

ESTUDIO DE DETALLE

EMPLAZAMIENTO: C/ José Manuel Pedregal y C/ González Abarca - Avilés

PROMOTOR: **PROCUPISA**
CIF: A-32112534
Representada por D. Diego Freire Coloma (NIF: 34.895.439-T)

Domicilio a efectos de notificaciones:

PROCUPISA
C/ Ramón y Cajal, nº 14
24400 Ponferrada (León)

1.- INFORMACIÓN PREVIA.

Trata el presente documento de la redacción del preceptivo Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación (Área de Planeamiento Remitido) referenciada como APR-C6, todo ello de acuerdo con las estipulaciones del Convenio Urbanístico suscrito por la sociedad mercantil SERVICIOS INMOBILIARIOS AVILES, S.L.U. con el Excmo. Ayuntamiento de Avilés con fecha 17 de Marzo del año 2.005.

La ordenación resultante clasifica estos terrenos como "Suelo urbano" dentro de la categoría de "No consolidado", incluyéndolos en el Área de Planeamiento Remitido citado anteriormente cuya ficha se adjunta como anexo a este documento.

DESCRIPCIÓN DE LOS SUELOS INCLUIDOS EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.

Los suelos delimitados y sobre los que se lleva a cabo el presente Estudio de Detalle tienen forma triangular, lindando en sus frentes Este y Sur con las calles José Manuel Pedregal y González Abarca respectivamente y, Oeste, con el complejo conocido como "Residencia de Ingenieros"

La superficie de área es de 12.070,00 m².

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO:

La propiedad del suelo se encuentra distribuida como sigue:

	Referencia catastral	Manzana	Parcela	Superficie	
Finca A:	3673407TP6237S0001OW	36734	07	5.956 m2.	*
Finca B:	3673408TP6237S0001KW	36734	8	6.390 m2.	*
Total:				12.346 m2.	
Medición topográfica:				12.070 m2.	**
Ficha PGO:				12.070 m2.	
* Según datos de la Oficina Virtual del Catastro					
** Según datos del Estudio de Detalle.					

El ámbito presenta dos zonas diferenciadas entre las que distinguimos:

1. Una zona calificada como **“unifamiliar”** donde no se plantea intervención alguna, respetando la edificación existente protegida por su catalogación, así como la parcela asociada por el planeamiento.
2. Una zona calificada como **“transformación”** donde se plantea la intervención y los nuevos volúmenes edificatorios.

2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle se formula con la exclusiva finalidad de:

- Mantener la edificación existente en zona calificada como “unifamiliar” sin intervención.
- Ordenar el volumen edificable que le corresponde según su Ficha Urbanística en la zona calificada como de “transformación”.
- Establecer alineaciones y rasantes.
- Asumir los propios de la Ordenanza de Transformación que ha de aplicarse, en la parte del ámbito sujeta a la misma.

3.- JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA.

Se justifica y procede el presente Estudio de Detalle en tanto en cuanto se trata del instrumento de planeamiento de desarrollo que se señala en la Ficha Técnica de la Unidad.

4.- LA SOLUCIÓN PROPUESTA.

La solución que se propone responde a lo establecido en las “Condiciones particulares” de la Ficha Urbanística del ámbito y, en consecuencia:

4.1.- ZONA UNIFAMILIAR

En lo que se refiere al área calificada como “Unifamiliar” en la Ficha Urbanística del Ámbito, la Propuesta no puede ser otra que mantener las determinaciones de la misma, es decir: se mantiene la “Casa Pedregal” como vivienda unifamiliar, con una parcela asociada de 2.990 m2. y cuya edificabilidad es la preexistente.

Así pues, las determinaciones para el área así calificada serán:

- Tipología: Vivienda unifamiliar
- Edificabilidad: La existente (802,37 m2.)
El aprovechamiento máximo será el existente del edificio actual (Casa Pedregal)
- Nivel de protección de la edificación existente: Integral.
- Obras admisibles: Mantenimiento, consolidación, restauración y acondicionamiento.
- Obras prohibidas: Reestructuración y ampliación.
- Parcela: Protección extendida a toda la parcela y con carácter de indivisible.
- Deber de conservación del edificio por encima del límite legal, según Convenio Urbanístico.

Respecto al ajardinamiento, se propone la conservación de toda la vegetación incluida en la parcela asociada.

4.2.- ZONA DE TRANSFORMACIÓN

4.2.1.- LA ORDENACIÓN

Para el resto del área, la Ficha Urbanística señala la calificación de tipología de transformación, cuyos parámetros principales son:

- Superficie de área así calificada: 9.080,00 m2.
- Superficie máxima edificable sobre rasante: 29.197,63 m2.

En la intención de que la ordenación de la volumetría permita la contemplación del elemento protegido y su soleamiento, así como la

integración de las áreas verdes, se proponen tres “Áreas de movimiento”, entendiéndose este concepto como partes de la parcela capaces de ser asiento de la edificación sobre rasante.

El emplazamiento de las “Áreas de movimiento” responde fundamentalmente al cumplimiento de la Ordenanza municipal referente a retranqueos y luces rectas y que, posteriormente, habrá de cumplir la arquitectura que alberguen y que estará condicionada en sus formas volumétricas a los retranqueos que se impongan como consecuencia de la aplicación de las luces rectas, tanto propias como de los edificios colindantes, pues no se entra en el presente Estudio de Detalle a matizar las figuras geométricas del volumen que se determinarán como consecuencia del cumplimiento de la referida normativa.

Debe decirse que el Área de movimiento más próxima a la Casa Pedregal, en cuanto a su retranqueo, se sitúa a una distancia superior a 3 metros, según acuerdo entre propietarios, garantizándose no obstante el cumplimiento de luces rectas entre la casa existente y las futuras edificaciones, así como de éstas al lindero.

La ocupación en planta de las futuras edificaciones se limitará, según indica la Ficha Urbanística, a no superar el 35% de la superficie destinada a la tipología de Transformación, respetando esta condición también las áreas de movimiento propuestas.

El aprovechamiento total (29.197,63 m².) se repartirá libremente entre cada uno de los volúmenes edificables.

Las tres Áreas de movimiento conforman hacia el interior de la parcela un amplio espacio libre entre las áreas edificadas y cuyo acceso se ubica en prolongación a la Calle José López Ocaña.

En lo que a rasantes se refiere, se concretan tres niveles o plataformas de asiento de las tres “Áreas de movimiento”, de acuerdo con los criterios establecidos en el epígrafe 2 del Art. 5-132 “Emplazamientos” de la Normativa, con el objetivo de realizar unos banqueros acomodados a la topografía original y que salven el desnivel entre el perímetro de la parcela y la cota de asiento de la Casa Pedregal, tratando de integrar en estas tres “bandejas” las diferentes edificaciones (tanto la existente como las futuras).

Lo anterior implica la caracterización del denominado “Bloque B” como elemento de mayor altura y por tanto singularidad del conjunto, en tanto en cuanto se asienta sobre el nivel o plataforma de cota superior, a cuya singularidad ha de incorporarse también la de que en éste se agote obligatoriamente el número máximo de plantas.

Con respecto a la ocupación del subsuelo, se limita ésta al 70% de la parcela objeto de ordenación dejando libre una banda perimetral que proporcionará un margen de seguridad a la hora de acometer las obras de excavación en sótanos, dejando libre también un amplio espacio de transición entre las nuevas edificaciones y la Casa Pedregal.

En la solución antes descrita, el número máximo de plantas que se propone es de 14, en virtud de lo establecido en las condiciones particulares de la Ficha Urbanística, haciéndose de nuevo hincapié en que será de obligado cumplimiento agotar este número máximo de plantas en el “Edificio B”, a efectos de conseguir la singularidad del mismo.

4.2.2.- ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

Para estos suelos es necesario distinguir dos situaciones:

- 1.- Aquellos con aprovechamiento bajo rasante **P (O)**.
- 2.- Aquellos sin aprovechamiento bajo rasante **J**.

Respecto a los primeros, como ya se ha dicho, la solución que se propone en cuanto a la ordenación del volumen configura principalmente y como elemento singular un área de forma sensiblemente rectangular o “plaza” con frente a la Calle González Abarca y que se constituye en el epicentro de la ordenación, a través de la cual se incorpora la percepción de la “Casa Pedregal” y sus zonas verdes asociadas y se da acceso a todos los edificios, incluso al garaje-aparcamiento, mediante una rampa exterior y descubierta que, si bien entra en contradicción con el carácter general de lo establecido en la normativa del P.G.O.U., sí es posible de acuerdo con lo establecido en la misma (Art. 5/69) cuando su ubicación (como es el caso) se concreta en los Estudios de Detalle y en los Espacios Libres Privados. Su ubicación es incuestionable por operativa de los garajes-aparcamiento ubicados en el subsuelo del área y se considera inviable el traslado de dicho acceso a la zona bajo las edificaciones pues la importante dotación de plazas de aparcamiento que se prevén (del orden de 700 plazas) implica necesariamente una ordenada solución de la circulación interior de los vehículos en el subsuelo, así como un fácil y amplio acceso desde el exterior. Lo anterior nos lleva, incuestionablemente, a la solución que se propone.

Por otra parte, ha de hacerse mención especial a la necesidad de que la parcela que se ordena sea objeto de la concesión de un segundo vado situado al Oeste de la misma y desde la Calle González Abarca, por

razones de cumplimiento de la accesibilidad imprescindible para los vehículos de bomberos hasta las zonas del interior de la parcela, en especial a la segunda “plaza dura” situada al Suroeste en la ordenación y a cota 15,50. Ello es posible en base a lo establecido en el epígrafe 2 del Art. 5/39 de la normativa (“... en una parcela podrá autorizarse más de un vado si por aplicación de la normativa vigente se requiere dotarla de más de un acceso...”)

La solución que se propone ha sido consultada con el Departamento de Licencias de ese Ayuntamiento y estimada favorablemente por el Arquitecto superior responsable.

En cuanto a los tratamientos superficiales, se distinguen dos situaciones: P (O)-1 y P (O)-2.

P (O)-1: Se corresponde con el tratamiento superficial predominante; es un pavimento duro a determinar en los proyectos de arquitectura.

P (O)-2: Ante la condición administrativa de cumplir con una superficie mínima de zona verde equivalente al 30% de la superficie del ámbito sujeto a la Ordenanza de Transformación, es necesario ajardinar en superficie parte de los espacios libres con aprovechamiento bajo rasante, hasta alcanzar conjuntamente con los “**J-2**” una superficie mínima total de 2.724,00 m².

Respecto a los segundos, es decir, los suelos sin aprovechamiento bajo rasante, se distinguen también dos situaciones: J-1 y J-2

Siendo:

J-1: Aquellos suelos sin aprovechamiento bajo rasante pero con un acabado superficial de pavimento duro, bien porque se destinan al tránsito de personas y/o vehículos, bien porque se destinan a instalaciones deportivas.

J-2: Aquellos en los que el acabado superficial es ajardinado.

4.2.3.- EL ARBOLADO

Dada la inviabilidad de mantener la gran mayoría del arbolado existente en la zona del ámbito sujeta a la Ordenanza de Transformación y hoy ajardinada, se considera como actuación más acertada la tala de la totalidad del arbolado, excepción hecha de:

- La palmera (*Butia yatay*) referenciada en el plano nº 9 de la cartografía como “preexistencia 1”.
- El laurel (*Laurus nobilis*) referenciado en el plano nº 9 de la cartografía como “preexistencia 2”.

En sustitución de lo existente se llevará a cabo la siguiente actuación:

- En el límite de las dos parcelas resultantes de la ordenación y distinta calificación (Unifamiliar y Transformación) se plantará un seto de laurel (*Laurus nobilis*) o de ciprés de Lawson (*Chamaecyparis lawsoniana*)
- En la zona verde del límite Este de la zona calificada como Transformación se plantará un seto de boj (*Buxus sempervirens*).
- En la franja verde perimetral con frente a la Calle González Abarca se plantarán tuyas (*Thuja plicata*)
- El resto de los suelos sin aprovechamiento bajo rasante de la reiterada zona calificada como Transformación, en situación de "J-2" se tratarán como pradera con siembra de mezcla de semillas de *Ray grass anual*, *Rg. perenne*, *Bermuda*, *F. rubra*, *Agrostis sp.* y *Poa pratensis*.

5.- JUSTIFICACIÓN Y GARANTÍAS DE PERJUICIOS A TERCEROS.

La solución adoptada, a juicio de los Arquitectos que suscriben, no produce perjuicios a terceros ni altera las condiciones de ordenación de las fincas colindantes, entendiendo que la mayor garantía para los intereses de terceros que presumiblemente pudieran resultar perjudicados como consecuencia de la ordenación que se propone es el procedimiento legal que establece el Texto Refundido de las Disposiciones legales vigentes en el Principado de Asturias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su Art. 92, para la tramitación del mismo.

Con esta Memoria y demás documentos que la acompañan, consideran los Arquitectos que suscriben queda suficientemente descrito el objeto e implicaciones del presente Estudio de Detalle.

Oviedo, 31 de Julio de 2.007

LOS ARQUITECTOS,

D. JOSÉ MANUEL VALLE GARCÍA

D. ALFREDO ÁLVAREZ SUÁREZ DEL VILLAR

D. ENRIQUE ÁLVAREZ DEL PÁRAMO