

**PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PGOU DE  
AVILÉS UNIDAD DE ACTUACIÓN APE C-8**

Situación:

**APE-C8 – C/ LA MAGDALENA 1**

Municipio:

**AVILES**

Propietario:

**D. Cándido Valdés Fernández**

MAYO de 2011

Arquitectos:

ARQUITECTOS URÍA 13 S.L.P.

**PEDRO ESCOBIO GARCÍA- Arquitecto**

**CONSTANTINO GARCÍA FERNÁNDEZ – Arquitecto**

CONTENIDO DEL DOCUMENTO:

- PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE AVILES UNIDAD DE ACTUACION APE C-8  
NOVIEMBRE 2010
- ANEXO AL PROYECTO DE MODIFICACION DEL PGOU DE AVILES UNIDAD DE ACTUACION APE C-8  
FEBRERO 2011

**PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PGOU DE  
AVILÉS UNIDAD DE ACTUACIÓN APE C-8**

Situación:

**APE-C8 – C/ LA MAGDALENA 1**

Municipio:

**AVILES**

Propietario:

**D. Cándido Valdés Fernández**

NOVIEMBRE de 2010

Arquitectos:

ARQUITECTOS URÍA 13 S.L.P.

**PEDRO ESCOBIO GARCÍA- Arquitecto**

**CONSTANTINO GARCÍA FERNÁNDEZ - Arquitecto**

## PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AVILÉS UNIDAD DE ACTUACIÓN APE C-8 EN C/ MAGDALENA – AVILES

### INDICE

|     |                                                                                       |    |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1   | ANTECEDENTES                                                                          | 3  |
| 1.1 | TRABAJOS ANTERIORES                                                                   | 3  |
| 2   | OBJETO, JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL | 4  |
| 3   | DESCRIPCIÓN DE LA UA.APE C-8 (PLANEAMIENTO VIGENTE)                                   | 4  |
| 3.1 | LINDEROS(PLANEAMIENTO VIGENTE)                                                        | 5  |
| 3.2 | CALIFICACIÓN URBANÍSTICA (PLANEAMIENTO VIGENTE)                                       | 5  |
| 3.3 | RELACIÓN DE PARCELAS(PLANEAMIENTO VIGENTE)                                            | 5  |
| 4   | DESCRIPCIÓN DE LA U.A. APE C-8 (MODIFICACIÓN PROPUESTA)                               | 6  |
| 3.1 | LINDEROS (MODIFICACIÓN PROPUESTA)                                                     | 6  |
| 3.2 | CALIFICACIÓN URBANÍSTICA (MODIFICACIÓN PROPUESTA)                                     | 6  |
| 3.3 | RELACIÓN DE PARCELAS (MODIFICACIÓN PROPUESTA)                                         | 6  |
| 5   | NORMATIVA DE APLICACIÓN                                                               | 7  |
| 6   | CONDICIONES URBANÍSTICAS                                                              |    |
| 6.1 | DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL                                                      | 7  |
| 6.2 | EDIFICABILIDAD                                                                        | 8  |
| 6.3 | ALINEACIONES Y RASANTES                                                               | 8  |
| 7   | ORDENACIÓN DETALLADA (SOLUCIÓN PROPUESTA)                                             | 9  |
| 8   | CONCLUSIÓN                                                                            | 10 |
|     | RELACIÓN DE PLANOS                                                                    | 11 |
|     | FICHA URBANÍSTICA APE C-8 (PLAN VIGENTE)                                              | 12 |
|     | FICHA URBANISTICA APE C-8 (MODIFICACIÓN PROPUESTA)                                    | 15 |

## 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.

### 1.1 TRABAJOS ANTERIORES

1 En mayo de 2007 se presenta el **Estudio de Detalle** para desarrollo y ordenación de la U.A. APE C-8. En él la Delimitación del Ámbito coincidía con la Delimitación vigente en el PGO de Avilés.

2 Por parte del Ayuntamiento en el escrito de 14/07/2008 se indica que la parcela nº4 propiedad de Don Graciano Montes Carrio tiene licencia concedida por silencio administrativo con el PGOU anterior.

3 Contestando al escrito de 14/07/2008 se presenta una **Modificación del Estudio de Detalle**, donde se deja fuera de la Delimitación del Ambito la parcela 4 (con licencia de edificación), se ajustan las superficies y se modifican los porcentajes de aportación de cada propietario.

4 En octubre 2008 se presenta de nuevo el **Estudio de Detalle** diferenciando el Ámbito a efectos de Planeamiento y de Gestión. La parcela 4 queda fuera a efectos de Gestión pero se **incluye en el Estudio de Detalle** a efectos de Planeamiento. Se solventan errores los numéricos detectados, ajustándolos a su realidad física; tanto del total del Ámbito (793,44m<sup>2</sup> en lugar de los 824 m<sup>2</sup> iniciales, según medición topográfica), como de la parcela 4 (76,79 m<sup>2</sup> según medición en lugar de los 70,72 m<sup>2</sup> iniciales).

5 En respuesta a escrito 4/02/2009 se presenta una **Modificación de Estudio de Detalle** donde se corrige la solución de ático del bloque grafiado en la sección A-A' del plano 7, respetando así el máximo autorizado según el artículo 5.61 de la normativa del Plan General (puede ser considerado como ático).

6 En octubre de 2009 se presenta la **Modificación de Delimitación de Unidad de Actuación** (art.358 del ROTU), dejando fuera de este a efectos de gestión la parcela 4 (se incluye a efectos de Ordenación).

7 En Enero de 2010 el Ayuntamiento emite un **informe favorable** para dicha Modificación de Delimitación. Propone la aprobación inicial del expediente, previa subsanación de los errores numéricos detectados. Se presenta un trabajo en el que se corrigen la superficie de la parcela 4 (ajustándola a la obrante en el expediente de licencia de 76.58 m<sup>2</sup>, en lugar de los 76,79 m<sup>2</sup> del trabajo anterior) y la edificabilidad Bruta del Ambito (con el fin de no superar la edificabilidad máxima asignada se modifican los 3,86 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> definidos por su Ficha por 3,84 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> como consecuencia de encontrarse una parcela ya edificada).

8 En el período de alegaciones el propietario de la Parcela 2 correspondiente a Doña Rosa Viejo Gutiérrez indica que dicha Delimitación requiere una **Modificación de Planeamiento** y mantener el coeficiente de edificabilidad.

**Nota:** Con la presente modificación de Planeamiento dejan de tener vigencia los Estudios de Detalle definidos anteriormente.

## 2 OBJETO, JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

- La modificación propuesta tiene por objeto **dejar fuera del Ambito APE C-8 a parcela nº4** (perteneciente a Graciano Montes Carrio); dicha parcela tiene licencia de obra y está en ejecución según su calificación del P.G.O.U. anterior, cuya calificación urbanística era Unidad Homogénea 05-107-01-CM. Dada la situación de dicha parcela se considera necesario modificar el Ámbito de la APE C-8 y dejar fuera del mismo la parcela nº4.

- Se mantiene la **edificabilidad** asignada inicialmente en su Ficha Urbanística (**3,86 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>**), aún suponiendo un aumento mínimo de la edificabilidad asignada inicialmente. Según Planeamiento Vigente para la superficie inicial de 793,44 m<sup>2</sup> correspondería una Edificabilidad Bruta de 3062.67m<sup>2</sup>.

Según la Modificación propuesta para el Ambito Modificado de 716,86m<sup>2</sup> y la edificabilidad inicial de 3,86m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> resultaría un total de 2767,07 m<sup>2</sup>. La parcela 4 (excluida) posee (según licencia) 306,32 m<sup>2</sup> edificables. Estas dos superficies suman un total de 3073.39 m<sup>2</sup>, lo que supone un aumento en 10,71 m<sup>2</sup> de la edificabilidad bruta inicial asignada al Ambito de la APE C-8.

Estos 10,71 m<sup>2</sup> se consideran un incremento mínimo, ya que no supone un aumento significativo de su potencial población (art.280 del ROTU) y no será necesario un aumento proporcional de las cesiones y espacios libres. Hay que reseñar en este aspecto que la ordenación contempla una cesión de 3,82m<sup>2</sup> al Ayuntamiento de Avilés.

- Se modifica la Ficha Urbanística vigente con el **aumento en una altura** para el frente a la Calleja de los Molinos (se ordena mediante un edificio de V plantas en lugar de las IV previstas).

La Ficha que ordenaba el Ámbito preveía un edificio en VI alturas en el extremo de la Calle Magdalena. Este llegaba hasta la mitad aproximadamente de la parcela con licencia. Al excluirse esta del Ambito, se ha perdido parte de ese edificio en VI alturas y por lo tanto espacio en el que albergar la edificabilidad asignada al ámbito.

Por otro lado la exclusión de esta parcela tiene como consecuencia que en el espacio restante; parte de la C/ Magdalena y la Calleja de los Molinos donde el Plan preveía dos edificios escalonados de V y IV alturas sólo se podría ahora realizar un edificio (dos no sería funcional) al haberse reducido el Ámbito por la parcela citada. Este único edificio con la altura de IV plantas previstas no albergaría la edificabilidad asignada, por lo que se ha optado por dar a este V alturas y compensar así las VI alturas perdidas por la existencia de la parcela con licencia.

- En cuanto a la variación respecto a la Alineación Oficial se ha buscado eliminar el quiebro resultante de la alineación anterior y generar una **alineación recta**. Se genera así una superficie de 3.82 m<sup>2</sup> en el Ambito que será cedida al Ayuntamiento en calidad de viales

- Con el presente trabajo de Modificación de Planeamiento dejan de tener vigencia los Estudios de Detalle presentados anteriormente con la finalidad de ordenar el Ámbito.

.

## 3 DESCRIPCION DE LA UA APE C-8 (PLANEAMIENTO VIGENTE)

A La APE C-8 totaliza una superficie de 832 m<sup>2</sup> según Ficha Urbanística, y **793,44m<sup>2</sup>** según reciente medición topográfica

B El Ámbito está conformado por **cinco parcelas** cuya relación de propietarios se detalla en el apartado 3º de esta sección (de estas cinco parcelas se propone excluir la parcela 4 que cuenta con licencia urbanística).

C La Unidad de Actuación posee unas **alineaciones** conforme al Plan General que coinciden con la delimitación de la Unidad por el mismo (Planeamiento Vigente)

D La APE C-8 posee una topografía compleja, presentando un desnivel aproximado de 6 metros, entre la calle Magdalena y UE C-2

E La Unidad de Actuación, de morfología poligonal, sensiblemente rectangular se encuentra delimitada por la calle de la Magdalena, la calleja de los Molinos, la UE. C-2 y el edificio nº 9 de la calle de la Magdalena.

### 3.1 LINDEROS DE LA APE C-8 (PLANEAMIENTO VIGENTE)

Norte: Calleja de los Molinos  
Sur: UE. C-2, Edificio nº 9 de la C/ Magdalena  
Este: UE. C-2  
Oeste: C/ Magdalena

### 3.2 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA (PLANEAMIENTO VIGENTE)

- La Unidad de Actuación delimitada se denomina **APE C-8** por el Plan General.
- 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 según Ficha Urbanística es de **3,86 m²/ m²**.
- La Ficha Urbanística de la APE C-8 prevee el desarrollo del mismo mediante edificación cerrada escalonada **desde VI plantas a IV plantas** en el frente de la calleja.

### 3.3 RELACIÓN DE PARCELAS DE LA APE C-8 (PLANEAMIENTO VIGENTE)

| RELACION DE PARCELAS DE LA APE C-8 ( PLANEAMIENTO VIGENTE) |                                                           |                 |                            |               |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------|---------------|
| PARCELA                                                    | PROPIETARIO                                               | SUPERFICIE (m2) | SUP. CONST. EXISTENTE (m2) | APORTA. (%)   |
| 1                                                          | D. CANDIDO VALDES FERNANDEZ C/ Dindurra 1 9ºC 33202 Gijón | 71,00           | 108                        | 8,95          |
| 2                                                          | Dª ROSA VIEJO GUTIÉRREZ C/ los Molinos 1 33400 Avilés     | 78,28           | 198                        | 9,87          |
| 3                                                          | D. CANDIDO VALDES FERNANDEZ C/ Dindurra 1 9ºC 33202 Gijón | 444,83          |                            | 56,06         |
| 4                                                          | D.GRACIANO MONTES CARRIO Avd. San Agustín 14 Bajo. Avilés | 76,58           |                            | 9,65          |
| 5                                                          | SILVINO MUÑIZ C/ Grandellana 9. 33400 Corvera             | 122,75          | --                         | 15,47         |
|                                                            | <b>TOTAL</b>                                              | <b>793,44</b>   |                            | <b>100,00</b> |

#### 4 DESCRIPCION DE LA UA APE C-8 (MODIFICACIÓN PROPUESTA)

A La APE C-8 definida en esta Modificación del PGO de Avilés posee una superficie de **716,86 m<sup>2</sup>** (los 793,44 m<sup>2</sup> de la Unidad vigente menos los 76,58 de la parcela 4).

B Se incluyen dentro del nuevo Ambito definido **cuatro parcelas** que se detallan en el punto 4.3 de esta memoria (se ha excluido la Parcela 4 perteneciente a Graciano Montes Carrio).

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.

##### 4.1 LINDEROS DE LA APE C-8 (MODIFICACIÓN PROPUESTA)

Norte: Calleja de los Molinos y la parcela 4 (perteneciente a Graciano Montes Carrio)

Sur: UE. C-2, Edificio nº 9 de la C/ Magdalena y la parcela 4 (perteneciente a Graciano Montes Carrio)

Este: UE. C-2

Oeste: Calle Magdalena y la parcela 4 (perteneciente a Graciano Montes Carrio)

##### 4.2 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA (MODIFICACIÓN PROPUESTA)

- 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 de la Modificación propuesta desarrolla el ámbito mediante edificación cerrada escalonada **de VI alturas a V** en el frente a la Calleja de los Molinos

##### 4.3 RELACIÓN DE PARCELAS (MODIFICACIÓN PROPUESTA)

| RELACION DE PARCELAS DE LA APE C-8 (MODIFICACIÓN PROPUESTA) |                                                              |                 |                            |             |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------|-------------|
| PARCELA                                                     | PROPIETARIO                                                  | SUPERFICIE (m2) | SUP. CONST. EXISTENTE (m2) | APORTA. (%) |
| 1                                                           | D. CANDIDO VALDES FERNANDEZ<br>C/ Dindurra 1 9ºC 33202 Gijón | 71,00           | 108                        | 9,9         |
| 2                                                           | Dª ROSA VIEJO GUTIÉRREZ<br>C/ 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       |
| 5                                                           | SILVINO MUÑIZ<br>C/ Grandellana 9. 33400 Corvera             | 122,75          | --                         | 17,12       |
|                                                             | <b>TOTAL</b>                                                 | 716,86          |                            | 100,00      |

## 5 NORMATIVA DE APLICACIÓN

**“Modificación de los instrumentos de ordenación urbanística”** (art. 271 del ROTU y art. 101 del TROTU). En su punto primero explica: *“las modificaciones de cualquiera de los elementos de los instrumentos de ordenación urbanística se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación”*. (basándonos en esto se realiza la presente Modificación del Plan General)

**“Modificaciones de la calificación urbanística o incremento del volumen de edificación “** Art 280 del ROTU: En su punto segundo: *Cuando la modificación tienda a incrementar el volumen edificable residencial de una zona produciendo un significativo aumento de su potencial población, para aprobarla se requerirá la previsión no sólo de las nuevas dotaciones que sean necesarias, sino también de nuevas zonas verdes y espacios libre públicos exigidos por el aumento de densidad de población ; en este caso, al no producirse el citado aumento significativo de población no será necesario la compensación con el incremento de espacios rotacionales.*

**“Delimitación de Unidades de Actuación y modificación de los mismos”** (art.358 del ROTU y art 151del TROTU); la Delimitación de Unidades de Actuación se lleva a cabo en el Plan General y la modificación de estas se realizará por el mismo procedimiento (para modificar la delimitación de la Unidad de actuación APE C-8 es necesario proponer una **Modificación del Plan General** que la delimitó)

- 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.

## 6 CONDICIONES URBANÍSTICAS

### 6.1 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 los planos de **Ordenación de Edificación Cerrada**. Basándose en esto, se lleva a cabo su correspondiente Ordenación Detallada para la reordenación de las edificaciones.

Para las restantes características de la edificación se estará subsidiariamente a lo dispuesto en los Artículos de las Normas de Ordenación del **Suelo Ordenado por Alineaciones a Calles**, según el PGO de Avilés:

- 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



## 6.2 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>. Esta superficie junto con los 306,32 m<sup>2</sup> (superficie construída según licencia) de parcela 4 excluída resultaría un total de 3073,39 m<sup>2</sup> en lugar de los 3062,68 m<sup>2</sup> iniciales.

Esto supone una superficie construída superior a la permitida en 10,71 m<sup>2</sup>. Se permite este aumento mínimo se edificabilidad en base al art.280 del ROTU, ya que este no supone un aumento significativo de su potencial población y no será necesario compensar este en Dotaciones y Espacios Libres.

| APE C-8                                                | PLANEAMIENTO VIGENTE                | MODIFICACIÓN PROPUESTA              |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Superficie (m2)                                        | 793,44 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                                  | 3062.67 m <sup>2</sup>              | 2767.07 m <sup>2</sup>              |

## 6.3 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 C/ Magdalena y en la C/ los Molinos. Las rasantes interiores quedan definidas en las secciones grafiadas en el Plano de Ordenación O3 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.

## 7 ORDENACIÓN DETALLADA (SOLUCIÓN PROPUESTA)

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 callejón de los Molinos) | VI 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**. El edificio 1 resulta de dimensión inferior a la que se preveía en la Ficha Urbanística según Planeamiento Vigente.

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

La disposición de un único edificio en el extremo norte del Ámbito se debe a que en parte del espacio en que se debía ubicar el edificio de V alturas se encuentra la parcela 4 excluida. En el restante espacio (al excluir esta parcela) no resulta viable realizar dos edificios. Se proyecta por tanto un único edificio (edificio 2) de V alturas; con IV plantas no se podría albergar la edificabilidad permitida para el ámbito y el aumento en una altura de la prevista para el edificio hacia la Calleja de los Molinos compensaría la pérdida de superficie en el otro extremo del ámbito ( Edificio 1).

**Nota:** Tal y como se refleja en el plano de ordenación O3 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 O3 y O4 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.

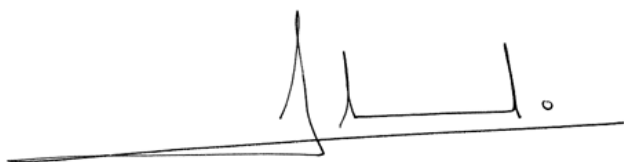
**Cambio de alineación respecto al Plan General ;** en la Calleja de los Molinos se produce un ajuste de alineación con respecto a la alineación inicial (determinada por el PGOU de Avilés). Se ha eliminado el quiebro que tenía la alineación anterior, buscando una alineación recta. Se genera así una cesión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

## 8 CONCLUSIÓN

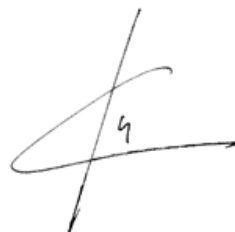
Con esta memoria y demás documentos que acompañan, consideran los arquitectos que suscriben, ha quedado suficientemente descrita esta Propuesta de Modificación del Planeamiento de Avilés para la nueva Definición de la Unidad de Actuación APE C-8.

Oviedo, Noviembre de 2.010

ARQUITECTOS URÍA 13 S.L.P



PEDRO ESCOBIO GARCIA  
ARQUITECTO



CONSTANTINO GARCIA FERNANDEZ  
ARQUITECTO

**PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL PGOU DE AVILES  
UNIDAD DE ACTUACIÓN APE C-8 – AVILES**

**FICHA URBANISTICA UNIDAD DE ACTUACIÓN APE C-8 (PLANEAMIENTO VIGENTE)**

**FICHA URBANISTICA UNIDAD DE ACTUACIÓN APE C-8 (MODIFICACIÓN PROPUESTA)**

**PLANOS DE INFORMACIÓN**

|            |                                                                 |                  |                  |
|------------|-----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>I 1</b> | <b>Situación y Emplazamiento</b>                                | <b>e: 1/1000</b> | <b>e: 1/2000</b> |
| <b>I 2</b> | <b>Edificaciones Existentes</b>                                 |                  | <b>e:1/100</b>   |
| <b>I 3</b> | <b>Levantamiento Topográfico</b>                                |                  | <b>e:1/100</b>   |
| <b>I 4</b> | <b>Plano de Calificación Urbanística (Planeamiento Vigente)</b> |                  | <b>e:1/100</b>   |
| <b>I 5</b> | <b>Relación de propietarios (Planeamiento Vigente)</b>          |                  | <b>e:1/100</b>   |

**PLANOS DE ORDENACIÓN**

|            |                                                                   |                |
|------------|-------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>O 1</b> | <b>Plano de Calificación Urbanística (Modificación Propuesta)</b> | <b>e:1/100</b> |
| <b>O 2</b> | <b>Relación de Propietarios (Modificación Propuesta)</b>          | <b>e:1/100</b> |
| <b>O3</b>  | <b>Ordenación pormenorizada Plano de Ordenación</b>               | <b>e:1/100</b> |
| <b>O 4</b> | <b>Ordenación Pormenorizada Secciones y rasantes</b>              | <b>e:1/100</b> |