EXPTE. 2426/2006
FOLIADO DEL 31 AL 40

31

TEXTO REFUNDIDO

ESTUDIO DE DETALLE
DE
AREA DE PLAENAMIENTO ESPECIFICO
APE O-2
LA CRUZ DE LA HOGUERA
MUNICIPIO DE AVILES

MODIFICADO 1
Septiembre 2006

Promotores:
RAIMUNDO VILLOLDO RODRIGUEZ
ANGEL PEDRO GONZALEZ CASTELLANOS
JOSE LUIS FERNANDEZ GONZALEZ
ANGEL FRANCISCO ROMO ESTEBAN

Arquitecto:
JOSE ALFREDO GARCIA MENENDEZ

SEPTIEMBRE DE 2006

32

❑ ANTECEDENTES

Se redacta el presente documento modificando el Estudio de Detalle para el ámbito de Planeamiento Especifico APE 0-2 denominado La Cruz de la Hoguera y definido en el P.G.O.U. de Aviles, a resultas del informe emitido por los servicios tecnicos municipales que solicitan la intreoduccion y/o eliminación de aspectos varios.

El ámbito en este documento se redefine sus limites, ajustandolo al señalado en el planeamiento y que coincide con las dos fincas cuyos titulares únicos se corresponden con los promotores del documento, a saber:

- D. Raimundo Villoldo Rodríguez y Dña. Mercedes García Ruiz; D. Angel Pedro González castellanos y Dña Mª Elena García Pérez; D. José Luis Fernández González y Dña Josefa Antonia Gombáu Santolaria; y D. Angel Francisco Romo Esteban y Dña Mercedes Guerra Santos.

❑ OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

De acuerdo con los criterios y objetivos descritos en la ficha contenida en el P.G.O.U. para este ámbito, se pretende el desarrollo de esta bolsa de suelo urbano no consolidado como transición entre el suelo de Miranda y el Urbanizable de La Cruz de La Hoguera, para ello se define un vial de nueva apertura que se ajusta a las alineaciones y sección definidas en la referida ficha, si bien y según se desprende del informe municipal en su apartado 4.2 que dice " Realizar una unica acera a lo largo de la alineación con anchura de 2,00 m y urbanizar la superficie restante hasta los linderos actuales como calzada para circulación rodada" .

En consecuencia de todo lo antedicho, el estudio de detalle pretende definir dentro del ámbito preestablecido la configuración del viario de nueva apertura, con definición de la sección tipo y rasantes, así como establece la división física del suelo neto edificable resultante de manera que posibilite la edificación de acuerdo a la tipologia prevista, es decir viviendas unifamiliares.

La singularidad del ámbito se establece en el hecho de que ya resulta estar construida una vivienda, por lo que la ordenación pretendida deberá de dar cabida y hacer posible legalizar las condiciones de la vivienda preexistente, con el objeto de mantenerla dentro de la ordenación previsiblemente vigente.

33

❑ AMBITO

El ámbito del estudio de detalle son dos fincas de propiedad única de los promotores del presente documento, constituyen las fincas de parcela catastral numero 119 y 158 del polígono 9, según dicha documentación tienen una superficie de 4.776 y 980 m2, lo que haría un total de 5.756 m2; a resultas de un levantamiento topográfico de reciente ejecución, ajustandose a los limites antedichos en anteriores apartados, representa una superficie total real de 5.712 m2, por lo que es esta superficie la que adoptamos para la ejecución del presente documento.

Los limites de la actuación coinciden:

Por el norte con una propiedad particular ya edificada incluida en suelo urbano y el viario publico de acceso.

Por el sur con terrenos de Dña Amparo de Llano Ponte y Navia-Osorio y otros, e incluida en el ámbito de planeamiento especifico APE O-3. Dicha propietaria tiene su domicilio en la calle Generalisimo nº 10 de Madrid.

Por el este con varias propiedades incluidas en el suelo urbano de Miranda.

Por el Oeste con dos fincas particulares incluidas en suelo urbanizable, perteneciendo las fincas catastrales numero 116,118 y 157 del poligono 9 a D. Fermín Carlos García Fernández, que tiene su domicilio en la calle Villanueva nº 64 de Miranda; y la finca numero 156 de dicho poligono 9 a D. Jose Maria Escudero Navarro, que tiene su domcilio en La Cruz de La Hoguera nº 20.

❑ PLANEAMIENTO

Calificación urbanística del terreno.

El P.G.O.U. asigna a las fincas objeto de estudio una única calificación urbanística :

- Modalidad: Suelo Urbano No Consolidado.
- Zonificación: Edificación Unifamiliar y Viario.
- Superficie : 5.682 m².
- Superficie de viario 954 m2
- Edificabilidad: 0,17 m2/m2 sobre parcela bruta.
- Nº máximo de viviendas: 4
- Características: Edificación con las características propias de la tipologia de la edificación unifamiliar.

34

❑ DESCRIPCION DE LA ORDENACION

La ordenación del terreno propuesta afecta como ya he dicho a una superficie total real de 5.712 m², de los cuales, una vez realizado el viario de nueva creación con una sección tipo minima de 6,5 m de ancho que supone una superficie de 954 m2 de viario, proporcionara una superficie neta de parcela de 4.758 m2, que supone una edificabilidad de 971,04 m2. que se distribuirá proporcionalmente para las cuatro fincas a que dara lugar el estudio de detalle, es decir que en el presente documento se plantea una parcelación que quedara sujeta a su formalización a través del correspondiente proyecto de compensación.

Para ello se conforman cuatro parcelas, una de ellas que alberga la edificación preexistente, que cuentan con dimensiones suficientes para albergar la edificación posible.

❑ CONDICIONES DE LA ORDENACION PROPUESTA

Las características geométricas de la solución propuesta quedan perfectamente definidas en el plano correspondiente, indicandose sus aprovechamientos, alturas, etc. en las siguientes especificaciones, que se manifiestan como indicativas y no vinculantes, ya que su pleno establecimiento se confirmara en el posterior proyecto de compensacion:

Área de ocupación en planta .-

La solución que se plantea en el E.D. para las fincas no plantea condicionante particular alguno, limitandose a los derivados de la aplicación de las OO.MM. para la vivienda unifamiliar.

En todo caso el documento recoge la situacion y emplazamiento de la vivienda existente..

Edificabilidad.-

La edificabilidad máxima señalada por el planeamiento es de 0,17 m2/m2 de superficie bruta, es decir para el ámbito tendremos una edificabilidad total de 971,04 m2, que se distribuirán de la siguiente forma:

35

- Finca numero 1
    - Superficie de suelo.....1.200 m2
    - Coeficiente de participación.... 25,22 %
    - Edificabilidad máxima..... 244,89 m2
    - Tipologia edificatoria..... Vivienda Unifamiliar
    - Altura máxima ..... 2 plantas

- Finca numero 2
    - Superficie de suelo..... 1.341 M2
    - Coeficiente de participación.... 28,18 %
    - Edificabilidad máxima..... 2773,67 m2
    - Tipologia edificatoria..... Vivienda Unifamiliar
    - Altura máxima ..... 2 plantas

- Finca numero 3
    - Superficie de suelo..... 1.207 M2
    - Coeficiente de participación.... 25,36 %
    - Edificabilidad máxima..... 246,33 m2
    - Tipologia edificatoria..... Vivienda Unifamiliar
    - Altura máxima ..... 2 plantas

- Finca numero 4
    - Superficie de suelo..... 1.010 M3
    - Coeficiente de participación.... 21,24 %
    - Edificabilidad máxima..... 206,24 m2
    - Tipologia edificatoria..... Vivienda Unifamiliar
    - Altura máxima ..... 2 plantas

Alineaciones y Rasantes.-

Se fija como alineación y rasante en el frente de las parcelas la señalada para el viario de nueva creación definido en plano numero 4. Al interior de las fincas resultantes se entenderá como rasante la del terreno natural, operando para su desarrollo de acuerdo a lo especificado en las OO.MM.

36

❑ URBANIZACION

La ordenación prevista la apertura de un nuevo viario de carácter secundario, este se proyecta con un único carril rodado, es decir se sentido único, y acera al lado de las fincas ordenadas con un ancho de 2,00 m, manteniendo el resto de la seccion variable hasta su limite de parcela como calzada de rodadura asfaltada, manteniendo en cualquier caso una seccion no inferior a 5,5 m.

Para su total definición y ejecución será preciso la redacción del correspondiente proyecto de urbanización, que una vez aprobado será costeado por los propietarios adjudicatarios de las fincas edificables definidas en el presente documento.

Al interior de cada finca la urbanización, de carácter totalmente privado, será de libre ejecución por los particulares.

Avilés, Septiembre de 2006

EL ARQUITECTO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ASTURIAS

VISADO