÁ LA PREVIAMENTE AUTORIZACIÓN ESCRITA DEL AUTOR. EL PRESENTE DOCUMENTO NO GARANTIZA LA CALIDAD DE LOS DATOS NI LA VERACIDAD DE LOS DATOS.

PROMOTOR
SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE A REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB)
C.I.F: A-86201993

EMPLAZAMIENTO
LA ROCICA, BARRIO VILVALEGRE
AVILÉS (ASTURIAS)

NOVIEMBRE 2020
Ref. UD-PE-2018-APRS6-AVILÉS
Escala 1/800



06.3

INFORMACIÓN
INFRAESTRUCTURAS
EXISTENTES
RED ELÉCTRICA

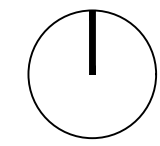
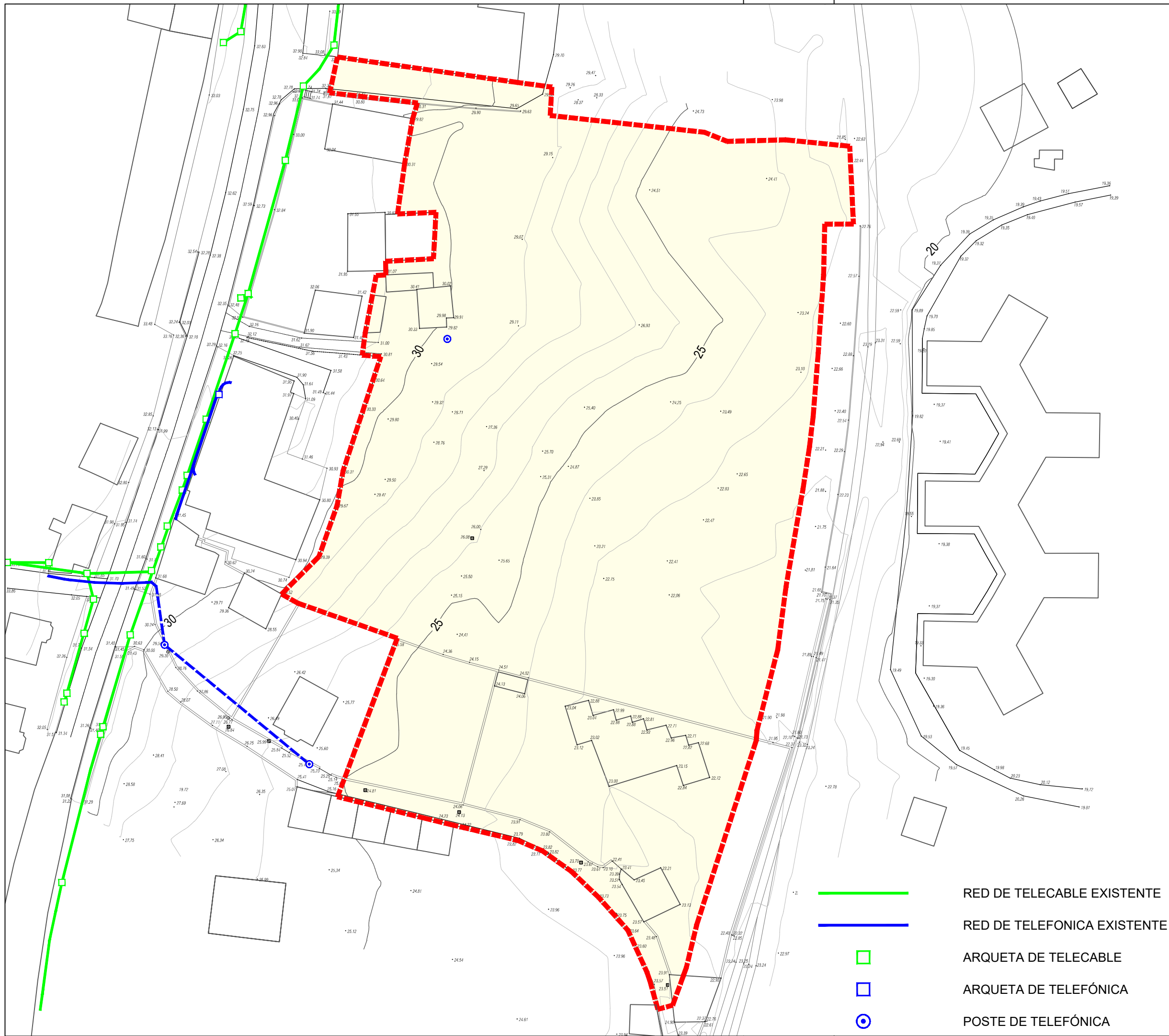
- RED ELECTRICIDAD AEREA (BAJA TENSIÓN)
- ⋯ RED ELECTRICIDAD SOTERRADA (BAJA TENSIÓN)
- ⋯ RED ELECTRICIDAD SOTERRADA (ALTA TENSIÓN)
- CANALIZACIÓN
- ⊗ POSTE
- ARQUETA
- CENTRO DE TRANSFORMACION

JOSÉ PÉREZ FERNÁNDEZ
Arquitecto

MARIO CARRERA OVIEDO
Arquitecto

Dolmen
COLEGIADO N.º: 9346
SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
C/ Cabrales 1, 3º. 33201 GIJÓN
Tel. 985 175 990 / Fax. 985 175 820
dolmen@dolmenarquitectura.com

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR APR.5-6 "VILVALEGRE, 3" AVILÉS, (ASTURIAS).



--- ÁMBITO APR-S-6
SUPERFICIE: 16.015,36 m²

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL CUIR ES AUTOR DOLMEN S.L. ARQUITECTOS Y JOSÉ FERNÁNDEZ Y D. MARÍA GARRERA INGENIERO DE OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN. LA PRESENTE AUTORIZACIÓN ENTREGADA POR EL AUTOR INGENIERO DE OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN Y CALIFICADO PROFESIONAL EN SU ESPECIALIDAD DE RECONSTRUCCIÓN.

PROMOTOR
SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE A REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB)
C.I.F: A-86201993

EMPLAZAMIENTO
LA ROCICA, BARRIO VILLAGREGRE AVILÉS (ASTURIAS)

NOVIEMBRE 2020
Ref. UD-PE-2018-APRS6-AVILES
Escala 1/800

06.4

INFORMACIÓN
INFRAESTRUCTURAS
EXISTENTES
TELEFONÍA

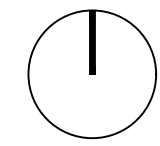
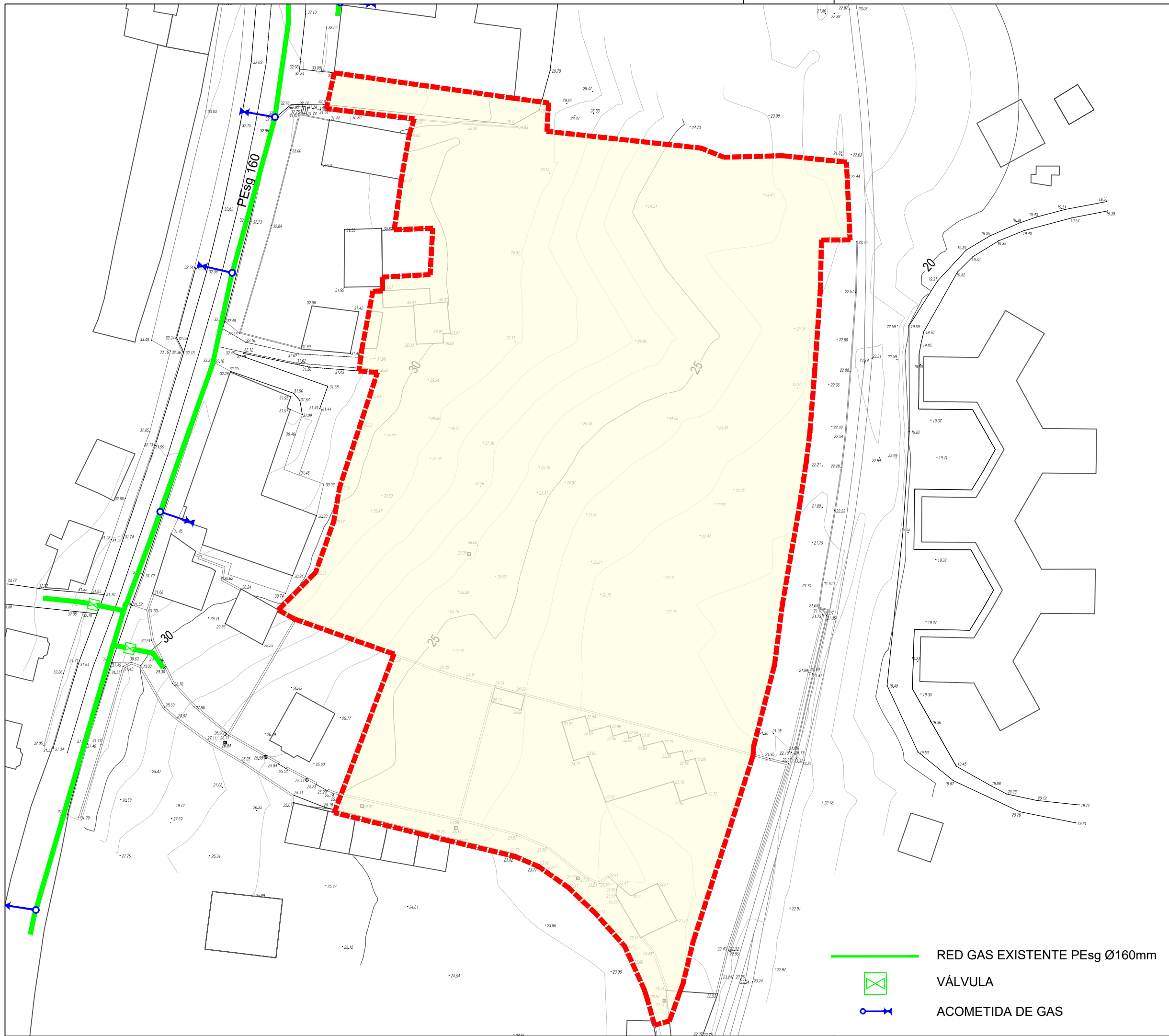
Dolmen
COLEGIADO N.º: 9346
SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
C/ Cabrales 1, 3º. 33201 GIJÓN
Tel. 985 175 990 / Fax. 985 175 820
dolmen@dolmenarquitectura.com

FERNÁNDEZ
Arquitecto

OVIEDO
Arquitecto

- RED DE TELECABLE EXISTENTE
- RED DE TELEFONICA EXISTENTE
- ARQUETA DE TELECABLE
- ARQUETA DE TELEFÓNICA
- POSTE DE TELEFÓNICA

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR APR-S-6 "VILLAGREGRE, 3" AVILÉS, (ASTURIAS).



--- ÁMBITO APR-S-6
SUPERFICIE: 16.015,36 m²

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL CUAL ES AUTOR DOLMEN S.L. ARQUITECTOS Y JOSÉ PÉREZ FERNÁNDEZ Y D. MARCO GARRERA OVIEDO. LA UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, SIN CONSENTIMIENTO PREVIAMENTE OBTENIDO, AL TÍTULO, REPRODUCCIÓN, LA PRENSA, AUTORIZACIÓN, ENTREGA, DISTRIBUCIÓN, ALTA O BAJA DE CUALQUIER TIPO, O LA REPRODUCCIÓN DE CUALQUIER TIPO, SIN CONSENTIMIENTO PREVIAMENTE OBTENIDO, SE CONSIDERARÁ INFRACCIÓN DE DERECHOS DE AUTOR.

PROMOTOR
SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE A REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB)
C.I.F: A-86201993

EMPLAZAMIENTO
LA ROCICA, BARRIO VILVALEGRE
AVILÉS (ASTURIAS)

NOVIEMBRE 2020
Ref. UD-PE-2018-APRS6-AVILÉS
Escala 1/800

06.5

INFORMACIÓN
INFRAESTRUCTURAS
EXISTENTES
GAS

JOSÉ PÉREZ FERNÁNDEZ
Arquitecto

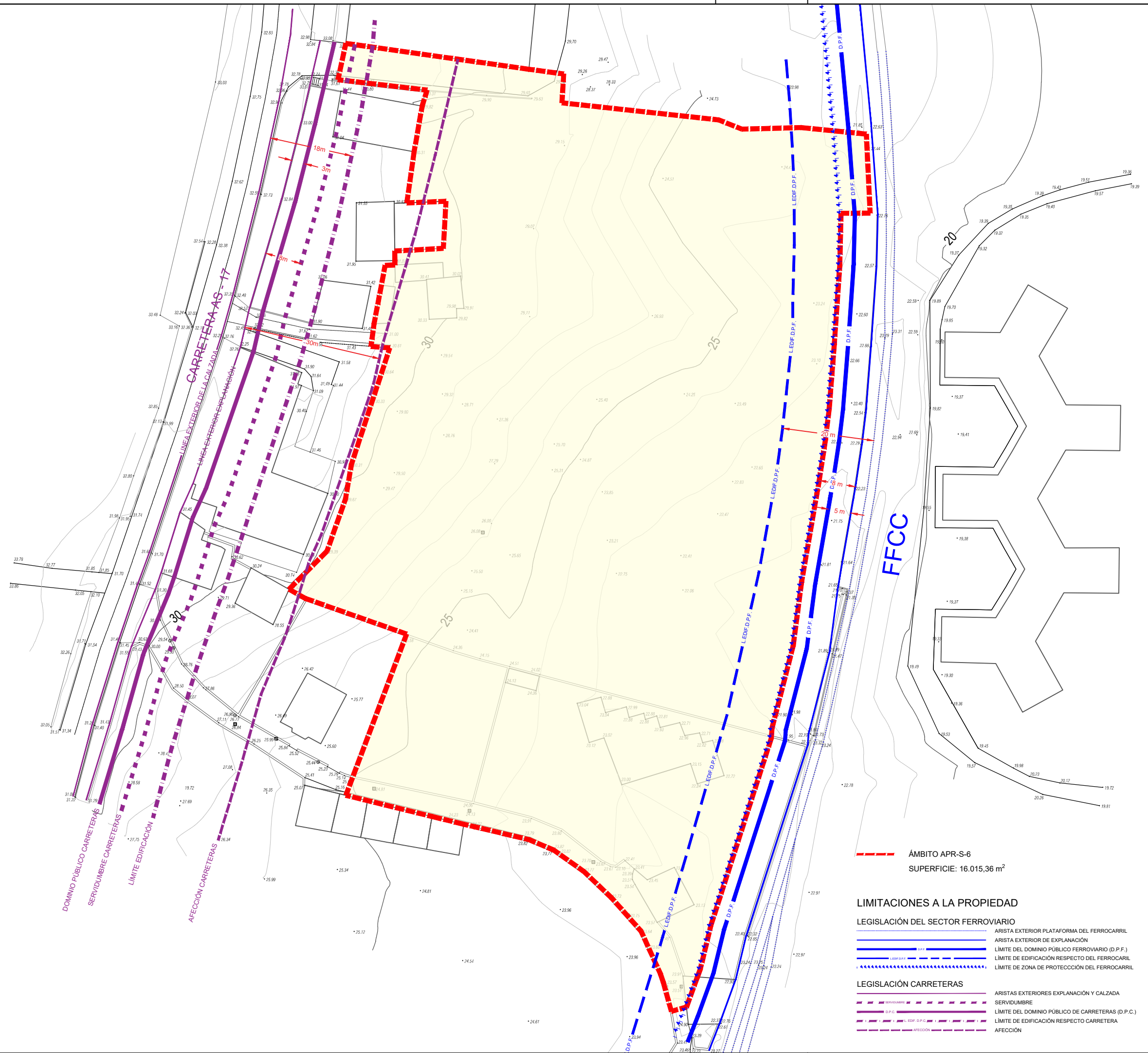
MARCO GARRERA OVIEDO
Arquitecto

Dolmen

COLEGIADO N.º: 9346
SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
C/ Cabrales 1, 3º. 33201 GIJÓN
Tel. 985 175 990 / Fax. 985 175 820
dolmen@dolmenarquitectura.com

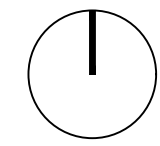
- RED GAS EXISTENTE PEsg Ø160mm
- VÁLVULA
- ACOMETIDA DE GAS

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR APR-S-6 "VILVALEGRE, 3"
AVILÉS, (ASTURIAS).



--- ÁMBITO APR-S-6
 SUPERFICIE: 16.015,36 m²

- LIMITACIONES A LA PROPIEDAD**
- LEGISLACIÓN DEL SECTOR FERROVIARIO**
- ARISTA EXTERIOR PLATAFORMA DEL FERROCARRIL
 - ARISTA EXTERIOR DE EXPLANACIÓN
 - LÍMITE DEL DOMINIO PÚBLICO FERROVIARIO (D.P.F.)
 - LÍMITE DE EDIFICACIÓN RESPECTO DEL FERROCARRIL
 - LÍMITE DE ZONA DE PROTECCIÓN DEL FERROCARRIL
- LEGISLACIÓN CARRETERAS**
- ARISTAS EXTERIORES EXPLANACIÓN Y CALZADA
 - SERVIDUMBRE
 - LÍMITE DEL DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS (D.P.C.)
 - LÍMITE DE EDIFICACIÓN RESPECTO CARRETERA
 - AFECCIÓN



EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL
 DEL CUIR ES AUTOR DOLMEN S.L. ARQUITECTOS
 Y JOSÉ PÉREZ FERNÁNDEZ Y D. MARÍA GUERRA INYECTO
 Y DIFUSIÓN, TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER
 REPRODUCCIÓN O COMUNICACIÓN PÚBLICA, SIN PERMISO
 DE LA AUTORIZACIÓN DE ENTREGA Y DISTRIBUCIÓN LA
 PRESENTE COPIA TIENE VALOR DE FOTOCOPIA. CUALQUIER
 REPRODUCCIÓN O COMUNICACIÓN PÚBLICA SIN PERMISO

PROMOTOR
 SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE
 A REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB)
 C.I.F.: A-86201993

EMPLAZAMIENTO
 LA ROCICA, BARRIO VILVALEGRE
 AVILÉS (ASTURIAS)

NOVIEMBRE 2020
 Ref. UD-PE-2018-APRS6-AVILÉS
 Escala 1/1000



07

INFORMACIÓN

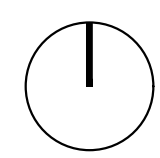
AFECCIONES


Dolmen
 COLEGIADO N.º: 9346
 SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
 C/ Cabrales 1, 3º. 33201 GIJÓN
 Tel. 985 175 990 / Fax. 985 175 820
 dolmen@dolmenarquitectura.com

FERNÁNDEZ
 Arquitecto

OVIEDO
 Arquitecto

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR APR.S-6 "VILVALEGRE, 3"
 AVILÉS, (ASTURIAS).**




 ÁMBITO APR-S-6
 SUPERFICIE: 16.015,36 m²

PROMOTOR
 Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A. (SAREB)
 C.I.F. A-86201993

EMPLAZAMIENTO
 LA ROCICA, BARRIO VILLAGRE
 AVILÉS (ASTURIAS)

NOVIEMBRE 2020
 Ref. UD-PE-2018-APRS6-AVILÉS
 Escala 1/10.000



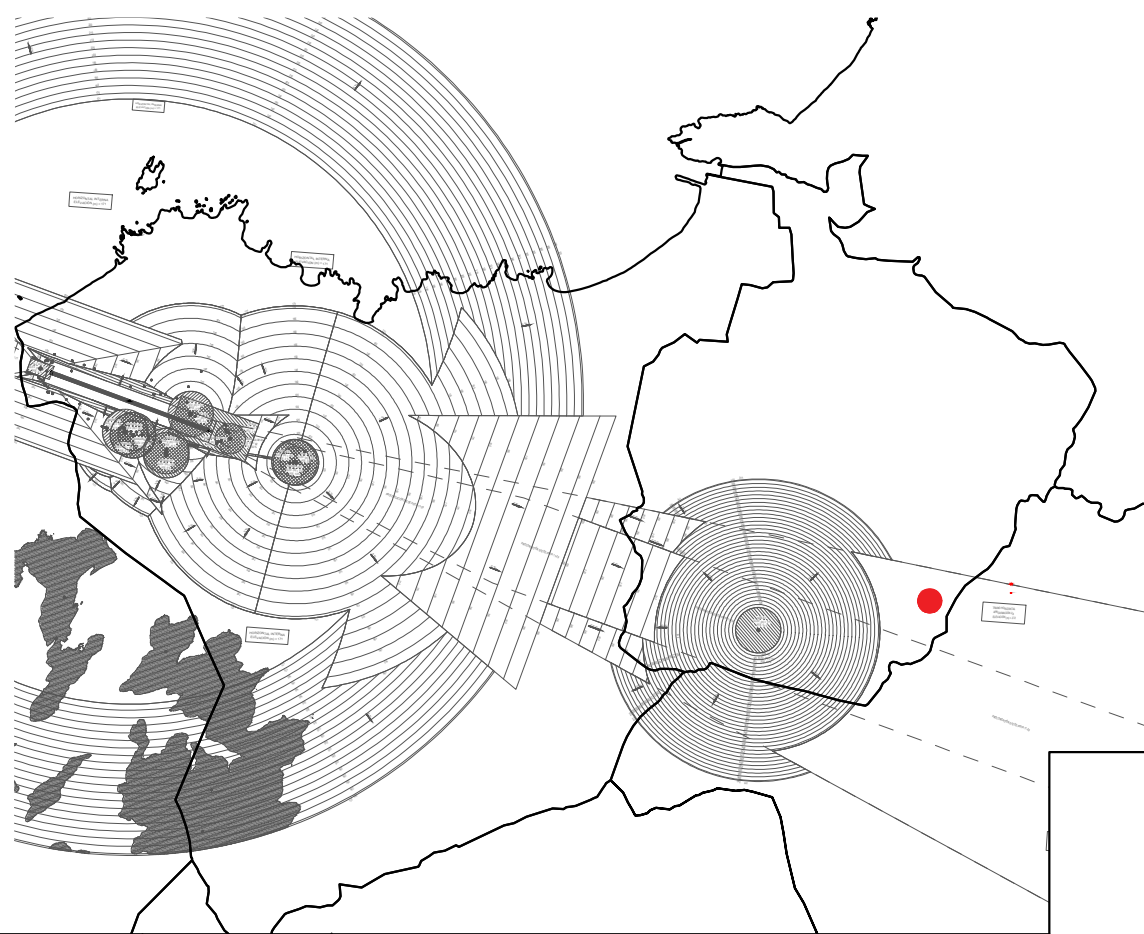
08

INFORMACIÓN

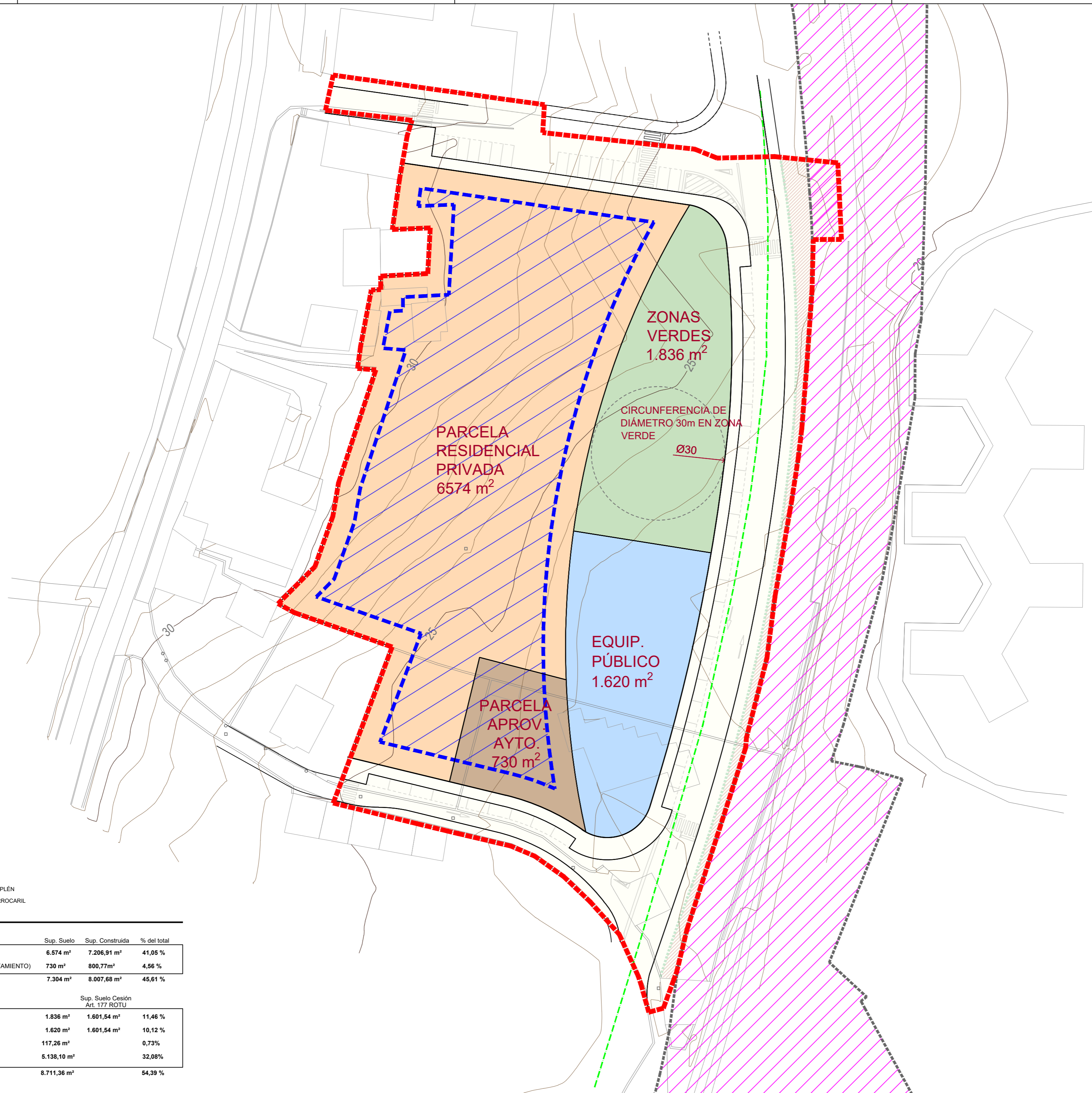
**AFECCIONES
AEROPORTUARIAS**



Dolmen
 COLEGIADO Nº: 9346
 SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA URBANISMO
 C/ Cabrales 1, 3º. 33201 GUJÓN
 Tel. 985 175 990 / Fax. 985 175 820
 dolmen@dolmenarquitectura.com



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR APR-S-6 "VILLAGRE, 3" AVILÉS, (ASTURIAS).



- - - ÁMBITO APR-S-6
SUPERFICIE: 16.015,36 m²
- ALINEACIÓN
- LÍMITE ZONA
- ÁREA DE MOVIMIENTO
- EDIFICACIONES RESIDENCIALES
- SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
- ESPACIO NECESARIO PARA FUTURO TERRAPLÉN
- LÍMITE DE EDIFICACIÓN RESPECTO DEL FERROCARIL

ZONIFICACIÓN

USO RESIDENCIAL	Sup. Suelo	Sup. Construida	% del total
 RESIDENCIAL PRIVADO	6.574 m ²	7.206,91 m ²	41,05 %
 RESIDENCIAL (10% DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO)	730 m ²	800,77m ²	4,56 %
TOTAL	7.304 m²	8.007,68 m²	45,61 %

CESIONES	Sup. Suelo Cesión Art. 177 ROTU	% del total	
 ZONAS VERDES	1.836 m ²	1.601,54 m ²	11,46 %
 EQUIPAMIENTO	1.620 m ²	1.601,54 m ²	10,12 %
 SISTEMA GENERAL FERROVIARIO	117,26 m ²		0,73%
 VIARIO PÚBLICO	5.138,10 m ²		32,08%
TOTAL	8.711,36 m²		54,39 %

PROYECTO DE REFORMA INTERIOR APR-S-6 "VILVALEGRE, 3" AVILÉS (ASTURIAS)

PROMOTOR
Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A. (SAREB)
C.I.F.: A-86201993

EMPLAZAMIENTO
LA ROCICA, BARRIO VILVALEGRE AVILÉS (ASTURIAS)

NOVIEMBRE 2020
Ref. UD-PE-2018-APRS6-AVILES
Escala 1:600



ORDENACIÓN

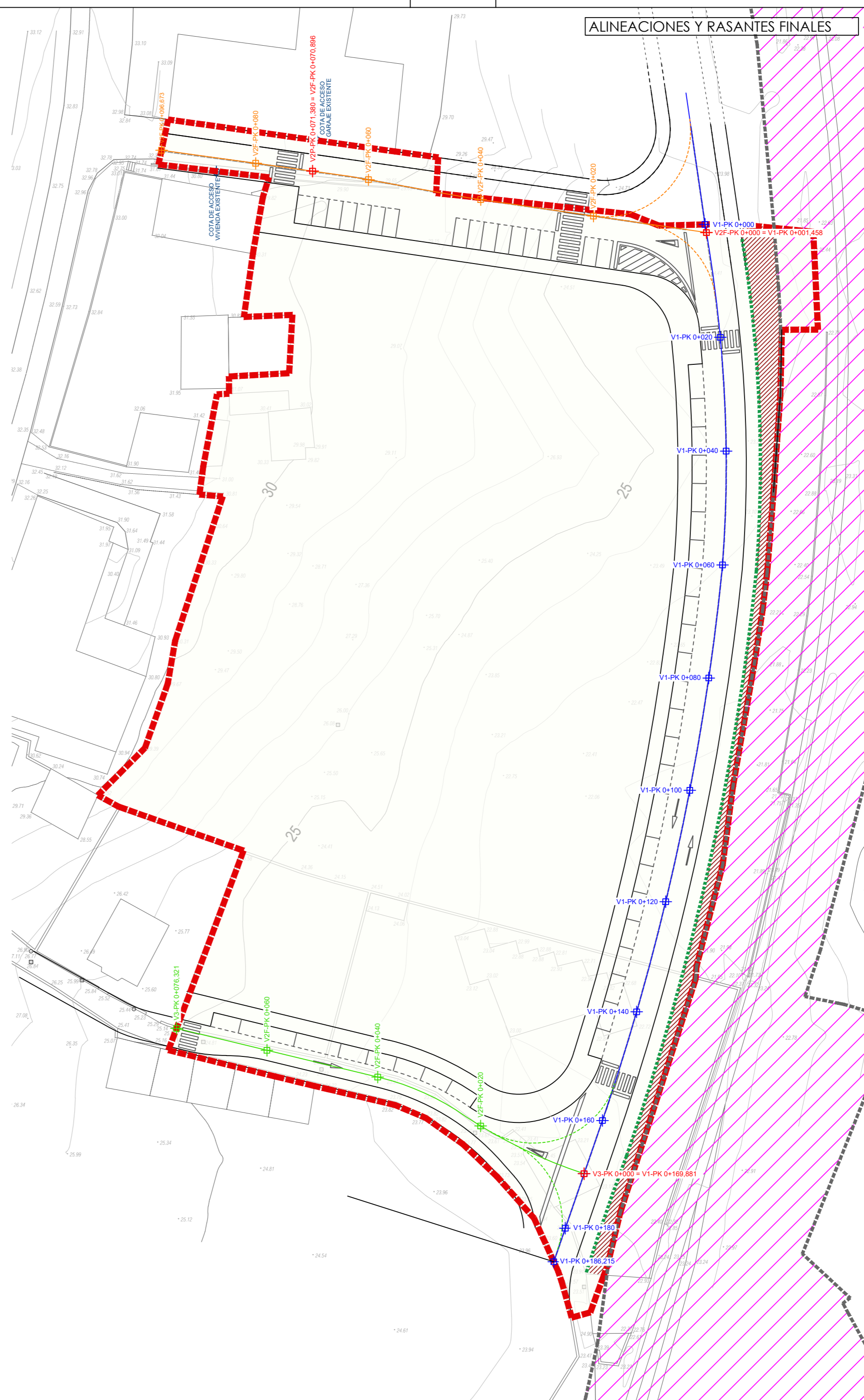
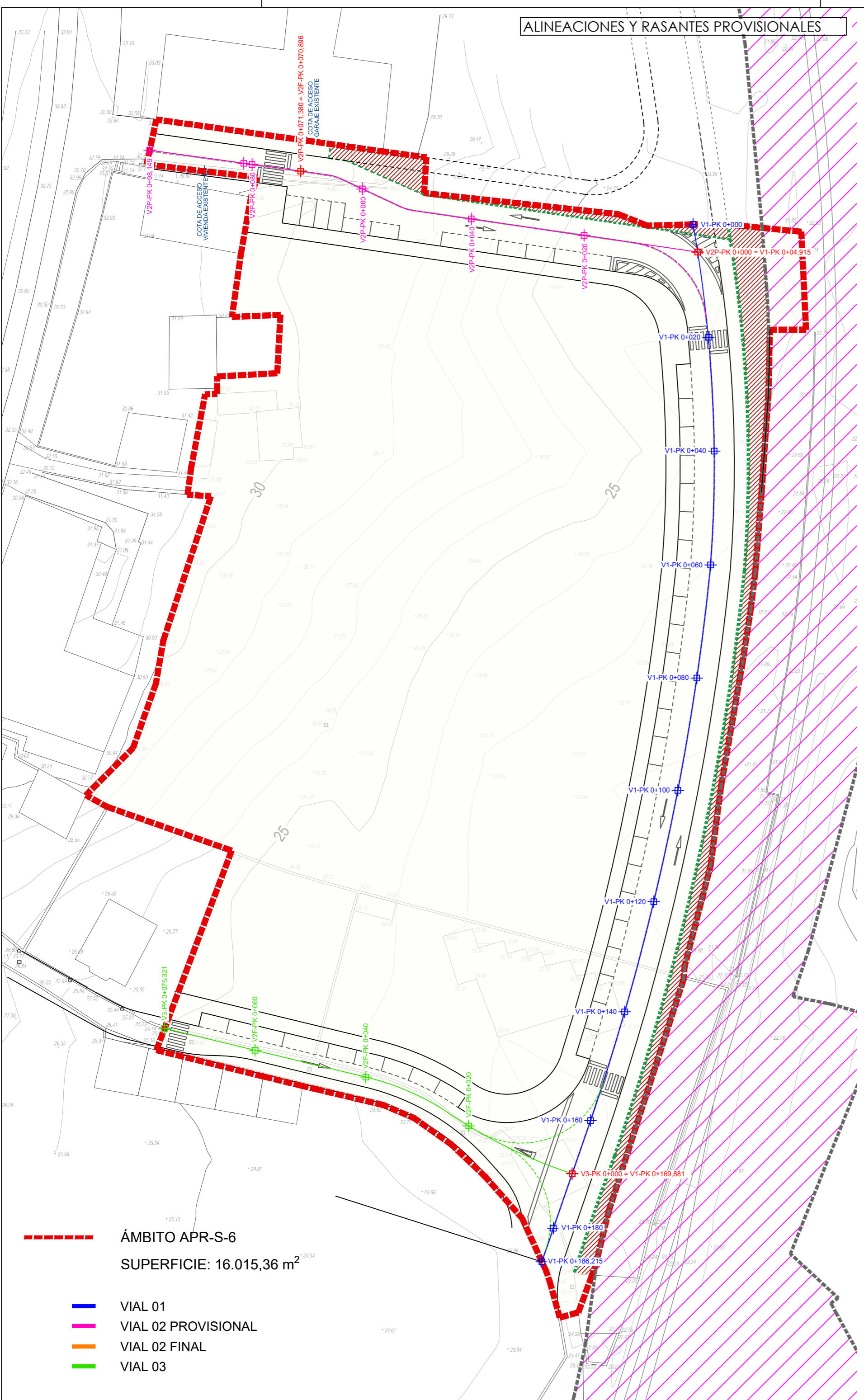
ZONIFICACIÓN
SOLUCIÓN PROVISIONAL V2

Dolmen Arquitectos

COLEGIADO Nº: 9346
SOCIEDAD UNIPERSONAL PROFESIONAL DE ARQUITECTURA URBANISMO
C/ Caballeros 1, 3º 33201 GIJÓN
Tel: 985 175 990
edificacion@dolmenarquitectura.com

ALINEACIONES Y RASANTES PROVISIONALES

ALINEACIONES Y RASANTES FINALES



- - - ÁMBITO APR-S-6
SUPERFICIE: 16.015,36 m²
- VIAL 01
- VIAL 02 PROVISIONAL
- VIAL 02 FINAL
- VIAL 03

PROMOTOR
SERVIHABIT SERVICIOS INMOBILIARIOS SL
C.I.F.: B-66082629

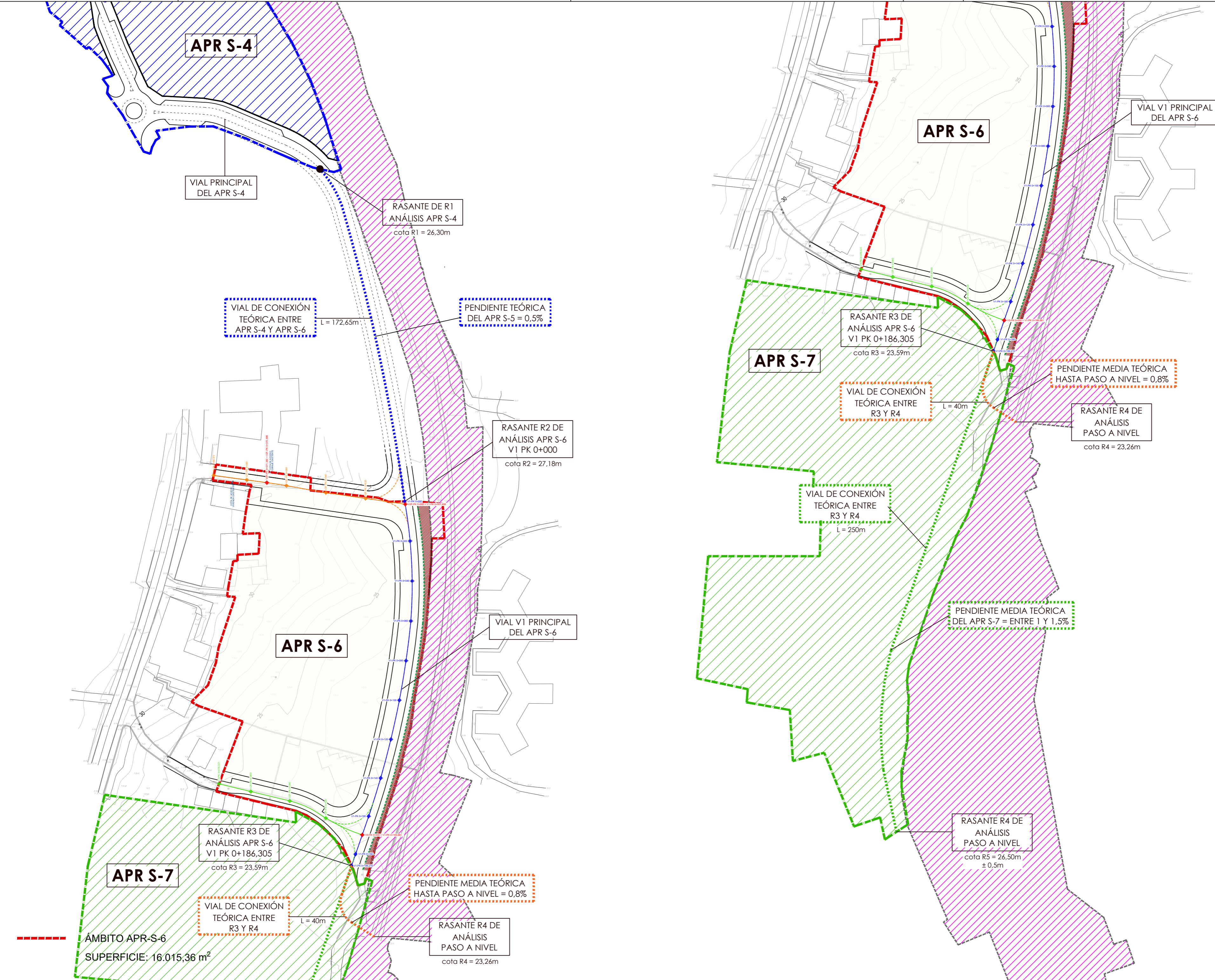
EMPLAZAMIENTO
LA ROCICA, BARRIO VILLAGREGRE
AVILÉS (ASTURIAS)

NOVIEMBRE 2020
Ref. UD-PE-2018-APRS6-AVILES
Escala 1:600



02.1
ORDENACIÓN
ALINEACIONES Y RASANTES
PROVISIONAL/FINAL
PLANTA

Dolmen
COLEGIADO Nº: 9346
SOCIEDAD UNIPERSONAL PROFESIONAL DE ARQUITECTURA URBANISMO
C/ Caballeros 1, 3º 33201 GIJÓN
Tel. 985 175 990
edificacion@dolmenarquitectura.com



PROMOTOR
SERVIHABITAT SERVICIOS INMOBILIARIOS SL
C.I.F.: B-66082629

EMPLAZAMIENTO
LA ROCICA, BARRIO VILLAGREGRE
AVILÉS (ASTURIAS)

NOVIEMBRE 2020
Ref. UD-PE-2018-APRS6-AVILES
Escala 1:600



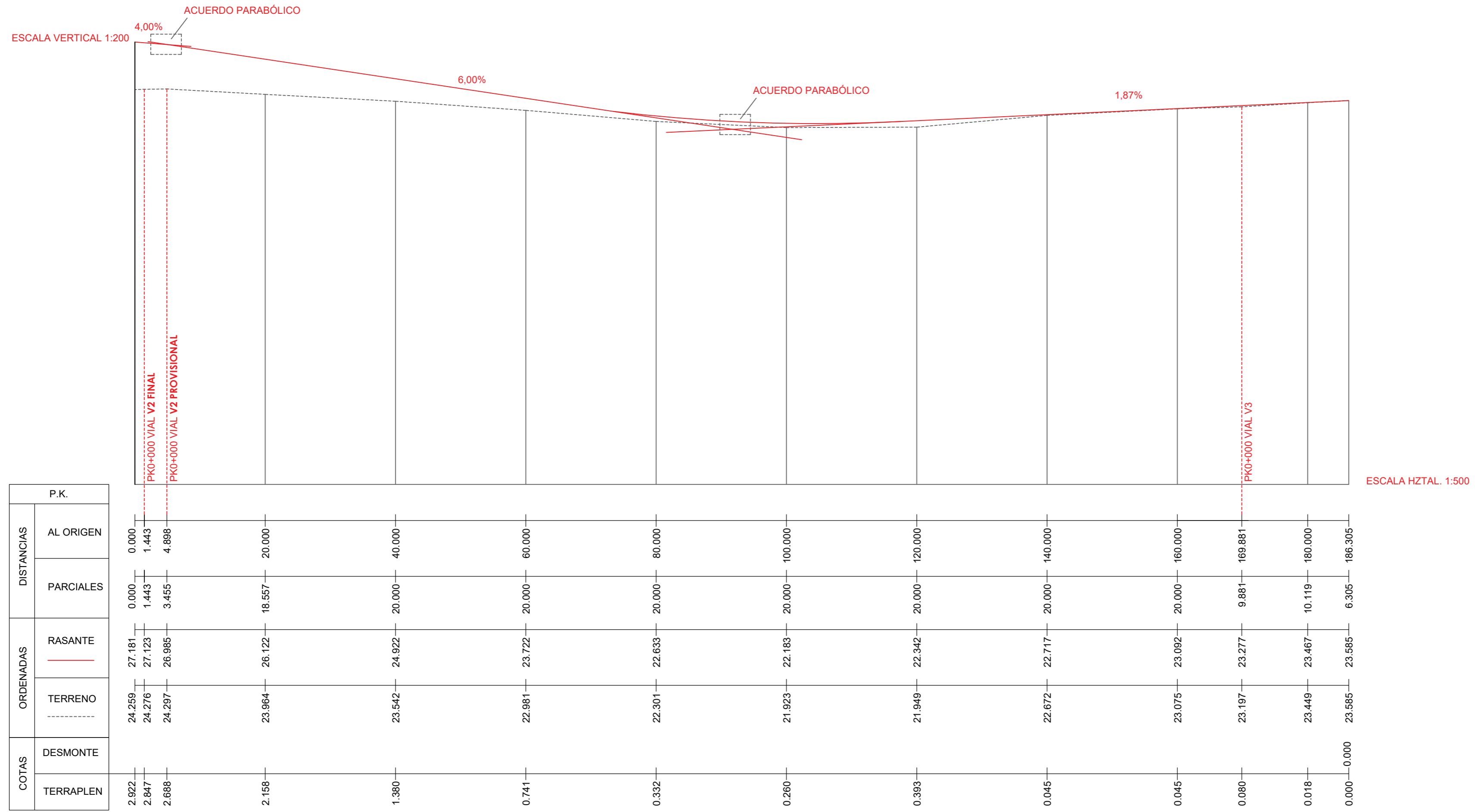
02.2

ORDENACIÓN
ALINEACIONES Y RASANTES
JUSTIFICACIÓN DE LA
RASANTE GLOBAL

Dolmen
Arquitectos

COLEGIADO Nº: 9346
SOCIEDAD UNIPERSONAL PROFESIONAL DE ARQUITECTURA URBANISMO
C/ Caballeros 1, 3º - 33201 GIJÓN
Tel: 985 175 990
edificacion@dolmenarquitectura.com

— RASANTE PROPUESTA VIAL
 - - - RASANTE ACTUAL



VIAL 01

ESCALA HORIZONTAL = 1:500
 ESCALA VERTICAL = 1:200

PROMOTOR
 SERVIHABITAT SERVICIOS INMOBILIARIOS SL
 C.I.F. B-66082629

EMPLAZAMIENTO
 LA ROCICA, BARRIO VILLAGREGRE
 AVILÉS (ASTURIAS)

NOVIEMBRE 2020
 Ref. UD-PE-2018-APRS6-AVILES
 Escala 1:500



02.3

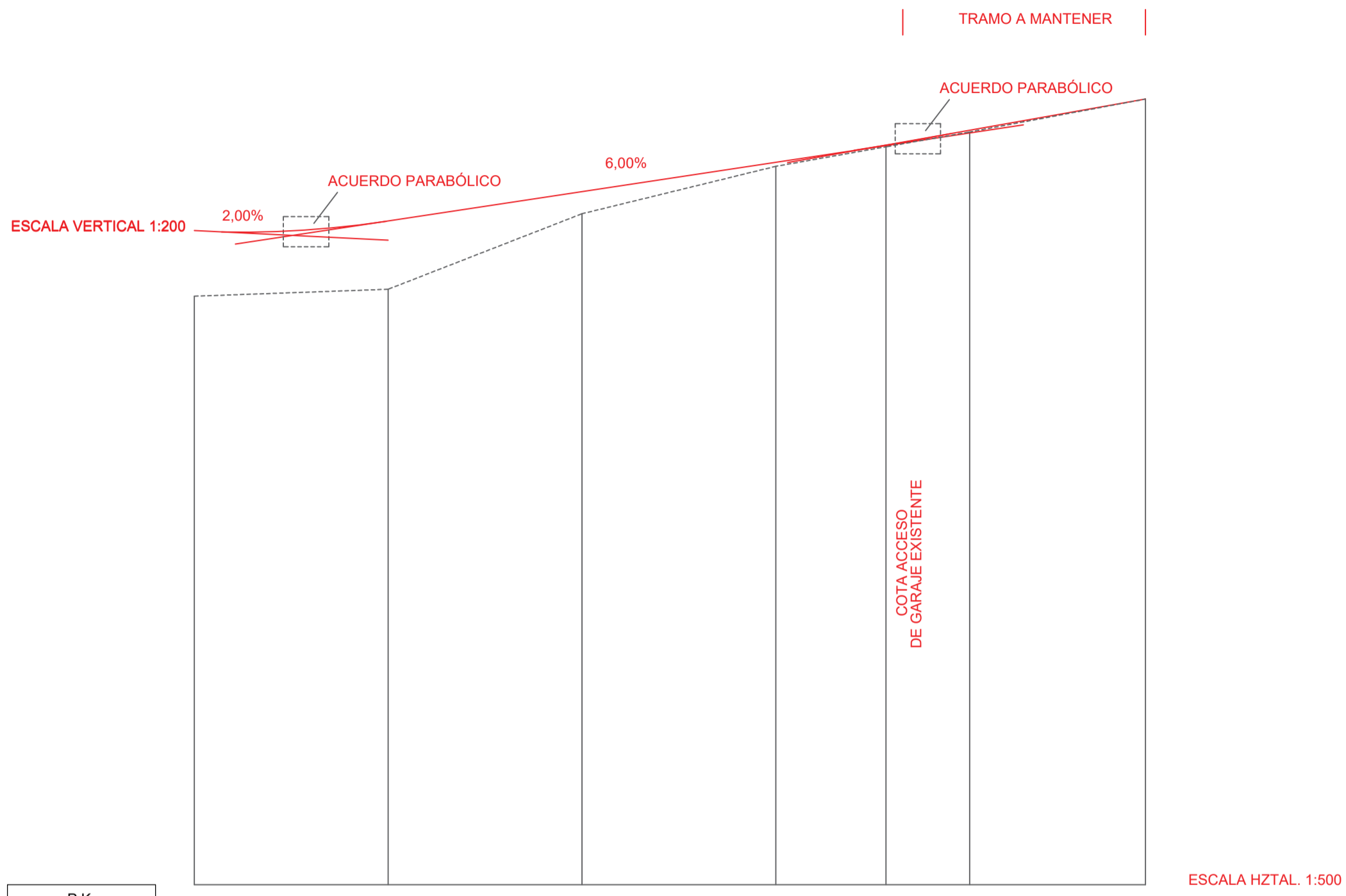
ORDENACIÓN

ALINEACIONES Y RASANTES
 PERFIL LONGITUDINAL

Dolmen
 Arquitectos

COLEGADO Nº: 9546
 SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA URBANISMO
 C/ Cabales 1, 3º - 33201 GIJÓN
 Tel: 985 75 590
 edificacion@dolmenarquitectura.com

— RASANTE PROPUESTA VIAL
 - - - - RASANTE ACTUAL



P.K.	DISTANCIAS		ORDENADAS		COTAS
	AL ORIGEN	PARCIALES	RASANTE	TERRENO	
0.000	0.000	0.000	26.985	24.276	2.709
20.000	20.000	20.000	27.378	24.563	2.815
40.000	40.000	20.000	28.578	27.678	0.900
60.000	60.000	20.000	29.778	29.635	0.143
71.380	71.380	11.380	30.507	30.441	0.066
80.000	80.000	8.620	31.040	31.053	-0.013
98.149	98.149	18.149	32.410	32.410	0.000

VIAL 02 - SOLUCIÓN PROVISIONAL

ESCALA HORIZONTAL = 1:500
 ESCALA VERTICAL = 1:200

ESTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL. EL DISEÑO DE ESTE PLANO HA SIDO ELABORADO POR EL INGENIERO TÉCNICO EN OBRAS DE CARRETERA D. J. MARINO CÁRREERA OVIEDO. SI SE PRESENTA EN OTRO LUGAR, SIN SU AUTORIZACIÓN, SE CONSIDERARÁ UNA FALSIFICACIÓN. EN TODO CASO, PROTEGIDA LEGALMENTE POR LA LEY DE PATENTES DE INVENCIONES. D. J. MARINO CÁRREERA OVIEDO

PROMOTOR
 SERVIHABITAT SERVICIOS INMOBILIARIOS SL
 C.I.F. B-66082629

EMPLAZAMIENTO
 LA ROCICA, BARRIO VILLAGREGRE AVILÉS (ASTURIAS)

NOVIEMBRE 2020
 Ref. UD-PE-2018-APRS6-AVILES
 Escala 1:500

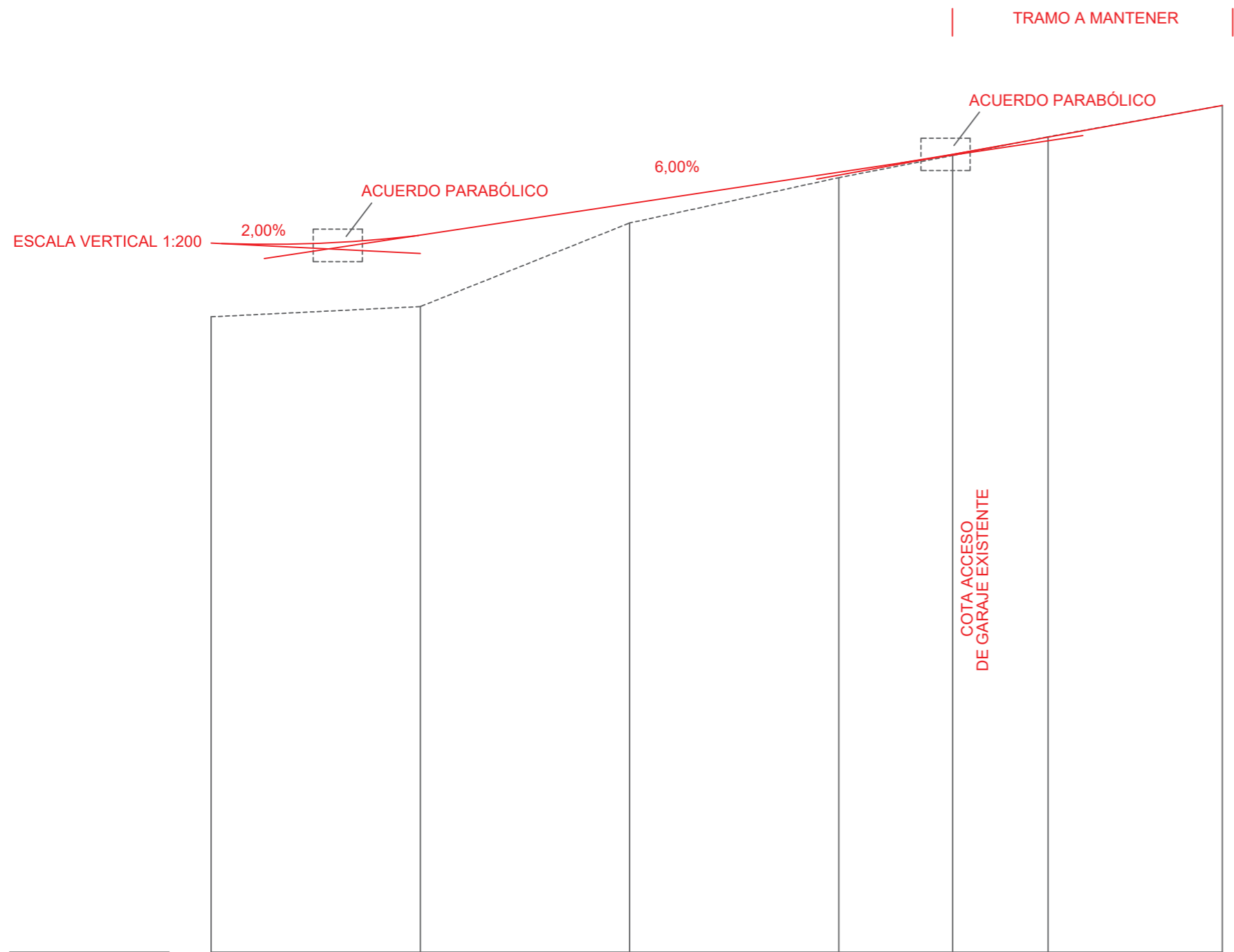


02.4

ORDENACIÓN
 ALINEACIONES Y RASANTES
 PERFIL LONGITUDINAL

Dolmen
 COLEGIADO Nº: 9346
 SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA URBANISMO
 C/ Cabrales 1, 3º, 33201 GIJÓN
 Tel. 985 175 990
 edificacion@dolmenarquitectura.com

— RASANTE PROPUESTA VIAL
 - - - RASANTE ACTUAL

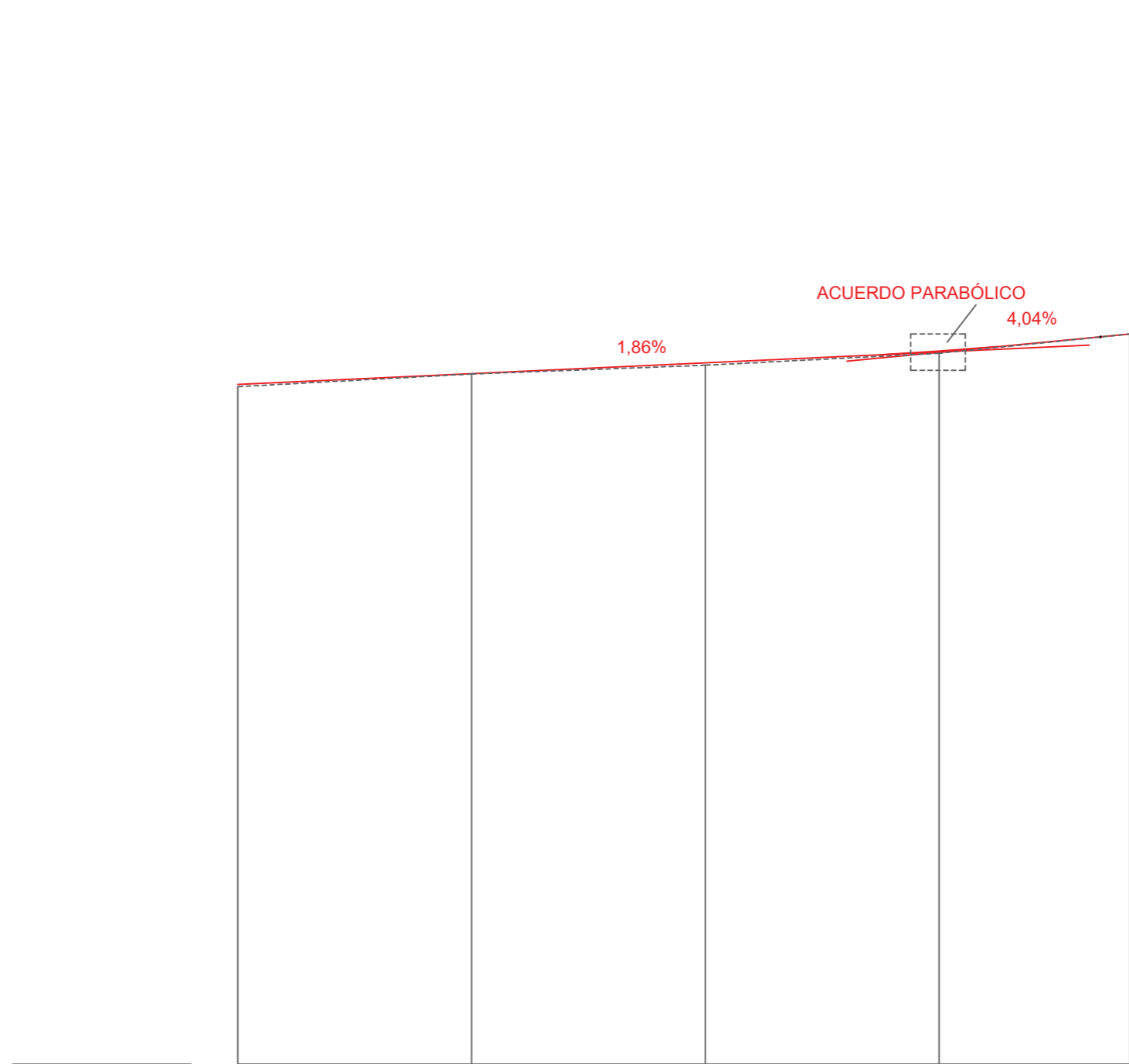


ORDENADAS	P.K.	
	AL ORIGEN	PARCIALES
RASANTE	27.123	27.435
TERRENO	24.312	24.704
	28.633	29.833
	30.563	31.138
	31.199	32.400
	70.896	80.000
	80.000	96.673

VIAL 02 - SOLUCIÓN FINAL

YA NO HABRÁ TERRAPLÉN EN EL VIAL 2 CUANDO SE FINALICE YA QUE LA SIGUIENTE UNIDAD DE ACTUACIÓN SE OCUPARÁ DE SUBSANARLO

ESCALA HORIZONTAL = 1:500
 ESCALA VERTICAL = 1:200



ORDENADAS	P.K.	
	AL ORIGEN	PARCIALES
RASANTE	23.277	23.641
TERRENO	23.197	23.630
	24.012	23.930
	24.413	24.340
	25.000	25.000
	60.000	76.340

VIAL 03

ESCALA HZTL. 1:500

PROMOTOR
 SERVIHABITAT SERVICIOS INMOBILIARIOS SL
 C.I.F. B-66082629

EMPLAZAMIENTO
 LA ROCICA, BARRIO VILLAGREGRE
 AVILÉS (ASTURIAS)

NOVIEMBRE 2020
 Ref. UD-PE-2018-APRS6-AVILÉS
 Escala 1:500



02.5

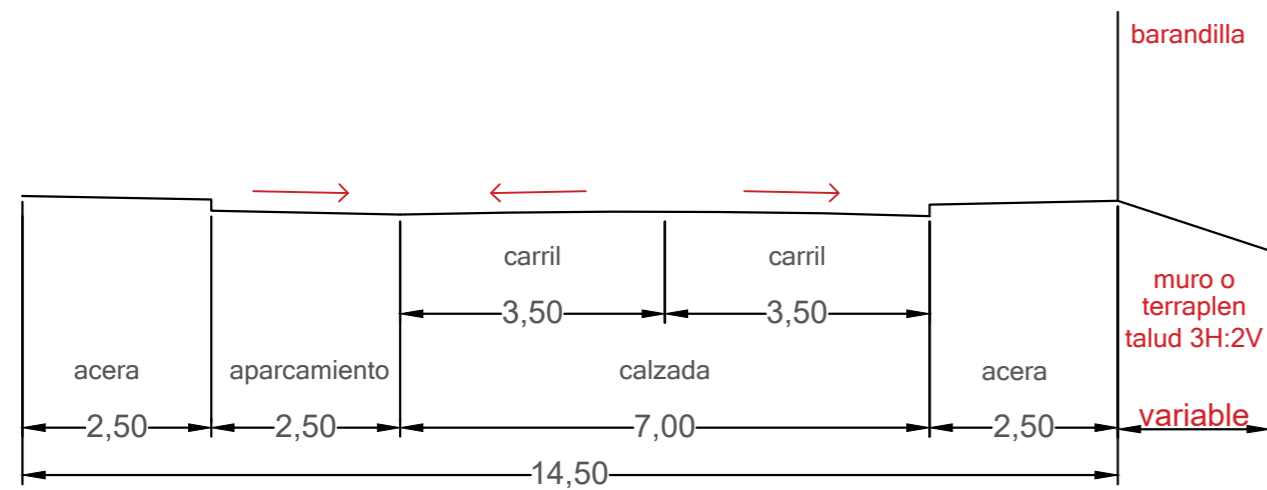
ORDENACIÓN

ALINEACIONES Y RASANTES
 PERFIL LONGITUDINAL

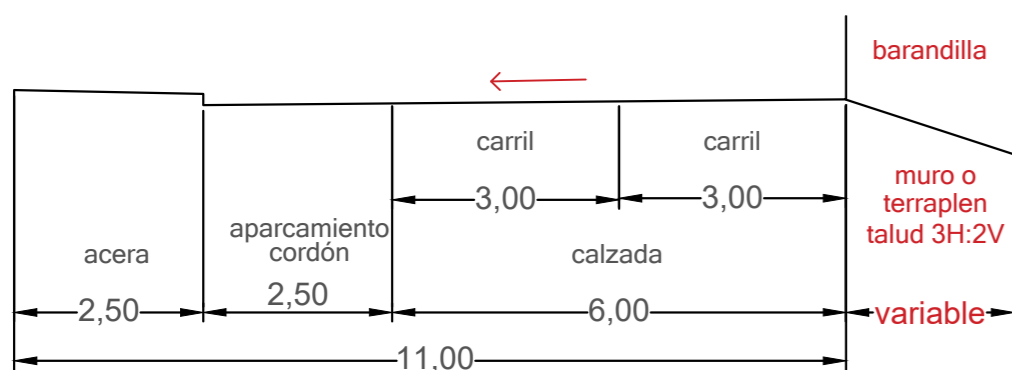
Dolmen
 Arquitectos

COLEGIADO Nº: 9546
 SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA URBANISMO
 C/ Cabales I, 3º - 33201 GIJÓN
 Tel: 985 175 590
 edificacion@dolmenarquitectura.com

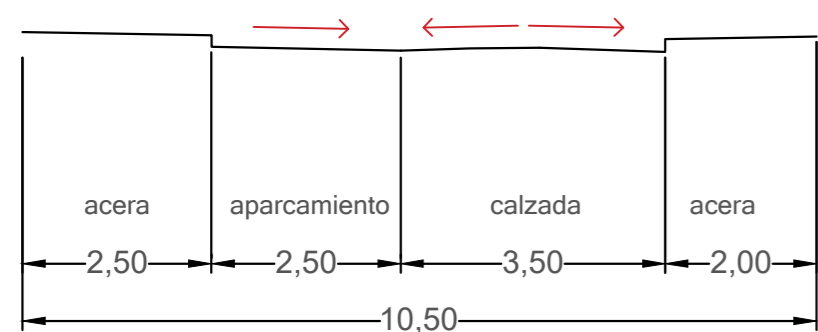
SECCIONES VIALES
ESCALA 1:100



SECCIÓN V1



SECCIÓN V2 PROVISIONAL



SECCIÓN V3

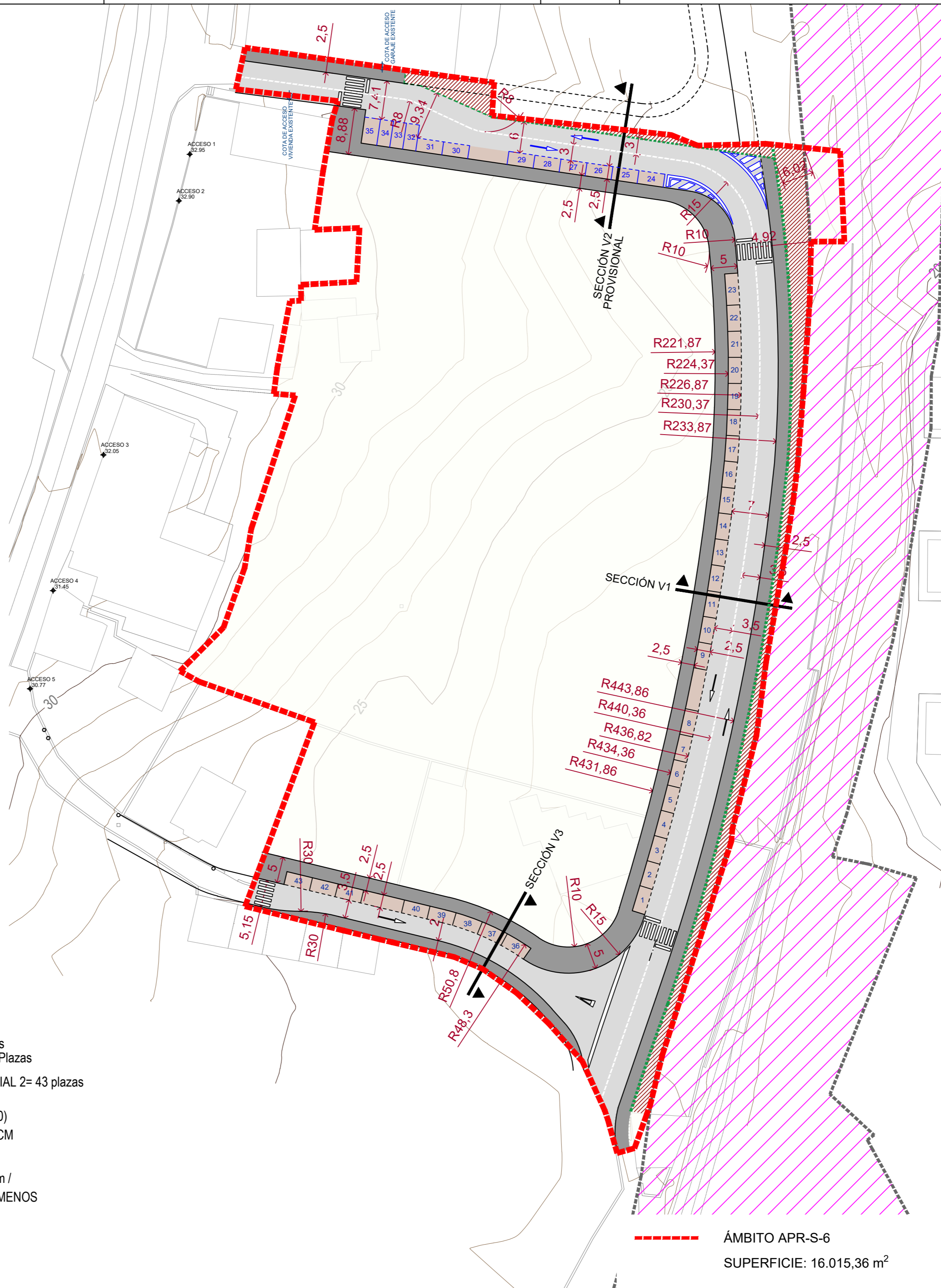
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL ÁMBITO: 8.007,68 m²

DOTACIÓN APARCAMIENTOS: 2 Plazas/ 100 m² Edificables= 161 Plazas
SEGÚN ROTU

Plazas exteriores (25%) = 41 Plazas
Plazas en parcelas privadas = 120 Plazas

P.E.R.I.: ESTACIONAMIENTOS PREVISTOS EN EL VIARIO PÚBLICO EN SOLUCIÓN PROVISIONAL DE VIAL 2= 43 plazas

- ÁMBITO DE ESTUDIO
- CALZADA
- ACERAS
- ESTACIONAMIENTOS
- BARANDILLA DE PROTECCIÓN DEL VIAL V1 (e = 10cm / h=2,50)
BARROTES DE ACERO CON SEPARACIÓN DE MENOS DE 10CM
(MATERIALIDAD Y ESTÉTICA NO VINCULANTES)
- BARANDILLA DE PROTECCIÓN TERRAPLÉN VIAL V2 (e = 10cm / h=0,90/1,10m)
BARROTES DE ACERO CON SEPARACIÓN DE MENOS DE 10CM (MATERIALIDAD Y ESTÉTICA NO VINCULANTES)
- PREVISIÓN HORIZONTAL DEL TERRAPLEN O MURO EN VIALES (3H:2V)



ÁMBITO APR-S-6
SUPERFICIE: 16.015,36 m²

PROMOTOR
SERVIHABITAT SERVICIOS INMOBILIARIOS SL
C.I.F.: B-66082629

EMPLAZAMIENTO
LA ROCICA, BARRIO VILLAGREGRE
AVILÉS (ASTURIAS)

NOVIEMBRE 2020
Ref. UD-PE-2018-APRS6-AVILÉS
Escala 1:600

0 5 10 15 20

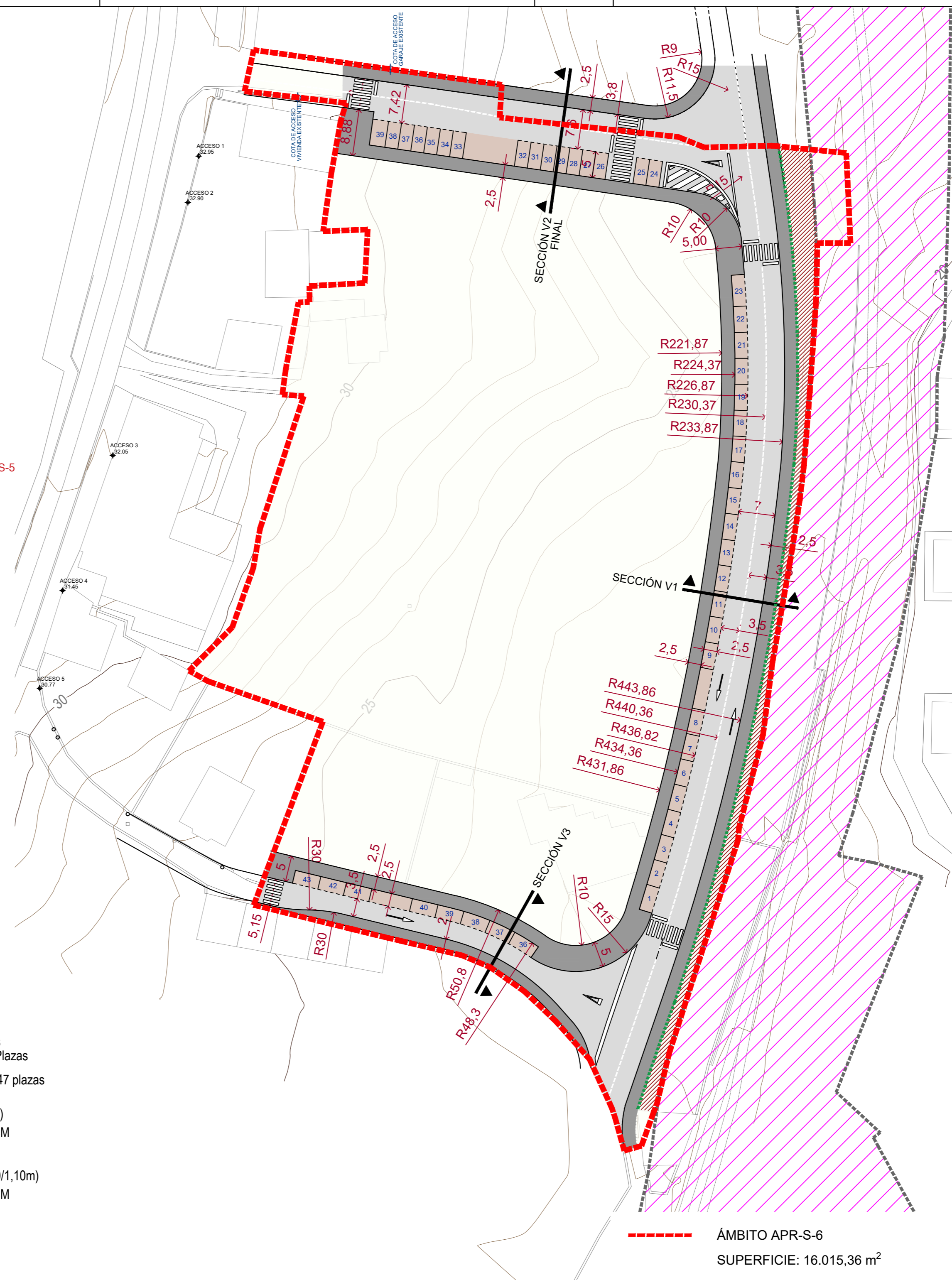
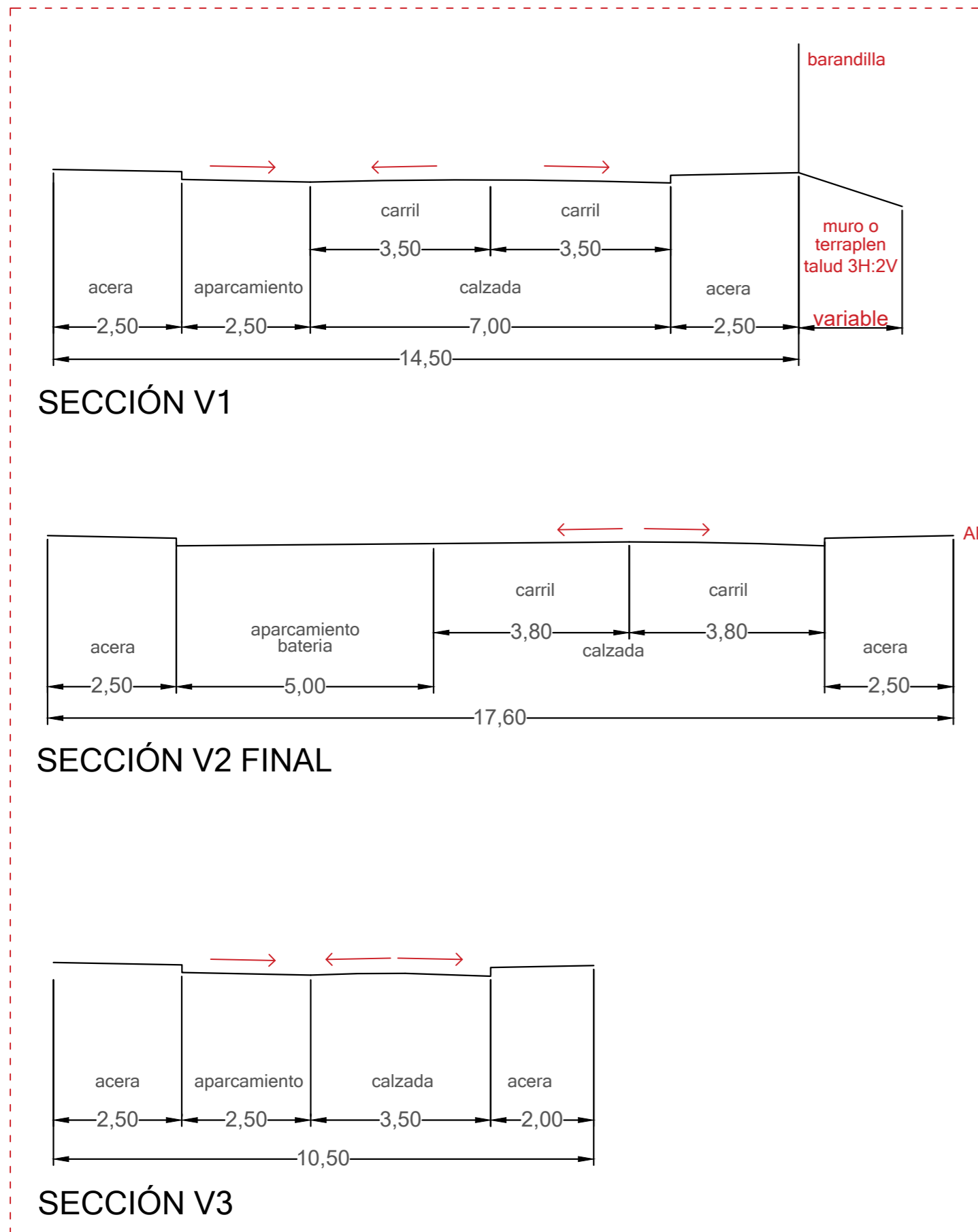
03.1

ORDENACIÓN

VIARIO PROVISIONAL

Dolmen
Arquitectos
COLEGIADO Nº: 95446
SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA URBANISMO
C/ Caballeros 1, 3º - 33201 GIJÓN
Tel: 985 755 590
edificacion@dolmenarquitectura.com

SECCIONES VIALES
ESCALA 1:100



APROVECHAMIENTO TOTAL DEL ÁMBITO: 8.007,68 m²
 DOTACIÓN APARCAMIENTOS: 2 Plazas/ 100 m² Edificables= 161 Plazas
 SEGÚN ROTU
 P.E.R.I.: ESTACIONAMIENTOS PREVISTOS EN EL VIARIO PÚBLICO EN SOLUCIÓN FINAL DEL VIAL 2 = 47 plazas

- ÁMBITO DE ESTUDIO
- CALZADA
- ACERAS
- ESTACIONAMIENTOS
- BARANDILLA DE PROTECCIÓN DEL VIAL V1 (e = 10cm / h=2,50)
BARROTES DE ACERO CON SEPARACIÓN DE MENOS DE 10CM (MATERIALIDAD Y ESTÉTICA NO VINCULANTES)
- BARANDILLA DE PROTECCIÓN TERRAPLÉN (e = 10cm / h=0,90/1,10m)
BARROTES DE ACERO CON SEPARACIÓN DE MENOS DE 10CM (MATERIALIDAD Y ESTÉTICA NO VINCULANTES)
- PREVISIÓN HORIZONTAL DEL TERRAPLEN O MURO EN VIALES (3H:2V)

ÁMBITO APR-S-6
SUPERFICIE: 16.015,36 m²

PROMOTOR
SERVIHABITAT SERVICIOS INMOBILIARIOS SL
C.I.F.: B-66082629

EMPLAZAMIENTO
LA ROCICA, BARRIO VILLAGREGRE
AVILÉS (ASTURIAS)

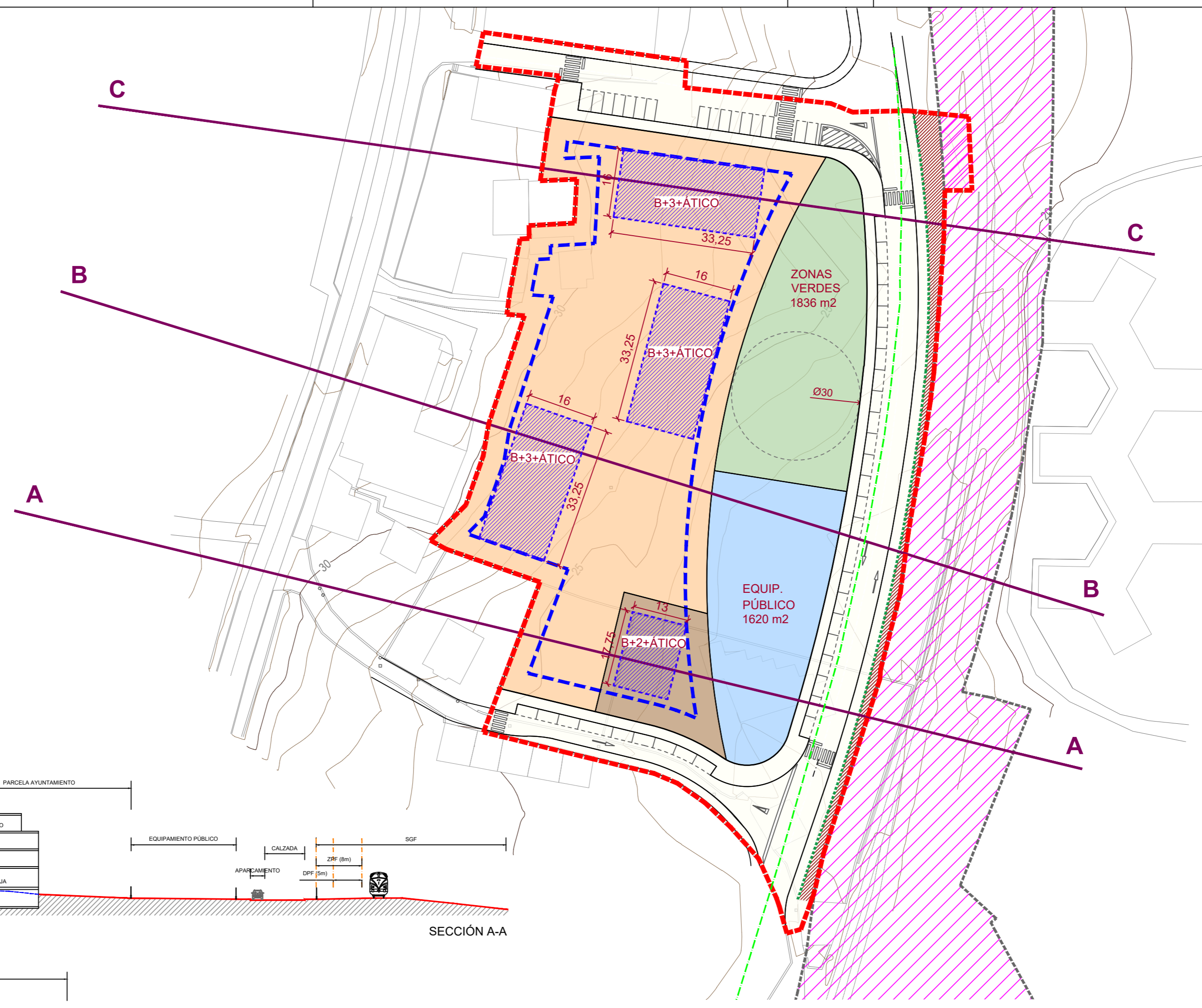
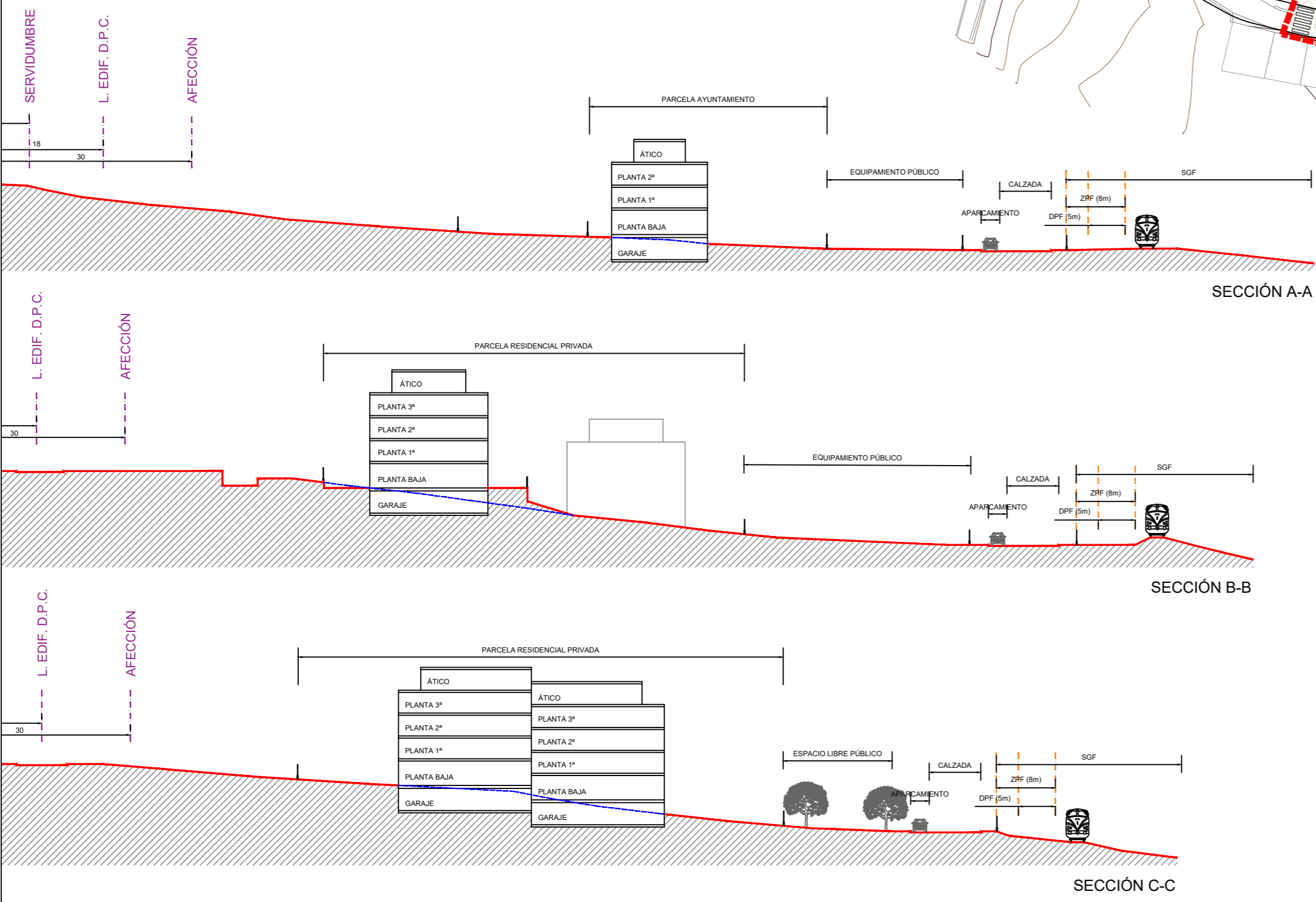
NOVIEMBRE 2020
Ref. UD-PE-2018-APRS6-AVILES
Escala 1:600



03.2
ORDENACIÓN
VIARIO FINAL

Dolmen
Arquitectos
COLEGIADO Nº: 95446
SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA URBANISMO
C/ Cabales 1, 3º - 33201 GIJÓN
Tel: 985 175 590
edificacion@dolmenarquitectura.com

SECCIONES ESCALA 1:600



- - - ÁMBITO APR-S-6
SUPERFICIE: 16.015,36 m²
- ALINEACIÓN
- LÍMITE ZONA
- ÁREA DE MOVIMIENTO
EDIFICACIONES RESIDENCIALES
- SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
- ESPACIO NECESARIO PARA FUTURO TERRAPLÉN
- - - LÍMITE DE EDIFICACIÓN RESPECTO DEL FERROCARRIL

ZONIFICACIÓN

USO RESIDENCIAL	Sup. Suelo	Sup. Construida	% del total
 RESIDENCIAL PRIVADO	6.574 m ²	7.206,91 m ²	41,05 %
 RESIDENCIAL (10% DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO)	730 m ²	800,77m ²	4,56 %
TOTAL	7.304 m²	8.007,68 m²	45,61 %

CESIONES	Sup. Suelo Cesión Art. 177 ROTU	Sup. Suelo Cesión	% del total
 ZONAS VERDES	1.836 m ²	1.601,54 m ²	11,46 %
 EQUIPAMIENTO	1.620 m ²	1.601,54 m ²	10,12 %
 SISTEMA GENERAL FERROVIARIO	117,26 m ²		0,73%
 VIARIO PÚBLICO	5.138,10 m ²		32,08%
TOTAL	8.711,36 m²		54,39 %

PROMOTOR
SERVIHABITAT SERVICIOS INMOBILIARIOS SL
C.I.F.: B-66082629

EMPLAZAMIENTO
LA ROCICA, BARRIO VILVALEGRE
AVILÉS (ASTURIAS)

NOVIEMBRE 2020
Ref. UD-PE-2018-APRS6-AVILES
Escala 1:800

04

ORDENACIÓN
SECCIONES Y ORDENACIÓN
NO VINCULANTES

Dolmen
Arquitectos

COLEGIADO Nº: 9546
SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA URBANISMO
C/ Cabrales 1, 3º - 33201 GIJÓN
Tel: 985 175 590
edificacion@dolmenarquitectura.com

CONEXION CON RED EXISTENTE

FD Ø150

COTA DE ACC GARAJE EAST

COTA DE ACC VIVIENDA EXISTENTE

ARQUETA DE CONEXIÓN CON APR.S-5

FD Ø150

FD Ø150

FC Ø60

30

25

20

FD Ø150

FD Ø100

CONEXION CON RED EXISTENTE

FC Ø60

FD Ø150

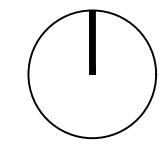
25

FD Ø150

FD Ø150

ARQUETA DE CONEXIÓN CON APR.S-7

FC Ø60



--- ÁMBITO APR-S-6
SUPERFICIE: 16.015,36 m²

*LAS INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS DEBEN ENTENDERSE COMO ESQUEMAS PREVIOS QUE JUSTIFIQUEN LA VIABILIDAD DE LAS DIFERENTES REDES, PERO SUS CARACTERÍSTICAS PODRÁN SER MODIFICADAS EN EL PRECEPTIVO PROYECTO DE URBANIZACIÓN, QUE LAS DESARROLLARÁ CON MAYOR PROFUNDIDAD Y DETALLE AL BASARSE EN DATOS DE PARTIDA MÁS PRECISOS Y DEFINITIVOS.

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, EL CUAL ES AUTÉNTICO DOLMEN S.L. - ARQUITECTOS. LA COPIA HA FIRMADO Y HA MARCO SU FIRMA INVENTANDO, REPLICANDO O REPRODUCIENDO, SIN CONSENTIMIENTO DE DOLMEN S.L. AUTÉNTICO. AUTÉNTICO. AUTÉNTICO. AUTÉNTICO. AUTÉNTICO. AUTÉNTICO. AUTÉNTICO. AUTÉNTICO. AUTÉNTICO. AUTÉNTICO.

PROMOTOR
SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE A REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB)
C.I.F: A-86201993

EMPLAZAMIENTO
LA ROCICA, BARRIO VILLAGREGRE AVILÉS (ASTURIAS)

NOVIEMBRE 2020
Ref. UD-PE-2018-APRS6-AVILÉS
Escala 1/800



05.1

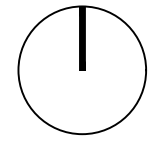
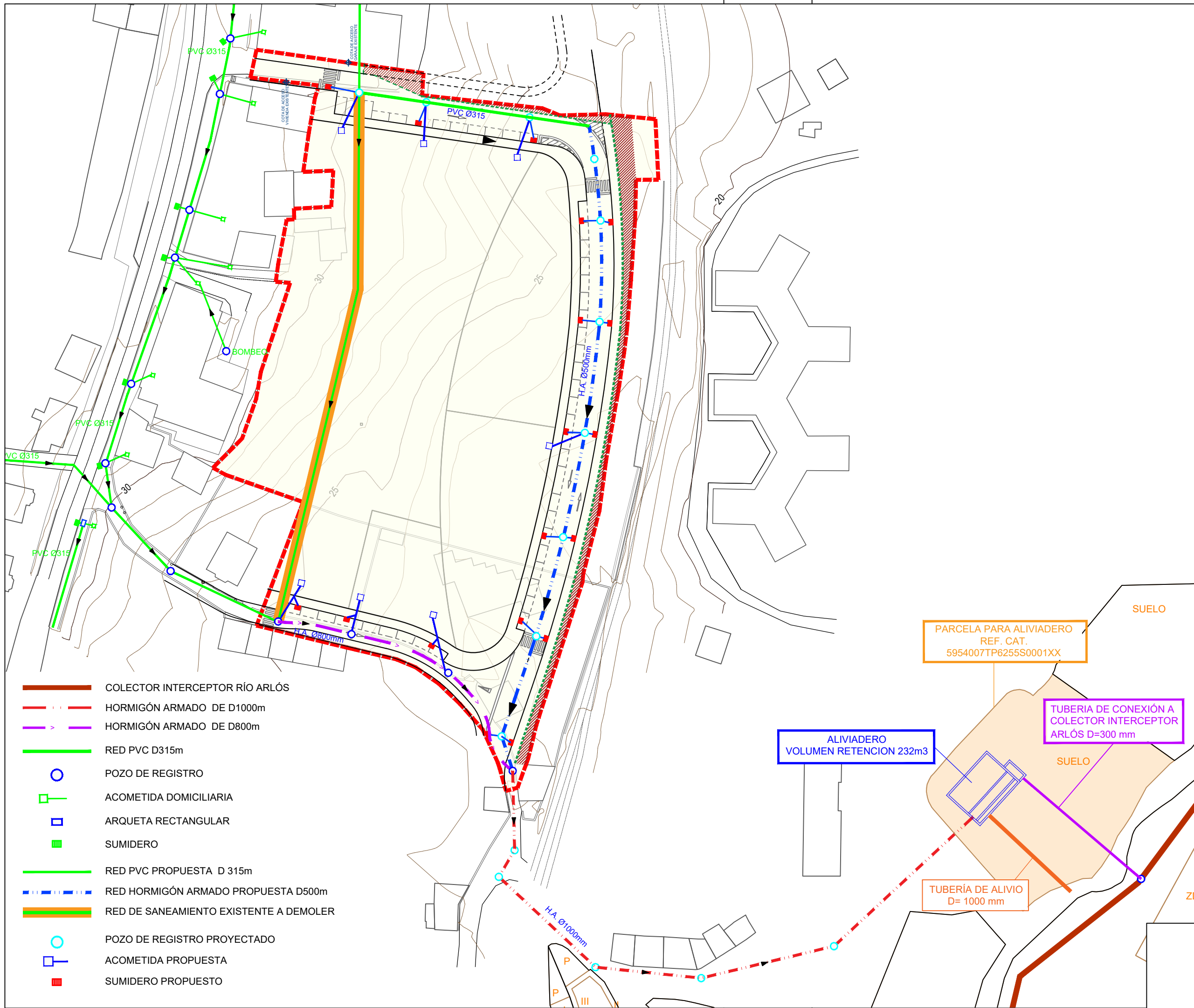
ORDENACIÓN
INFRAESTRUCTURAS
PROPUESTAS
ABASTECIMIENTO

- RED ABASTECIMIENTO EXISTENTE
- VÁLVULA EXISTENTE
- ACOMETIDA EXISTENTE
- BOCA DE RIEGO EXISTENTE
- RED DE ABASTECIMIENTO PROPUESTA
- RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE A DEMOLER
- ACOMETIDA
- BOCA DE RIEGO
- HIDRANTE

Dolmen
COLEGIADO N.º: 9346
SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
C/ Cabrales 1, 3º. 33201 GIJÓN
Tel. 985 175 990 / Fax. 985 175 820
dolmen@dolmenarquitectura.com

FERNANDEZ
Arquitecto

OVIEDO
Arquitecto



--- ÁMBITO APR-S-6
SUPERFICIE: 16.015,36 m²

*LAS INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS DEBEN ENTENDERSE COMO ESQUEMAS PREVIOS QUE JUSTIFIQUEN LA VIABILIDAD DE LAS DIFERENTES REDES, PERO SUS CARACTERÍSTICAS PODRÁN SER MODIFICADAS EN EL PRECEPTIVO PROYECTO DE URBANIZACIÓN, QUE LAS DESARROLLARÁ CON MAYOR PROFUNDIDAD Y DETALLE AL BASARSE EN DATOS DE PARTIDA MÁS PRECISOS Y DEFINITIVOS.

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, EL CUAL ES AUTÉNTICO. DOLMEN S.L. ARCHITECTS, S.U. NO SE RESPONSABILIZA NI MANTIENE GARANTÍA NI RESPONSABILIDAD POR EL USO DE ESTOS DATOS. EL USUARIO DEBE VERIFICAR LA VERDADERA SITUACIÓN DE LOS DATOS DE PARTIDA. EL PRESENTE DOCUMENTO ES UNO DE LOS RESULTADOS DE UN PROCESO DE TRABAJO EN COLABORACIÓN CON EL AYUNTAMIENTO DE AVILÉS.

PROMOTOR
SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE A REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB)
C.I.F: A-86201993

EMPLAZAMIENTO
LA ROCICA, BARRIO VILLAGREGRE AVILÉS (ASTURIAS)

NOVIEMBRE 2020
Ref. UD-PE-2018-APRS6-AVILÉS
Escala 1/1.000



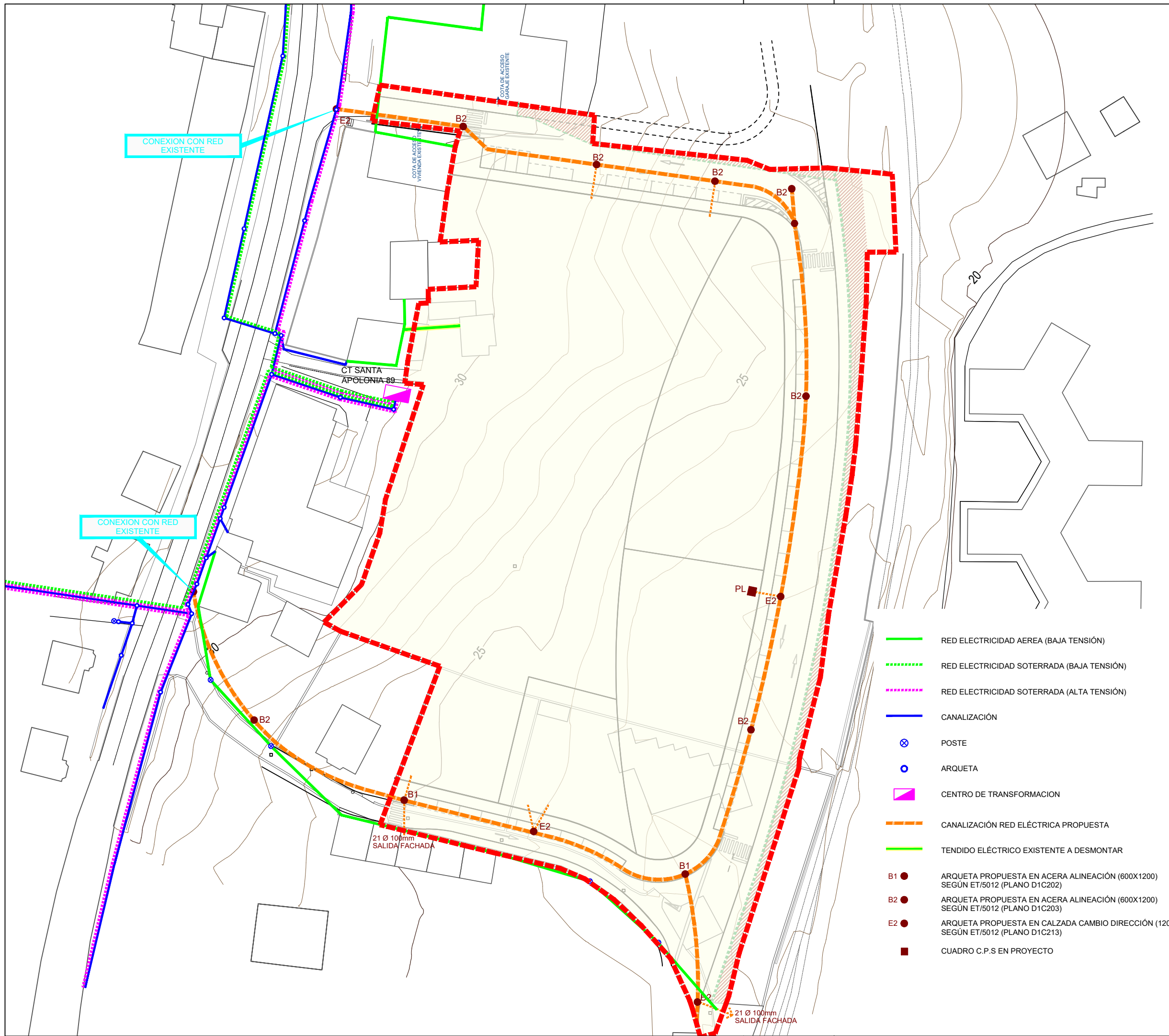
05.2

ORDENACIÓN
INFRAESTRUCTURAS
PROPUESTAS
SANEAMIENTO

Dolmen
COLEGIADO N.º: 9346
SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
C/ Cabrales 1, 3º. 33201 GIJÓN
Tel. 985 175 990 / Fax. 985 175 820
dolmen@dolmenarquitectura.com

FERNANDEZ Arquitecto
GONZÁLEZ OVIEDO Arquitecto

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR APR.S-6 "VILLAGREGRE, 3" AVILÉS, (ASTURIAS).

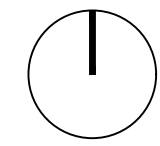


CONEXION CON RED EXISTENTE

CONEXION CON RED EXISTENTE

21 Ø 100mm SALIDA FACHADA

21 Ø 100mm SALIDA FACHADA



--- ÁMBITO APR-S-6
SUPERFICIE: 16.015,36 m²

*LAS INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS DEBEN ENTENDERSE COMO ESQUEMAS PREVIOS QUE JUSTIFIQUEN LA VIABILIDAD DE LAS DIFERENTES REDES, PERO SUS CARACTERÍSTICAS PODRÁN SER MODIFICADAS EN EL PRECEPTIVO PROYECTO DE URBANIZACIÓN, QUE LAS DESARROLLARÁ CON MAYOR PROFUNDIDAD Y DETALLE AL BASARSE EN DATOS DE PARTIDA MÁS PRECISOS Y DEFINITIVOS.

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTÓRITO DOLMEN S.L.U. ARQUITECTOS. LA COPIA NO FIRMADA NI EL MARCO GRÁFICO NI EL EMPALMADO, TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER MODIFICACIÓN O SUPLENTE, ENTENDIENDO QUE LA PRESENTE AUTOGRAFACIÓN SUPLENTE LA COPIA DEL ORIGINAL. PARA TENER MÁS INFORMACIÓN O CUALQUIER DUDA, CONTACTAR CON EL AUTOR DEL PROYECTO.

PROMOTOR
SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE A REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB)
C.I.F: A-86201993

EMPLAZAMIENTO
LA ROCICA, BARRIO VILVALEGRE AVILÉS (ASTURIAS)

NOVIEMBRE 2020
Ref. UD-PE-2018-APRS6-AVILÉS
Escala 1/800

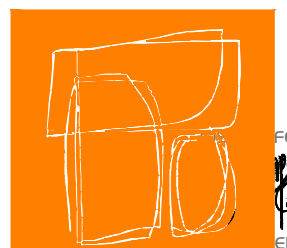


05.3

ORDENACIÓN
INFRAESTRUCTURAS
PROPUESTAS
ENERGÍA ELÉCTRICA

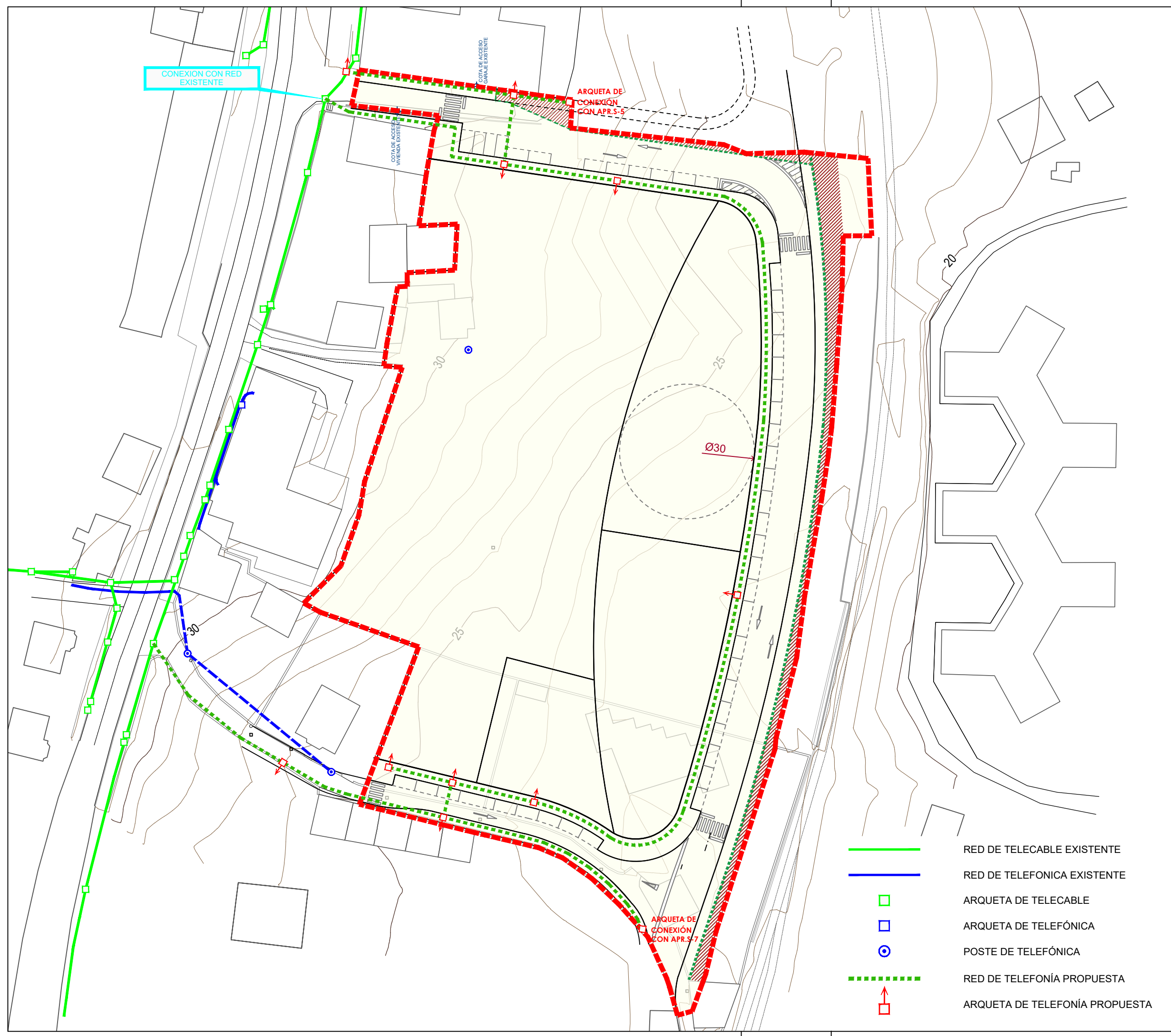
- RED ELECTRICIDAD AEREA (BAJA TENSIÓN)
- - - RED ELECTRICIDAD SOTERRADA (BAJA TENSIÓN)
- - - RED ELECTRICIDAD SOTERRADA (ALTA TENSIÓN)
- CANALIZACIÓN
- ⊗ POSTE
- ARQUETA
- ▭ CENTRO DE TRANSFORMACION
- - - CANALIZACIÓN RED ELÉCTRICA PROPUESTA
- - - TENDIDO ELÉCTRICO EXISTENTE A DESMONTAR

- B1 ARQUETA PROPUESTA EN ACERA ALINEACIÓN (600X1200) SEGÚN ET/5012 (PLANO D1C202)
- B2 ARQUETA PROPUESTA EN ACERA ALINEACIÓN (600X1200) SEGÚN ET/5012 (PLANO D1C203)
- E2 ARQUETA PROPUESTA EN CALZADA CAMBIO DIRECCIÓN (1200X1200) SEGÚN ET/5012 (PLANO D1C213)
- CUADRO C.P.S EN PROYECTO



Dolmen
COLEGIADO Nº: 9346
SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
C/ Cabrales 1, 3º 33201 GIJÓN
Tel. 985 175 990 / Fax. 985 175 820
dolmen@dolmenarquitectura.com

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR APR.5-6 "VILVALEGRE, 3" AVILÉS, (ASTURIAS).



CONEXION CON RED EXISTENTE

ARQUETA DE CONEXIÓN CON APR-S-5

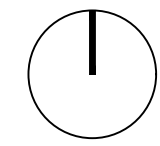
ARQUETA DE CONEXIÓN CON APR-S-7

COTA DE ACCESO VIVIENDA EXISTENTE

COTA DE ACCESO GARAJE EXISTENTE

Ø30

- RED DE TELECABLE EXISTENTE
- RED DE TELEFONICA EXISTENTE
- ARQUETA DE TELECABLE
- ARQUETA DE TELEFÓNICA
- ⊙ POSTE DE TELEFÓNICA
- - - RED DE TELEFONÍA PROPUESTA
- ⬆ ARQUETA DE TELEFONÍA PROPUESTA



--- ÁMBITO APR-S-6
SUPERFICIE: 16.015,36 m²

*LAS INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS DEBEN ENTENDERSE COMO ESQUEMAS PREVIOS QUE JUSTIFIQUEN LA VIABILIDAD DE LAS DIFERENTES REDES, PERO SUS CARACTERÍSTICAS PODRÁN SER MODIFICADAS EN EL PRECEPTIVO PROYECTO DE URBANIZACIÓN, QUE LAS DESARROLLARÁ CON MAYOR PROFUNDIDAD Y DETALLE AL BASARSE EN DATOS DE PARTIDA MÁS PRECISOS Y DEFINITIVOS.

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL, EL CUAL ES AUTÓNOMO DOLMEN S.L. ARQUITECTOS. LA COPIA HA FIRMADO EN EL MARCO DE SU INTERVENCIÓN EN EL PROYECTO DE REFORMA INTERIOR APR-S-6 AVILÉS (ASTURIAS) EN EL AÑO 2020. EL PRESENTE DOCUMENTO NO SE ENTENDE COMO UN DOCUMENTO DE OBRAS, SINO COMO UN DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y CONSULTA. CUALQUIER MODIFICACIÓN DEBEN SER HECHAS EN EL ORIGINAL.

PROMOTOR
SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE A REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB)
C.I.F: A-86201993

EMPLAZAMIENTO
LA ROCICA, BARRIO VILVALEGRE AVILÉS (ASTURIAS)

NOVIEMBRE 2020
Ref. UD-PE-2018-APRS6-AVILÉS
Escala 1/800



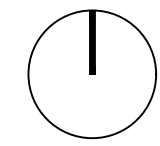
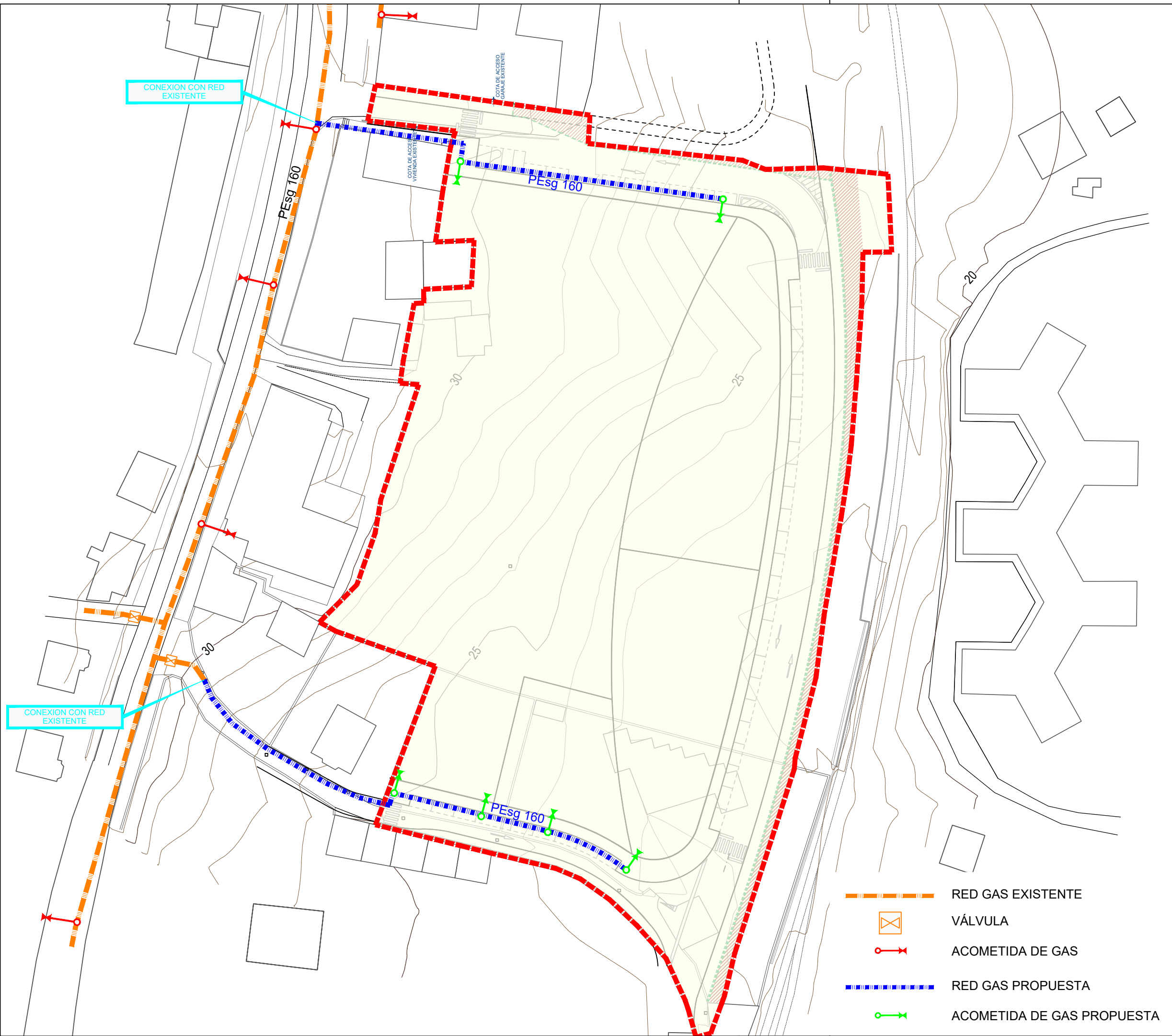
05.4

ORDENACIÓN
INFRAESTRUCTURAS
PROPUESTAS
TELEFONIA

Dolmen
COLEGIADO N.º: 9346
SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
C/ Cabrales 1, 3.º 33201 GIJÓN
Tel. 985 175 990 / Fax. 985 175 820
dolmen@dolmenarquitectura.com

FERNANDEZ
Arquitecto

ROVIEDO
Arquitecto



--- ÁMBITO APR-S-6
 SUPERFICIE: 16.015,36 m²

*LAS INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS DEBEN ENTENDERSE COMO ESQUEMAS PREVIOS QUE JUSTIFIQUEN LA VIABILIDAD DE LAS DIFERENTES REDES, PERO SUS CARACTERÍSTICAS PODRÁN SER MODIFICADAS EN EL PRECEPTIVO PROYECTO DE URBANIZACIÓN, QUE LAS DESARROLLARÁ CON MAYOR PROFUNDIDAD Y DETALLE AL BASARSE EN DATOS DE PARTIDA MÁS PRECISOS Y DEFINITIVOS.

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL CUAL ES AUTOR DOLMEN S.L. ARQUITECTOS. JOSÉ PÉREZ FERNÁNDEZ Y MARIO CARRERA OVIEDO. URBANIZACIÓN: TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER MODIFICACIÓN O ADICIÓN A ESTOS DATOS. RESPONSABILIDAD DEL AUTOR: AUTÓNOMA. EXPEDIENTE: 12.181. ALTO EL PLAZO PARA TENER EN CUENTA CUALQUIER MODIFICACIÓN QUE SE REALICE DESDE LA FIRMA DEL PRESENTE DOCUMENTO.

PROMOTOR
 SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE A REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB)
 C.I.F: A-86201993

EMPLAZAMIENTO
 LA ROCICA, BARRIO VILLAGRE AVILÉS (ASTURIAS)

NOVIEMBRE 2020
 Ref. UD-PE-2018-APRS6-AVILÉS
 Escala 1/800



05.5

ORDENACIÓN
 INFRAESTRUCTURAS
 PROPUESTAS
 GAS

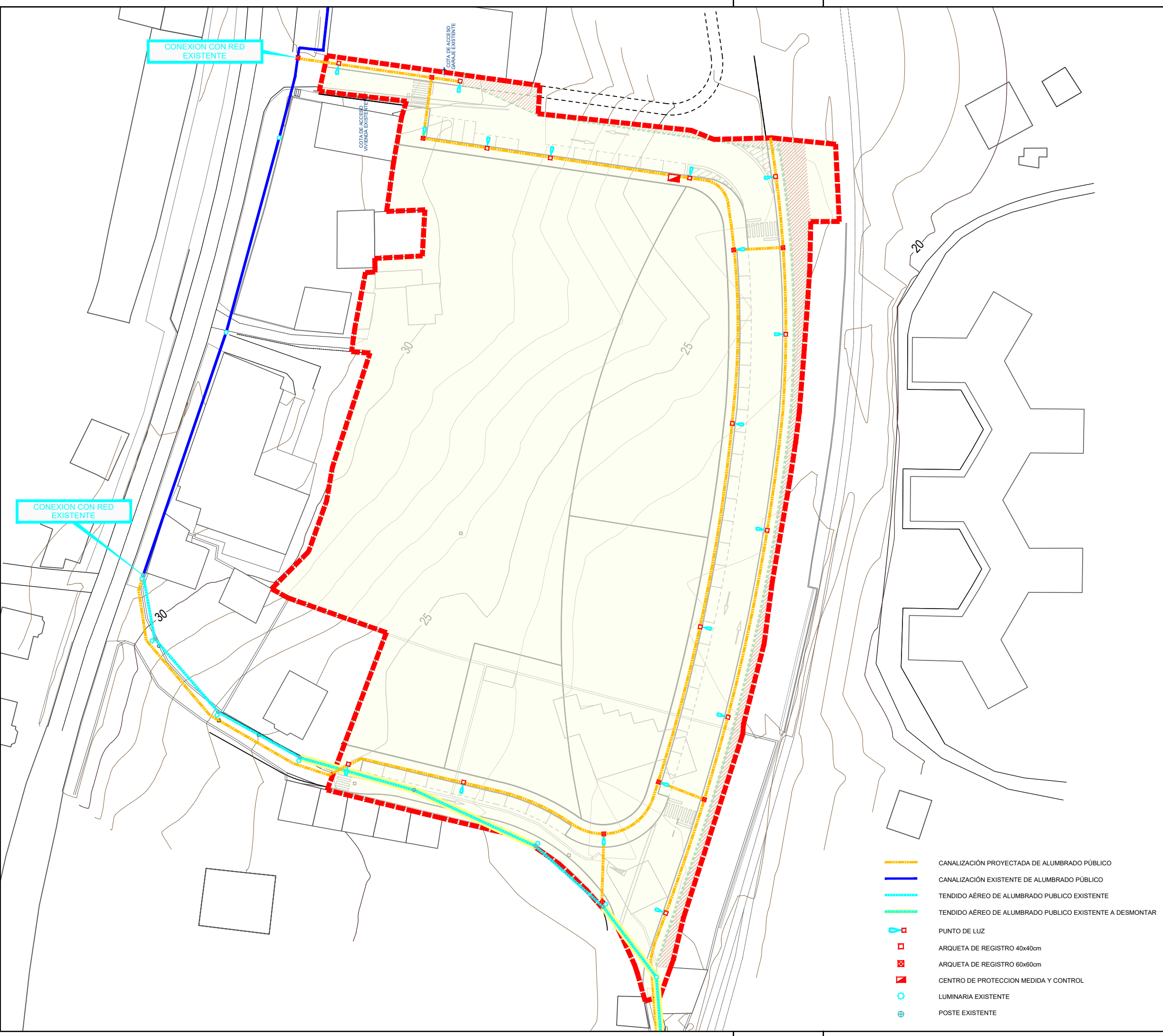
- RED GAS EXISTENTE
- VÁLVULA
- ACOMETIDA DE GAS
- RED GAS PROPUESTA
- ACOMETIDA DE GAS PROPUESTA

JOSÉ PÉREZ FERNÁNDEZ
 Arquitecto

MARIO CARRERA OVIEDO
 Arquitecto

Dolmen
 COLEGIADO N.º: 9346
 SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
 C/ Cabrales 1, 3.º 33201 GIJÓN
 Tel. 985 175 990 / Fax. 985 175 820
 dolmen@dolmenarquitectura.com

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR APR-S-6 "VILLAGRE, 3"
 AVILÉS, (ASTURIAS).



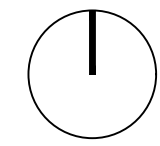
CONEXION CON RED EXISTENTE

COTA DE ACCESO VIVIENDA EXISTENTE

COTA DE ACCESO GARAJE EXISTENTE

CONEXION CON RED EXISTENTE

- CANALIZACIÓN PROYECTADA DE ALUMBRADO PÚBLICO
- CANALIZACIÓN EXISTENTE DE ALUMBRADO PÚBLICO
- TENDIDO AÉREO DE ALUMBRADO PÚBLICO EXISTENTE
- TENDIDO AÉREO DE ALUMBRADO PÚBLICO EXISTENTE A DESMONTAR
- PUNTO DE LUZ
- ARQUETA DE REGISTRO 40x40cm
- ARQUETA DE REGISTRO 60x60cm
- CENTRO DE PROTECCION MEDIDA Y CONTROL
- LUMINARIA EXISTENTE
- POSTE EXISTENTE



--- ÁMBITO APR-S-6
SUPERFICIE: 16.015,36 m²

*LAS INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS DEBEN ENTENDERSE COMO ESQUEMAS PREVIOS QUE JUSTIFIQUEN LA VIABILIDAD DE LAS DIFERENTES REDES, PERO SUS CARACTERÍSTICAS PODRÁN SER MODIFICADAS EN EL PRECEPTIVO PROYECTO DE URBANIZACIÓN, QUE LAS DESARROLLARÁ CON MAYOR PROFUNDIDAD Y DETALLE AL BASARSE EN DATOS DE PARTIDA MÁS PRECISOS Y DEFINITIVOS.

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR DOLMEN S.L., ARQUITECTOS D. JOSÉ PIS FERNÁNDEZ Y D. MARIO CARRERA OVIEDO. SU UTILIZACIÓN, TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUIEREN LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

PROMOTOR
SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE A REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB)
C.I.F. A-86201993

EMPLAZAMIENTO
LA ROCICA, BARRIO VILVALEGRE AVILÉS (ASTURIAS)

NOVIEMBRE 2020
Ref. UD-PE-2018-APRS6-AVILÉS
Escala 1/800



05.6

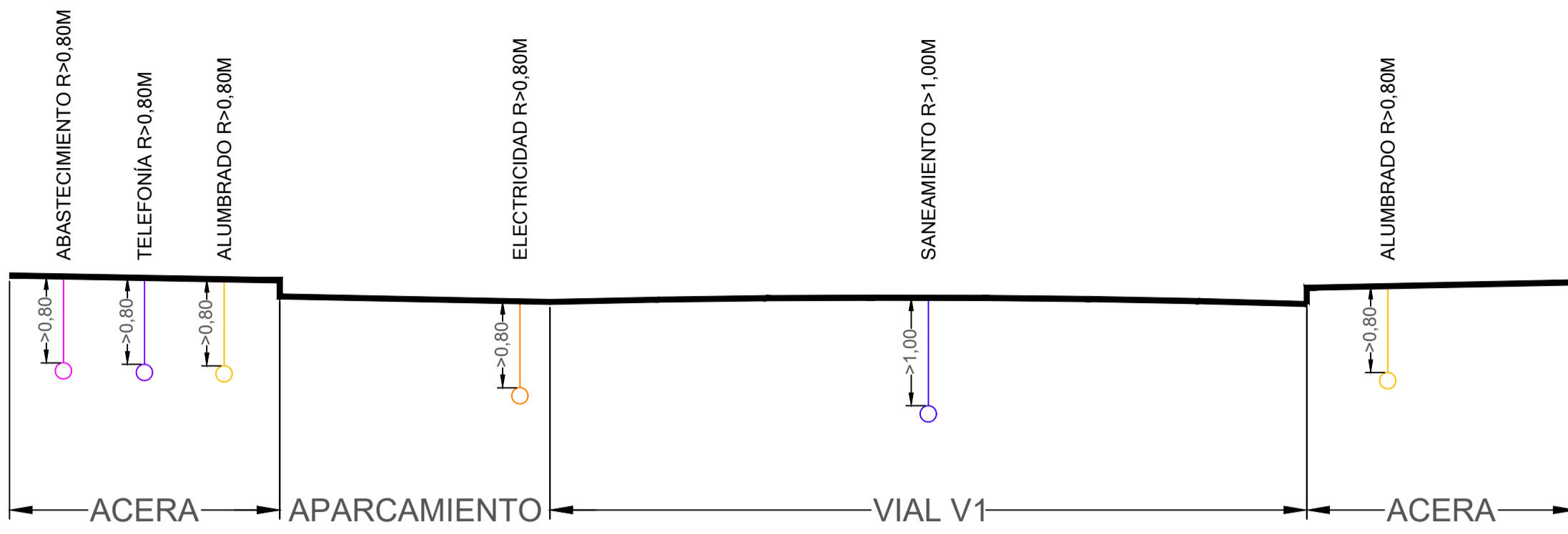
ORDENACIÓN
INFRAESTRUCTURAS
PROPUESTAS
ALIMBRADO PÚBLICO

Dolmen
COLEGIADO Nº: 9346
SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
C/ Cabrales 1, 3º. 33201 GIJÓN
Tel. 985 175 990 / Fax. 985 175 820
dolmen@dolmenarquitectura.com

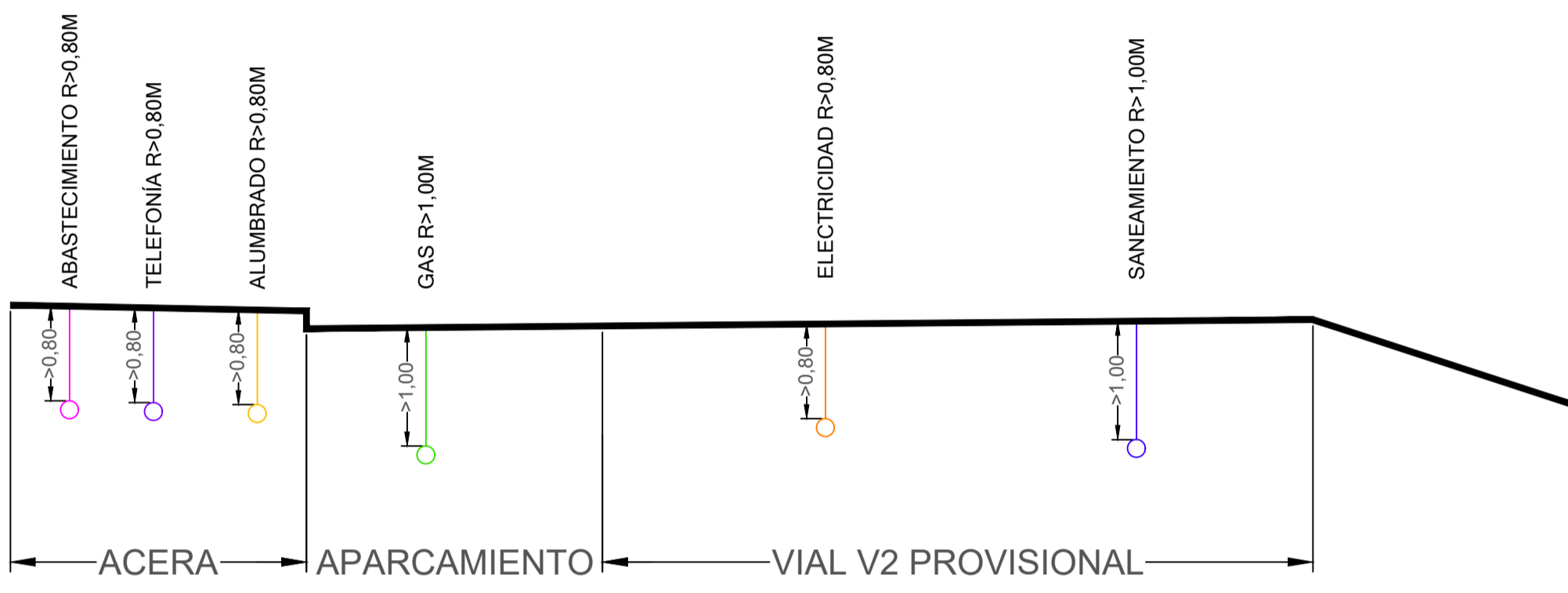
FERNÁNDEZ
Arquitecto

OVIEDO
Arquitecto

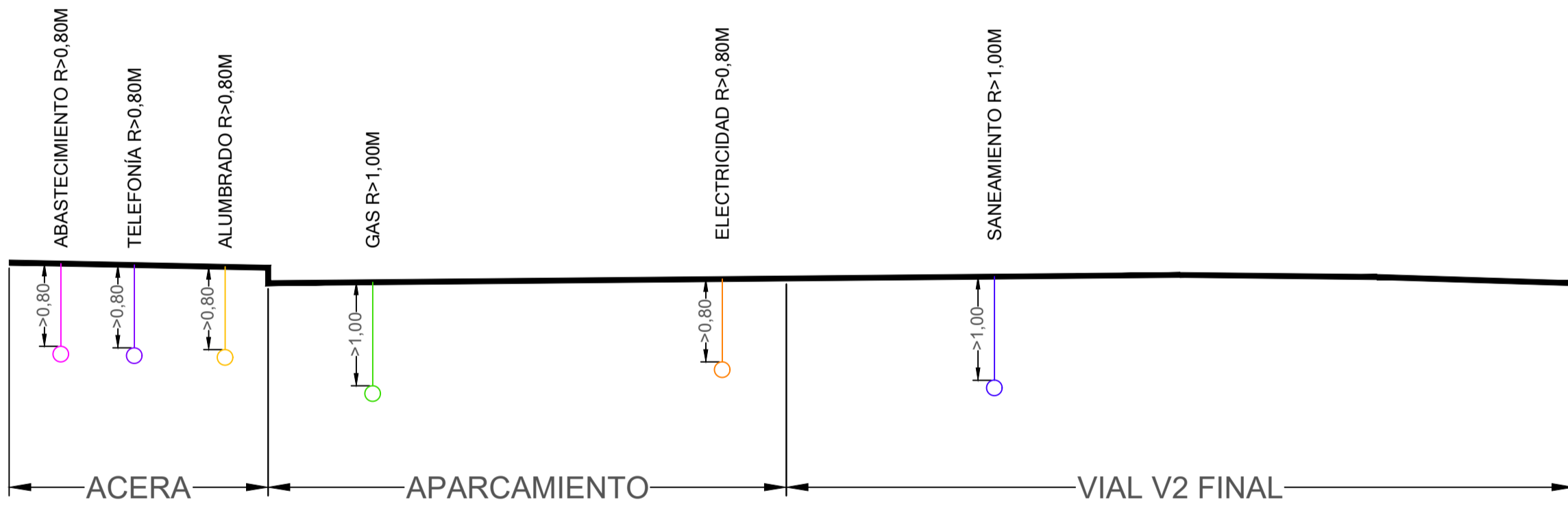
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR APR.S-6 "VILVALEGRE, 3"
AVILÉS, (ASTURIAS).



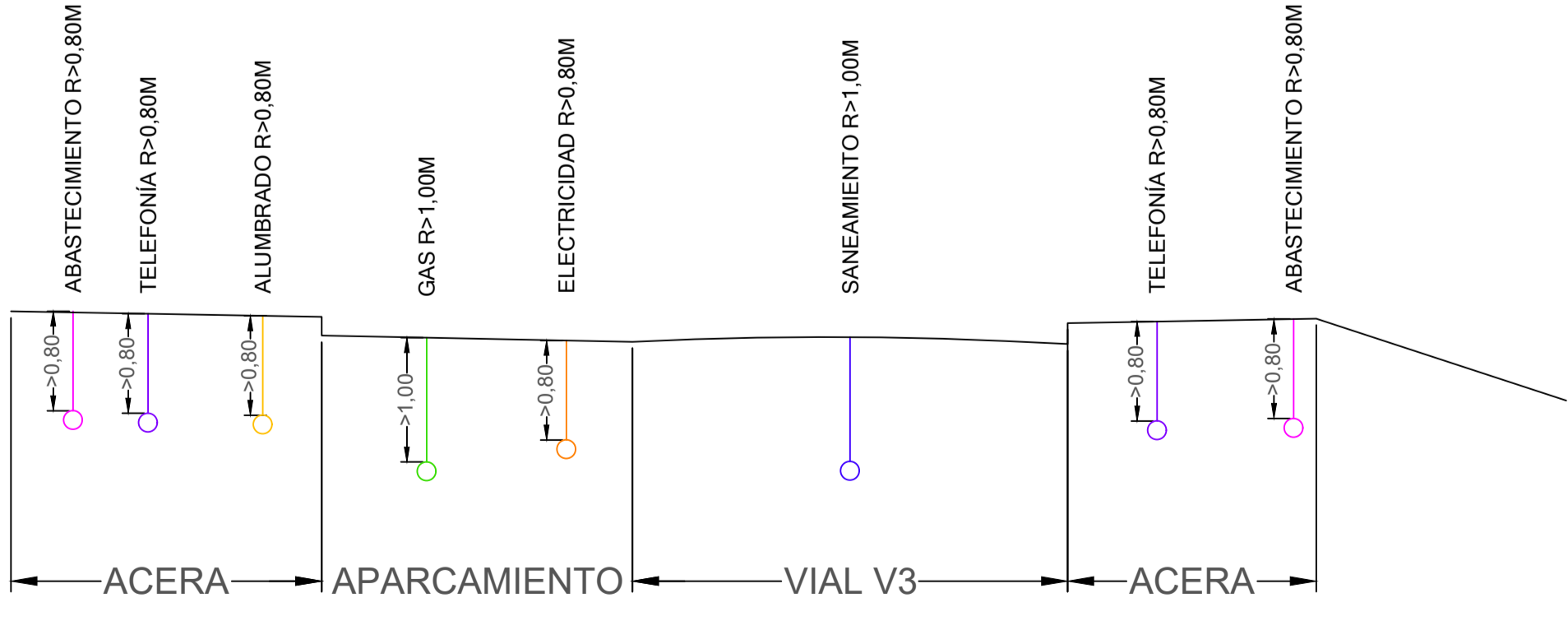
SECCIÓN V1



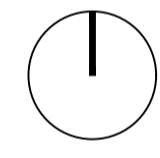
SECCIÓN V2 PROVISIONAL



SECCIÓN V2 FINAL



SECCIÓN V3



*LAS INFRAESTRUCTURAS PROPUESTAS DEBEN ENTENDERSE COMO ESQUEMAS PREVIOS QUE JUSTIFIQUEN LA VIABILIDAD DE LAS DIFERENTES REDES, PERO SUS CARACTERÍSTICAS PODRÁN SER MODIFICADAS EN EL PRECEPTIVO PROYECTO DE URBANIZACIÓN, QUE LAS DESARROLLARÁ CON MAYOR PROFUNDIDAD Y DETALLE AL BASARSE EN DATOS DE PARTIDA MÁS PRECISOS Y DEFINITIVOS.

PROMOTOR:
SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE A REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB)
C.I.F.: A-86201993

EMPLAZAMIENTO
LA ROCICA, BARRIO VILLALEGRE
AVILÉS (ASTURIAS)

NOVIEMBRE 2020
Ref. UD-PE-2018-APR56-AVILES
Escala 1/100



05.7

ORDENACIÓN
INFRAESTRUCTURAS
PROPUESTAS
SECCIÓN TIPO

Dolmen
COLEGIADO Nº: 9346
SOCIEDAD LIMITADA PROFESIONAL DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
C/ Cabales, 1, 3º, 33001 GIJÓN
Tel. 985 175 990 / Fax. 985 175 920
dolmen@dolmenarquitectos.com