

Estudio de Detalle - MODIFICADO:

**UNIDAD DE ACTUACIÓN APE C-8 DE  
AVILES**

Situación:

**CALLE DE LA MAGDALENA ESQUINA  
CALLEJA DE LOS MOLINOS.**

Municipio:

**AVILES**

Propietario:

**D. CANDIDO VALDES FERNANDEZ**

OCTUBRE de 2012

Arquitectos:

**PEDRO ESCOBIO GARCÍA**

**CONSTANTINO GARCÍA FERNÁNDEZ**

## ESTUDIO DE DETALLE – MODIFICADO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN APE C-8 EN CALLE DE LA MAGDALENA ESQUINA CALLEJA DE LOS MOLINOS– AVILES

### 1.- ANTECEDENTES

El presente trabajo es encargado por D. Cándido Valdés Fernández con DNI 11000139K y domicilio en la C/ Dindurra nº 1 piso 9º de Gijón, como propietario de un 65,01% de la Unidad APE C-8.

Se redacta el siguiente Estudio de Detalle - Modificado basandose en el Proyecto de Modificación Puntual del PGO de Avilés aprobado con fecha 19 de Octubre de 2011.

**Nota:** Este ESTUDIO DE DETALLE anula a los Estudios de Detalle definidos anteriormente.

Esta modificación se realiza para solucionar los defectos que se incluyen en el documento PLAWSOA8 del expediente AYT/3506/2012 recibido en Agosto del 2012. Se corrigen los siguientes puntos:

- Se presenta un nuevo plano 5.1 denominado “parcelario resultante” en el que se indica que el resultado de dicho estudio de detalle son dos parcelas, una perteneciente al ayuntamiento de 3,82 m2 y otra perteneciente a la APE C-8 de 713,04 m2.
- Se corrige en la memoria el punto 4.1 de “determinaciones del plan general” como se indica en el documento emitido por el ayuntamiento.
- Se corrige la referencia al plano nº 7 de alineaciones, rasantes y sección y no nº3 como estaba inicialmente.
- Se corrigen secciones y alzados en el plano nº7 para que se correspondan con los planos de plantas tomando el mismo criterio de cotas de nivel para todos los planos.
- Se corrigen en las secciones y alzados los vuelos permitidos según normativa, no se representa en planta por que se considera que las alturas de plantas y las dimensiones de los edificios son orientativas en el estudio de detalle.

### 2.- DESCRIPCION DE LA UA APE C-8

A La APE C-8 definida en esta Modificación del PGO de Avilés posee una superficie de **716,86 m²**.

B Se incluyen dentro del nuevo Ambito definido **cuatro parcelas** que se detallan en el punto 3.3 de esta memoria.

C Se ha propuesto una **nueva alineación** en la calleja de los Molinos que no coincide con la alineación oficial definida por el Plan General vigente ni con la Delimitación del Ámbito.

#### 2.1 LINDEROS DE LA APE C-8

Norte: Calleja de los Molinos y edificio nº3 de la Calle de La Magdalena.

Sur: UE. C-2, Edificio nº 9 de la C/ Magdalena y edificio nº3 de la Calle de La Magdalena.

Este: UE. C-2

Oeste: Calle Magdalena y edificio nº3 de la Calle de La Magdalena.

## 2.2 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

- La Unidad de Actuación delimitada se denomina **APE C-8**.
- Se encuentra situada dentro del **Suelo Urbano** de Avilés en la categoría de **no consolidado**.
- Se incluye dentro de los ámbitos de nueva ordenación en Suelo Urbano con la categoría de ámbito de **Area de Planeamiento Específico**.
- Se mantendrán los viales y zonas verdes que el Plan contemplaba.
- El aprovechamiento medio de la Unidad de Actuación será el fijado por su anterior Ficha Urbanística en **3,86 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>**.
- La Ficha Urbanística resultante desarrolla el ámbito mediante edificación cerrada escalonada **de VI alturas a V** en el frente a la Calleja de los Molinos

## 2.3 RELACIÓN DE PARCELAS

| RELACION DE PARCELAS DE LA APE C-8 |                                                                                               |                 |                            |               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------|---------------|
| PARCELA                            | PROPIETARIO                                                                                   | SUPERFICIE (m2) | SUP. CONST. EXISTENTE (m2) | APORTA. (%)   |
| 1                                  | D. CANDIDO VALDES FERNANDEZ<br>C/ Dindurra 1, 9ºC 33202 Gijón                                 | 71,00           | 108                        | 9,90          |
| 2                                  | Dª ROSA GUTIÉRREZ GONZALEZ<br>D. RAMON VIEJO ZAPICO<br>Calleja de los Molinos 1, 33400 Avilés | 78,28           | 198                        | 10,92         |
| 3                                  | D. CANDIDO VALDES FERNANDEZ<br>C/ Dindurra 1, 9ºC 33202 Gijón                                 | 444,83          |                            | 62,06         |
| 4                                  | SILVINO MUÑIZ CONSTRUCCIONES S.A.<br>C/ Grandellana 9, 33400 Corvera                          | 122,75          | --                         | 17,12         |
|                                    | <b>TOTAL</b>                                                                                  | <b>716,86</b>   |                            | <b>100,00</b> |

## 3.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

En cuanto al desarrollo de la Unidad de Actuación serán de aplicación, todas las prescripciones del PGO de Avilés, donde se incluye la APE C-8 (punto 6.1 Determinaciones Generales del Plan), en cuanto a cuerpos volados, alturas mínimas de plantas, características de cubierta y diseño de viviendas, locales y garajes; así como las modificaciones que hayan alcanzado vigencia.

## 4.- CONDICIONES URBANÍSTICAS

### 4.1 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

El PGO de Avilés, prevé el desarrollo de la APE C-8, donde la edificación se ajustará a lo establecido en la Normativa Urbanística del PGO de Avilés según las condiciones del título V, REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANO, sección segunda - condiciones y sección cuarta - edificaciones con emplazamiento fijo. Basándose en esto, se lleva a cabo su correspondiente Ordenación Detallada para la reordenación de las edificaciones.

- Altura máxima y mínima de cada planta edificable.
- Medición de las alturas en las plantas bajas.
- Características de la cubierta.
- Elementos autorizados por encima de la cubierta.
- Usos autorizados por encima de la última planta habitable.
- Cuerpos salientes exteriormente a las alineaciones de fachada.
- Otros elementos salientes.
- Condiciones de composición.
- Materiales de Bajos comerciale

## 4.2 EDIFICABILIDAD

La superficie del Ámbito definido por la modificación propuesta es de 716,86m<sup>2</sup>, lo que supone para una edificabilidad de 3,86 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> un total de **2767,07 m<sup>2</sup>**.

| APE C-8                                                | PLANEAMIENTO MODIFICADO             | ESTUDIO DE DETALLE                  |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Superficie (m2)                                        | 716,86 m <sup>2</sup>               | 716,86 m <sup>2</sup>               |
| Edificabilidad Bruta (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | 3.86 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 3.86 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Superficie construída                                  | 2767.07 m <sup>2</sup>              | 2767.07 m <sup>2</sup>              |

## 4.3 ALINEACIONES Y RASANTES

### ALINEACIONES

- Para el desarrollo de la Unidad en su Ordenación Detallada se han fijado las alineaciones **exteriores** mientras que las **interiores** son orientativas pudiendo la edificación llegar a alcanzar los 14m de fondo permitidos por el Plan para la tipología edificatoria de edificación cerrada.
- La alineación de la Calleja de los Molinos se ha modificado, haciendo una **alineación recta**, eliminando el quiebro que tenía la alineación anterior (de acuerdo con las alineaciones definidas en Plan General de Ordenación Urbana de Avilés). Este cambio de alineación genera una superficie de 3,82 m<sup>2</sup> dentro del Ambito que será cedida al Ayuntamiento de Avilés en calidad de viales.
- Se cumplen en todos los casos las determinaciones establecidas en cuanto a distancias a linderos.

### RASANTES

- Vienen definidas por las rasantes existentes en la Calle de la Magdalena y en la Calleja de los Molinos. Las rasantes interiores quedan definidas en las secciones grafiadas en el Plano de Ordenación O7 del presente documento.
- Como se indica en la solución propuesta se ocupa toda la superficie del terreno bajo rasante para uso de garajes y trasteros, y las rasantes del espacio libre de dominio privado mantendrán el nivel natural del terreno.

## 5.- ORDENACIÓN DETALLADA

La solución adoptada concuerda con lo fijado en la Ficha Urbanística de la APE C-8 del PGOU de Avilés. Se proyectan **dos cuerpos** de edificación cerrada con un fondo variable que puede llegar hasta los 14 metros. Se disponen estos de la siguiente forma:

| Edificio                                                          | Alturas              | Edificabilidad Aproximada |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------|
| Edificio 1(con frente a la c/ Magdalena)                          | VI alturas más ático | 799.29 m <sup>2</sup>     |
| Edificio 2 (con frente a la C/Magdalena y calleja de los Molinos) | V alturas más ático  | 1957.07 m <sup>2</sup>    |

**Nota:** La edificabilidad asignada a cada bloque es aproximada y quedará definida posteriormente en sus correspondientes proyectos de edificación. En ningún caso se superará la edificabilidad máxima para el Ambito definida en el presente proyecto (2767,07m<sup>2</sup>).

**EDIFICIO 1** Tal y como se establecía en su ficha urbanística en el extremo de la calle de Magdalena se ha proyectado un edificio de **VI alturas**.

**EDIFICIO 2** Se dispone este en la parcela restante de la Calle de la Magdalena y la Calleja de Los Molinos. Se proyecta un único edificio de **V alturas**.

**Nota:** Tal y como se refleja en el plano de ordenación 6 del presente documento las alineaciones interiores de las edificaciones podrán adelantarse o retrasarse dentro de lo que se ha denominado **área de movimiento** hasta alcanzar los 14 m de fondo permitidos por el Plan General para la tipología de edificación cerrada. Las alturas y alineaciones exteriores de la edificación serán **fijas** y quedan definidas en los planos de ordenación 6y 7 del presente documento, mientras que las interiores son orientativas pudiendo llegar a agotarse el fondo máximo edificable.

Al **patio de manzana** resultante de esta edificación cerrada se le dará la consideración de **P-0** (solo se puede edificar bajo rasante). Tendrá la consideración de sótano con las especificaciones que el PGO de Avilés fija para dichas entidades P-0 (art.5.64); no se limita el número de sótanos y la ocupación de la parcela puede ser total, con independencia de la posición de la planta baja.

En un punto determinado de dicho patio interior el nivel de la rasante es inferior al último forjado del patio edificado, sin embargo se ha descartado la consideración de esta última planta como semisótano, ya que el desnivel entre la rasante exterior y el techo de la planta sótano no permite realizar ventanas de altura al menos igual a 50cm, y cumplir las condiciones higiénicas propias de su uso (art. 5.63 referente a semisótanos).

La planta **sótano** se habilitará para garajes y trasteros, ocupando en superficie el total de la parcela

- Ocupación en planta baja de bloque de viviendas
- Espacio libre de dominio privado.

## 5.- PARCELAS RESULTANTES

**Cambio de alineación respecto al Plan General ;** en la Calleja de los Molinos se produce un ajuste de alineación con respecto a la alineación inicial (determinada por el PGOU de Avilés). Se ha eliminado el quiebro que tenía la alineación anterior, buscando una alineación recta. Se genera así una cesión al Ayuntamiento de Avilés de 3.82 m<sup>2</sup>, quedando la Unidad de Actuación dividida en las siguientes parcelas:

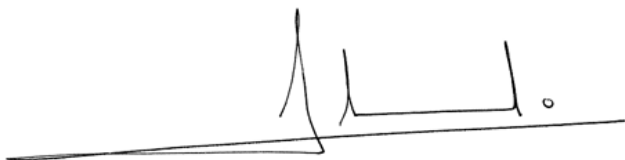
| RELACION DE PARCELAS DE LA APE C-8 (PARCELAS RESULTANTES) |                        |                 |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|-----------------|
| PARCELA                                                   | PROPIETARIO            | SUPERFICIE (m2) |
| 1                                                         | APE C-8                | 713,04          |
| 2                                                         | AYUNTAMIENTO DE AVILES | 3,82            |
|                                                           | <b>TOTAL</b>           | <b>716,86</b>   |

## 6.- CONCLUSIÓN

Con esta memoria y demás documentos que acompañan, consideran los arquitectos que suscriben, ha quedado suficientemente descrito este Estudio de Detalle para la nueva Definición de la Unidad de Actuación APE C-8.

Oviedo, Octubre de 2.012

LOS ARQUITECTOS



**PEDRO ESCOBIO GARCIA**  
ARQUITECTO



**CONSTANTINO GARCIA FERNANDEZ**  
ARQUITECTO

## **ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN APE C-8 EN CALLE DE LA MAGDALENA ESQUINA CALLEJA DE LOS MOLINOS– AVILES**

- **FICHA URBANISTICA UNIDAD DE ACTUACIÓN APE C-8**

- **RELACION DE PLANOS**

|          |                                           |                  |                  |
|----------|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>1</b> | <b>Situación y Emplazamiento</b>          | <b>e: 1/1000</b> | <b>e: 1/2000</b> |
| <b>2</b> | <b>Delimitación del Ambito</b>            |                  | <b>e:1/100</b>   |
| <b>3</b> | <b>Levantamiento Topográfico</b>          |                  | <b>e:1/100</b>   |
| <b>4</b> | <b>Edificaciones Existentes</b>           |                  | <b>e:1/100</b>   |
| <b>5</b> | <b>Parcelario</b>                         |                  | <b>e:1/100</b>   |
| <b>6</b> | <b>Ordenación General</b>                 |                  | <b>e:1/100</b>   |
| <b>7</b> | <b>Alineaciones, Rasantes y Secciones</b> |                  | <b>e:1/200</b>   |

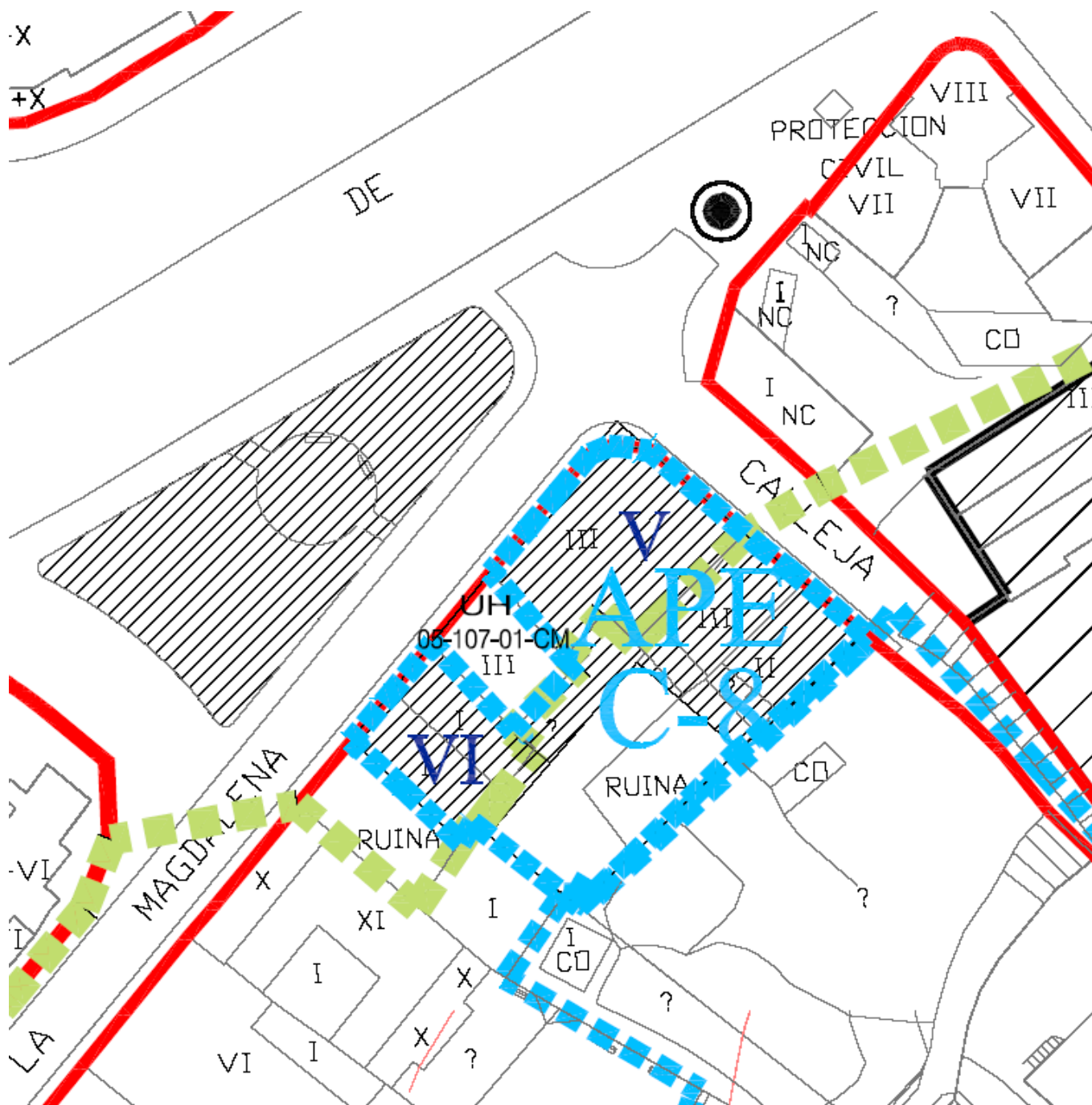
## FICHA URBANÍSTICA

### PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AVILÉS ÁMBITOS DE NUEVA ORDENACIÓN EN SUELO URBANO CALIFICACION PORMENORIZADA

**CLAVE:**  
**TIPO DE ÁMBITO:**  
**NOMBRE:**

**APE C-8**  
Área de Planeamiento Específico  
c/ de la Magdalena

**Número 13**  
**ESCALA: 1/500**



## FICHA URBANÍSTICA

### PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AVILÉS ÁMBITOS DE NUEVA ORDENACIÓN EN SUELO URBANO CONDICIONES GENERALES Y PARÁMETROS

|                        |                                 |                        |
|------------------------|---------------------------------|------------------------|
| <b>CLAVE:</b>          | <b>APE C-8</b>                  | <b>Número 13</b>       |
| <b>TIPO DE ÁMBITO:</b> | Área de Planeamiento Específico | <b>Hoja: 03-23, 24</b> |
| <b>NOMBRE:</b>         | c/ de la Magdalena              |                        |

**Clasificación del suelo:** Suelo urbano, categoría no consolidado.

#### Aprovechamiento urbanístico:

|                        |                                     |
|------------------------|-------------------------------------|
| -Superficie del ámbito | 716,86m <sup>2</sup>                |
| -Edificabilidad bruta: | 3,86 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| -Uso característico:   | Residencial                         |

#### Gestión:

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| -Sistema de actuación:       | Compensación         |
| -Planeamiento de desarrollo: | Ordenación Detallada |

#### Plazos:

-Segundo cuatrienio del Plan General.

#### Ordenación pormenorizada:

-Calificación de suelos privados

| Código                     | Calificación | m <sup>2</sup> suelo | m <sup>2</sup> construible | K    | K x m <sup>2</sup> const. |
|----------------------------|--------------|----------------------|----------------------------|------|---------------------------|
| CM                         | Cerrada      | 713,04               | 2.767,07                   | 1,00 | 2.767,07                  |
| <b>Total suelo privado</b> |              | <b>713,04</b>        | <b>2.767,07</b>            |      | <b>2.767,07</b>           |

#### Aprovechamiento medio:

$$Am = 2.767,07^2K / 716,86 \text{ m}^2s = \mathbf{3,86 \text{ m}^2/\text{m}^2}$$

## **ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN APE C-8 EN CALLE DE LA MAGDALENA ESQUINA CALLEJA DE LOS MOLINOS– AVILES**

# **PLANOS**