

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

APE CH-12 EMILE ROBIN - LOS TELARES



CONCEJO DE AVILÉS

Promotor:
Islaer Promociones Inmobiliarias S.L.

abril 2025

JOSÉ PIS FERNÁNDEZ. ARQUITECTO
MARIO CARRERA OVIEDO. ARQUITECTO

Dolmen

Sociedad Limitada Profesional de Arquitectura y Urbanismo

CLÁUSULA INFORMATIVA PARA CLIENTES

DOLMEN S.L.P. de Arquitectura y Urbanismo, domiciliado en C/ Ezcurdia Nº20, bajo, código postal 33202, Gijón (ASTURIAS), le informa que estos datos serán tratados de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679 de 27 de abril (GDPR) y la Ley Orgánica 3/2018 de 5 de diciembre (LOPDGDD).

a) Todos los datos de carácter personal facilitados a DOLMEN S.L.P. de Arquitectura y Urbanismo serán tratados por ésta de acuerdo con las prescripciones legales aplicables al respecto y quedarán incorporados en el fichero de clientes y proveedores creado y mantenido bajo la responsabilidad de DOLMEN S.L.P. de Arquitectura y Urbanismo. Este fichero ha sido debidamente registrado en la Agencia Española de Protección de Datos.

b) Los datos son recabados con la finalidad de gestionar los datos de carácter personal de clientes para la elaboración de proyectos, así como la gestión contable, fiscal y administrativa, así como para remitirle información comercial sobre nuestros productos y servicios relativos al ámbito de la arquitectura y el urbanismo.

No obstante le informamos que podrá revocar el consentimiento en cualquier momento, mediante notificación al domicilio social de DOLMEN S.L.P. de Arquitectura y Urbanismo, o a través de correo electrónico a edificacion@dolmenarquitectura.com.

c) Los datos de carácter personal incorporados en el fichero titularidad de DOLMEN S.L.P. de Arquitectura y Urbanismo no serán cedidos salvo que otra legislación o administración pública así lo establezca.

d) Usted podrá, en todo momento, ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición sobre sus datos personales así como el de revocación del consentimiento para cualquiera de las finalidades antes señaladas, enviando a DOLMEN S.L.P. de Arquitectura y Urbanismo una carta debidamente firmada a la C/ Ezcurdia Nº20, bajo, código postal 33202, Gijón (ASTURIAS) donde consten claramente los datos de contacto a la cual deberá acompañarse fotocopia de su DNI/NIF o documento que acredite su identidad.



DOLMEN ARQUITECTOS

C/ Ezcurdia 20, bajo. 33202 GIJÓN

985 175 990

edificacion@dolmenarquitectura.com

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

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

APE CH-12 "EMILE ROBIN – LOS TELARES"

Índice

MEMORIA

1.	Antecedentes	3
2.	Datos generales	6
2.1	Promotor	6
2.2	Situación	6
2.3	Descripción del ámbito	6
2.4	Objeto y naturaleza.....	8
3.	Parcelas de origen	11
4.	Relación de propietarios y fincas.....	16
5.	Ordenación propuesta	18
6.	Descripción y adjudicación de las fincas resultantes edificables	21
7.	Gastos de urbanización	22
8.	Conclusión	23
9.	Anexos	24



Dolmen S.L.P.



DOLMEN ARQUITECTURA
C/ Ezcurdia 20, bajo. 33202 GIJÓN

985 175 990

edificacion@dolmenarquitectura.com

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

1. ANTECEDENTES

El Pleno Municipal, en sesión de 30 de abril de 2019, acordó la aprobación definitiva del **Plan Especial de Mejora y Reforma Interior del Casco Histórico de Avilés** (BOPA nº100 de 27 de mayo de 2019), en adelante **PEMRICH**. Se trata de un instrumento de planeamiento *"destinado a programar actuaciones e intervenciones dirigidas a impulsar los valores sociales, económicos, ambientales, edificatorios y funcionales del ámbito, con el fin de elevar la calidad de vida de sus habitantes"*.

Entre sus determinaciones, el PEMRICH define una serie de Áreas de Planeamiento Específico del Casco Histórico (APE CH) entre las que se encuentra la **APE CH-12 "Emile Robin – Los Telares"**, cuya reparcelación es el objeto del presente documento.

Apuntar que, la ficha de condiciones de particulares de la APE CH-12, que se aporta como Anexo a esta Memoria, categoriza el ámbito como Suelo Urbano No Consolidado y define con precisión su ordenación detallada, por lo que **no será precisa la tramitación de planeamiento de desarrollo** alguno.

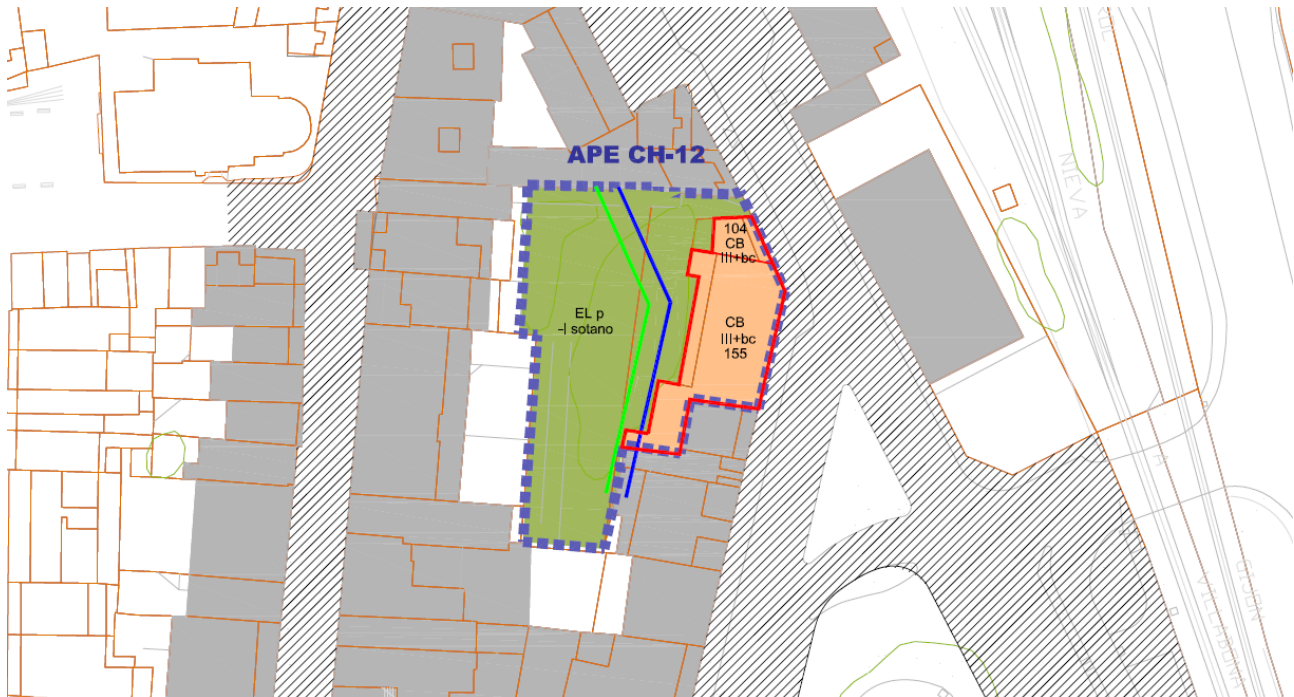


Imagen 1. Ordenación detallada. Extracto ficha APE CH-12.

Sí requiere, no obstante, la tramitación del **Proyecto de Reparcelación**. Se resume a continuación la tramitación del documento hasta la fecha:

Mediante **Decreto 1517/2021, de 18 de febrero**, del Ayuntamiento de Avilés, se dispuso lo siguiente:

- Someter la propuesta de reparcelación elevada a escritura pública a información pública por plazo de un mes, mediante edictos a publicar en el Boletín Oficial del



DOLMEN ARQUITECTURA
C/ Ezcurdia 20, bajo. 33202 GIJÓN

985 175 990

edificacion@dolmenarquitectura.com

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

Principado de Asturias, en uno de los diarios de mayor circulación de la Comunidad Autónoma, en la página "web" del Ayuntamiento y en el Tablón de Anuncios de la Casa Consistorial.

- Condicionar la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación a que previamente a dicho trámite se haya suscrito el Convenio de monetarización correspondiente al aprovechamiento municipal.
- Aprobar inicialmente la propuesta de Convenio Urbanístico para la sustitución del aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria municipal, por su equivalente en metálico, siendo este de un total de 25.350,04€
- Someter la propuesta de Convenio a un periodo de información pública de un mes, mediante anuncios en los medios indicados en el apartado primero.

Consta en el expediente municipal certificado en el que se acredita que la **Resolución de aprobación inicial** fue **publicada en el Boletín Oficial del Principado de fecha 10 de marzo de 2021**, en la página web y Tablón de Edictos del Ayuntamiento y en el diario La Nueva España de 12 de marzo, no constando alegaciones o reclamaciones al proyecto.

Mediante **Decreto 4008/2021, de 13 de mayo**, del Ayuntamiento de Avilés, se dispuso lo siguiente:

- **Aprobar definitivamente la propuesta de Convenio Urbanístico** para la adquisición por Proyectos y Obras Arcasan S.L. (antiguos promotores), de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes al Ayuntamiento, por importe de 25.350,04€, con las siguientes condiciones:
 - 1º. Con anterioridad a la aprobación definitiva de la reparcelación, la promotora del desarrollo de la unidad de actuación deberá ingresar el importe de la monetarización del aprovechamiento de cesión obligatoria, mediante cheque bancario a nombre del Ayuntamiento de Avilés
 - 2º. Una vez se tenga constancia del abono de la cantidad de que se trate se expedirá la carta de pago correspondiente, y se adoptará acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.
- Requerir a la Entidad Proyectos y Obras Arcasan S.L. para la formalización del convenio aprobado.
- Notificar este acuerdo a los promotores y dar traslado del mismo al Registro de Planeamiento y Gestión Urbanística del Principado de Asturias.
- Publicar, una vez suscrito, el contenido íntegro del Convenio en el Boletín Oficial del Principado de Asturias y solicitar su inscripción en el Registro de la Propiedad.



Con fecha **19 de agosto de 2021** tras su formalización el contenido íntegro del Convenio fue publicado en el BOPA.

Con fecha **21 de marzo de 2025**, tras la adquisición de las fincas, la mercantil Islaer Promociones Inmobiliarias S.L. aporta al expediente la siguiente documentación:

- Notas registrales de las fincas 33235, 33234, 33524, 33233 y 33525, a favor de Islaer promociones inmobiliarias S.L.
- Carta de pago de transferencia a la Cuenta del Ayuntamiento de Avilés por importe de 25.350,04€ en concepto de monetarización de convenio APE CH-12.

Con fecha de **3 de abril de 2025**, se notifica al promotor informe municipal en el que se requiere la presentación del Proyecto de Reparcelación modificado, sustituyendo los propietarios por los actuales en virtud de lo establecido en el artículo 14 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y adaptándolo al ROTU en virtud de lo establecido en la Disposición Transitoria 3ª del dicho Decreto.

El presente documento, de abril de 2025, responde a dicho requerimiento.



DOLMEN ARQUITECTURA
C/ Ezcurdia 20, bajo. 33202 GIJÓN

985 175 990

edificacion@dolmenarquitectura.com

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

2. DATOS GENERALES

2.1 PROMOTOR

El presente Proyecto de Reparcelación de la APE CH-12 Emile Robin – Los Telares se redacta por encargo de la mercantil [Islaer Promociones Inmobiliarias S.L.](#), de C.I.F. B01771559 y con domicilio en [C/ Martinez Marina 3 1º D](#), código postal 33009, de Oviedo (Asturias).

2.2 SITUACIÓN

El ámbito se localiza junto al Parque del Muelle de Avilés (Asturias), en la confluencia de la Avenida de los Telares con la calle Emile Robín.

2.3 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Su ámbito es el correspondiente a la APE CH-12 del PEMRICH.

Está formado por las parcelas catastrales 06, 07 y 24 de la manzana 40739, con referencias catastrales 4073906TP6247S0001SY, 4073907TP6247S0001ZY y 4073924TP6247S0001TY respectivamente.

El ámbito, así definido, linda al norte con la parcela 05, al este con la Avenida de los Telares, la calle Emile Robín y las parcelas 08, 09 y 10, al sur con las parcelas 08, 09 y 16 y al oeste con las parcelas 17, 18, 19, 20 y 21, todas ellas de la misma manzana 40739.

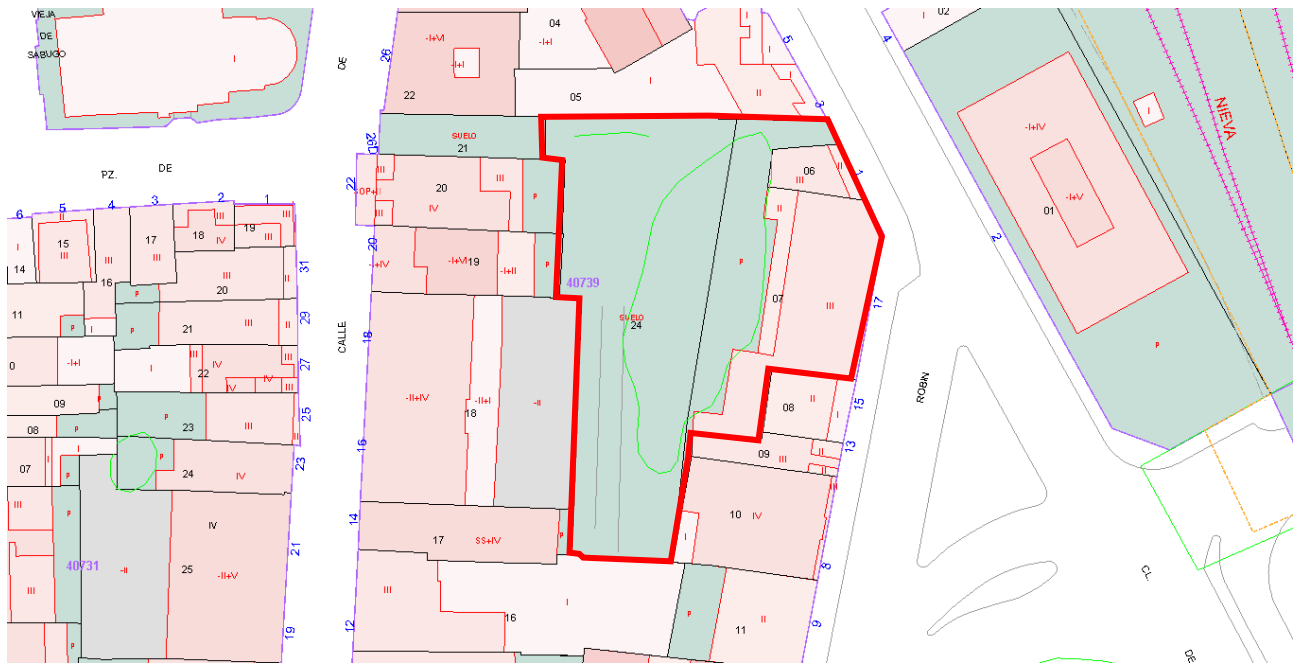


Imagen 2. Estructura catastral.



DOLMEN ARQUITECTURA
C/ Ezcurdia 20, bajo. 33202 GIJÓN

985 175 990

edificacion@dolmenarquitectura.com

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

Se aportan como anexo al Proyecto de Reparcelación las fichas catastrales de las tres parcelas que constituyen el ámbito.

Según Catastro, el ámbito presenta una superficie de 1.457 m², no coincidente con la reflejada en los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad nº1 de Avilés, que asciende a 1.430 m². Ambas superficies son ligeramente inferiores a la contenida en la ficha del PEMRICH, que es de 1.502 m². Además, esta última deja fuera un pequeño "tácón" situado al norte del ámbito, en su límite con la parcela 21.

Ante las discrepancias detectadas, se ha procedido a realizar un levantamiento topográfico de los límites del ámbito según el que la superficie real asciende a 1.453,50 m², muy similar a la superficie catastral.

Catastral	Registral	PEMRICH	Topográfica
1.457 m ²	1.430 m ²	1.502 m ²	1.453,50 m ²

Tabla 1. Discrepancias en las superficies.

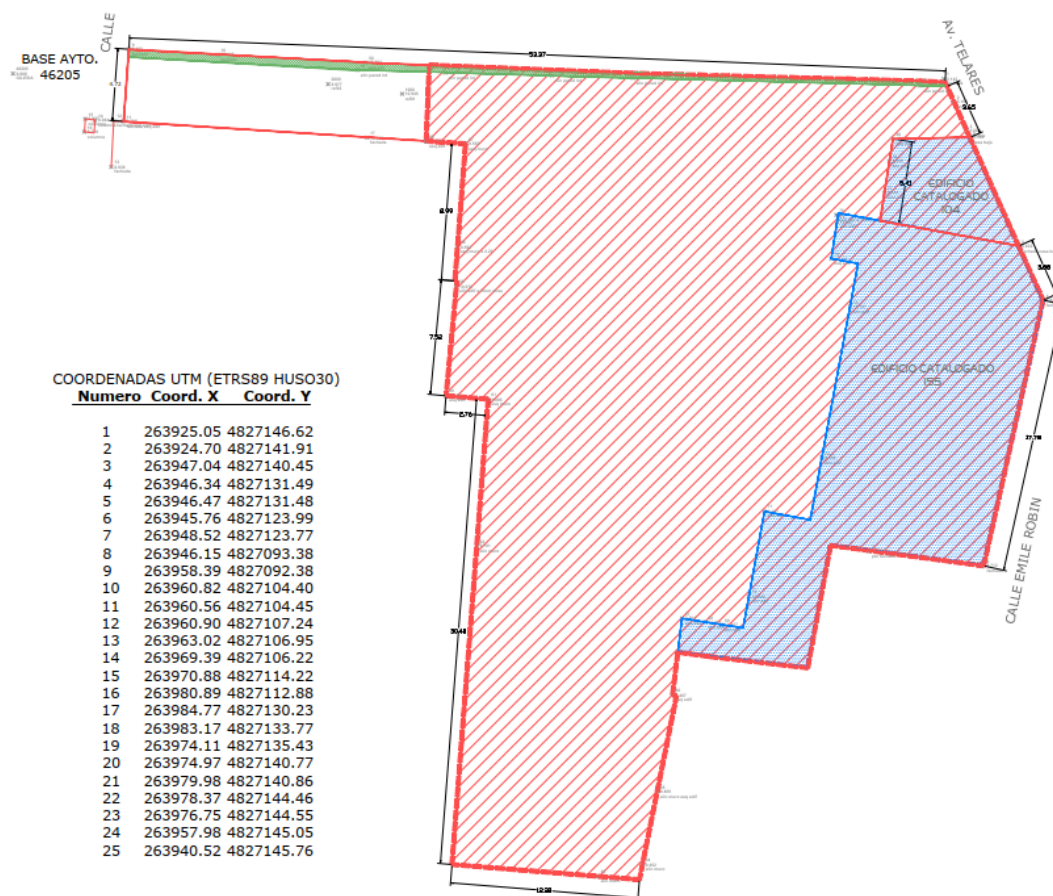


Imagen 3. Levantamiento topográfico del ámbito.



DOLMEN ARQUITECTURA
C/ Ezcurdia 20, bajo. 33202 GIJÓN

985 175 990

edificacion@dolmenarquitectura.com

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

El artículo 172 del Decreto 63/2022, de 21 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, en adelante ROTU, establece en su apartado 1 que *"cuando la contradicción se refiera a cuantificación de superficies de suelo, habrá que atenerse a la superficie real obtenida mediante levantamiento topográfico"*. Por tanto, en este Proyecto de Reparcelación se tomará como superficie la real obtenida mediante levantamiento topográfico, que asciende a 1.453,50 m².

Finalmente, citar que la mercantil [Islaer Promociones Inmobiliarias S.L.](#) es propietaria de la totalidad de los terrenos que constituyen el ámbito.

2.4 OBJETO Y NATURALEZA

El presente Proyecto de Reparcelación tiene por **objeto** la **equidistribución de las cargas y beneficios correspondientes a la ordenación detallada incluida en el PEMRICH**.

En concreto, la ficha del APE CH-12 establece los siguientes **parámetros**:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

SUELO URBANO, CATEGORÍA NO CONSOLIDADO

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:

-

SUPERFICIE DEL ÁMBITO

1.502,00 m²

-

EDIFICABILIDAD BRUTA PROPUESTA

1,04 m²/m²

-

USO CARACTERÍSTICO

RESIDENCIAL Y USOS COMPATIBLES ASOCIADOS

GESTIÓN:

-

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

-

OBLIGACIÓN DE CEDER EL 10% DEL APROVECHAMIENTO A LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE QUE DEBERÁ MONETARIZARSE

ORDENACIÓN DETALLADA RESULTANTE

-

CALIFICACIÓN DE LOS SUELOS:

Código	Calificación	Superficie	Alturas	Edificabilidad
CB	Cerrada Baja	500,00	3+BC	1.560,90
EL	Espacio Libre	1.002,00	-1	
Total SUELO PRIVADO		1.502,00		1.560,90

EDIFICABILIDAD BRUTA:

Eb=

1.560,90 m² Const.

1.502,00 m² Suelo

=

1,04 m² / m²

Imagen 4. Parámetros. Extracto ficha APE CH-12.

Como veíamos en el capítulo de antecedentes, **el PEMRICH establece la ordenación detallada del APE CH-12**, fijando no solo alineaciones, fondo edificable, alturas máximas y ordenanzas de aplicación, sino también definiendo de manera pormenorizada objetivos y determinaciones vinculantes. Esto hace innecesaria la tramitación de un Estudio de Detalle, aunque sí requerirá gestión dado su carácter de unidad de actuación.



En la imagen de la página anterior podemos observar que el **sistema de actuación** asignado es el de **compensación**, definido en el artículo 171 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, en adelante TROTU, como aquel en el que *"los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Plan y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular o se siga el procedimiento conjunto previsto en el artículo 174 de este Texto Refundido"*.

En el caso que nos ocupa **la totalidad del ámbito es propiedad de la mercantil Islaer Promociones Inmobiliarias S.L.**, por lo que, en virtud del artículo 174 del TROTU **se podrá prescindir de la constitución de la Junta de Compensación y de la tramitación del Proyecto de Actuación y del Proyecto de Compensación**.

Sin embargo, la ficha del APE CH-12 establece la obligatoriedad de **ceder el 10% del aprovechamiento lucrativo** a la Administración actuante, aprovechamiento que deberá monetizarse estimando, según el informe emitido por el servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística con fecha de 24 de febrero de 2020, un **valor de repercusión del suelo de 569,28 €/m2**.

Según nuestro ordenamiento urbanístico, el instrumento adecuado para proceder a la distribución de los aprovechamientos, incluido el de cesión, es la reparcelación urbanística, que el artículo 190 del TROTU describe en los siguientes términos:

- 1. Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.*
- 2. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la Administración.*
- 3. Cuando así lo exija la naturaleza del sistema de actuación, a través de la reparcelación se localizará sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento que corresponda al urbanizador en compensación por el coste de las obras de urbanización.*
- 4. No será necesario proceder a la reparcelación cuando se aplique el sistema de expropiación.*
- 5. No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación del polígono o unidad de actuación.*

La Sección 3 "La Reparcelación urbanística" del Capítulo I del Título V del ROTU (artículos 247 a 264) desarrolla la regulación esbozada en los artículos 189 a 194 del TROTU.

Los derechos y obligaciones de los afectados han de establecerse proporcionalmente en función de las superficies reales de las fincas de origen – entendiendo que todas ellas tienen un valor unitario idéntico



por situación y características físicas y jurídicas – conformándose al efecto las correspondientes cuotas de participación en el reparto de beneficios y cargas, así como en los costes de urbanización.

En nuestro caso, la propiedad del ámbito es única, de tal modo que la mercantil propietaria de las tres parcelas de origen será también propietaria única de la parcela resultante. Además, le corresponderá la totalidad del aprovechamiento urbanístico, ya que el método definido para la cesión del 10% a la Administración actuante es el de su monetización como veíamos supra. No será necesario, por tanto, efectuar operación alguna de equidistribución de beneficios y cargas, porque correrán todos a cargo de la sociedad propietaria.

Sí cabe mencionar la diferencia detectada entre las superficies contenidas en los títulos de propiedad y la realidad física. Como se expuso en el apartado anterior se tomará la superficie real obtenida mediante levantamiento topográfico, lo que supone una leve alteración de los parámetros contenidos en la ficha; alteración que no tiene carácter de modificación sino de mero ajuste del planeamiento a la realidad física. Así, la superficie máxima edificable será de 1.511,64 m² en lugar de los 1.560,90 m² establecidos en la ficha, ajuste derivado de la desviación a la baja de la superficie real del ámbito obtenida por levantamiento topográfico respecto de la consignada en la ficha.

En este sentido, uno de los efectos del presente Proyecto de Reparcelación, junto a sus finalidades esenciales de ejecución urbanística, consiste en el ajuste del contenido registral de las fincas de origen a los datos que arroja la realidad física. Esta aseveración encuentra su apoyo en lo dispuesto con carácter pleno en el artículo 8.1 del Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística de 4 de julio de 1997, al establecer que la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito.



3. PARCELAS DE ORIGEN

Como se exponía en el apartado 2.2 de esta Memoria, el ámbito se localiza junto al Parque del Muelle de Avilés, en la confluencia de la Avenida de los Telares con la calle Emile Robín. Y está formado por las parcelas catastrales 06, 07 y 24 de la manzana 40739. Su superficie real asciende a 1.453,50 m².

Se trata de un área de la ciudad consolidada situada en el barrio de Sabugo, en la manzana formada por las calles Emile Robín, Carreño Miranda, de la Estación y Avenida de los Telares. En la actualidad alberga dos edificios catalogados con los códigos 104 y 155, situados en las parcelas catastrales 06 y 07 de la manzana 40739 respectivamente, y ambos con un nivel de protección parcial. En las fichas de los elementos catalogados, así como en la del APE CH-12, se detallan las actuaciones edificatorias susceptibles de materialización sobre estas edificaciones. La tercera parcela de origen, la 24 de la misma manzana, está vacante y corresponde a los antiguos jardines de las construcciones catalogadas.

Como ya avanzamos supra, la delimitación del ámbito en su linde oeste ofrece dudas, ya que no se ajusta al parcelario catastral, dejando fuera una pequeña parte de la parcela 24 de apenas 13 m². Se ha considerado un error material fruto de las distintas escalas manejadas en los diferentes documentos: el PEMRICH es un instrumento de amplio espectro, que se ocupa del casco histórico avilesino, lo que hace fácil entender que en su escala no se percibiera este pequeño tacón que por coherencia con la estructura de la propiedad este Proyecto de Reparcelación sí incluye en el ámbito.

Se presentan junto con este Proyecto de Reparcelación los certificados de titularidad y cargas de las fincas involucradas solicitados al Registro de la Propiedad. A continuación, se describen las parcelas tal y como aparecen en los títulos que constan en el Registro de la Propiedad nº1 de Avilés:

DESCRIPCIÓN: URBANA: Casa de piso bajo y principal, señalada con el número treinta y cinco en la calle La Rivera, hoy Avenida de los Telares, y catastralmente Emile Robin diecisiete, parroquia de Sabugo de Avilés, con una superficie de ciento veinte metros cuadrados. Linda: al frente, con la citada calle, por la derecha casa de los herederos de Ramón Troncoso, por la izquierda, casa que constituye la finca 4.010 del Archivo Común, y por la trasera con el resto de la huerta en parte de la que fue edificada la casa referida.
Finca Nº: 33233.- **Código Registral Único:** 33020000565482 Finca No Coordinada con Catastro

TITULARES: ISLAER PROMOCIONES INMOBILIARIAS SL, C.I.F.: B01771559 en virtud de escritura otorgada el día 30 de Septiembre del año 2024 ante la Notario de Oviedo Doña María Rosa Igay Merino, protocolo número 1886
Fecha de la inscripción: veintidós de octubre de dos mil veinticuatro

CARGAS: I) Gravada con la condición establecida por razón de la inscripción primera de la registral número 4009 cuyo contenido literal es como sigue: El solar en unión de la finca de mayor extensión de que formó parte, ha sido adquirido con las condiciones siguientes: Que el comprador habrá de hacer su servicio por la puerta que da servicio a la Rivera. Que Don José Fernández Perdonos o quien en lo sucesivo lo represente, dejará libre curso y respetará siempre el conducto del excusado de la casa de Don Adolfo, que pasará por los terrenos que enajena, sin que el Perdonos ni nadie pueda nunca ponerle ninguna o ningún obstáculo hasta darle salida a la marea. Que quedará siendo de la exclusiva propiedad de Doña Matilde de las Alas y su esposo la pared que divide su casa y huerta del trozo que por ésta escritura enajena, comprendiéndose solo la extensión que ocupar pudiera la prolongación de su casa hasta la misma pared, quedando sin embargo con la facultad de reformarla matando el recodo que en la actualidad existe junto a la casa de Don Eugenio Miranda y esto sin ninguna clase de abono o sea sin abono de ninguna clase al Perdonos o a quien le represente. Que el día que Doña Matilde y su esposo y quien representasen sus derechos tuviesen por conveniente hacer obra en su casa podrán abrir cualquier clase y número de huecos en la pared de que se trata en la condición precedente, en toda la extensión que ocupare la prolongación de su casa, así como también dar aguada sobre el trozo de huerta que se vende, poniendo canalones sin Don José Perdonos o quien representen sus derechos pueda reclamar nada ni oponer



DOLMEN ARQUITECTURA
C/ Ezcurdia 20, bajo. 33202 GIJÓN

985 175 990

edificacion@dolmenarquitectura.com

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

obstáculos de ninguna clase. Que tampoco el Perdone podrá en todo el frente de la casa de Doña Matilde a una distancia menor de seis metros levantar paredes ni poner obstáculos de ninguna clase que impidan la vista y la luz de la mencionada casa. En el resto de la pared que separan las dos propiedades no podrán ni Doña Matilde ni Don José abrir huecos de ninguna clase.

II) Gravada con la nota marginal de la inscripción primera referida que literalmente es como sigue: "Expedida Certificación de dominio y cargas sobre la finca de éste número de conformidad con lo contenido en el Art. 5 del Real Decreto 1093/97 por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, a instancias del Ayuntamiento de Avilés para el inicio y aprobación del PROYECTO DE REPARCELACIÓN APE CH-12. Resulta de instancia suscrita con fecha dieciséis de Diciembre del año dos mil veinte por Don Manuel Ángel Campa Menéndez, concejal responsable del área de desarrollo urbano y económico del Ayuntamiento de Avilés, que fue presentada a las doce horas y treinta y un minutos del día dieciocho de Diciembre del año 2020, Asiento 356 del Diario 172. Avilés a once de Enero del año dos mil veintiuno"

DESCRIPCIÓN: RUSTICA. Trozo de terreno destinado huerta, sito en Sabugo de Avilés, de superficie cuatrocientos ocho metros cuadrados, que linda al Poniente con huerta y casa de doña Matilde de las Alas Pumariño y huerta de los herederos de Don Eugenio Miranda; Oriente, casa de Don Gregorio Troncoso y otros y además con terreno de Don Adolfo Soignie Siles, hoy herederos, y Norte, unos trozos de terreno de don José Fernandez Perdone y huerta de herederos de la casa de Vioño.

Finca Nº: 33235.- **Código Registral Único:** 33020000565253 Finca No Coordinada con Catastro

TITULARES: ISLAER PROMOCIONES INMOBILIARIAS SL, C.I.F.: B01771559 en pleno dominio, en virtud de escritura otorgada el día 30 de Septiembre del año 2024 ante la Notario de Oviedo Doña María Rosa Igay Merino, protocolo número 1886, que se presentó a las 12:53 horas del día 30 de Septiembre de 2024, bajo el Asiento 1311 del Diario 2024, causando la inscripción 3ª con fecha 22 de octubre de 2024.-

CARGAS: I) Gravada con la condición establecida por razón de la inscripción primera de la registral número 4009 cuyo contenido literal es como sigue: El solar en unión de la finca de mayor extensión de que formó parte, ha sido adquirido con las condiciones siguientes: Que el comprador habrá de hacer su servicio por la puerta que da servicio a la Rivera. Que Don José Fernández Perdone o quien en lo sucesivo lo represente, dejará libre curso y respetará siempre el conducto del excusado de la casa de Don Adolfo, que pasará por los terrenos que enajena, sin que el Perdone ni nadie pueda nunca ponerle ninguna o ningún obstáculo hasta darle salida a la marea. Que quedará siendo de la exclusiva propiedad de Doña Matilde de las Alas y su esposo la pared que divide su casa y huerta del trozo que por ésta escritura enajena, comprendiéndose solo la extensión que ocupar pudiera la prolongación de su casa hasta la misma pared, quedando sin embargo con la facultad de reformarla matando el recodo que en la actualidad existe junto a la casa de Don Eugenio Miranda y esto sin ninguna clase de abono o sea sin abono de ninguna clase al Perdone o a quien le represente. Que el día que Doña Matilde y su esposo y quien representasen sus derechos tuviesen por conveniente hacer obra en su casa podrán abrir cualquier clase y número de huecos en la pared de que se trata en la condición precedente, en toda la extensión que ocupare la prolongación de su casa, así como también dar aguada sobre el trozo de huerta que se vende, poniendo canalones sin Don José Perdone o quien representen sus derechos pueda reclamar nada ni oponer obstáculos de ninguna clase. Que tampoco el Perdone podrá en todo el frente de la casa de Doña Matilde a una distancia menor de seis metros levantar paredes ni poner obstáculos de ninguna clase que impidan la vista y la luz de la mencionada casa. En el resto de la pared que separan las dos propiedades no podrán ni Doña Matilde ni Don José abrir huecos de ninguna clase.

II) Gravada con la nota marginal de la inscripción primera referida que literalmente es como sigue: Expedida Certificación de dominio y cargas sobre la finca de éste número de conformidad con lo contenido en el Art. 5 del Real Decreto 1093/97 por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, a instancias del Ayuntamiento de Avilés para el inicio y aprobación del PROYECTO DE REPARCELACIÓN APE CH-12. Resulta



DOLMEN ARQUITECTURA

C/ Ezcurdia 20, bajo. 33202 GIJÓN

985 175 990

edificacion@dolmenarquitectura.com

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

de instancia suscrita con fecha dieciséis de Diciembre del año dos mil veinte por Don Manuel Ángel Campa Menéndez, concejal responsable del área de desarrollo urbano y económico del Ayuntamiento de Avilés, que causó dicha nota con fecha once de Enero del año dos mil veintiuno

III) Gravada con la condición resolutoria establecida en la inscripción tercera, en garantía del precio aplazado en la compra de TRESCIENTOS NOVENTA MIL EUROS que queda aplazado hasta el día 17 de Abril del 2025. Originada en virtud de escritura otorgada el día 30 de Septiembre del año 2024 ante la Notario de Oviedo Doña María Rosa Igay Merino, protocolo número 1886, que causó la inscripción 3ª con fecha 22 de octubre de 2024.

IV) Afecciones fiscales por razón de sus respectivas inscripciones.

DESCRIPCIÓN: URBANA. Casa de piso bajo y principal sita en la calle de La Rivera, hoy Avenida de los Telares número diecisiete triplicado, y catastralmente Avenida de Los Telares número uno, en Avilés con una superficie de sesenta metros cuadrados, linda por el frente, con calle La Rivera; por la derecha, con la casa finca registral 4009 del archivo común, por la izquierda con la puerta de entrada para el resto de la huerta en parte de la cual fue edificada la referida casa, y por la trasera con la parte restante de la citada huerta.

Finca Nº: 33234.- **Código Registral Único:** 33020000565499 Finca No Coordinada con Catastro

TITULARES: ISLAER PROMOCIONES INMOBILIARIAS SL, C.I.F.: B01771559, en pleno dominio por título de compra, en virtud de escritura otorgada el día 30 de Septiembre del año 2024 ante la Notario de Oviedo Doña María Rosa Igay Merino, que causó la inscripción tercera con fecha veintidós de octubre de dos mil veinticuatro

CARGAS: I) Gravada con la condición establecida por razón de la inscripción primera de la registral número 4009 cuyo contenido literal es como sigue: El solar en unión de la finca de mayor extensión de que formó parte, ha sido adquirido con las condiciones siguientes: Que el comprador habrá de hacer su servicio por la puerta que da servicio a la Rivera. Que Don José Fernández Perdonos o quien en lo sucesivo lo represente, dejará libre curso y respetará siempre el conducto del excusado de la casa de Don Adolfo, que pasará por los terrenos que enajena, sin que el Perdonos ni nadie pueda nunca ponerle ninguna o ningún obstáculo hasta darle salida a la marea. Que quedará siendo de la exclusiva propiedad de Doña Matilde de las Alas y su esposo la pared que divide su casa y huerta del trozo que por ésta escritura enajena, comprendiéndose solo la extensión que ocupar pudiera la prolongación de su casa hasta la misma pared, quedando sin embargo con la facultad de reformarla matando el recodo que en la actualidad existe junto a la casa de Don Eugenio Miranda y esto sin ninguna clase de abono o sea sin abono de ninguna clase al Perdonos o a quien le represente. Que el día que Doña Matilde y su esposo y quien representasen sus derechos tuviesen por conveniente hacer obra en su casa podrán abrir cualquier clase y numero de huecos en la pared de que se trata en la condición precedente, en toda la extensión que ocupare la prolongación de su casa, así como también dar aguada sobre el trozo de huerta que se vende, poniendo canalones sin Don José Perdonos o quien representen sus derechos pueda reclamar nada ni oponer obstáculos de ninguna clase. Que tampoco el Perdonos podrá en todo el frente de la casa de Doña Matilde a una distancia menor de seis metros levantar paredes ni poner obstáculos de ninguna clase que impidan la vista y la luz de la mencionada casa. En el resto de la pared que separan las dos propiedades no podrán ni Doña Matilde ni Don José abrir huecos

de ninguna clase.

II) Gravada con la nota marginal de la inscripción primera referida que literalmente es como sigue: Expedida Certificación de dominio y cargas sobre la finca de éste número de conformidad con lo contenido en el Art. 5 del Real Decreto 1093/97 por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, a instancias del Ayuntamiento de Avilés para el inicio y aprobación del PROYECTO DE REPARCELACIÓN APE CH-12. Resulta de instancia suscrita con fecha dieciséis de Diciembre del año dos mil veinte por Don Manuel Ángel Campa Menéndez, concejal responsable del área de desarrollo urbano y económico del Ayuntamiento de Avilés, que fue presentada a las doce horas y treinta y un minutos del día



DOLMEN ARQUITECTURA
C/ Ezcurdia 20, bajo. 33202 GIJÓN

985 175 990

edificacion@dolmenarquitectura.com

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

dieciocho de Diciembre del año 2020, Asiento 356 del Diario 172. Avilés a once de Enero del año dos mil veintiuno.

III) Gravada con la condición resolutoria en garantía del precio aplazado en la compra de TRESCIENTOS NOVENTA MIL EUROS, que queda aplazado hasta el día 17 de Abril del 2025. escritura otorgada el día 30 de Septiembre del año 2024 ante la Notario de Oviedo Doña María Rosa Igay Merino, que causó la inscripción tercera con fecha veintidós de octubre de dos mil veinticuatro.

IV) Afecciones fiscales por razón de sus respectivas inscripciones

DESCRIPCIÓN: RUSTICA. Parcela de terreno interior señalada con el número diecisiete de la calle Emile Robin, con una superficie de OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS, que linda al norte con el inmueble sito en el número 5 de la Avenida de los Telares, al Sur, con el inmueble sito en el número 12 de la calle La Estación, al Este, con los inmuebles 8, 13, 15 y 17, este último con la referencia catastral 4073907TP6247S0001ZY, señalada catastralmente con el número 17 de la calle Emile Robin, y al Oeste, con los inmuebles 14, 16, 18, 20, 22 y 24, éste último con referencia catastral número 407373921TP6247S0001QY. Referencia catastral según certificación catastral descriptiva y gráfica que se protocoliza número 4073924TP6247S0001TY

Finca N°: 33524.- **Código Registral Único:** 33020000747895 Finca Coordinada con Catastro

TITULARES: ISLAER PROMOCIONES INMOBILIARIAS SL, C.I.F.: B01771559, en pleno dominio por título de compra en virtud de escritura otorgada el día 30 de Septiembre del año 2024 ante la Notario de Oviedo Doña María Rosa Igay Merino, protocolo número 1886, que causó la inscripción tercera con fecha veintidós de octubre de dos mil veinticuatro

CARGAS: I) Gravada con la nota marginal de la inscripción primera referida que literalmente es como sigue: Expedida Certificación de dominio y cargas sobre la finca de éste número de conformidad con lo contenido en el Art. 5 del Real Decreto 1093/97 por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, a instancias del Ayuntamiento de Avilés para el inicio y aprobación del PROYECTO DE REPARCELACIÓN APE CH-12. Resulta de instancia suscrita con fecha dieciséis de Diciembre del año dos mil veinte por Don Manuel Ángel Campa Menéndez, concejal responsable del área de desarrollo urbano y económico del Ayuntamiento de Avilés, que fue presentada a las doce horas y treinta y un minutos del día dieciocho de Diciembre del año 2020, Asiento 356 del Diario 172. Avilés a once de Enero del año dos mil veintiuno.

II) Gravada con la CONDICIÓN RESOLUTORIA en garantía del precio aplazado en la compra de TRESCIENTOS NOVENTA MIL EUROS que queda aplazado hasta el día 17 de Abril del 2025. Escritura otorgada el día 30 de Septiembre del año 2024 ante la Notario de Oviedo Doña María Rosa Igay Merino, protocolo número 1886, que causó la inscripción tercera con fecha veintidós de octubre de dos mil veinticuatro

III) Afecciones fiscales por razón de sus respectivas inscripciones.-

En las descripciones anteriores vemos cómo solo la correspondiente a la parcela catastral 24 (finca registral 33524) se encuentra coordinada con Catastro. No obstante, de los datos se deduce que la finca registral 33234 corresponde a la catastral 06, y las registrales 33233 y 33235 lo hacen con la catastral 07. Las superficies registral y catastral de la 33524 coinciden. No así el resto, siendo la registral 33234 cinco metros cuadrados mayor que su correspondiente catastral y la suma de las registrales 33233 y 33235 treinta y dos metros cuadrados menor que la correspondiente catastral.



DOLMEN ARQUITECTURA

C/ Ezcurdia 20, bajo. 33202 GIJÓN

985 175 990

edificacion@dolmenarquitectura.com

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

Por su parte, las superficies topográficas no coinciden con las registrales ni con las catastrales, si bien se asemejan más a estas últimas:

Parcela registral/catastral	S. Registral	S. Catastral	S. Real
33233 / 07	120,00	560,00	559,84
33235 / 07	408,00		
33234 / 06	60,00	55,00	57,06
33524 / 24	842,00	842,00	836,60

Tabla 2. Comparativa de superficies.

Este Proyecto de Reparcelación ha de servir también para poner al día la situación registral, adaptando la inscripción a la realidad física existente.



4. RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y FINCAS

En el siguiente cuadro se relaciona el propietario único y los terrenos afectados por el desarrollo urbanístico.

DENOMINACIÓN	PARCELA CATASTRAL DE ORIGEN	PROPIETARIOS	SUP. TOPOG. (m2)	%
Parcela A	4073907TP6247S0001ZY	ISLAER PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L.	559,84	100
Parcela B	4073906TP6247S0001SY		57,06	
Parcela C	4073924TP6247S0001TY		836,60	
APE CH-12			1.453,50	100

Tabla 3. Relación de propietarios y fincas.

En las tablas siguientes se describen cada una de las parcelas individualmente, reseñando superficies, propietario y lindes:

PARCELA A		
PROPIETARIO	ISLAER PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L.	
REFERENCIA CATASTRAL	4073907TP6247S0001ZY	
SUPERFICIE TOPOGRÁFICA	559,84 m ²	
SUPERFICIE CATASTRAL	560,00 m ²	
SUPERFICIE CONSTRUIDA	729,00 m ²	
LÍMITES	N	4073905TP6247S0001EY 4073906TP6247S0001SY
	E	Avda. de los Telares 4073906TP6247S0001SY C/ Emile Robin 4073908TP6247S0001UY 4073909TP6247S0001HY 4073910TP6247S0001ZY
	S	4073906TP6247S0001SY 4073908TP6247S0001UY 4073909TP6247S0001HY
	O	4073924TP6247S0001TY

Tabla 4. Parcela A. Superficies, propietarios y lindes.



PARCELA B		
PROPIETARIO	ISLAER PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L.	
REFERENCIA CATASTRAL	4073906TP6247S0001SY	
SUPERFICIE TOPOGRÁFICA	57,06	m ²
SUPERFICIE CATASTRAL	55,00	m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	172,00	m ²
LÍMITES	N	4073907TP6247S0001ZY
	E	Avda. de los Telares
	S	4073907TP6247S0001ZY
	O	4073907TP6247S0001ZY

Tabla 5. Parcela B. Superficies, propietarios y lindes.

PARCELA C		
PROPIETARIO	ISLAER PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L.	
REFERENCIA CATASTRAL	4073924TP6247S0001TY	
SUPERFICIE TOPOGRÁFICA	836,60	m ²
SUPERFICIE CATASTRAL	842,00	m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	0,00	m ²
LÍMITES	N	4073905TP6247S0001EY
	E	4073907TP6247S0001ZY
	S	4073916TP6247S0001YY
	O	4073917TP6247S0001GY
		4073918TP6247S0001QY
		4073919TP6247S0001PY
		4073920TP6247S0001GY
		4073921TP6247S0001QY

Tabla 6. Parcela C. Superficies, propietarios y lindes.



5. ORDENACIÓN PROPUESTA

A continuación, se transcriben las determinaciones vinculantes y los parámetros fijados en la ficha del APE CH-12 que establece la ordenación detallada del ámbito que aquí se reparcela. Se adjunta la ficha completa como Anexo a esta Memoria, así como las fichas específicas de los elementos catalogados:

D. DETERMINACIONES VINCULANTES

Para la Edificación Protegida que ha sido reconocida como tal en la Ficha 104 y 155 del Catálogo Urbanístico, las Determinaciones Vinculantes serán las establecidas en la misma y las que a continuación se señalan, y lo serán con el Aprovechamiento que queda regulado en esta APE CH-12, en expediente paralelo a éste se tramita la modificación de las fichas del catálogo.

Serán vinculantes las siguientes determinaciones:

- 1. El Proyecto constructivo estará sometido a aprobación por parte de la Consejería de Cultura previo a la concesión de la licencia.*
- 2. No está permitida la demolición y reproducción posterior de los paramentos de las fachadas principales a la calle a conservar, debiendo adoptarse soluciones estructurales y medidas de seguridad que garanticen su permanencia desde el inicio de las obras hasta su finalización.*
- 3. No puede modificarse la envolvente de la cubierta original en el edificio ficha 155, debiendo mantenerse la altura del alero y del punto de arranque de la cubierta en la fachada principal, las pendientes de los faldones –a dos aguas-, y la exacta posición y altura de la cumbrera.*
- 4. El aprovechamiento del espacio bajo cubierta de este edificio se limitará al volumen original existente, permitiéndose la apertura de ventanas en el plano de cubierta y prohibiéndose expresamente la construcción de buhardillas en la cubierta.*
- 5. Sobre el cuerpo de galería que se avanza hacia el patio será autorizable cubierta plana, para compatibilizar la ampliación en fondo con el mantenimiento del volumen de la cubierta, según los términos del punto 2.*
- 6. La galería posterior deberá conservar su función, y en su reproducción se emplearán los mismos materiales y secciones, y se respetarán las dimensiones actuales y su forma de soporte sobre el edificio. Se mantendrán las dimensiones exactas de la galería, ancho, alto, diseño, número de calles y de ventanas, altura de antepechos, decoraciones en bandas horizontales y posición del remate superior, así como su constitución en madera, con acabado lacado. De ninguna manera se autorizará su construcción con materiales que difieran del original.*
- 7. La esquina sur, posterior al edificio colindante –ficha catalogo 154– deberá resolverse con una solución de medianera y cubierta que reduzca el impacto desde la vía pública y en toda la longitud de la galería.*
- 8. Sobre el edificio con ficha 104, deberá recuperarse el volumen original, y retranquear el volumen de la ampliación del nuevo edificio, atendiendo a la configuración original de los áticos construidos*



DOLMEN ARQUITECTURA
C/ Ezcurdia 20, bajo. 33202 GIJÓN

985 175 990

edificacion@dolmenarquitectura.com

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

sobre la cubierta, una distancia suficiente para diferenciar las fachadas originales y el antiguo volumen con que contaba el edificio.

9. El espacio interior de la manzana deberá ser en su mayor medida ajardinado, evitando las superficies duras, con zonas de jardín con especies vegetales de gran porte que mantengan la imagen que presenta hoy en día este espacio interior a la manzana. En la medida de lo posible, deberá estudiarse en el proyecto arquitectónico la posibilidad de mantener una franja perimetral con la vegetación original.

10. Respecto de la ocupación bajo rasante del jardín, el sótano deberá estar bajo la rasante del terreno natural actualmente existente en el patio interior y ser compatible con el arbolado prescrito en el punto anterior.

11. La propuesta arquitectónica deberá incluir las medidas adecuadas para un correcto traslado de la fuente del jardín, si fuera el caso. Dado que se prescribe que la mayor parte del espacio posterior sea ajardinado, podría reponerse la fuente a su lugar original.

EDIFICIOS A CONSERVAR:

El Edificio incluido en el Catálogo Urbanístico con la Ficha 104, está sometido a una Protección PARCIAL, que se aplicará en las condiciones particulares establecidas en la Ficha citada, modificada en el expediente de modificación del Catálogo en trámite, y desarrolladas por la APE CH-12.

El Edificio incluido en el Catálogo Urbanístico con la Ficha 155, está sometido a una Protección PARCIAL, que se aplicará en las condiciones particulares establecidas en la Ficha citada, modificada en el expediente de modificación del Catálogo en trámite, y desarrolladas por la APE CH-12.

Entre los parámetros urbanísticos fijados cabe destacar:

- Superficie del ámbito 1.502,00 m²s
- Superficie máxima edificable 1.560,90 m²c
- Edificabilidad bruta propuesta 1,04 m²c/m²s
- Calificación
 - Cerrada baja (CB) 500,00 m²s 3+BC 1.560,90 m²c
 - Espacio libre (EL) 1.002,00 m²s

Como hemos visto en apartados anteriores, la superficie real obtenida mediante levantamiento topográfico asciende a 1.453,50 m². Por tanto, la superficie máxima edificable será la obtenida al aplicar la edificabilidad bruta (1,04 m²c/m²s) sobre la superficie real del ámbito (1.453,50 m²s), de modo que los parámetros resultantes serán:

- Superficie del ámbito 1.453,50 m²s
- Superficie máxima edificable 1.511,64 m²c



DOLMEN ARQUITECTURA
C/ Ezcurdia 20, bajo. 33202 GIJÓN

985 175 990

edificacion@dolmenarquitectura.com

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

En la ficha no se determinan cesiones para dotaciones públicas, si bien sí se establece la obligación de ceder el 10% del aprovechamiento lucrativo a la Administración actuante, aprovechamiento que deberá monetizarse. El Proyecto de Reparcelación altera ligeramente a la baja el aprovechamiento previsto, como acabamos de ver.

Según datos del propio PEMRICH, la superficie edificable máxima recogida en el Plan General para este ámbito ascendía a 1.066,30 m². Dado que la aquí establecida es de 1.511,64 m², el incremento efectivo será de 445,34 m², de modo que el aprovechamiento lucrativo correspondiente al 10% municipal será de 44,53 m².

Como exponíamos en el apartado 2, el valor de repercusión del suelo estimado por los servicios técnicos municipales es de 569,28 €/m², que aplicado al aprovechamiento municipal de 44,53 m² arroja un valor de VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA EUROS CON CUATRO CÉNTIMOS (25.350,04 €).

C. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 280 DEL ROTU:

Se trata de una Unidad de Suelo Urbano No Consolidado, a la cual es de aplicación el Art. 280.2.c), optándose por la aplicación del artículo punto 1, es decir "... debe exigirse un incremento de las reservas de suelo para zonas verdes, espacios libres y demás dotaciones públicas cuando se produzca un aumento de edificabilidad residencial superior a 500 metros cuadrados. En tal caso, por cada 500 metros cuadrados de aumento se exigirá una reserva de 100 metros cuadrados de suelo para zonas verdes, espacios libres públicos u otras dotaciones públicas según las necesidades del entorno"

El incremento de aprovechamiento de esta Unidad como se puede ver en la tabla comparativa de la Memoria de Viabilidad es de 494,60m².

De conformidad con lo indicado en el artículo no es necesario exigir cesión, no siendo necesarios equipamientos ni espacios libres en esta zona.

Imagen 5. Cesiones e incremento de aprovechamiento. Extracto ficha APE CH-12.

APE CH12:

En este caso el 10% de cesión serían 49,46m², que habría que monetarizar, ya que no se pueden desarrollar en parcela independiente, con un valor según la memoria de viabilidad de 12.320,10€ (10% de los beneficios).

Imagen 6. Aprovechamiento atribuido a los propietarios. Extracto apartado 1.2.14 de la Memoria del PEMRICH.

La monetización del aprovechamiento de cesión se instrumentará mediante la suscripción de convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Avilés -administración actuante- y la propiedad.



DOLMEN ARQUITECTURA
C/ Ezcurdia 20, bajo. 33202 GIJÓN

985 175 990

edificacion@dolmenarquitectura.com

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

6. DESCRIPCIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS RESULTANTES EDIFICABLES

Se adjunta a continuación descripción de la parcela resultante:

REPARCELACIÓN APE CH-12	
PARCELA RESULTANTE	PARCELA ÚNICA

DATOS PERSONALES			
Adjudicatario	ISLAER PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L.	C.I.F.	B-74184565

DATOS DE LA PARCELA		
Naturaleza	URBANA	
Superficie	1.453,50 m ²	
Sup. edificable	1.511,64 m ²	
Linderos	Norte	4073905TP6247S
	Este	Avda. de los Telares C/ Emile Robin 4073908TP6247S 4073909TP6247S 4073910TP6247S
	Sur	4073908TP6247S 4073909TP6247S 4073916TP6247S
	Oeste	4073917TP6247S 4073918TP6247S 4073919TP6247S 4073920TP6247S 4073921TP6247S
Uso dominante	RESIDENCIAL COLECTIVO	

DATOS PARA EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	
Adjudicatario	ISLAER PROMOCIONES INMOBILIARIAS S.L.
Descripción	Urbana, de superficie MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CON CINCUENTA DECÍMETROS CUADRADOS. Linda al norte con parcela catastral 4073905TP6247S; al este con Avenida de los Telares, calle Emile Robin y parcelas catastrales 4073908TP6247S, 4073909TP6247S y 4073910TP6247S; al sur con las parcelas catastrales 4073908TP6247S, 4073909TP6247S y 4073916TP6247S; y al oeste con las parcelas catastrales 4073917TP6247S, 4073918TP6247S, 4073919TP6247S, 4073920TP6247S y 4073921TP6247S.
Título	Adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del APE CH-12 en el barrio de Sabugo en Avilés.
Usos	RESIDENCIAL COLECTIVO y COMPATIBLES.
Sup. edificable	1.511,64 m ² destinados a residencial colectivo y usos compatibles distribuidos en tres plantas y bajocubierta. Se podrá ocupar el espacio libre privado con uso de garaje aparcamiento situado bajo rasante.
Cargas y gravámenes	
Inscripción	Se solicita al Sr. Registrador se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud de la presente reparcelación urbanística.



DOLMEN ARQUITECTURA
C/ Ezcurdia 20, bajo. 33202 GIJÓN

985 175 990

edificacion@dolmenarquitectura.com

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

7. GASTOS DE URBANIZACIÓN

La ejecución de la ordenación detallada prevista no requiere actuación alguna de urbanización, sin perjuicio del ajardinamiento del espacio libre privado que irá ligado a las actuaciones edificatorias y se definirá en los correspondientes proyectos de obras.

En cualquier caso, todos los gastos, sean de urbanización o de cualquier otro tipo, deberán ser sufragados por la propiedad; es decir, correrán a cargo de la mercantil [Islaer Promociones Inmobiliarias S.L.](#), propietaria única de los terrenos



DOLMEN ARQUITECTURA
C/ Ezcurdia 20, bajo. 33202 GIJÓN

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

985 175 990

edificacion@dolmenarquitectura.com

8. CONCLUSIÓN

Con lo expuesto en la presente Memoria, así como en los documentos que la acompañan, se considera suficientemente justificado el Proyecto de reparcelación APE CH-12 Emile Robin – Los Telares, por lo que se presenta para su tramitación.

En Gijón, para Avilés, abril de 2025

DOLMEN S.L.P. de Arquitectura y Urbanismo

Los arquitectos:

José Pis Fernández

Mario Carrera Oviedo



DOLMEN ARQUITECTURA
C/ Ezcurdia 20, bajo. 33202 GIJÓN

985 175 990

edificacion@dolmenarquitectura.com

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

9. ANEXOS

AX1 Fichas catastrales

AX2 Ficha de condiciones de particulares "APE CH-12"



DOLMEN ARQUITECTURA

C/ Ezcurdia 20, bajo. 33202 GIJÓN

985 175 990

edificacion@dolmenarquitectura.com

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

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4073906TP6247S0001SY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV TELARES,DE LOS 1
33401 AVILES [AVILES] [ASTURIAS]

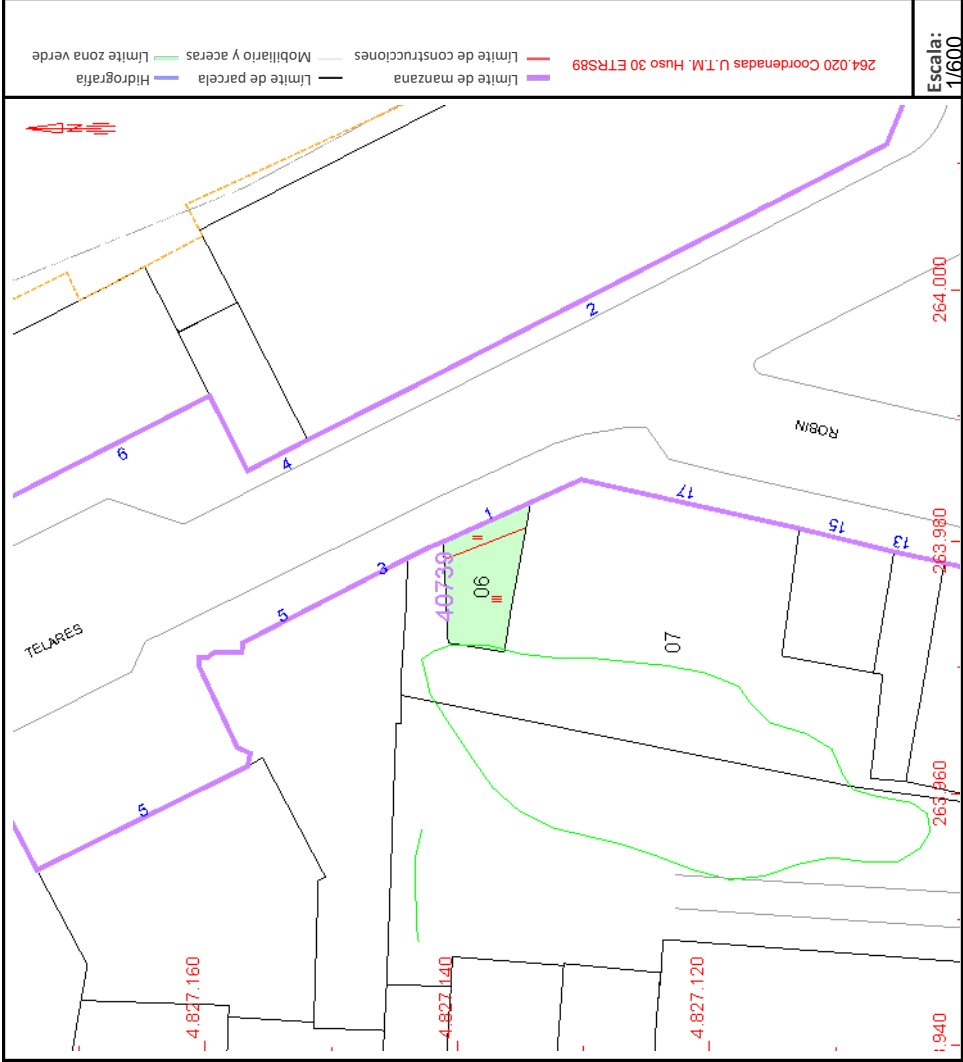
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 172 m2
Año construcción: 1910

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
OCIO HOSTEL.	1/00/01	59
VIVIENDA	1/01/01	59
VIVIENDA	1/02/01	54

PARCELA

Superficie gráfica: 55 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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: 4073907TP6247S0001ZY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL EMILE ROBIN 17
33401 AVILES [AVILES] [ASTURIAS]

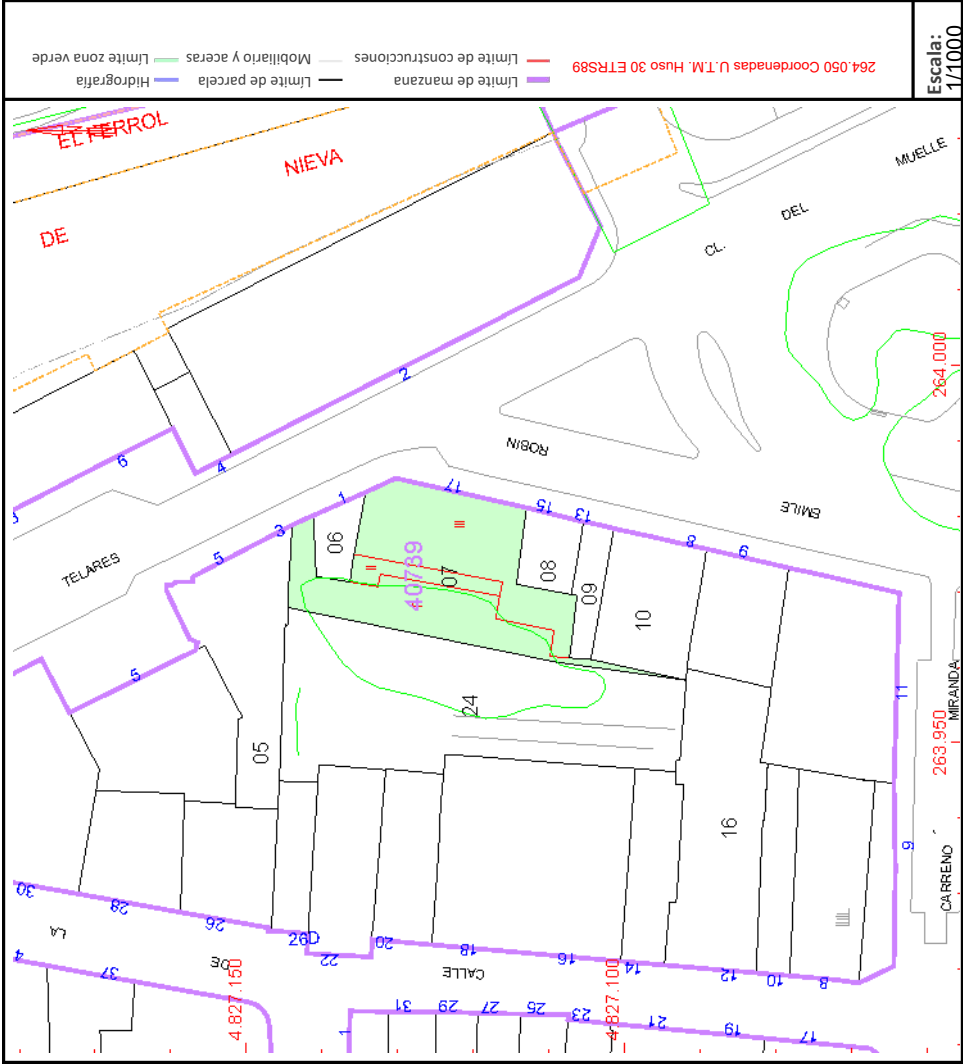
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 729 m2
Año construcción: 1879

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
OFICINA	1/00/DR	67
COMERCIO	1/00/IZ	126
VIVIENDA	P/ORTA	26
VIVIENDA	C/OM/UN	24
VIVIENDA	1/01/DR	140
VIVIENDA	1/01/IZ	103
VIVIENDA	1/02/DR	140
VIVIENDA	1/02/IZ	103

PARCELA

Superficie gráfica: 560 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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: 4073924TP6247S0001TY

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL EMILE ROBIN 17[D] Suelo
33401 AVILES [AVILES] [ASTURIAS]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

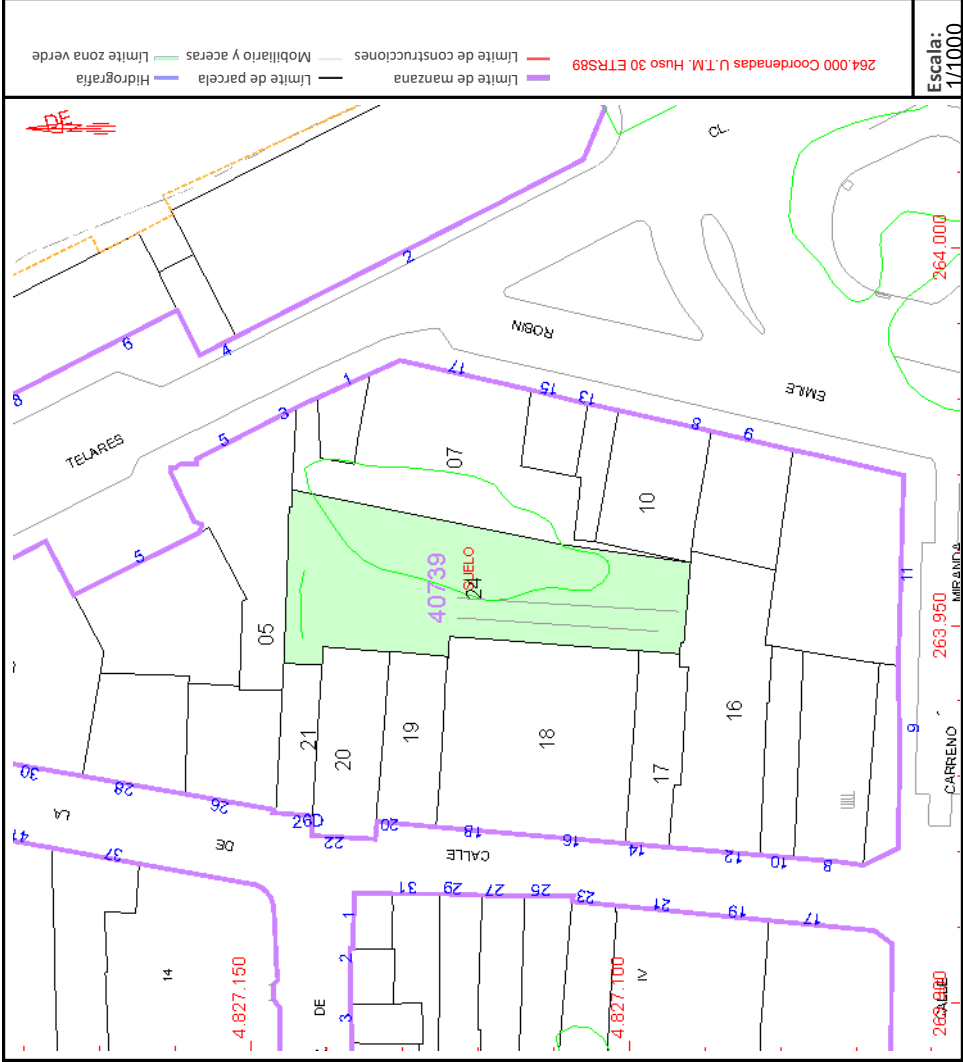
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 842 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: AVILES 1

Código registral único: 33020000747895

Fecha coordinación: 20/12/2018

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"

PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILES

CLAVE

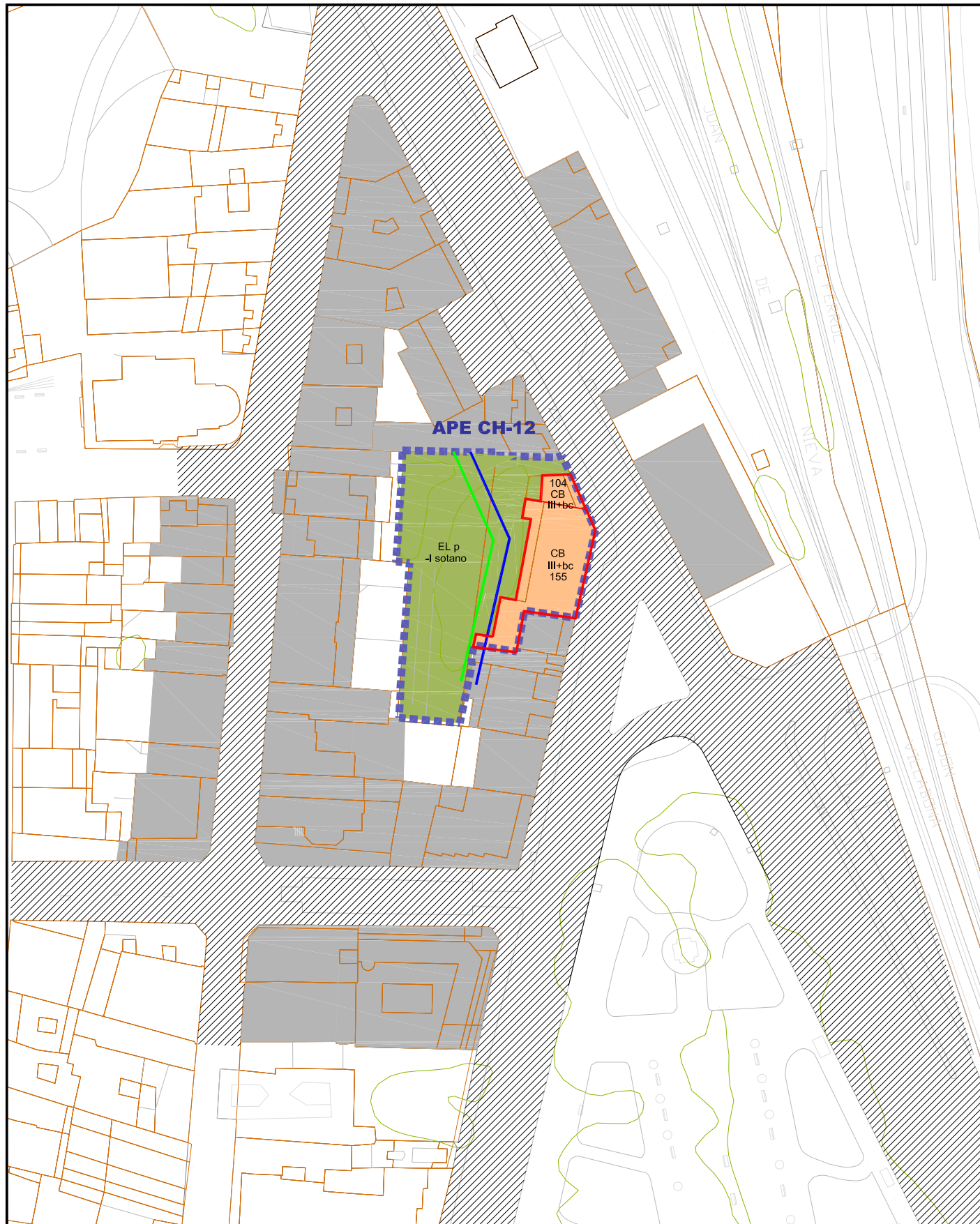
APE CH-12

TIPO DE ÁMBITO

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO

NOMBRE

EMILE ROBIN - LOS TELARES



**PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR
DEL
CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS
UNIDADES DE ACTUACIÓN**

CLAVE:	APE CH-12
TIPO DE ÁMBITO:	APE - Área de Planeamiento Específico
NOMBRE:	EMILE ROBIN

MEMORIA JUSTIFICATIVA

A. OBJETIVOS DE LA APE CH-12: EMILE ROBIN.

1. Favorecer la Restauración, Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana de las Edificaciones Protegidas y reconocidas como tal en la **Ficha 104 y 155 del Catálogo Urbanístico**.
2. Conservación de las fachadas a la calle existentes en ambos edificios.
3. Reordenación de las alineaciones posteriores de ambas edificaciones para posibilitar la mejora de las condiciones edificatorias de los edificios preexistentes, siempre dentro del aprovechamiento máximo asignado por el PGO.
4. Reconstrucción de la fachada posterior, en galería del edificio de Emile Robin 17, dado el estado irrecuperable de la misma y la necesidad de adaptarla en todo caso a las debidas condiciones de eficiencia energética de una fachada en galería de nueva factura, conservando su función de galería y empleando materiales y secciones como los originales, respetando su configuración.
5. Ampliación de la altura del Edificio de la Avenida de Los Telares 1 en consonancia con lo ya determinado en su ficha de catalogación, mediante una arquitectura contemporánea que no compita con lo existente y permita una lectura clara de la parte nuevo y la rehabilitada.
6. Ordenación del patio interior de manzana dotándolo de un espacio ajardinado para uso y disfrute de los vecinos de la futura edificación, manteniendo sus niveles de rasante actual.
7. Establecimiento de la actual rasante de las parcelas como rasante interior oficial, de forma que la edificación en el interior de la manzana bajo el actual nivel de terreno sea considerada como sótano o semisótano a los efectos de computo de edificabilidad, posibilitando así la dotación de plazas de aparcamiento en el subsuelo de la manzana.
8. La propuesta arquitectónica deberá incluir las medidas adecuadas para un correcto traslado de la fuente del jardín (ficha 23 del PESP-CAT).
9. El espacio posterior sobre el garaje deberá presentar grandes zonas de jardín con especies vegetales de gran porte que mantengan la imagen que presenta hoy en día este espacio interior a la manzana.

B. DESCRIPCIÓN DE LA APE CH-12: EMILE ROBIN

Resulta coincidente con la de los Objetivos ya enumerados para esta nueva APE CH-12, en los mismos términos que se han descrito en la Memoria Justificativa.

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR
DEL
CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS
UNIDADES DE ACTUACIÓN**

CLAVE:	APE CH-12
TIPO DE ÁMBITO:	APE - Área de Planeamiento Específico
NOMBRE:	EMILE ROBIN

C. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 280 DEL ROTU:

Se trata de una Unidad de Suelo Urbano No Consolidado, a la cual es de aplicación el Art. 280.2.c), optándose por la aplicación del artículo punto 1, es decir "*... debe exigirse un incremento de las reservas de suelo para zonas verdes, espacios libres y demás dotaciones públicas cuando se produzca un aumento de edificabilidad residencial superior a 500 metros cuadrados. En tal caso, por cada 500 metros cuadrados de aumento se exigirá una reserva de 100 metros cuadrados de suelo para zonas verdes, espacios libres públicos u otras dotaciones públicas según las necesidades del entorno*"

El incremento de aprovechamiento de esta Unidad como se puede ver en la tabla comparativa de la Memoria de Viabilidad es de 494,60m².

De conformidad con lo indicado en el artículo no es necesario exigir cesión, no siendo necesarios equipamientos ni espacios libres en esta zona.

D. DETERMINACIONES VINCULANTES

Para la Edificación Protegida que ha sido reconocida como tal en la **Ficha 104 y 155** del Catálogo Urbanístico, las Determinaciones Vinculantes serán las establecidas en la misma y las que a continuación se señalan, y lo serán con el Aprovechamiento que queda regulado en esta **APE CH-12**, en expediente paralelo a este se tramita la modificación de las fichas del catálogo.

Serán vinculantes las siguientes determinaciones:

1. El Proyecto constructivo estará sometido a aprobación por parte de la Consejería de Cultura previo a la concesión de la licencia.
2. No está permitida la demolición y reproducción posterior de los paramentos de las fachadas principales a la calle a conservar, debiendo adoptarse soluciones estructurales y medidas de seguridad que garanticen su permanencia desde el inicio de las obras hasta su finalización.
3. No puede modificarse la envolvente de la cubierta original en el edificio ficha 155, debiendo mantenerse la altura del alero y del punto de arranque de la cubierta en la fachada principal, las pendientes de los faldones –a dos aguas-, y la exacta posición y altura de la cumbre.
4. El aprovechamiento del espacio bajo cubierta de este edificio se limitará al volumen original existente, permitiéndose la apertura de ventanas en el plano de cubierta y prohibiéndose expresamente la construcción de buhardillas en la cubierta.
5. Sobre el cuerpo de galería que se avanza hacia el patio será autorizable cubierta plana, para compatibilizar la ampliación en fondo con el mantenimiento del volumen de la cubierta, según los términos del punto 2.
6. La galería posterior deberá conservar su función, y en su reproducción se emplearán los mismos materiales y secciones, y se respetarán las dimensiones actuales y su forma de soporte sobre el edificio. Se mantendrán las dimensiones exactas de la galería, ancho, alto, diseño, número de calles y de ventanas, altura de antepechos, decoraciones en bandas

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR
DEL
CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS
UNIDADES DE ACTUACIÓN**

CLAVE:	APE CH-12
TIPO DE ÁMBITO:	APE - Área de Planeamiento Específico
NOMBRE:	EMILE ROBIN

horizontales y posición del remate superior, así como su constitución en madera, con acabado lacado. De ninguna manera se autorizará su construcción con materiales que difieran del original.

7. La esquina sur, posterior al edificio colindante –ficha catalogo 154- deberá resolverse con una solución de medianera y cubierta que reduzca el impacto desde la vía pública y en toda la longitud de la galería.
8. Sobre el edificio con ficha 104, deberá recuperarse el volumen original, y retranquear el volumen de la ampliación del nuevo edificio, atendiendo a la configuración original de los áticos construidos sobre la cubierta, una distancia suficiente para diferenciar las fachadas originales y el antiguo volumen con que contaba el edificio.
9. El espacio interior de la manzana deberá ser en su mayor medida ajardinado, evitando las superficies duras, con zonas de jardín con especies vegetales de gran porte que mantengan la imagen que presenta hoy en día este espacio interior a la manzana. En la medida de lo posible, deberá estudiarse en el proyecto arquitectónico la posibilidad de mantener una franja perimetral con la vegetación original.
10. Respecto de la ocupación bajo rasante del jardín, el sótano deberá estar bajo la rasante del terreno natural actualmente existente en el patio interior y ser compatible con el arbolado prescrito en el punto anterior.
11. La propuesta arquitectónica deberá incluir las medidas adecuadas para un correcto traslado de la fuente del jardín, si fuera el caso. Dado que se prescribe que la mayor parte del espacio posterior sea ajardinado, podría reponerse la fuente a su lugar original.

EDIFICIOS A CONSERVAR:

El Edificio incluido en el Catálogo Urbanístico con la **Ficha 104**, está sometido a una **Protección PARCIAL**, que se aplicará en las condiciones particulares establecidas en la Ficha citada, modificada en el expediente de modificación del Catalogo en tramite, y desarrolladas por la APE CH-12.

El Edificio incluido en el Catálogo Urbanístico con la **Ficha 155**, está sometido a una **Protección PARCIAL**, que se aplicará en las condiciones particulares establecidas en la Ficha citada, modificada en el expediente de modificación del Catalogo en tramite, y desarrolladas por la APE CH-12.

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR
DEL
CASCO HISTÓRICO DE AVILÉS
UNIDADES DE ACTUACIÓN**

CLAVE:	APE CH-12
TIPO DE ÁMBITO:	APE - Área de Planeamiento Específico
NOMBRE:	EMILE ROBIN

PARÁMETROS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: **SUELO URBANO, CATEGORÍA NO CONSOLIDADO**

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:

- | | | |
|---|--------------------------------|--|
| - | SUPERFICIE DEL ÁMBITO | 1.502,00 m² |
| - | EDIFICABILIDAD BRUTA PROPUESTA | 1,04 m²/m² |
| - | USO CARACTERÍSTICO | RESIDENCIAL Y USOS COMPATIBLES ASOCIADOS |

GESTIÓN:

- | | | |
|---|--|--------------|
| - | SISTEMA DE ACTUACIÓN | COMPENSACIÓN |
| - | OBLIGACIÓN DE CEDER EL 10% DEL APROVECHAMIENTO A LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE QUE DEBERÁ MONETARIZARSE | |

ORDENACIÓN DETALLADA RESULTANTE

- CALIFICACIÓN DE LOS SUELOS:

Código	Calificación	Superficie	Alturas	Edificabilidad
CB	Cerrada Baja	500,00	3+BC	1.560,90
EL	Espacio Libre	1.002,00	-1	
Total SUELO PRIVADO		1.502,00		1.560,90

EDIFICABILIDAD BRUTA:

$$Eb = \frac{1.560,90 \text{ m}^2 \text{ Const.}}{1.502,00 \text{ m}^2 \text{ Suelo}} = \mathbf{1,04 \text{ m}^2 / \text{m}^2}$$

PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO DE AVILES

CLAVE

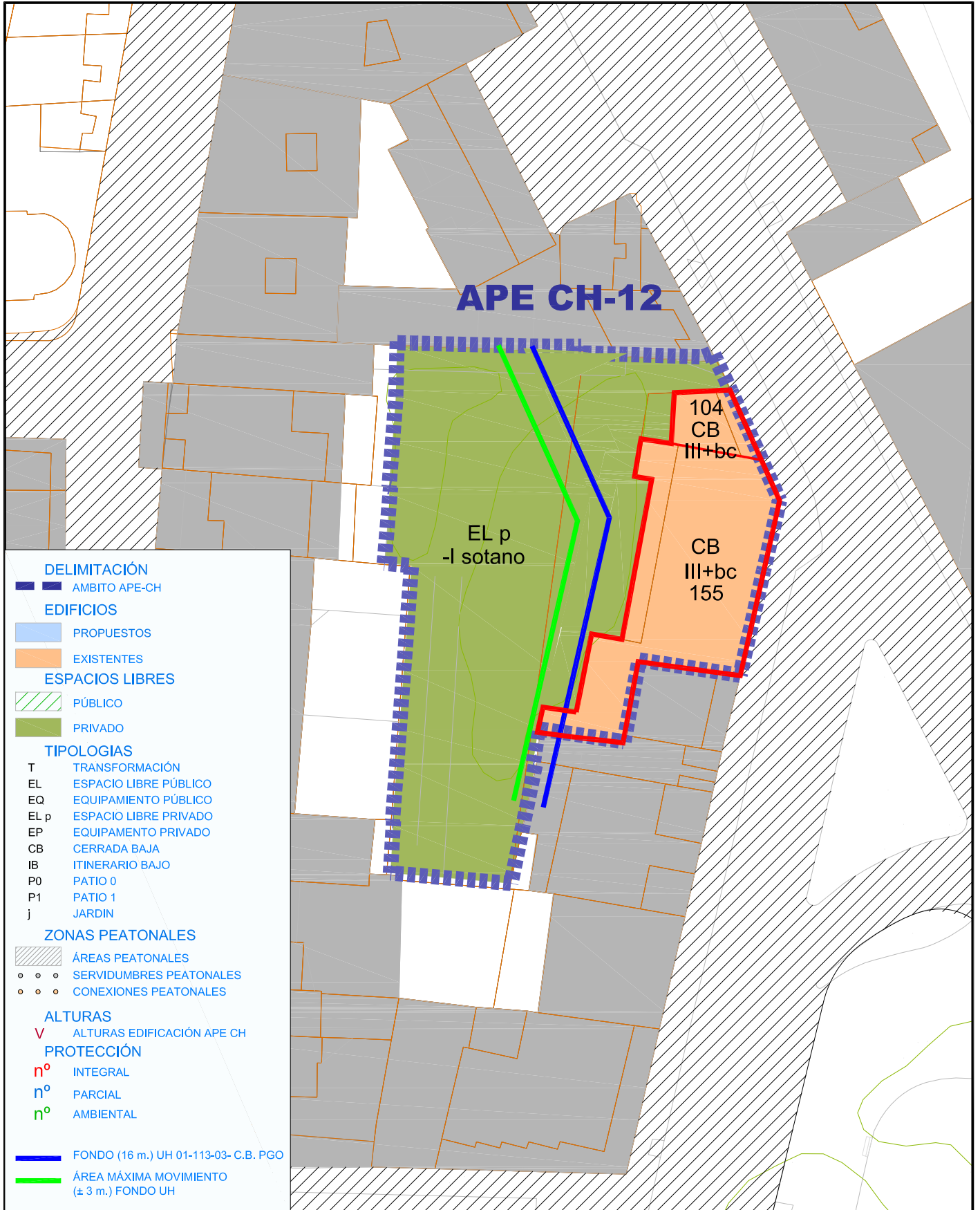
APE CH-12

TIPO DE ÁMBITO

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO

NOMBRE

EMILE ROBIN - LOS TELARES



Dolmen S.L.P.



DOLMEN ARQUITECTURA
C/ Ezcurdia 20, bajo. 33202 GIJÓN

985 175 990

edificacion@dolmenarquitectura.com

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

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

APE CH-12 "EMILE ROBIN – LOS TELARES"

Índice

PLANOS

Planos de información

- PI-1 Situación y emplazamiento
- PI-2 Levantamiento topográfico
- PI-3 Estructura de la propiedad: Parcelas de origen
- PI-4 Ordenación detallada PEMRICH: APE CH-12

Planos de ordenación

- PO-1 Propuesta de reparcelación



DOLMEN ARQUITECTURA
C/ Ezcurdia 20, bajo. 33202 GIJÓN

985 175 990

edificacion@dolmenarquitectura.com

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

Dolmen S.L.P.



DOLMEN ARQUITECTURA
C/ Ezcurdia 20, bajo. 33202 GIJÓN

985 175 990

edificacion@dolmenarquitectura.com

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