

ESTUDIO DE DETALLE correspondiente a los lotes 24 y 25 en el ámbito del Nodo, Avilés.

PROPIEDAD: Cortés Empresa Constructora, S.L.

ARQUITECTO: D. Carlos Moreno García.

CARLOS MORENO
Arquitecto

PLAZA DE LA HISPANIDAD, 3 - 1º C - 33403 AVILÉS
TELÉFONO: 985 51 41 45
SANTA SUSANA, 43 - 1º DCHA - 33007 OVIEDO
TELÉFONO: 985 96 42 99

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ASTURIAS
**VISADO**
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
EXpte: VD0801248 14/NOV/2008

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DE DETALLE DE LOS LOTES 24 Y 25 DEL AMBITO DEL NODO, EN AVILES.

ANTECEDENTES

En la actualidad, el Plan General de Ordenación Urbana de Aviles, que fue modificado en Marzo de 2001, en el ámbito del Nodo, contempla para estas dos parcelas las siguientes ordenanzas:

.- Parcela nº 24

- .- superficie de parcela 527 m2
- .- superficie en planta 240 m2
- .- Alturas B +IV
- .- Tipologia V L
- .- Nº máximo de viviendas 11 (orientativo)
- .- Máxima edificabilidad global 960 m2

.- Parcela nº 25

- .- superficie de parcela 477 m2
- .- superficie en planta 240 m2
- .- Alturas B +IV
- .- Tipologia V L
- .- Nº máximo de viviendas 13 (orientativo)
- .- Máxima edificabilidad global 1.133 m2

A causa de la ordenanza particular de NODO, la edificación en semisótano, puede realizarse sobre la rasante hasta 3.80 mts medidos desde la cara superior del semisótano, hasta la rasante de la acera, en el punto mas desfavorable, por tanto el proyecto de ejecución prevé dos semisótanos, uno en cada parcela con accesos independientes destinados a garajes, para el cumplimiento de la dotación mínima obligatoria.

En parte de estos garajes y situados en el extremo de ciertas plazas de garaje se diseñan los trasteros que se complementan con los situados en el espacio bajo cubierta del bloque 24, ya que este bloque no tiene aprovechamiento en dicho espacio para el uso de vivienda.

Debido a la topografía del terreno, que condiciona en cierta medida a emplazar el acceso al sótano, segundo, destinado a garaje, en el lindero sur de ambas parcelas, (que son de única propiedad). Esta circunstancia obliga a situar parte de los trasteros que se anexan a una serie de plazas en el mencionado sótano, justo debajo de la proyección del edificio situado en la parcela 24, edificio que al no tener aprovechamiento para el uso de viviendas en el bajo cubierta, como se menciona anteriormente, se diseñan en el diecinueve trasteros .

El resto de ellos hasta completar la dotación de uno por cada viviendas se sitúan en las dos plantas de garaje.

En lo concerniente a la más profunda que abarca la totalidad de ambas parcelas, no existe ningún problema de acceso a ellos dado que los ascensores de ambos edificios acceden hasta dicha planta.

El problema del acceso a los del segundo semisótano, el más elevado, es que al ocupar solamente la parcela 24, no es accesible desde el ascensor para las viviendas del bloque 25, que deberían salir al exterior para llegar a ellos.

PROPUESTA

Debido a todo lo anteriormente expuesto, este estudio de detalle tiene por objeto, el proponer sencillamente, un intercambio de edificabilidad entre las parcelas 24 y 25, sin ninguna modificación, mas, esto es, la parcela 24 tendría en uso de vivienda en el bajo-cubierta y la parcela 25, en dicho espacio, trasteros.

De esta forma todas las viviendas podrán acceder directamente desde sus ascensores a sus respectivos trasteros.

CONDICIONES URBANISTICAS MODIFICADAS.

.- Parcela nº 24

- .- superficie de parcela 527 m2
- .- superficie en planta 240 m2
- .- Alturas B +IV
- .- Tipología V L
- .- Nº máximo de viviendas 13 (orientativo)
- .- **Máxima edificabilidad global 1.133 m2**

.- Parcela nº 25

- .- superficie de parcela 477 m2
- .- superficie en planta 240 m2
- .- Alturas B +IV
- .- Tipología V L
- .- Nº máximo de viviendas 11 (orientativo)
- .- **Máxima edificabilidad global 960 m2**

Se adjuntan a esta memoria planos de Estado Actual y Modificación con la ficha urbanística, situación final de ambas parcelas y situación de las mismas.

En Avilés, Noviembre de 2008.

Carlos Moreno García.