

PLAN ESPECIAL

**PARA IMPLANTACIÓN DE EDIFICIO DE APARTAMENTOS
DE TURISMO RURAL**

**EN LA PARROQUIA DE ARGÜERU
CONCEJO DE VILLAVICIOSA
PRINCIPADO DE ASTURIAS**

Mayo 2009

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES

- 1.1. INTRODUCCIÓN
- 1.2. MARCO JURÍDICO
 - 1.2.1. CONTENIDO DOCUMENTAL
 - 1.2.2. RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN PROYECTADA CON LOS DIVERSOS PLANEAMIENTOS

2. MEMORIA INFORMATIVA

- 2.1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL ESTADO ACTUAL
- 2.2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

3. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO

4. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 4.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN
- 4.2. INSTALACIONES

5. PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

- 5.1. PLAN DE ETAPAS
- 5.2. ESTIMACIÓN ECONÓMICA

6. DATOS COMPLEMENTARIOS Y ESTADÍSTICOS

ANEXOS

- ANEXO I. CERTIFICACIÓN CATASTRAL
- ANEXO II. COPIA DE ESCRITURA DE PROPIEDAD

PLANOS

Planos de Información

- 1. Situación. Emplazamiento. Datos catastrales. Parcela. Topografía. Calificación urbanística según las Normas Subsidiarias de Planeamiento del concejo de Villaviciosa
- 2. Documentación fotográfica
- 3. Análisis del medio

Planos de Ordenación

- 4. Implantación. Solución arquitectónica

1. ANTECEDENTES

1.1. INTRODUCCIÓN

El presente Plan de Especial se redacta con el objetivo de **establecer la idoneidad de la implantación** de unos apartamentos de turismo rural en la parroquia de Argüeru dentro del concejo de Villaviciosa.

Esta actuación es privada siendo su promotor D. Román Fernández Buil con N.I.F. 10.867.565-L, domiciliado en el barrio del Cabritón nº17, c.p.33314) Argüeru, Villaviciosa. Tfno 667645841.

D. Román solicitó al Ayuntamiento de Villaviciosa licencia de obras para la construcción de un edificio para albergar 4 apartamentos de turismo rural en base a un proyecto redactado por el arquitecto D. Manuel Ángel Rodríguez González. En esa fecha la clasificación urbanística de la parcela según las NNSS de Planeamiento de Villaviciosa era la de Suelo No Urbanizable con calificación de **Genérico Residencial (Gr)**. Ello suponía que la actuación propuesta (implantación de un Servicio Hotelero de Nivel 1), según las citadas normas, resultaba un **Uso Autorizable** previa aprobación de un Plan Especial que regulase dicha implantación. La concesión de la Licencia Municipal de Obras por parte del Ayuntamiento de Villaviciosa sin la **previa aprobación de un Plan Especial** ha dado como resultado que el procedimiento de concesión de licencia se halle incompleto. La posterior entrada en vigor del Decreto Legislativo 1/2004 de 22 de abril del Principado de Asturias podría entenderse como una complicación más de la situación al asimilar los suelos Genérico Residencial a suelos de Interés. Esto no es así ya que la disposición transitoria del TORTU no resultaría de aplicación en este caso al no estar vigente en el momento de solicitud de licencia municipal.

Se establecen **varios cauces para intentar** solucionar la incompleta tramitación procedimental de los cuales se exponen tres sin perjuicio de que pudiera haber otros. Por un lado se podría entender como una mera **carencia documental** de modo que el problema se solventara aportando ahora dicho documento justificativo de la idoneidad de la actuación propuesta respondiendo a la legalidad entonces vigente. Una segunda vía de solución sería establecer los medios para la futura **calificación de los terrenos como núcleo rural**. La avanzada situación en la que se encuentra la revisión del planeamiento vigente no recomienda la solicitud de una modificación puntual del planeamiento pero si facilitaría la nueva calificación que, dadas sus características, no resultaría descabellada y eliminaría la necesidad de elaborar un Plan Especial. Este documento intenta desarrollar una tercera vía consensuada como adecuada y consistente en desarrollar el Plan Especial para resolver la carencia documental al tiempo que establece la idoneidad de la actuación amparándose en el **interés y valor paisajístico de su entorno** que hace propicia y factible la implantación de dicho Servicio Hotelero de Nivel 1.

La aprobación de este documento por el Ayuntamiento y la Administración Autonómica supondría el cumplimiento de todos los requisitos legalmente establecidos **para el edificio de apartamentos existente** así como de la **edificación auxiliar** también ejecutada bajo licencia municipal. Esta nueva

situación permitiría igualmente, la regularización del equipamiento complementario (**piscina**) ya solicitado y cuya concesión de licencia esta vinculado a lo anterior.

1.2. MARCO JURÍDICO

1.2.1. CONTENIDO DOCUMENTAL

Se ha tenido en cuenta la regulación establecida en el Reglamento de Planeamiento para los Planes Especiales (artículos 76 a 85).

Por tanto, las determinaciones de este Plan Especial se concretarán en los siguientes apartados que integrarán este documento.

- a) Memoria informativa
- b) Análisis del medio físico
- c) Memoria de ordenación
- d) Normativa
- e) Planos de información y ordenación
- f) Plan de etapas
- g) Estudio económico financiero

Este Plan Especial sigue las especificaciones definidas por el Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el "Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo", y en concreto el Artículo 67 concerniente a los Planes Especiales.

1.2.2. RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN PROYECTADA CON LOS DIVERSOS PLANEAMIENTOS

Las afecciones de los terrenos son las siguientes:

Normas Subsidiarias de Planeamiento del concejo de Villaviciosa.

Los terrenos objeto de este Plan Especial tienen una superficie de 5.911,00 m² y han sido clasificados según las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del concejo de Villaviciosa como Suelo No Urbanizable en su calificación de Genérico Residencial (Gr).

Suelo No Urbanizable Genérico Residencial.

Las condiciones urbanísticas particulares para este tipo de suelos se definen en las NN. SS. en la Subsección 4^a.a, del Régimen de Suelo No Urbanizable, artículos 568 a 573, ambos inclusive.

Como concepto y definición (artículo 568), el Suelo No Urbanizable Genérico Residencial es "aquel que tolera, por sus características intrínsecas, un régimen de usos menos restrictivo que el resto de las categorías de suelo del concejo, y, en

particular, la instalación de viviendas Familiares desvinculadas de las explotaciones agropecuarias”.

La actuación prevista se considera Uso Autorizable, dado que en el artículo 571.3 se incluyen dentro de este régimen de usos los Servicios Hoteleros de Nivel 1. A su vez, el artículo 457.1 define estos Servicios Hoteleros de Nivel 1 como aquellos de capacidad inferior a 60 camas.

El artículo 458.2 regula las condiciones generales para este tipo de establecimientos cuando se producen fuera de los núcleos rurales y son un uso autorizable. En dicho artículo se expresa la necesidad de elaborar un Plan Especial.

Con la entrada en vigor de la Ley 3/2002, de 19 de abril, de Régimen de Suelo y Ordenación Urbanística del Principado de Asturias, estos suelos han pasado a calificarse como **Suelo No Urbanizable de Interés**, si bien se otorgó un plazo moratorio para que esta modificación fuera automáticamente impuesta por la Ley, plazo durante el cual se solicitó por el propietario la oportuna licencia municipal. No obstante y aun en el supuesto de entenderse aplicable la disposición transitoria, las características de estos suelos no urbanizables de interés se particularizan ya sea su interés paisajístico (Ip), interés agrícola (Ia) o interés forestal (If) y quedan definidos en la subsección 3ª de las NN. SS. (artículos 546 a 566 inclusive).

En este caso concreto y teniendo en cuenta las particularidades ya comentadas, lo cierto es que sobre la parcela no cabe otra calificación que la de interés paisajístico al igual que todo el entorno donde se sitúa dado que no hay explotaciones ni valor agrícola alguno, así como tampoco arbolado digno de mención específica.

Siendo por tanto la calificación correctamente asignada la de suelo no urbanizable de interés paisajístico se ha de acudir a la normativa de planeamiento actualmente vigente en cuyo artículo 552.3 se establece como uso autorizable el de Servicios Hoteleros Nivel 1. De esta manera, se mantienen los derechos legalmente adquiridos en base a la licencia municipal otorgada con la calificación establecida originalmente por el planeamiento.

Plan Territorial Especial de Ordenación del Litoral Asturiano (P.O.L.A.)

Los terrenos objeto de esta actuación no se encuentran afectados por este Plan Territorial Especial.

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL ESTADO ACTUAL

La puesta en funcionamiento del **orden económico europeo** trajo como consecuencia una nueva estructura de producción decidida a nivel supranacional que condiciona y dificulta enormemente el desarrollo de la actividad agrícola y ganadera del campo asturiano.

Según pasa el tiempo resulta cada vez más necesario **diversificar las actividades que suponen el soporte de nuestra economía regional**. Dentro de esta necesidad de diversificar aparecen varias actividades asociadas al sector servicios que vienen a paliar la mencionada merma del sector agrario.

Puestos en la necesidad de escoger, parece lógico proponer **una actividad que fácilmente se integre en el medio** como es la de los apartamentos rurales. Dicha integración se basa principalmente en que son, por su tamaño comedido, asimilables a edificaciones tradicionales de uso vivienda con sus edificaciones auxiliares y a que disponen de un ámbito de terreno asociado a su actividad.

El presente documento defiende la instalación de un edificio de apartamentos de turismo rural en la parroquia de Argüeru, concejo de Villaviciosa, colindante con el concejo de Gijón (parcela catastral 511, del polígono 76). Los terrenos tienen un interés agronómico limitado como consecuencia de la merma del sector primario.

La instalación de un edificio para apartamentos rurales viene a potenciar **una actividad que esta siendo definidora de la zona**, de la Comarca de la Sidra, y por ende, de toda Asturias. Supone un paso más en la modernización y mejora de los estándares de calidad de este sector económico, vinculado a su emplazamiento y contribuyendo significativamente al desarrollo de la zona.

Esta nueva construcción supone la **integración entre tradición y modernidad**, aportando una imagen asimilable a las edificaciones tradicionales de la zona rural y desarrollando unos equipamientos acordes con una edificación actual.

La ubicación en estos terrenos de **la actividad pretendida es idónea por el aprovechamiento de los valores paisajísticos inherentes a la zona** así como por su limitada dimensión y su adaptación al entorno. De esta manera se aporta un elemento más al desarrollo sostenido de las zonas rurales del concejo **generando empleo directo e indirecto**.

Estos Servicios Hoteleros de Nivel 1 constituyen un elemento importantísimo para el **desarrollo sostenible** de la zona potenciando una actividad turística relacionada con la belleza del paisaje asturiano en general y de la rasa costera villaviciosina en este caso concreto. De ellos y de su buen funcionamiento hay varios ejemplos en la zona **contribuyendo a la riqueza y diversificación de ingresos del rural asturiano con edificaciones nada traumáticas** por lo que entiendo que la actuación planteada es perfectamente válida en este suelo.

La declaración de Cork: "Por un paisaje rural vivo" sintetiza lo que podría llamarse una política rural integrada con la firme **convicción del potencial competitivo** que tienen las zonas rurales en toda Europa. Sabiendo que la agricultura es un punto de encuentro entre el hombre y el medio además de influir en la fisonomía del paisaje.

La agricultura ha dejado de ser un elemento predominante de las economías y ello obliga a movilizar otros sectores socioeconómicos del medio rural. La progresiva importancia que están adquiriendo conceptos como: calidad de vida, ocio, desarrollo personal, salud... ponen al medio rural en una **posición privilegiada**.

La tendencia clara de los organismos públicos hacia el apoyo al desarrollo rural expresada en términos de gestión de recursos, sostenibilidad, biodiversidad y conservación del paisaje debe quedar patente con la aprobación de este documento.

Se impone pues una política de desarrollo rural con un **concepto integral**, multisectorial y multidisciplinar con una dimensión territorial claramente definida. El fomento de iniciativas públicas y privadas que puedan auto sostenerse parte del apoyo al desarrollo de las **infraestructuras** y de las **nuevas tecnologías**.

Debemos conseguir un escenario donde encuentren **una vida mejor** gentes cada vez más diversas de todas las edades. Es necesario **fomentar** la igualdad de oportunidades **y** el empleo además de **combatir** la emigración del campo y la pobreza.

De esta manera seremos conscientes de que nuestros actos a nivel local tienen su repercusión global y de que estamos moralmente obligados a que dichos actos no comprometan las opciones de **generaciones futuras**.

2.2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Los terrenos están situados en La Rasa costera occidental del concejo de Villaviciosa.

El acceso a estos terrenos se hace desde la vía AS-256 Villaviciosa-Venta de las Ranas. Desde ella, dos carreteras locales sirven de soporte a la red de caminos que malla la parroquia de Argüeru.

La accesibilidad es por lo tanto la ideal. Suficientemente próxima a las grandes vías de comunicación con los enlaces en los nudos de Villaviciosa o de Arroes y suficientemente alejada de ellos para que no exista ninguna presencia de ellas.

La superficie total de la actuación es de 5.911 m²., equivalentes a 4,7 días de bueyes.

La cota media de los terrenos es de 175 metros, variando mínimamente en toda la finca que conserva la orografía llana original.

En cuanto a otras edificaciones, en todo el ámbito existen una serie de construcciones como se detalla en la documentación complementaria. En su mayoría son edificaciones tradicionales con sus construcciones auxiliares aunque también aparecen viviendas de nueva construcción y otras rehabilitadas desligadas de la actividad agrícola, todo ello dentro de un esquema bastante disperso.

Infraestructuras

La finca dispone de los siguientes servicios urbanísticos:

- Acceso rodado
- Abastecimiento de agua
- Energía Eléctrica

3. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO.

... presenta en la dirección al norte muchas cortaduras y desigualdades, que dan paso al mar a algunas riegas poco considerables. Esto no obstante la vista se extiende por su superficie, pues nose ve altura de consideración que la intercepte.

... en todo lo largo de los limites una llanura inculta en la mayor parte...

... pues en toda su extensión apenas se ve un arbol, y el verdor que cubre la superficie ...

... en toda su extensión se ven muchos caserios ...

... no deja de tener Argüero bastantes fuentes, y entre ellas algunas de muy buena calidad...

*Caveda Solares, Francisco de Paula
Descripción geográfica e histórica de la parroquias de Villaviciosa (Año aprox. 1800)*

Esta descripción que **Caveda** hace para la parroquia de Argüero nos sirve de base para analizar el medio físico en el que se desarrolla este documento.

Aunque este Plan Especial se circunscribe a un ámbito muy reducido (5.911 m²) y con una implantación territorial bien acotada (entre dos caminos públicos y dos linderos conocidos en el barrio del Cabritón) **el concepto de interés o valor paisajístico es inherente a un espacio mucho más amplio.**

Dentro de ese esquema un poco más amplio podemos hablar de la rasa costera que establece a este paisaje una **uniformidad y unos valores paisajísticos indudables.**

Desde el punto de vista de la **topografía** la zona tiene unas características que le han conferido su nombre. De este modo, desde el mar unos acantilados establecen una cota de altura que luego permanece muy poco variable durante algunos kilómetros hasta encontrar tierra a dentro las primeras elevaciones significativas.

El análisis de la **cuenca hidrográfica** nos cuenta, en clara relación con lo anterior, la existencia de contados ríos de no mucha entidad que estructuran el paisaje de la llanura principal. Estos pocos ríos se combinan con una profusión de otros mucho más pequeños en recorrido y entidad que arañan la costa en su límite.

Los vientos son abundantes como consecuencia de lo ya expuesto sobre los acantilados, de la cercanía al mar y la llanura contigua.

Cuando la mano del hombre interviene por un lado influye y por otro se deja influir. De esta manera, **el sistema viario** va organizando el territorio y ayudando también a su estructuración. En este caso va a dar también una cierta homogeneidad al conjunto con un viario principal (AS-256) localizado donde la rasa comienza a

elevarse y deja de serlo. De este viario principal y a modo de peine hacia el mar aparece un trazado secundario que lleva a los principales núcleos de asentamiento. En ocasiones, aparecen caminos también de segundo orden que paralelos al mar comunican entre sí los anteriores. Un tercer orden enlaza y entrelaza los anteriores formando una maraña, donde ya no resulta difícil perderse, para dar servicio a cada una de las células de este organismo.

Si establecemos una isócrona de menos de 1 hora la accesibilidad alcanzada nos sitúa de lleno en el **ámbito metropolitano** del centro de Asturias al disponer a pocos minutos de dos enlaces con la autovía del Norte.

El parcelario deja ver una serie de transformaciones que con el paso de los años han modificado sus características. Son cada vez menos las parcelas de más de una hectárea que pudieran presentar un rendimiento agrícola. Se dejan ver parcelaciones equitativas fruto de divisiones por herencia así como otras ajustadas en superficie para servir a fines edificatorios y manteniendo el adecuado frente a camino. En determinados lugares las parcelas se hacen más pequeñas, son aquellos en los que la edificación se ha concentrado de modo tradicional. Se podría concluir que **la homogeneidad** desde el punto de vista del parcelario no está lógicamente en las formas que presentan las diferentes parcelas sino en que estas han sufrido las mismas transformaciones en la zona de estudio.

El **proceso de asentamiento** de la población es eminentemente dinámico y se está produciendo de forma continua (Fariña Tojo, José. Los asentamientos rurales en Galicia)

En general se trata de un **medio extremadamente amable** que propicia un hábitat disperso y en ocasiones diseminado donde la presencia de agua y el clima han permitido la facilidad del asentamiento humano. Esto no supone una característica especial ya que vale para la totalidad del norte peninsular pero la realidad es que el territorio se plagaba de núcleos de población y no solo eso sino que cada uno engloba muchos **lugares habitados**.

Los trazados viarios ajustados a parámetros geográficos y económicos acaban actuando como potentes imanes que atraen el crecimiento del **conjunto edificado** de la aldea (intus).

El conjunto edificado de la aldea es **poco compacto** enmarañado por los caminos sin un organigrama geométrico que de repente se hace más denso en las zonas de mayor densidad edificatoria.

Las formas que aparecen son en unos casos lineales apoyándose en un viario. En otras ocasiones la disposición es celular y en otras meras dispersiones. Todo ello enlaza con lo ya mencionado para los viales y el parcelario y corrobora la interconexión entre lo que el hombre encuentra y lo que el hombre transforma.

En el entorno próximo de la finca existen una serie de edificaciones como se detalla en la documentación gráfica y fotográfica complementaria. Una buena parte de ellas son **edificaciones tradicionales** (Foto 3-F12) preindustriales cuyo origen es anterior al año 1.940 las cuales se complementan con edificaciones auxiliares

(cuadras, hórreos, garajes,...). Otro grupo lo forman **edificaciones de nueva planta** (F9–F16) no vinculadas a la actividad agraria. Una tercera categoría sería la de los **edificios rehabilitados desvinculados ahora de la agricultura** por su pertenencia a nuevos titulares (F10) o por el desarrollo entre sus paredes de nuevas actividades relacionadas con el sector terciario como la que nos ocupa (F13-F20).

De todo esto resulta que las inmediaciones del ámbito están ocupadas por viviendas unifamiliares de pequeño o mediano tamaño **en general bien conservadas** vinculadas aun algunas de ellas al medio agrario. Es por lo tanto un entorno razonablemente poco alterado por la acción del hombre y en todo caso a la escala humana.

El paisaje no es solo el **telón de fondo** en el que se desarrolla la actividad humana. El **hombre es artífice** de los paisajes agrarios y estos dependen de la ideosincracia, mentalidad y psicología de los habitantes del lugar las cuales además varían en cada etapa histórica.

Paisaje es también cualquier parte del territorio, incluidas aguas, carreteras e interiores, **tal y como es percibida** por las poblaciones y cuyo aspecto resulta de la acción de factores naturales y humanos y de sus interrelaciones.

La rasa es una meseta litoral con poca fragilidad visual. Su amplitud y planeidad dan lugar a una **cuenca visual panorámica**.

De un **análisis gráfico** del ámbito de estudio podemos extraer interesantes características:

Como se ha dicho se impone una cuenca visual panorámica donde mandan **el azul el verde y la línea horizontal**. La ausencia de arbolado es importante como ya resaltaba Caveda, de tal forma que los árboles de entidad o los pequeños grupos se convierten en referencia de orientación a **modo de hitos** que compiten con los hechos por el hombre como el depósito de agua. **Las viviendas** se sitúan de manera dispersa y se dotan de edificaciones auxiliares. **Los cierres tradicionales** de mampostería de piedra colocada son de baja altura permitiendo la visión amplia y constituyéndose en parte importante y bonita de la imagen general percibida. Los cierres de nueva ejecución no resultan tan acertados ya que, si bien algunos de ellos mantienen la permeabilidad visual, otros se constituyen en verdaderas **barreras infranqueables** siguiendo un modelo de privacidad y hermetismo más propio del ámbito urbano. También aparecen otros **elementos disonantes** como son los tendidos eléctricos que habitualmente asumidos pasan desapercibidos hasta que una mirada pausada deja ver como en ocasiones se convierten en verdaderos despropósitos.

3.1. INVENTARIO AMBIENTAL

La localización y topografía de la parcela son perfectamente compatibles y definibles dentro de las características que definen La Rasa. El microclima de la parcela no tiene ningún rasgo particular o característico ajeno a ella y los terrenos no son dominantes respecto al entorno sino que se difuminan en él.

En cuanto a la capacidad agronómica de los terrenos, esta no resulta relevante dada la entidad de la actuación y las circunstancias actuales. La alteración del resto de los terrenos contiguos es inexistente.

La fauna asociada a estos terrenos es la propia de la rasa. No hay comunidades ni especies de interés relevante cuya conservación o manejo pueda condicionar la mínima transformación prevista de la finca.

Paisaje e intervisibilidad. El paisaje extrínseco es claramente agrario. Como puede verse en las fotografías panorámicas, los rasgos sobre los que se asienta el peso de la imagen que ofrece el paisaje son: el color verde de la tierra, el color azul del cielo y el mar, las viviendas dispersas pero con sus edificaciones auxiliares agrupadas entorno a ellas, el arbolado de porte disperso y los cierres tradicionales de poca altura que permiten una visión panorámica. **Todos ellos confieren una personalidad específica de marcado valor paisajístico** que tiene su continuidad en el mar.

Patrimonio cultural. No existe ninguna construcción en los terrenos afectados ni en su entorno inmediato.

Valoración global. Se puede concluir que los terrenos de la actuación y sus alrededores tienen una personalidad específica con **marcado valor desde el punto de vista del paisaje.**

Son un espacio que **los que vivimos aquí apreciamos y los que vienen a conocernos admiran** de lo que se deduce la idoneidad de la actuación propuesta en los comedidos términos que se presenta.

3.2. IMPACTOS AMBIENTALES PREVISTOS

El uso propuesto puede considerarse no solo ambientalmente compatible con las características de este enclave sino que adecuado por lo que tiene de acorde con los usos tradicionales. En este sentido puede entenderse como potenciador y conservador de los valores existentes mediante el desarrollo de una actividad sostenible.

3.3. VALORACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO

La transformación propuesta puede considerarse totalmente compatible. Esta consideración se basa en su relación con:

- a) *Los recursos naturales que emplea o consume.* La pérdida de suelos productivos no es significativa dada la entidad de la actuación y su relativo valor agrícola.
- b) *La liberación de sustancia, energía o ruido en el medio* tendrá una muy pequeña incidencia mientras duren las obras, aunque la amplia distancia al resto de las zonas de residencia eliminan el problema.
- c) *Los hábitats y elementos naturales singulares* no se verán afectados por la actuación.
- d) *Las especies amenazadas de la fauna y flora* no se encuentran dentro del ámbito de la actuación.
- e) *Los equilibrios geológicos* no se verán afectados dada la pequeña magnitud de la intervención.
- f) *El paisaje* no sufrirá una transformación importante dada la forma propuesta y el tamaño de la actuación.

4. MEMORIA DE LA ORDENACIÓN

4.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Como se ha indicado, este Plan Especial se redacta para desarrollar la construcción de un edificio destinado a albergar 4 apartamentos de turismo rural.

Dada la evolución del sector turístico, los nuevos establecimientos buscan unos estándares de calidad y una vinculación directa con la aldea asturiana seleccionando emplazamientos acordes con la actividad a desarrollar de forma que puedan garantizar su viabilidad económica.

Precisan por lo tanto de parcelas de superficie suficiente, con una ubicación en el medio rural pero suficientemente cercana a la red de comunicaciones principales como es este caso.

Descripción de la parcela

Como ya se ha mencionado, parcela sobre la que se asienta la edificación esta situada en el barrio del Cabritón perteneciente a la parroquia de Argüeru dentro del concejo de Villaviciosa. Esta definida catastralmente con la referencia 52076A076005110000PB (Polígono 76, Parcela 511) y cuenta con una superficie de 5.911,00m². Presenta una topografía llana y una forma rectangular con su mayor dimensión en la dirección Este-Oeste. Sus lindes están formados por caminos públicos en los vientos Sur y Oeste; lindando al Norte con la Parcela 18 del Polígono 76 de la cual fue segregada y al Este con la Parcela 10019 del mismo Polígono 76.

Descripción de las edificaciones

La situación elegida para la edificación es la franja de 30m. colindante con el camino de acceso que define la finca por el lado Oeste. Dentro de esta franja se sitúa centrada en la dimensión Norte-Sur de modo que al norte se pueda desarrollar un espacio de aparcamiento de vehículos mientras que al sur se disponga de una zona soleada de privacidad para los apartamentos. De esta manera se cumplen las distancias mínimas de la construcción a los viales y predios que la circundan. Distancias que se cumplirían en todo caso ya que la parcela posee dos linderos a camino público.

Se propone una edificación de planta baja que alberga dentro de un todo homogéneo 4 apartamentos de diferentes superficies. Se disponen dos apartamentos de una habitación, otro de dos habitaciones y un cuarto apartamento de tres dormitorios con una superficie construida total inferior a 250,00m² de modo que se asimila a los límites establecidos para la vivienda unifamiliar.

La planta generadora del edificio va escalonándose con el objetivo de establecer ámbitos de privacidad entre los diferentes apartamentos además de generar un desfase entre las cubiertas de estos que permita el fraccionamiento del volumen general. Es este fraccionamiento del volumen lo que permite generar una imagen

adaptada al entorno, puesta en relación con otras construcciones de uso vivienda y de una escala humana.

Funcionalmente los cuatro apartamentos siguen un esquema similar:

El acceso se realiza por el Norte desde la zona de aparcamiento y a través de un pequeño porche de protección de la puerta de entrada.

Ya en el interior, una pequeña zona de distribución organiza las conexiones entre el dormitorio (o los dormitorios) y el baño antes de dar paso al salón-cocina-comedor situado al Sur.

Desde el salón-cocina-comedor se accede al porche y a la zona de disfrute privada de cada apartamento igualmente orientado a mediodía.

Se plantea además la existencia de una edificación auxiliar como apoyo al funcionamiento de la actividad desarrollada en el edificio principal y también como consecuencia de las necesidades impuestas por la legislación en materia de turismo. Esta edificación tendrá una planta rectangular cubierta a dos aguas con una superficie de unos 40m² y unos acabados similares a los del edificio de apartamentos.

La propuesta presentada del edificio se considera vinculante ya que se basa en un proyecto técnico ya definido redactado por el arquitecto D. Manuel Ángel Rodríguez González.

La superficie total computable serán los 250,00m² construidos de la edificación principal mas los 40,00m² construidos de la edificación auxiliar lo que supone 290,00m² construidos. Dicha superficie supone (para una parcela de 5.911,00m²) una ocupación del 5% (aunque sería admisible llegar hasta el 10% según el artículo 458.2 de las NNSS de Villaviciosa).

La actuación se completa con una piscina situada cerca de las mencionadas construcciones y protegida perimetralmente por una valla de poca altura.

Condiciones estéticas

Las pendientes de las cubiertas serán del 35% (podrán estar comprendidas entre el 32% y el 45%) y tendrán un acabado de teja cerámica. Se cumplirán además las condiciones especificadas para el uso vivienda.

La altura de cornisa es menor de 4,00m. aunque sería admisible hasta los 6,00m. La de cumbrera es de unos 6,00m. admitiéndose hasta un máximo de 10,00m.

En cuando a los paramentos exteriores, combinará elementos con mampostería de piedra concertada con zonas revestidas con mortero acabado pintado con colores no disonantes y elementos de madera.

Tratamiento de la finca

Se mantiene el acceso principal actual de la parcela para situar la preceptiva zona asfaltada de aparcamientos de manera inmediata al acceso y visualizar la fachada norte del edificio de apartamentos. Este edificio se coloca como barrera de modo que en la zona Sur se establece como zona privada de disfrute ajardinándose con mayor calidad como corresponde a este uso.

El resto de la parcela se prevé en sus condiciones naturales convenientemente cuidado.

4.2. INSTALACIONES

El abastecimiento de agua a la zona en la actualidad está garantizado con la existencia de conducción de abastecimiento a La Marina y la proximidad al depósito regulador de Foncalada a menos de 500 metros del límite de la finca.

Igualmente existe una adecuada accesibilidad a la red de distribución eléctrica en la zona, capaz de atender a las limitadas demandas de las distintas actividades que se realizarán en los apartamentos.

Para la depuración de las aguas residuales se dispone una fosa séptica en poliéster reforzado con fibra de vidrio que asegura una gran estanquidad y resistencia mecánica y química. Se dimensionará para 15-20 usuarios asegurándose una capacidad suficiente para la depuración de los vertidos procedentes de los 4 apartamentos previstos. El efluente cumplirá la directiva CEE 91/271 de 21 de mayo.

5. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

5.1. PLAN DE ETAPAS

Dada la entidad de la actuación se prevé la ejecución en únicamente dos etapas sin plazos predeterminados que se desarrollarían de forma independiente. El criterio de construcción puede ser este:

1ª. Etapa.

Se ejecutarán las obras correspondientes al **edificio destinado a albergar los cuatro apartamentos** de Turismo Rural incluyendo las acometidas, los accesos, la fosa depuradora, el aparcamiento general y todo aquello que permita su puesta en funcionamiento.

2ª. Etapa.

Construcción de **edificación auxiliar** al servicio de la construcción principal para su uso como almacén y recepción. Se completará el equipamiento con una **piscina** de reducidas dimensiones.

5.2. ESTIMACIÓN ECONÓMICA

1ª. ETAPA

Puede considerarse en esta primera fase un presupuesto de ejecución material de 160.000 euros.

2ª. ETAPA

La segunda fase tendrá un presupuesto de ejecución material aproximado de 40.000 euros.

6. DATOS COMPLEMENTARIOS Y ESTADÍSTICOS

Documento:	PLAN ESPECIAL PARA LA IMPLANTACIÓN EDIFICIO DE 4 APARTAMENTOS DE TURISMO RURAL.
Situación:	Barrio del Cabritón. Parroquia de Argüeru. c.p. 33314. Concejo de Villaviciosa.
Ámbito:	5.911,00 m ² . Parcela 511 del Polígono 76 de Villaviciosa.
Edificabilidad:	250,00m ² + 40m ² = 290,00 m ² construidos.
Ocupación:	Aproximadamente el 5%. Admisible hasta el 10%.
Promotor:	Román Fernández Buil
N.I.F.:	10.867.565-L
Teléfono:	667 645 841
Domicilio:	Barrio del Cabritón nº 17. Parroquia de Argüeru 33314 concejo de VILLAVICIOSA ASTURIAS

En Villaviciosa, a diecinueve de mayo del año dos mil nueve.

El Arquitecto:

Fdo: José Antonio Busto Rodríguez
Colegiado nº 847