

**ESTUDIO DE DETALLE ADOPTANDO LA TIPOLOGÍA DE TRANSFORMACIÓN
ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE-C3**

CALLES SEVERO OCHOA, ESTHER CARREÑO, FRANCISCO OREJAS SIERRA Y JUAN XXIII. AVILÉS.

PROMOTORES: ASTURIANA DE PROYECTOS Y PARTICIPACIONES, S.A.
RUBÍN DESARROLLOS URBANOS, S.L.

ÍNDICE GENERAL

	pág.
Antecedentes	2
- Convenio urbanístico Manzana de los Chaplin	2
- Plan General de Ordenación de Avilés	3
- Reparcelación voluntaria del APE-C3	8
- Estudio de detalle del APE-C3. Febrero 2008	9
Elección del instrumento de ordenación urbanística	10
Objetivos del Estudio de Detalle adoptando la Tipología de Transformación	11
Viabilidad según el Plan General de Ordenación	11
Viabilidad según las Normas de Diseño del Principado de Asturias	12
 ANEXO 1: Estudio de Detalle. Área de Planeamiento Específico APE-C3. Febrero 2008. Reajustes Urbanísticos	 13

ANTECEDENTES.

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de los propietarios que integran el Área de Planeamiento Específico APE-C3, de Avilés, en la llamada manzana de los Chaplin circundada por las calles Severo Ochoa, Esther Carreño (de nueva creación), Francisco Orejas Sierra y Juan XXIII.

Este instrumento de ordenación urbanística, como es el Estudio de Detalle, se basa en los siguientes antecedentes:

- Febrero 2005 : Convenio urbanístico Manzana de los Chaplin.
- Junio 2006 : Plan General de Ordenación de Avilés (BOPA 15 julio 2006).
- Enero 2008 : Reparcelación voluntaria del Área de Planeamiento Específico APE-C3.
- Febrero 2008 : Estudio de detalle. Área de planeamiento específico APE-C3.

Convenio urbanístico Manzana de los Chaplin.

Su principal característica es que se han diferenciado las parcelas resultantes bajo y sobre rasante provocando interferencias entre las diferentes propiedades que pueden llegar a dificultar o imposibilitar, debido a los necesarios banqueos, las futuras construcciones. Otro factor discordante, y que afecta a las parcelas bajo rasante, es el hecho de que no coincidan las superficies de las mismas con las superficies grafiadas.

En base a estas características, ya señaladas, se establecen en el convenio los siguientes datos urbanísticos:

Suelos privados	5.082,49 m ²
Suelos públicos (viales)	3.375,38 m ²
Total superficie del ámbito	8.457,87 m ²
Edificabilidad bruta	2,7211 m ² /m ²
Aprovechamiento total	23.014,35 m ²

Desglose suelos privados:

CA. Cerrada Alta	2.149,28 m ²	
P1. Patio 1	1.835,62 m ²	
P0. Patio 0	1.097,59 m ²	5.082,49 m ²

Desglose aprovechamientos:

CA. Cerrada Alta	21.178,73 m ²	
P1. Patio 1	1.835,62 m ²	
P0. Patio 0	0,00 m ²	23.014,35 m ²

Plan General de Ordenación de Avilés.

El Plan General de Ordenación del término municipal de Avilés, aprobado en junio de 2006, recoge el Convenio de la Manzana de los Chaplin que se corresponde con el nº 11 de la lista de convenios urbanísticos aprobados e incluye, asimismo, los siguientes datos relativos al Área de Planeamiento Específico APE-C3, que es la nº 8 de su lista.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AVILÉS ÁMBITOS DE NUEVA ORDENACIÓN EN SUELO URBANO

CLAVE:	APE C-3	Número 8
TIPO DE ÁMBITO:	Área de Planeamiento Específico	
NOMBRE:	Juan Ochoa	

CRITERIOS Y OBJETIVOS

Cesión y urbanización de la prolongación de Juan Ochoa.

Remate de la manzana y creación de una fachada urbana a Las Meanas.

CONDICIONES PARTICULARES

La implantación de las edificaciones viene establecida en la ficha de calificación pormenorizada que determina las alineaciones oficiales.

La tipología residencial es CA cerrada alta con alturas de IX plantas.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AVILÉS ÁMBITOS DE NUEVA ORDENACIÓN EN SUELO URBANO CONDICIONES GENERALES Y PARÁMETROS

CLAVE:	APE C-3	Número 8
TIPO DE ÁMBITO:	Área de Planeamiento Específico	Hoja: O3-19
NOMBRE:	Juan Ochoa	

Clasificación del suelo: Suelo urbano

Aprovechamiento urbanístico:

- Superficie del ámbito: 8.457,87 m²
- Edificabilidad bruta: 2,7211 m²/m²
- Uso característico: Residencial

Gestión:

- Sistema de actuación: Compensación
- Planeamiento de desarrollo: En su caso, Estudio de Detalle

Plazos:

- 1 mes, desde la publicación de la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General, para otorgar escritura pública de reparcelación voluntaria (art. 174 TROTUAS).
- 15 días, desde la notificación de la resolución de aprobación definitiva de la propuesta de reparcelación formalizada en escritura pública y entrega de la certificación administrativa de tal resolución para presentar en el Registro de la Propiedad la citada escritura de reparcelación aprobada.
- 3 meses, desde la fecha del otorgamiento de la escritura pública, para presentar en el Ayuntamiento del proyecto de urbanización.
- 4 meses, desde la notificación de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, para presentar proyecto de edificación y solicitar licencia de construcción.
- 36 meses como mínimo, desde la notificación del acuerdo de concesión de la licencia. El citado plazo se fijará en las licencias de construcción, en atención a las características de los edificios a ejecutar.

Ordenación pormenorizada:

- Calificación de los suelos públicos

<u>Código</u>	<u>Calificación</u>	<u>m² suelo</u>
V	Vario	3.375,38

- Calificación de suelos privados

<u>Código</u>	<u>Calificación</u>	<u>m² suelo</u>	<u>m² construible</u>	<u>K</u>	<u>K x m² const.</u>
CA	Cerrada alta	2.149,28	21.178,73	1,00	21.178,73
P1	Patio 1	1.835,62	1.835,62	1,00	1.835,62
P0	Patio 0	1.097,59	-		

Total suelo privado **5.082,49** **23.014,35** **23.014,35**

Aprovechamiento medio:

$$A_m = \frac{23.014,35 m^2 K}{8.457,87 m^2 s} = 2,7211 m^2 / m^2$$

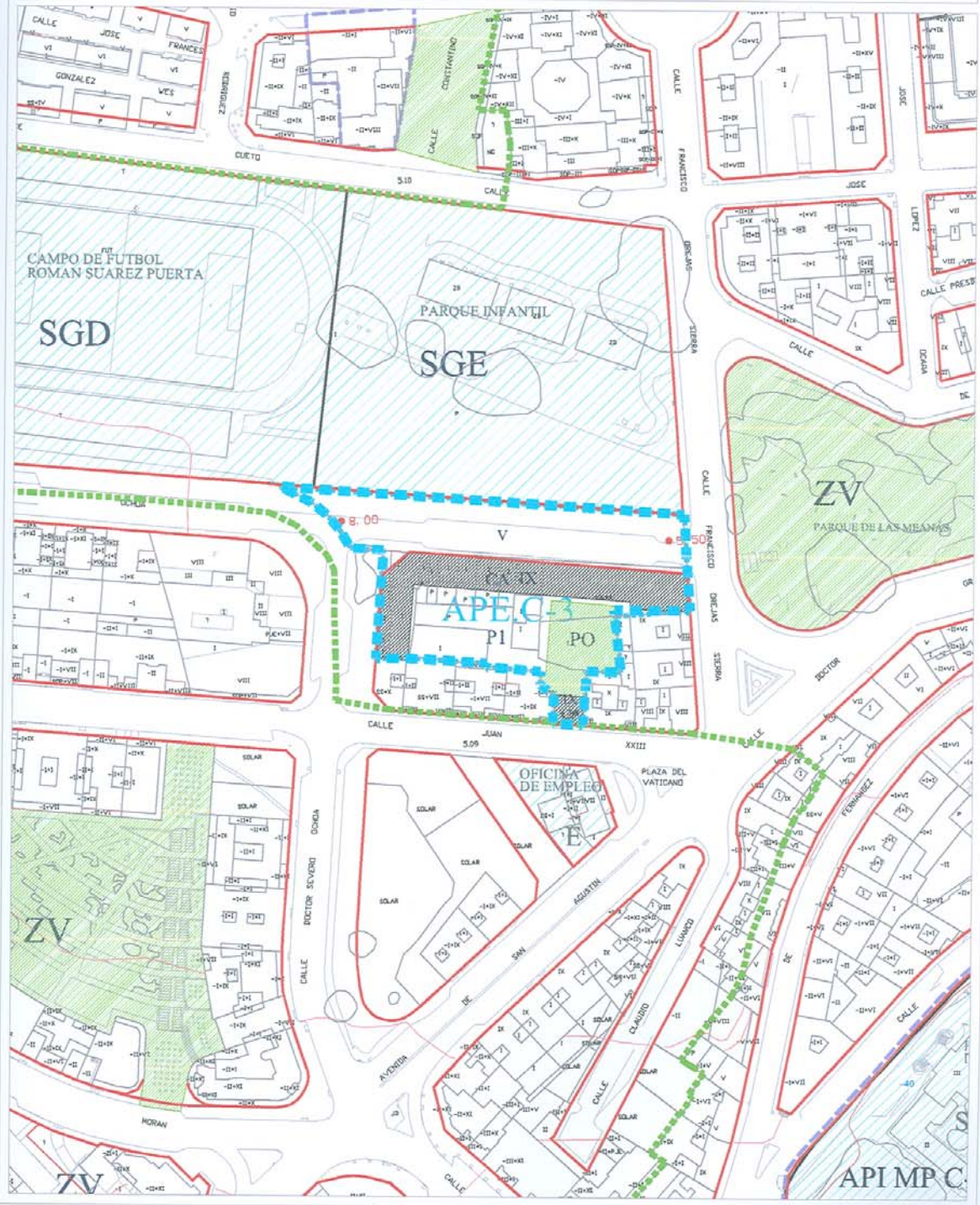
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE AVILÉS
ÁMBITOS DE NUEVA ORDENACIÓN EN EL S.U.
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

4

CLAVE
TIPO DE ÁMBITO
NOMBRE

APE C-3
AREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO
JUAN OCHOA

NÚMERO 08
ESCALA : 1/2000



Áreas de Planeamiento Específico (APE).

A diferencia de las Áreas de planeamiento incorporado API, las Áreas de Planeamiento Específico no tienen, en general, un antecedente inmediato de planeamiento, sino que proceden directamente de decisiones de la Revisión del Plan General.

El plano de Ordenación las representa con la siglas APE, seguidas de una numeración de la sigla indicativa de la localización de la zona y la numeración correlativa. Su característica principal es que, en ellas, el Plan General establece una nueva ordenación detallada y específica, que en muchos casos excede de las posibilidades de representación del plano de Ordenación 1:2.000 y, por eso se presenta en ficha independiente, no requieren la redacción de ninguna figura de planeamiento intermedio, sino que su resolución se remite directamente al desarrollo de la gestión y en su caso a Estudio de Detalle.

Se trata en todos los casos de áreas de suelo urbano en las que el Plan General ha detectado la necesidad de intervenir en la ordenación existente, transformándola en otra diferente, bien por tratarse de áreas que carecen de una mínima estructura urbana, o porque la ordenación anterior resulta inadecuada o de difícil gestión, o que por tratarse de áreas de oportunidad que pueden servir de base para la recualificación de entornos deficitarios precisan de una nueva ordenación.

Son, en consecuencia, áreas que el Plan General ha sometido a un estudio pormenorizado preferente, y que, como resultado de ello, se presentan con ordenación de detalle resuelta y gestión remitida a través de Unidades de Actuación individualizadas del resto del suelo urbano común regulado por la normativa zonal. Su tipología es variada, pudiendo destacarse los siguientes casos:

- I) Nuevas ordenaciones resultantes de la aceptación total o parcial de sugerencias o alegaciones presentadas por particulares al Avance y al documento de aprobación inicial en ambos periodos de información pública, que requieren una gestión individualizada.
- II) Propuestas surgidas de la propia profundización de los trabajos de redacción del Plan General, desde la aprobación del Avance y aprobación inicial y que han permitido detectar áreas de oportunidad en las que un cambio en la ordenación anterior, produce una mayor continuidad en el tejido urbano.
- III) Ordenaciones convenidas con particulares al objeto de adelantar la obtención de los sistemas generales internos al ámbito y garantizar la ejecución del planeamiento en los plazos previstos.

Cada área de planeamiento específico cuenta con unas fichas individuales que desarrollan su régimen urbanístico propio. Estas fichas incluyen una reproducción parcial del plano de Ordenación con el detalle gráfico de la ordenación que se propone y otra con condiciones generales y parámetros.

En relación a la ficha de condiciones numéricas, hay que indicar que la medición de la superficie del ámbito tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar y ajustar posteriormente como justificación a una adaptación a la realidad del terreno más precisa, conforme a la regulación establecida para ello por las Normas Urbanísticas.

En cuanto a la ficha de condiciones gráficas de la ordenación propuesta consiste en una ampliación del plano de Ordenación sobre la que se han grafado la norma zonal de referencia y las condiciones volumétricas, tales como alturas o fondos edificables que se prescriben para el área.

La edificabilidad no dotacional se calcula por aplicación del índice de edificabilidad bruta sobre la superficie del ámbito. En consecuencia la edificabilidad total no dotacional únicamente podrá variarse en función de una medición más precisa de la superficie del ámbito.

La Ficha de Ordenación, incluye las alineaciones y calificaciones dotacionales interiores de cada APE.

La relación de áreas de planeamiento específico del nuevo Plan General es la siguiente:

Nº	Clave	Nombre	Superficie m ²	Construible m ²	Nº viv.
01/04	APE.N-1/N-4	Ciudad Jardín Cristalería - Jardín de Cantos	74.409	35.107	244
02	APE.N-2	Avda. de Lugo	44.500	23.932	212
03	APE.N-3	La Folleca	20.342	Existente	Existente
05	APE.C-1A	González Abarca	5.948	19.701	197
06	APE.C-1B	González Abarca	2.767	2.940	29
07	APE.C-2	Luz Casanova	7.012	12.972	130
08	APE.C-3	Juan Ochoa	8.458	23.014	230
09	APE.C-4	González Abarca	600	600	6
10	APE.C-5	Palacio Valdés - Libertad	4.500	Existente	Existente
11	APE.C-6	Avda. de Cervantes	11.773	11.828	118
12	APE.C-7	C/ Magdalena	624	1.310	13
13	APE.C-8	C/ de la Magdalena	832	3.212	32
14	APE.C-9	Piqueros	9.370	4.836	24
15	APE.C-10	Amistad	9.814	4.907	49
16	APE.C-11	Avda. de la Constitución	11.139	19.335	193
17	APE.C-12	Dolores Ibaruri	3.152	21.500	215
18	APE.S-1	Alto del Vidriero	43.400	40.360	404
19	APE.S-2	Azucarera Villalegre	28.900	32.079	320
23	APE.S-3	C/ Cañaleto	5.354	4.968	497
20	APE.O-1	Villanueva	7.794	1.325	5
21	APE.O-2	La Cruz de la Hoguera	5.682	966	4
22	APE.O-3	Nondivisa	4.905	834	4
Total			311.275	265.726	2.926

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO
--

Nº	CLAVE	SUELO m²	TECHO m²	REP. URB. €/m²	COSTE URB. (€)
1/4	APE N1/N4	74.409	35.107	20	702.140
2	APE N2	44.500	23.932	20	478.640
3	APE N3	20.342	EXISTENTE		
5	APE C1A	5.948	19.701	40	788.040
6	APE C1B	2.767	2.940	30	88.200
7	APE C2	7.012	12.972	50	648.600
8	APE C3	8.458	23.014	45	1.035.630
9	APE C4	600	600	20	12.000
10	APE C5	4.500	EXISTENTE		
11	APE C6	11.773	11.828	50	591.400
12	APE C7	624	1.310	30	39.300
13	APE C8	832	3.212	20	64.240
14	APE C9	9.370	4.836	20	96.720
15	APE C10	9.814	4.907	30	147.210
16	APE C11	11.139	19.335	20	386.700
17	APE C12	3.152	21.500	20	430.000
18	APE S1	43.400	40.360	50	2.018.000
19	APE S2	28.900	32.079	50	1.603.950
23	APE S3	5.354	4.968	30	149.040
20	APE O1	6.631	1.325	30	39.750
21	APE O2	5.682	966	30	28.980
22	APE O3	4.905	834	30	25.020
TOTAL		310.112	265.726		9.373.500

Reparcelación voluntaria del APE-C3.

Desde febrero de 2005, fecha de la firma del Convenio de la Manzana de los Chaplin, al día de hoy, se ha ido concentrando la práctica totalidad de las parcelas en dos grupos empresariales. Gracias a ello ha sido posible la Reparcelación Voluntaria del ámbito correspondiente al Área de Planeamiento Específico APE-C3 mediante una reubicación unificadora de las parcelas y una definición unívoca de las mismas, al no haber diferencias bajo o sobre rasante.

Este proceso reparcelatorio de carácter voluntario, no exento de tensiones, se ha cristalizado en una propuesta de ordenación que mantiene el aprovechamiento resultante reflejado tanto en el Convenio de la Manzana de los Chaplin como en el propio Plan General de Ordenación de Avilés.

El documento gráfico de la Reparcelación Voluntaria se ha realizado en base a un levantamiento topográfico de detalle **(n)** y en él se reflejaron los siguientes datos urbanísticos:

Suelos privados	5.077,65 m ²
Suelos públicos (viales)	3.380,22 m ²
Total superficie del ámbito	8.457,87 m ²
Edificabilidad bruta	2,7211 m ² /m ²
Aprovechamiento total	23.014,35 m ²

Desglose suelos privados:

CA. Cerrada Alta	2.145,78 m ²		
P1. Patio 1	1.868,03 m ²		
P0. Patio 0	1.063,84 m ²	.....	5.077,65 m ²

Desglose suelos privados por parcelas:

Parcela	CA	P1	P0	TOTAL
A1	481,09 m ²	147,60 m ²	767,73 m ²	1.396,42 m ²
A2	373,10 m ²	239,07 m ²	0,00 m ²	612,17 m ²
B1	421,33 m ²	64,82 m ²	0,00 m ²	486,15 m ²
B2	743,69 m ²	1.362,54 m ²	167,07 m ²	2.273,30 m ²
B3	126,57 m ²	0,00 m ²	129,04 m ²	255,61 m ²
C	0,00 m ²	54,00 m ²	0,00 m ²	54,00 m ²
Totales	2.145,78 m ²	1.868,03 m ²	1.063,84 m ²	5.077,65 m ²

(n) Levantamiento topográfico de detalle realizado por el topógrafo Miguel Macías Alonso (nº colegiado O-3927) y referenciado a las coordenadas señaladas en la red topográfica local de Avilés que utiliza las coordenadas X e Y en sistema UTM-ETRS 89, y la altitud ortométrica.

Desglose aprovechamientos por parcelas:

A1	.....	5.059,08 m ²	
A2	.....	3.936,60 m ²	..... 8.995,68 m ²
B1	.....	4.008,63 m ²	
B2	.....	8.752,04 m ²	
B3	.....	1.204,00 m ²	..... 13.964,67 m ²
C	.....	54,00 m ²	..... 54,00 m ²
		
Aprovechamiento total			..... 23.014,35 m ²

Con la reparcelación voluntaria, y prestando las garantías suficientes a juicio de la Administración acerca de la ejecución de las obras de urbanización, se puede prescindir de la constitución de la Junta de Compensación y de la tramitación del Proyecto de Actuación y del Proyecto de Compensación, según se establece en el artículo 174, sobre procedimiento conjunto, del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias.

Estudio de detalle del APE-C3. Febrero 2008.

Los reajustes urbanísticos resultantes del Estudio de detalle de Febrero de 2008 se recogen en el Anexo I.

ELECCIÓN DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

El propio Plan General de Ordenación Urbana de Avilés establece en lo relativo a la gestión del Área de Planeamiento Específico APE-C3, y como planeamiento de desarrollo, el Estudio de Detalle.

Resulta acertada la elección de este instrumento de ordenación urbanística en virtud del artículo 70, sobre Estudios de Detalle, del Texto Refundido con las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias:

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y en los Planes Parciales y Especiales. Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:
 - a) El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres de edificación, públicos o privados.
 - b) La ordenación de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
 - c) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento. Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos a viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la reordenación del volumen ordenado, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento previo y sin que puedan suprimir o reducir los previstos por éste, pero sí reajustar su distribución. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

3. Los Estudios de Detalle incluirán los documentos justificativos de los extremos sobre los que versen.

OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE ADOPTANDO LA TIPOLOGÍA DE TRANSFORMACIÓN.

Con el fin de descongestionar de tráfico rodado las calles más nobles que circundan la parcela (Severo Ochoa y Esther Carreño, de nueva creación), se prevé el acceso de vehículos a los garajes de las distintas parcelas que conforman la manzana por la calle Juan XXIII.

Este requisito es viable gracias a que, en el previo Estudio de Detalle de Febrero de 2008, se declaró como servidumbre de paso el suelo calificado como Patio 0 de las parcelas B2 y B3, así como parte del suelo con calificación de Cerrada Alta de la parcela B3.

De esta forma, mediante un pasaje abierto en la planta baja de la edificación en altura de la parcela B3 se permite el acceso de vehículos desde la Calle Juan XXIII al interior de la manzana, donde se distribuirán a los diferentes garajes.

Debido a que el trazado de las calles que delimitan la manzana se produce con distintas pendientes (a lo largo del perímetro de la misma podemos encontrar desniveles de hasta 4,50 m.), los accesos a las distintas edificaciones deben ajustar la rasante de la planta baja a la del tramo de vía pública por el que se realiza el ingreso. Debido a ello, la cota de la planta de sótano, en la que se ubican los garajes, es diferente en cada parcela y, por tanto, es preciso realizar un acomodo del suelo del Patio 0 mediante rampas, para permitir el acceso de los vehículos a los sótanos de las parcelas A1 y B2.

Para hacer viables dichas rampas al aire libre (puesto que se desarrollan en suelo calificado como Patio 0), se precisa sustituir la tipología de edificación cerrada existente, por la tipología edificatoria de transformación, la cual es llevada a cabo por los propietarios de las parcelas A1 y B2, de forma voluntaria, mediante el presente Estudio de Detalle.

VIABILIDAD SEGÚN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN.

Según el Art. 5.69. del PGOA: "Los accesos en rampa a garajes en sótano, sólo se podrán realizar al aire libre en la tipología edificatoria de edificación abierta o de transformación, si así vienen determinadas en el Estudio de Detalle, en cuyo caso no se considerarán como modificación de la rasante, cuya referencia seguirá siendo la general, considerándose el acceso en rampa como un foso. Los laterales de las rampas al aire libre serán realizados por medio de muro de contención o talud con las mismas características que se establecen para esos elementos en el patio inglés".

Según el Art. 5.128. del PGOA, la tipología edificatoria de transformación se puede aplicar "...En sustitución de la edificación abierta o de la cerrada, de forma voluntaria y con las condiciones que más adelante se fijan".

Según el Art. 5.129. del PGOA: "La aplicación de la tipología de transformación supone, en todo caso, la realización de un Estudio de Detalle, en el que, mediante las reglas de disposición de emplazamiento variable, se determina la situación de las edificaciones que, a todos los efectos posteriores, pasa a comportarse como emplazamiento fijo".

VIABILIDAD SEGÚN LAS NORMAS DE DISEÑO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS.

El área de acceso a los garajes se establece desde la calle Juan XXIII (de 16 m. de ancho) a través de la planta baja del edificio previsto en la parcela B3, que tiene una servidumbre de paso grafiada en planos con un ancho de 5,48 m.

Las Normas de Diseño del Principado de Asturias según Decreto 39/98, de 25 de Junio, determinan en el Art. 3.2.1. sobre Área de acceso, que su ancho mínimo debe ser mayor a 5 m. cuando la capacidad del garaje sea superior a 100 vehículos y disponga de acceso único.

Asimismo, en las citadas normas, en el Art. 3.2.2., se fijan las siguientes dimensiones relativas a las vías o rampas de circulación:

- Pendiente en tramos rectos $\leq 18\%$.
- Pendiente en tramos curvos $\leq 14\%$.
- Anchura > 5 m (para más de 100 vehículos y acceso único).
- Radio de giro $\geq 5,50$ m (medido en el eje de un carril de 3 m).

En base a estas consideraciones se diseñan las dos rampas siguientes:

- En la parcela A1 la rampa es de un tramo, enfrentada con el pasaje de la calle Juan XXIII, con las siguientes características:
 - Pendiente: 18,00%.
 - Longitud: 16,10 m.
 - Anchura: 5,00 m.
 - Desnivel: 2,70 m.

- En la parcela B2 la rampa es de un tramo para acceso a los garajes (al del local comercial en sótano -1, y al de las viviendas en sótanos -2, -3 y -4), con las siguientes características:
 - Pendiente: 14,60%.
 - Longitud: 12,85 m.
 - Anchura: 5,50 m.
 - Desnivel: 1,88 m.

Diciembre de 2.008

Los arquitectos,

Fdo.: Cosme Cuenca Busto

Fdo.: Jorge Hevia Blanco

ANEXO 1

ESTUDIO DE DETALLE. ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE-C3.
FEBRERO 2008.

REAJUSTES URBANÍSTICOS.

La formulación de este Estudio de Detalle posibilita que puedan ser asumidas algunas pequeñas adaptaciones en las determinaciones establecidas en el Plan General para el APE- C3 que han sido exigidas por la reparcelación voluntaria presentada.

Estas adaptaciones consisten en unas pequeñas transferencias del aprovechamiento parcial, de una parcela a otra y, en consecuencia, a un ajuste en las ubicaciones de los patios P0 y P1, y todo ello son variación alguna del aprovechamiento total asignado al APE C-3.

En consecuencia se establecen las siguientes parcelas, en las que desglosamos sus tipos de suelo privado, su titular, y su aprovechamiento:

- **Parcela A-1.**

Proindiviso de:

- Construcciones y Promociones Villa Rubín, S.L.
- José Rubín Solís.
- Cigoña Obras y Promociones, S.L.

Desglose suelos privados:

- CA. Cerrada Alta	481,09 m ²
- P1. Patio 1	147,60 m ²
- P0. Patio 0	767,73 m ²

Total	1.396,42 m ²
-------------	-------------------------

- Aprovechamiento	5.059,08 m ²
-------------------------	-------------------------

- **Parcela A-2.**

Propietario:

- Rubín Desarrollos Urbanos, S.L.

Desglose suelos privados:

- CA. Cerrada Alta	373,10 m ²
- P1. Patio 1	239,07 m ²
- P0. Patio 0	0,00 m ²

Total	612,17 m ²
-------------	-----------------------

- Aprovechamiento	3.936,60 m ²
-------------------------	-------------------------

- **Parcela B-1.**

Proindiviso de:

- Residencial Centro Meanas, S.L.V.
- Suárez Soria, S.L.

Desglose suelos privados:

- CA. Cerrada Alta	421,33 m ²
- P1. Patio 1	64,82 m ²
- P0. Patio 0	0,00 m ²

Total 486,15 m²

- Aprovechamiento 4.008,63 m²

- **Parcela B-2.**

Propietario:

- Asturiana de Proyectos y Participaciones, S.A.

Desglose suelos privados:

- CA. Cerrada Alta	743,69 m ²
- P1. Patio 1	1.362,54 m ²
- P0. Patio 0	167,07 m ²

Total 2.273,30 m²

- Aprovechamiento 8.752,04 m²

- **Parcela B-3.**

Propietario:

- Asturiana de Proyectos y Participaciones, S.A.

Desglose suelos privados:

- CA. Cerrada Alta	126,57 m ²
- P1. Patio 1	0,00 m ²
- P0. Patio 0	129,04 m ²

Total 255,61 m²

- Aprovechamiento 1.204,00 m²

• **Parcela C.**

Propietario:

- Hidrocantábrico Distribución Eléctrica, S.A.U.

Desglose suelos privados:

-	CA. Cerrada Alta	0,00 m ²
-	P1. Patio 1	54,00 m ²
-	P0. Patio 0	0,00 m ²

	Total	54,00 m ²
--	-------------	----------------------

- Aprovechamiento
- | | | |
|--|--|----------------------|
| | | 54,00 m ² |
|--|--|----------------------|

Con esta distribución de parcelas, tipos de suelos y aprovechamientos, cumplimos con los requisitos urbanísticos del Plan General:

-	Total superficie del ámbito	8.457,87 m ²
-	Edificabilidad bruta	2,7211 m ² /m ²
-	Aprovechamiento total	23.014,35 m ²

La superficie total del ámbito está constituida por suelo público destinado a viales (3.380,22 m²) y por suelo privado (5.077,65 m²) que desglosamos en el siguiente cuadro resumen en función de las distintas parcelas:

Desglose suelos privados por parcelas:

Parcela	CA	P1	P0	TOTAL
A1	481,09 m ²	147,60 m ²	767,73 m ²	1.396,42 m ²
A2	373,10 m ²	239,07 m ²	0,00 m ²	612,17 m ²
B1	421,33 m ²	64,82 m ²	0,00 m ²	486,15 m ²
B2	743,69 m ²	1.362,54 m ²	167,07 m ²	2.273,30 m ²
B3	126,57 m ²	0,00 m ²	129,04 m ²	255,61 m ²
C	0,00 m ²	54,00 m ²	0,00 m ²	54,00 m ²
Totales	2.145,78 m²	1.868,03 m²	1.063,84 m²	5.077,65 m²

Asimismo el desglose de los aprovechamientos, según las parcelas, es el siguiente:

A1	.....	5.059,08 m ²		
A2	.....	3.936,60 m ²	.....	8.995,68 m ²
B1	.....	4.008,63 m ²		
B2	.....	8.752,04 m ²		
B3	.....	1.204,00 m ²	.....	13.964,67 m ²
C	.....	54,00 m ²	.....	54,00 m ²
			<hr/>	
Aprovechamiento total			.....	23.014,35 m ²

El conjunto de estos datos vienen grafados en los planos correspondientes.

Febrero de 2.008

Los arquitectos,

Fdo.: Cosme Cuenca Busto

Fdo.: Jorge Hevia Blanco