



AYTO. DE RIBADESELLA

Código de Documento
OYF16I00R6

Código de Expediente
PLA/2021/6

Fecha y Hora
29/04/2022 15:28

Página 1 de 5

Código de Verificación Electrónica (COVE)



3X2E0K1I37680P050VSH

ANUNCIO BOPA

Asunto: Aprobación definitiva del estudio de detalle en calle El Pico, números 1 y 4. Expte. PLA/2021/6.

En sesión ordinaria del Pleno Municipal, celebrada el día 27 de abril de 2022, se aprobó lo siguiente:

“PRIMERO. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle descrito en los antecedentes, con las prescripciones señaladas en los informes sectoriales, en especial, las señaladas en el informe del Consejo de Patrimonio Cultural, que habrán de tenerse en cuenta en los futuros proyectos de edificación que se desarrollen en el ámbito del Estudio de Detalle.

SEGUNDO. Publicar el presente Acuerdo junto con las ordenanzas o normas urbanísticas (7. Determinaciones relativas a la ordenación; páginas 13 a 17 de la memoria) contenidas en el Estudio de Detalle, en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, a los efectos de lo establecido en el artículo 97 del 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. En el anuncio se indicará la referencia a la publicación en BOPA de 16 de diciembre de 2021 de la Resolución de 22 de noviembre de 2021, de la Consejería de Administración Autonómica, Medio Ambiente y Cambio Climático, por la que se formula el informe ambiental estratégico del plan que se cita. Estudio de detalle de la calle El Pico, n.º 1 y 4, en Ribadesella. Expte. IA-PP-0229/2021.

Publicar, también, el documento diligenciado en la sede electrónica del Ayuntamiento de Ribadesella.

TERCERO. Notificar el presente Acuerdo a los propietarios y demás interesados directamente afectados por el Estudio de Detalle.

CUARTO. Remitir a la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio dos ejemplares del Estudio de Detalle aprobado, debidamente diligenciados, con los planos correspondientes.”

ANEXO:

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,



AYTO. DE RIBADESELLA

Código de Documento
OYF16I00R6

Código de Expediente
PLA/2021/6

Fecha y Hora
29/04/2022 15:28

Página 2 de 5

Código de Verificación Electrónica (COVE)



3X2E0K1I37680P050VSH

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 Picu, 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.



AYTO. DE RIBADESELLA

Código de Documento
OYF16I00R6

Código de Expediente
PLA/2021/6

Fecha y Hora
29/04/2022 15:28

Página 3 de 5

Código de Verificación Electrónica (COVE)



3X2E0K1I37680P050VSH

Alineación en la Calle El Picu.

- La alineación a la Calle El Picu (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 Picu 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 Picu), 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)

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. En la zona central de esta fachada se desarrolla un plano retranqueado de altura 11,60 m, aplicando ($40\%/11,60 = 4,64$ ml) el retiro en esta zona es de 4,66 m, dando cumplimiento a lo establecido en el Art. 112 de las NN.SS. 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.



AYTO. DE RIBADESELLA

Código de Documento
OYF16I00R6

Código de Expediente
PLA/2021/6

Fecha y Hora
29/04/2022 15:28

Página 4 de 5

Código de Verificación Electrónica (COVE)



3X2E0K1I37680P050VSH

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 Picu 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.

7.9. Regulación de Usos.

Uso en Plantas Residencial

7.10. Memoria del proyecto arquitectónico



AYTO. DE RIBADESELLA

Código de Documento OYF16I00R6	Código de Expediente PLA/2021/6	Fecha y Hora 29/04/2022 15:28	Página 5 de 5
Código de Verificación Electrónica (COVE)	 3X2E0K1I37680P050VSH		

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.

En Ribadesella, a fecha de firma electrónica