

OCTUBRE 2.009

**MODIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE CORRESPONDIENTE AL AREA DE PLANEAMIENTO
ESPECÍFICO APE C-11, DENOMINADO AVDA. DE LA CONSTITUCION**

PROMOTOR
TROBSA PROMOCIONES, S.A.

EMPLAZAMIENTO
AVENIDA DE LA CONSTITUCION – AVILES - ASTURIAS

ARQUITECTOS
JOSE EMILIO BRETON GARCIA
JOSE MARIA BRETON FERNANDEZ
MIGUEL BRETON FERNANDEZ

BAU arquitectos

MEMORIA

1. Justificación
2. Antecedentes
2. Justificación de la Modificación
4. Propuesta de Modificación
5. Acceso a los Aparcamientos
6. Circunstancias Correctoras
7. Conclusión

DOCUMENTACION GRAFICA

01. Situación. Niveles de Rasantes
02. Rasantes de los Frentes del Conjunto

1. JUSTIFICACIÓN

Se trata con la presente memoria y con la documentación gráfica que se adjunta de modificar el Estudio de Detalle redactado en junio de 2.006, que fue tramitado ante el Ayuntamiento de Avilés con número de expediente municipal 3258/2006, y que por acuerdo del Pleno Municipal, adoptado en sesión celebrada el 16 de noviembre de 2.006 (publicado en el BOPA de 16 de diciembre de 2006), se aprobó definitivamente.

2. ANTECEDENTES

La redacción del Estudio de Detalle correspondiente al Área de Planeamiento Especifico APE C-11 denominado Avenida de la Constitución del Plan General de Ordenación de Avilés, tenía como finalidad principal reajustar con mayor precisión las alturas correspondientes a los volúmenes extremos de la ordenación prevista para el Área de Planeamiento Especifico APE C-11, concretamente en sus frentes con la Avenida de Alemania y el Barrio del Nodo respectivamente, para dar cumplimiento al contenido de la cláusula Séptima del Convenio Urbanístico, suscrito entre el Ayuntamiento de Avilés y los propietarios mayoritarios de los terrenos comprendidos dentro de los límites del Área de Planeamiento Especifico APE C-11. En dicha cláusula (**Séptima.- Características arquitectónicas de los edificios a construir en la Unidad de Actuación**) del Convenio Urbanístico se establece que, **“Además, deberá tenerse en cuenta que el edificio o edificios, que resulten de la gestión de la unidad de actuación, responderán a una solución de continuidad dentro de la ordenación definida.”**, y en este sentido en el Plan General de Ordenación Urbana de Avilés se habían fijado como alturas para los volúmenes extremos de la ordenación prevista, en sus frentes a la Avenida de Alemania y Barrio del Nodo, VII y VI alturas máximas respectivamente, que impedían esta continuidad.

Redactado el Estudio de Detalle, como consecuencia de un estudio más profundo a nivel gráfico y con la ayuda de un modelo a escala, se establecieron como alturas máximas en los frentes a la Avenida de Alemania y Barrio del Nodo, VIII y VII alturas respectivamente.

Asimismo, en el Estudio de Detalle se determinaron las rasantes del conjunto en todos sus frentes.

3. JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

Con posterioridad a la redacción del Estudio de Detalle, al no incorporarse a la Junta de Compensación todos los propietarios de suelo con aprovechamiento urbanístico, se redactó y tramitó, el correspondiente Proyecto de Expropiación por Tasación Conjunta, y más recientemente, el correspondiente Proyecto de Compensación, cuyo trámite reglamentario se encuentra próximo a concluir. Asimismo, y con el fin de acortar plazos en el trámite de obtención de licencia de obras, la entidad **TROBSA PROMOCIONES, S.A.** ha encargado a los mismos técnicos que redactan este documento, el Proyecto Básico para 42 viviendas, trasteros y garajes sobre la Parcela Nº 5 resultante de la compensación, que ya ha sido sometido a la consideración del Ayuntamiento de Avilés para su estudio.

El desarrollo de estos documentos, y concretamente éste último, han permitido profundizar en una mejor definición de las rasantes de los edificios a construir sobre el Área de Planeamiento Especifico APE C-11, denominado Avenida de la Constitución en Avilés, circunstancia que a nuestro juicio aconseja la modificación del Estudio de Detalle redactado en junio de 2.006.

4. PROPUESTA DE MODIFICACION

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, se propone en este documento la rectificación de las rasantes de todos los frentes del conjunto, ajustándolas a las que se definen en la documentación gráfica que ahora se adjunta.

Las rasantes que se definen en la documentación gráfica que se incorpora en este documento, representan la línea de encuentro del edificio o conjunto de edificios, en todos sus frentes, con el terreno privado libre de edificación.

5. ACCESO A LOS APARCAMIENTOS

Teniendo en cuenta que toda la edificabilidad correspondiente al Área de Planeamiento Específico APE C-11, denominado Avenida de la Constitución del Plan General de Ordenación de Avilés, se localiza en el interior de la parcela residencial, sin entrar en contacto con su perímetro exterior, el/los acceso/s a los aparcamientos del/los edificio/s a construir, podrán discurrir por los espacios libres de la parcela, hasta alcanzar los espacios que se proyecten para situar las plazas de aparcamiento exigibles por la ordenanzas municipales.

6. CIRCUNSTANCIAS CORRECTORAS

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto y considerando las características geométricas de la pieza propuesta en el Convenio Urbanístico, cuyo objetivo, tal como consta expresamente en la ficha del Plan General de Ordenación Urbana de Avilés relativa a Ámbitos de Nueva Ordenación en Suelo Urbano, ***“pretende resolver el borde sur del barrio del Nodo. Por tanto, en primer lugar se propone asumir el desnivel existente a través de un bloque, que a modo de “muro de contención”, se adapta en cuanto a alturas se refiere, a la escala de la Avenida de la Constitución hacia el sur, y al barrio del Nodo al norte.....”***, se admite que las rasantes que se definen en este documento para cada uno de los frentes del conjunto, puedan elevarse o rebajarse hasta una cota máxima de 1 metro, respecto de las mismas.

7. CONCLUSION

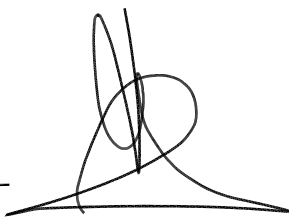
Consideramos que con todo lo anteriormente expuesto y con la documentación gráfica que se adjunta resulta suficientemente definida la Modificación del Estudio de Detalle correspondiente al Área de Planeamiento Específico APE C-11, denominado Avenida de la Constitución del Plan General de Ordenación Urbana de Avilés, que en su conjunto sometemos a los servicios técnicos del Ayuntamiento de Avilés, que deberán informarlo.

Avilés, en octubre de 2.009

Los Arquitectos,



José Emilio Bretón García



José María Bretón Fernández



Miguel Bretón Fernández