

Estudio de Detalle
Calle El Pico nº 1 y 4
RIBADESELLA
ASTURIAS

Promotor: Desarrollos Brimar S.L.
ENERO del 2022



CECILIO VALLEJO FERNÁNDEZ
MIGUEL MARIÑAS ARMESTO
ARQUITECTOS

C/San Agustín 3, 4º B
24001 León

direccion@samigestion.com

Estudio de Detalle
Calle El Pico nº 1 y 4
RIBADESELLA
ASTURIAS

PROMOTOR: DESARROLLOS BRIMAR S.L.

A. MEMORIA.

1. OBJETO.
2. ÁMBITO DE LA INTERVENCIÓN.
3. ANTECEDENTES Y MARCO LEGAL.
4. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA.
5. SOLUCIÓN ADOPTADA.
6. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS.
7. DETERMINACIONES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN.

B. PLANOS.

1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
2. TOPOGRÁFICO. PARCELA S CATASTRALES.
3. TOPOGRÁFICO. PARCELAS DE PROYECTO.
4. ORDENACIÓN GENERAL. ÁMBITO Y ENTORNO.
5. ALINEACIONES Y RASANTES. PLANTA BAJA.
6. ALINEACIONES Y RASANTES. PLANTA 1ª Y 2ª. ZONIFICACIÓN.
7. ALINEACIONES Y RASANTES. PLANTA BAJO CUBIERTA.
8. ZONIFICACIÓN, CESIONES.
9. OCUPACIÓN BAJO RASANTE.
10. VOLUMETRÍA, ALZADOS.

A. MEMORIA.

1. OBJETO.

Se redacta el presente Estudio de Detalle, por encargo de la sociedad "DESARROLLOS BRIMAR S.L.", domiciliada en Gijón (Asturias), calle Santa Lucía, nº 19, piso 4º y N.I.F. nº B-52512845

La entidad "DESARROLLOS BRIMAR S.L.", desarrolla el presente Estudio de Detalle sobre suelo urbano consolidado en las parcelas situadas en la calle PICO, números 1 y 4 del núcleo de Ribadesella, entendido que el resultado será una promoción conjunta con las parcelas agrupadas.

La denominación adoptada en este estudio de detalle en relación a las fincas objeto del mismo es: Estudio de Detalle en El Pico n1 y 4. Si bien en el registro de la propiedad de Cangas de Onís, se ubican las fincas en el Sitio de El Pico en la localidad de Ribadesella. En la cartografía del Catastro la ubicación al frente de las parcelas indica los números 1 y 4. En la consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales, se localizan como Pr Piconera 2 y Pr Piconera 4. Correspondiendo Pr Piconera 2 con la denominación en el Estudio de Detalle Pico 1 y Pr Piconera 4 con la denominación en el Estudio de Detalle Pico 4.

Las referencias catastrales identifican las fincas objeto del Estudio de Detalle de manera inequívoca, existiendo contradicciones con la denominación de de Calle Pico, Carretera Piconera, siendo evidente que es el sitio del Pico.

| Dirección | Referencia catastral |
|---------------|----------------------|
| CR PICONERA 2 | 3046515UP3134N0001HU |
| CR PICONERA 4 | 3046516UP3134N0001WU |

Las parcelas se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad de Cangas de Onís con los siguientes datos registrales (Anexo 1):

Pico, 1 (CR PICONERA 2):

Finca Nº 18601, Tomo 1057, Libro 256, Folio 136 - CRU: 33004000176503

La propiedad de la finca situada en c/ Pico, 1, es María Luisa Sánchez Díaz.

Pico, 4 (CR PICONERA 4):

Finca Nº 18797, Tomo 1078, Libro 263, Folio 80 - CRU: 33004000355281

La propiedad de la finca situada en c/ Pico, 1, es María Luisa Benilda Lorences González 50%, Cesar Carlos Lorences González 50%.

El ámbito del Estudio de Detalle se enmarca según las NN.SS. vigentes en la calificación de Edificación en Itinerario (IT - C).

La presencia en el lindero oeste del talud de la antigua cantera "EL PICU", con problemas de estabilidad, junto con la incidencia de la servidumbre de costas en esta parte, aconseja agrupar el aprovechamiento

de ambas parcelas, para que la futura edificación mantenga una cierta separación con respecto a la cantera y respete la servidumbre de costas, de manera que la aplicación de los parámetros previstos por la tipología de Edificación en Itinerario C, dé como resultado una volumetría que resulte coherente con la trama urbana y con el entorno en el que se inserta, a la vez que permita materializar la edificabilidad de 1 m²/m² establecida en el Art 179.5 para la modalidad IT-C.

Así pues, el presente Estudio de Detalle nace de la necesidad de concretar las alineaciones que resultan de la aplicación de los parámetros previstos para la modalidad IT-C a la parcela resultante de la agrupación de los dos solares de referencia, a la vez que definir el volumen edificable, lo que resulta coherente con lo previsto en el Art 197 del ROTU, en el que se establece que: “ 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 (art. 70.1 TROTU)”.

A su vez, la agrupación de estos dos solares y consiguiente agrupación del aprovechamiento, también obliga a concretar la ordenación del volumen resultante de acuerdo con las especificaciones del planeamiento. Se trata de dar encaje a la edificabilidad que permite el planeamiento, toda vez que tratándose de un emplazamiento en esquina ya no estamos ante un edificio que se apoya en una sola calle, que es la característica específica de la tipología de itinerario, Art. 177 de las NN.SS, sino que en este caso se apoya en dos calles.

Por otra parte, la singular ubicación de la edificación resultante y lo relevante de la escena urbana en la que se inserta, próxima al puente, con frente a la Ría del Sella y en el principal acceso a la Cueva de Tito Bustillo, junto con su ubicación en el entorno de protección de la cueva (Delimitado por el Decreto 117/2009 de 16 de Septiembre y en el Camino de Santiago, haciendo aconsejable una definición previa de las condiciones estéticas y de composición de la edificación a construir (como se incluye en la documentación gráfica).

Por último, además de definir los espacios libres de la parcela, también resulta preciso ajustar la alineación exterior de la parcela y concretar el acceso rodado a la misma, al ubicarse la edificación en un enclave sensible.

2. ÁMBITO DE LA INTERVENCIÓN.

Los terrenos objeto de este Estudio de Detalle están situados en la margen izquierda de la ría de Ribadesella, en el barrio de la playa, en las inmediaciones del puerto deportivo y puente sobre la ría, y colindante con la travesía de la carretera N- 632, en el entronque con la carretera local RS-2, Ribadesella-Cuevas.

Sobre la parcela de la Calle Pico 1 existe actualmente una edificación de planta baja+ 1, en estado de abandono con una superficie construida según catastro de 276 metros cuadrados.

Topográficamente se configura como un espacio con una ligera pendiente de caída hacia el Sur.

La parte más próxima al puente está afectada por la franja de 20 m de Servidumbre de Costas. (Se

grafía en el Plano 03)

3. ANTECEDENTES Y MARCOLEGAL.

En la documentación gráfica adjunta se refleja la situación, orientación y dimensiones de las parcelas.

Las parcelas cuentan con la totalidad de los servicios urbanísticos propios de suelo urbano consolidado, teniendo la condición de solar.

ANTECEDENTES

Las condiciones urbanísticas de las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle se redactan de acuerdo con lo establecido en:

- El Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril (publicado en el BOPA nº 97, de 27 de abril) - TROTU en adelante-.
- Las vigentes Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Ribadesella (en adelante NN.SS.).
- El Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, aprobado por Decreto 278/2007, de 4 de diciembre-ROTU en adelante-.

El artículo 70.1.a del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, recoge con carácter general los fines y contenido de los Estudios de Detalle.

A tenor de dicho artículo, y de los Artículos 197, 198 y 199 del ROTU-Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias- el contenido de este Estudio de Detalle es el siguiente:

A.- Memoria Justificativa de su conveniencia y de Ordenación.

B.- Planos de Información y de Ordenación (escala 1:100/1:200)

Las parcelas objeto del Estudio de Detalle, se encuentran en suelo urbano consolidado enclavadas en la Ordenanza III, edificación en itinerario IT C-3 en las actuales Normas Subsidiarias.

Actualmente existen sobre las parcelas las siguientes edificaciones:

Pico 1:

En este solar se encuentra una edificación de planta baja más una planta en situación de abandono y que corresponde con edificación aislada.

Pico 4:

Es actualmente un solar sin edificar.

Consideraciones de la Normativa de aplicación:

1.- El estudio de detalle, siempre sin contradecir las propuestas del Plan. puede adoptar modificaciones que se justifiquen como más lógicas y racionales, esto es, que mejoren el Plan.

2.- El estudio de detalle tiene un limitado y muy específico ámbito de actuación e intervención, acorde con su posición, en último lugar, en el sistema normativo de los instrumentos de planeamiento, de manera que ordenadas sus normas en una escala de rangos, las previstas en el estudio de detalle no pueden nunca contradecir las que ha establecido el plan general.

3.- 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.

d) Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o 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.

4.- 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.

5.- En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Igualmente, cumplir las determinaciones generales establecidas en las NNSS, Calificación, edificabilidad máxima, altura máxima, ocupación del suelo, cesiones y tipología edificatoria.

- Que los reajustes, adaptaciones o modificaciones que se pretendan en las alineaciones o en la ordenación del volumen sean modificaciones que se justifiquen como más lógicas y racionales, esto es, que mejoren el Plan.

- Y que las condiciones estéticas y de composición de la edificación sean complementarias.



Vista de la Relación entre el Concilio y las parcelas de la Calle Pico 1-4

4. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA.

Como ya se ha expuesto en el apartado de ANTECEDENTES Y MARCO LEGAL, la tramitación de un Estudio de Detalle obedece a la necesidad de modificar la ordenación de volúmenes resultante de la edificación conjunta de las parcelas y por ser esta una de las finalidades de los Estudios de Detalle, tal como se establece en el artículo 70 del TRLOTU.

Se pretende definir, mediante la redacción del presente documento, simplemente los siguientes aspectos:

- A) Modificar la ordenación de volúmenes y ocupación del suelo, solución arquitectónica que persigue generar un frente en consonancia con la edificación y situación.
- B) Concretar la ordenación y la ocupación del suelo, de la parcela neta privada por la edificación.

El presente Estudio de Detalle fijará las nuevas alineaciones máximas y las rasantes y ordenará los futuros volúmenes edificables en la parcela resultante.

5. SOLUCIÓN ADOPTADA.

La ordenación de volúmenes propuesta en el Estudio de Detalle que ahora se presenta tiene en consideración su ubicación y coherencia con la necesidad de tratamiento del entorno.

El Art 179 de la NNSS define las condiciones de aprovechamiento y alturas, en el presente ED, sin incrementarse la volumetría ni disminuir los espacios libres efectivos, la actual propuesta determina un carácter singular, regular y ordenado, en consonancia con el frente actual.

Garantizando, a su vez, el interés público del presente Estudio de Detalle, al mejorar las condiciones de los itinerarios peatonales de borde de la parcela.

LIMITACIONES ESTABLECIDAS EN LA LEY DE COSTAS

En los planos que acompañan el Estudio de Detalle (Plano 02' al 09') se grafían las líneas de servidumbre de protección, la línea de dominio público marítimo-terrestre y la línea de tránsito. Estos planos se grafían como Planos 02' al 09', que complementan la información gráfica de los anteriores. La totalidad de la actuación se encuentra sujeta a las limitaciones que establece el art. 30 de La Ley de Costas.

El art.30.1 b establece:

“Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para

urbanizar en el término municipal respectivo.”

El art. 25.1 recoge:

Las prohibiciones en servidumbre de protección, entre las que se incluyen las edificaciones destinadas a residencia o habitación.

JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

Como se comprueba en la documentación gráfica del Estudio de Detalle, no se invade el frente de servidumbre de protección, desarrollándose toda la edificación fuera de este ámbito.

Igualmente el tratamiento de cierre de la parcela se ajustará a lo dispuesto en los art. 24 y 25 de la Ley de Costas, no será incompatible con la finalidad de la servidumbre de protección y contara con las autorizaciones que se establecen.

ORDENACIÓN PROPUESTA.

La ordenación que se propone aparece reflejada en la documentación gráfica, en el Plano 04 al 10, de ALINEACIONES Y RASANTES.

Esta nueva ordenación resultante de la edificación conjunta de las parcelas de la Calle Pico 1 y 4, reajusta las alineaciones y las condiciones estéticas de la Modificación, mediante la adopción de formas prismáticas limpias y puras, que conferirán a la unidad un esquema organizativo claro y sencillo, sin buscar formas o implantaciones tortuosas de difícil ejecución.

El nuevo edificio que se proyectará, se plantea mediante la unión de tres volúmenes prismáticos concatenados entre sí. Su desarrollo en planta en forma de "Prisma".

La relación de este frente con la edificación actual de la "Unidad UE 1-A El Concilio", refiere a las mismas premisas que en el mismo se establecieron:

“Los volúmenes prismáticos y limpios, que dan tanto a la ría como a la N-632, confieren a la futura edificación un carácter homogéneo y continuo, a la vez que se acentúa su personalidad y singularidad.

Este carácter homogéneo y compacto, se altera mediante el desarrollo de los elementos volados, que permite la Ordenanza, a lo largo de sus fachadas.

Estos elementos, que varían de posición en las diferentes plantas, junto con las perforaciones que constituirán los huecos de ventanas y terrazas, harán del conjunto un elemento con vocación de macizo perforado, confiriéndole fragmentación, que destacará la personalidad del mismo.

Y este juego de volúmenes se encuentra también reflejado en la doble línea de fachada establecida entre la planta baja y las superiores, creando luces y sombras.

Los elementos volados sobre las fachadas, serán a su vez limpios y claros en su concepción, huyéndose de formas y composiciones caprichosas, demostrando que la edificación ha sido sensible con el entorno que la rodea.

Tanto el diseño de la cubierta como su material de acabado, contrastarán con la composición y color de las fachadas. Al plegarse sobre sí misma, hará de ella un elemento ligero y liviano, que conferirá al conjunto esbeltez y personalidad.

La propuesta busca poner en valor las cualidades existentes en el lugar, ya que su magnífica localización se enfatizará con la composición de la fachada, buscando siempre el mejor soleamiento y vistas al estar los volúmenes que constituyen la edificación paralelos y perpendiculares al Río Sella, gozando las futuras viviendas de las mejores orientaciones, tanto al espacio libre del lindero Oeste, como al puerto en su orientación Este, a la carretera N-632 en su lindero Sur y a la calle El Pico en el frente Norte.

La limpieza de los bloques prismáticos se mimetizará con el resto de las edificaciones existentes en la calle El Pico así como con el puerto deportivo y el puente de la ría”.

***texto de la modificación y ED de la Unidad UE 1-A El Concilio**

Asimismo, ya que el tamaño del ámbito es muy reducido, no afectará a la disposición de la trama urbana, pues no se crearán nuevos viarios ni se modifican los existentes y se adecuará con la misma propuesta a la realidad socioeconómica de un entorno marcado por la estacionalidad derivada del uso predominante como es la segunda residencia.

No se altera el aprovechamiento de aplicación de la Ordenanza y las alturas se ajustarán a lo establecido en las mismas PB+2 y Bajo Cubierta.

JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

En el siguiente cuadro se realiza una comparativa minuciosa entre los parámetros establecidos en esta ficha y los de la nueva ordenación

| PARCELA PICO 1-4 | | PLANEAMIENTO VIGENTE | ESTUDIO DE DETALLE |
|--|----------------------------|--|---|
| DENOMINACION | | Calle El Pico 1 y 4 | NO SE ALTERA |
| DESIGNACION | | Calle El Pico 1 y 4 | NO SE ALTERA |
| SITUACION | | Calle El Pico, nº 1 v 4 (Ribadesella) | NO SE ALTERA |
| CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION | | Unidad delimitada para realizar un estudio de detalle para nueva edificación | NO SE ALTERA |
| CONDICIONES DE LA ORDENACION | SUPERFICIE PARCELAS | 880,13 m ² (superficie neta) | NO SE ALTERA |
| | CLASIFICACION | URBANO | NO SE ALTERA |
| | CALIFICACION | RESIDENCIAL | NO SE ALTERA |
| | APROVECHAMIENTOS | EDIFICABILIDAD: 1m ² /m ² (880,13 m ²) | NO SE ALTERA |
| | TIPOLOGIA EDIFICATORIA | Ordenanza III, edificación en itinerario IT C-3 | NO SE ALTERA |
| ALINEACIONES | | Las señaladas en la doc. gráfica | Alineaciones (Señaladas en la doc. gráfica) |
| DESARROLLO Y GESTION | PLANEAMIENTO DE DESARROLLO | Ordenación NNSS | Ordenación detallada en el Estudio de Detalle |
| | SISTEMA DE ACTUACION | | |
| | URBANIZACION | | La resultante de la Ordenación de la Parcela |
| | DESARROLLO PARCIAL | | |
| SOTANO-1 | | Trasteros | Trasteros |

| USOS PREVISTOS | PLANTAS SUPERIORES | RESIDENCIAL | NO SE ALTERA |
|---|---|---------------------------------|--|
| | Limitación desarrollo longitudinal Avda. de la Cueva de Tito Bustillo | | 30,00 m |
| Frente máx. edificable 2/3 fachada a Avda. de la Cueva de Tito Bustillo | | 2/3 de 41,69 m. = 27,79 m. | 21,07 m |
| Fondo edificable Avda. de la Cueva de Tito Bustillo | | 15,00 m. | 13,65 m. |
| Retiro linderos | | 40%/sobre altura cornisa | 40%/ 9,70 m = 3,88 m. (*) 40%/11,60 m = 4,64 m. Retiro mínimo 4,00 m (*) Retiro mínimo 4,66 |
| Nº de plantas | | Planta Baja + 2 + Bajo Cubierta | Planta Baja + 2 + Bajo Cubierta |

Tal como se aprecia, de entre todos estos parámetros urbanísticos de aplicación establecidos en la ficha, solamente se altera las alineaciones señaladas y los volúmenes, entendiéndose en este caso como alineación lo que en las NN.SS. se define como "línea de fachada" (Art. 111.2):

2. Se entiende por línea de fachada la determinación de la posición de la edificación en el planeamiento, que, en general, será obligada salvo que se permitan retranqueos.

Ya que la "alineación", según la definición del apartado I del mismo Art. 111 de las NN.SS.:

1. Se considera alineación la línea límite señalada en estas Normas Subsidiarias para establecer la separación entre las vías o espacios libres públicos y los terrenos edificables.

En lo que respecta a la superficie fuera de ocupación por la edificación estos serán Espacios Libres de Titularidad Privada y Uso Privado: Espacio destinado a los accesos a la edificación y plazas de garaje en superficie.

Relativo a la alineación de la edificación y volumetría.

EL Art 112 de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Ribadesella, en su apartado 2.B emplazamiento variable, tipifica que la edificación puede situarse de forma que cumpla las determinaciones y condiciones que el mismo establece con un ancho mínimo medido en proyección horizontal de 3,00 m., cumpliéndose en esta ordenación, así como el resto de parámetros que el mismo establece.

Así mismo en relación al volumen resultante de la ordenación de este estudio de detalle, el Art. 113.1 se ajusta a la aplicación del módulo de edificabilidad (1 m²/m²).

Determinaciones de las alineaciones a frente de vial.

En la modalidad IT C, al ser una parcela en esquina con frente a la Avda. de la Cueva de Tito Bustillo (carretera RS-2) y la Calle El Pico, la disposición de la edificación en aplicación del Art 180.3 de las NNSS, establece un fondo edificable de 15 m., y un frente máximo edificable de 2/3 del frente de parcela, con la limitación del desarrollo longitudinal a un máximo de 30 m.

La situación de la parcela objeto del Estudio de Detalle, establece un frente dominante que corresponde con la alineación a la Avda. de la Cueva de Tito Bustillo, siendo esta la fachada de mayor longitud y ajustando la posición de la edificación en la alineación consolidada de la Calle El Pico, posición esta que viene definida por la alineación de las edificaciones existentes.

La alineación de la edificación se ajusta a los siguientes parámetros:

| | |
|--|----------|
| Frente parcela medida en la Avda. de la Cueva de Tito Bustillo | 40,42 m. |
| Frente parcela medida en calle El Pico | 22,00 m. |
| Fachada Este edificio medido a la Avda. de la Cueva de Tito Bustillo | 21,07 m. |
| Fachada Oeste a calle El Pico fachada Este máx. | 13,65 m. |
| Fondo edificación máximo en Avda. de la Cueva de Tito Bustillo | 13,65 m. |
| Fondo edificación mínimo en Avda. de la Cueva de Tito Bustillo | 11,00 m. |

| PACRCELA PICO 1-4 | Cumplimiento Parámetros NNSS | ESTUDIO DE DETALLE |
|---|------------------------------|--------------------|
| Limitación desarrollo longitudinal Avda. de la Cueva de Tito Bustillo | 30,00 m | 21,07 m |
| Frente máx. edificable 2/3 fachada a Avda. de la Cueva de Tito Bustillo | 2/3 de 41,69 m. = 27,79 m. | 21,07 m |
| Fondo edificable Avda. de la Cueva de Tito Bustillo | 15,00 m. | 13,65 m. |

La alineación existente a la Calle El Pico es la que se define en el Plano 04 y corresponde con la existente en las edificaciones que dan frente a ese vial, línea y frente sobre el que se posiciona la edificación resultante de la ordenación del Estudio de Detalle y que se articula con un nuevo frente a la Avda. de las cuevas de Tito Bustillo.

Se ha tenido en cuenta en este Estudio de Detalle como premisa principal, la situación del futuro edificio a realizar y su vinculación como elemento de borde de la trama urbana existente en un punto tan sensible de la localidad de Ribadesella.

Para su desarrollo se han tenido en cuenta muchos condicionantes intrínsecos del ámbito: los distintos viales que delimitan la Ubicación objeto del ED, el límite de la trama urbana, su impacto visual, la ría, su orientación, sus mejores vistas, el soleamiento de las futuras viviendas, etc...

Aspectos estéticos y visuales de la ordenación del Estudio de Detalle.

6. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS.

SUPERFICIES INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO

| | |
|---|----------------------|
| Suelo de parcela original Pico 1 | 587,81m ² |
| Suelo de parcela original Pico 4 | 292,19m ² |
| Suelo de parcela Conjunta Pico 1 + Pico 4 | 880,13m ² |

SUPERFICIES DE URBANIZACIÓN

| | |
|---|-----------------------|
| Superficie de Acceso garajes y espacio libre privado..... | 633,23 m ² |
|---|-----------------------|

| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| PARCELA NETA EDIFICABLE PRIVADA | 246,90 m ² |
|---------------------------------------|-----------------------|

7. DETERMINACIONES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN.

Se determinan, para la edificación que debe desarrollar la ordenación urbanística que aquí se proyecta, los aspectos normativos siguientes:

7.1. Tipología.

Se trata de una tipología de "Edificación en Itinerario", regulada en el Capítulo III Ordenanza III, según definen las Normas Subsidiarias de Ribadesella. Modalidad IT – C .

7.2. Aprovechamiento.

El aprovechamiento asignado a la parcela por el planeamiento es de $1\text{ m}^2/\text{m}^2$, el cual no se varía en el presente Estudio de Detalle.

La totalidad del ámbito tiene aprovechamiento en subsuelo y bajo rasante.

| | |
|-------------------------|----------------------------------|
| PICO 1 Y 4 | |
| SUPERFICIE DE LA UNIDAD | 880,13 m ² |
| APROVECHAMIENTO | 1 m ² /m ² |
| EDIFICABILIDAD TOTAL | 880,13 m ² |

7.3. Alineaciones y rasantes

Según lo previsto en el Art 177 de las NN.SS., se considera Edificación en Itinerario la que se ha desarrollado apoyándose en una calle y no sobre el perímetro de una manzana completa, bien porque en origen no existían otros frentes de calle en los restantes lados, bien porque estos tengan un valor secundario y no se utilizaban.

En el presente caso se da la circunstancia de que el solar se ha obtenido como parcela excavada en la ladera apoyándose la edificación sobre el trazado de la carretera N-632, lo que es característico de la modalidad IT – C. Sin embargo, el solar presenta la particularidad de que se ubica en esquina, de forma que también presente frente a un segundo vial, esto es, a la Avenida de Tito Bustillo, la cual hace de borde de la Ría del Sella.

Para la determinación del emplazamiento de la edificación, se tiene en cuenta lo previsto en el Art. 180 de las NN.SS. para la modalidad de IT – C, de manera que las alineaciones que se definen para el edificio se atienen a los siguientes criterios:

- Se respeta la condición de desarrollo longitudinal máximo de la edificación de 2/3 del frente de la parcela y un máximo de 30 metros, tanto en el frente a la Calle El Pico, como en el frente a la Avenida de Tito Bustillo.
- Se da cumplimiento a las condiciones de luces rectas y retiros establecidos para la edificación abierta Art. 180.3 de las NN.SS., que remite a lo dispuesto en el Art. 112 sobre emplazamiento

variable, lo que supone que la edificación debe de mantener en cualquier punto de su perímetro (incluidos voladizos y terrazas) una a distancia a cualquier punto de los linderos o de la alineación exterior al menos igual al 40% de la altura existente entre la rasante de la calle y la cornisa del edificio. Esta distancia se medirá en proyección horizontal y será como mínimo de 3,00 metros.

Alineación en la Calle El Pico.

- La alineación a la Calle El Pico (travesía de la N-632), se atiene al criterio de mantener la misma alineación que los edificios existentes en las parcelas próximas y que conforman la manzana, en una de las cuales se ubica el Hotel Boston, referencia que se señala expresamente en el Art. 180.3 de las NN.SS. sobre el emplazamiento en la modalidad IT – C, y en concordancia con las previsiones del PGOU aprobado provisionalmente, de manera que se mantiene un amplio retiro con respecto a la N-632.
- Como fondo edificable con respecto a la N-632 también se toma como referencia el Hotel Boston. En el Art. 180.3 de las NN.SS., se prescribe para la parcela de la Calle El Pico nº 7 un fondo igual al que ocupa el hotel Boston.
- La alineación exterior de la parcela se reajusta, de manera que se consigue una amplia acera en el frente a la N-632 (Calle El Pico), lo que daría continuidad al frente de parcela existente en este tramo, evitando el embudo actualmente existente en la acera en el entronque con la Avenida de Tito Bustillo.

Retiro a parcelas colindantes.

Dado que el edificio tendría una altura a cornisa de 9,70 metros y que se prevé un retiro mínimo de 10,00 metros con respecto a la parcela colindante por el oeste, se superaría el retiro mínimo exigible del 40% de altura a cornisa ($40\% / 9,70 = 3,88$ ml). (plano nº 04)

En la fachada norte presenta una altura de 11,60 metros, en un retranqueo a mitad de su longitud y se prevé un retiro de 4,66 metros con respecto a la parcela colindante, superando el retiro mínimo exigible del 40% de altura a cornisa ($40\% / 11,60 = 4,60$ ml). (plano nº 04)

Retiro a la Avenida de Tito Bustillo.

En el lindero hacia la Avenida de Tito Bustillo, se prevé un retiro para la edificación que supera el mínimo de 3,00 metros que exige el Art. 112 de las NN.SS. y el 40% de la altura a cornisa, con respecto a cualquier punto de la alineación exterior incluidos vuelos, ($40\% / 9,70 = 3,88$ ml) el retiro mínimo es de 4,00 ml. Así mismo el límite de la parcela se reajusta ampliándose el ancho de la acera existente a 2,00 metros, a fin de posibilitar en este frente de la Avenida un itinerario peatonal accesible . (plano nº 4)

7.4. Altura reguladora.

La altura edificable en esta zona es la fijada en los planos de alineaciones y rasantes del presente documento

(Planos 5,6 y 7, de ALINEACIONES Y RASANTES). En dichos planos aparece representado en numeración el número máximo edificable de plantas sobre rasante.

Las alturas de la edificación se ajustarán a lo establecido en las NN.SS. Planta Baja + 2 y bajo cubierta.

Para la altura de las plantas se estará a lo establecido en el Art. 118 de las Normas Subsidiarias de Ribadesella.

Las alturas reflejadas en las secciones en los Planos 5,6,7 y 10, son orientativas y se estará en todo caso a lo establecido en el Art. 118 de las NN.SS.

7.5. Cubiertas.

La cubierta estará a lo regulado según lo establecido en el Capítulo I Condiciones Generales de Edificación, Sección II Condiciones de Composición de las Normas Subsidiarias de Ribadesella (Art. 122 y siguientes).

Reflejándose en el anexo de la propuesta arquitectónica del Proyecto que se adjunta en este documento.

7.6. Sótanos.

La planta sótano se destinará al uso de trasteros, ajustándose a lo establecido en el Art. 119 de las NN.SS.

7.7. Dotación de aparcamientos.

La dotación mínima de aparcamientos para vehículos se encuentra también regulada en el Capítulo II Condiciones Generales de los usos Sección II Garaje y Aparcamiento de las NN.SS. vigentes.

Como se especifica en el Art. 146 de las Ordenanzas de las Normas vigentes, se resolverá en el interior de las parcelas privadas la dotación de estacionamientos (aparcamientos o garajes) necesaria para poder alojar al menos un turismo por cada vivienda.

En el proyecto que desarrolla el ámbito se justificara el cumplimiento de la reserva mínima de las plazas de aparcamiento establecida en el planeamiento.

Los accesos a las plazas de aparcamiento y rodado al edificio se plantean con la finalidad de favorecer la fluidez del tráfico rodado a través de dos puntos uno de entrada y otro de salida a traves de las Calle el Pico y la Avenida de Tito Bustillo. Esta apertura simplificara los recorridos. (Plano nº 4)

7.8. Condiciones de composición.

En general se estará a lo establecido en el Art. 134 de las NN.SS. de Ribadesella (Capítulo I Condiciones Generales de la edificación, Sección V Condiciones estéticas y de composición).

El nuevo edificio que se proyectará como consecuencia de la ordenación, será de volúmenes prismáticos y limpios, con un carácter homogéneo y continuo, pero a la vez fragmentado y sensible con su posición urbana.

Este carácter homogéneo y compacto, se altera mediante el desarrollo de elementos volados a lo largo de dos de sus fachadas.

El proyecto arquitectónico deberá buscar poner en valor las cualidades existentes en el lugar. Siendo sensible en la elección de los materiales y texturas de acabados de fachada. Se empleara en la definición arquitectónica del Proyecto de Ejecución una solución cromática de tonos claros y homogéneos acorde con la imagen del núcleo tradicional de Ribadesella.

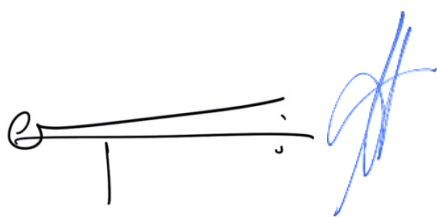
7.9. Regulación de Usos.

Uso en Plantas Residencial

7.10. Memoria del proyecto arquitectónico

Se incorpora de forma sintética una documentación del proyecto de edificación que materializará la construcción a llevar a cabo con la consiguiente aprobación del Estudio de Detalle. Esta documentación complementa la definición y pormenorización de la definición volumétrica y estética del futuro edificio.

Ribadesella, enero 2022



ARQUITECTOS
CECILIO VALLEJO FERNÁNDEZ
MIGUEL MARIÑAS ARMESTO
ARQUITECTOS

B PLANOS.

ANEXO
DOCUMENTACIÓN GRAFICA