

C MEMORIA JUSTIFICATIVA

4 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA IMPLANTACIÓN DEL USO, DE SU INTERÉS SOCIAL Y DE LA ADECUACIÓN DE LA PARCELA

El ámbito geográfico del Ayuntamiento de Avilés no cuenta con suficientes plazas en centros de apoyo e integración de discapacitados psíquicos, para atender su demanda por lo que resulta urgente su realización.

De acuerdo con R.O.T.U. en su artículo 201.3 "que se trate de equipamientos o dotaciones respecto de las que exista una demanda social real", justifica la existencia del interés social.

La asociación Rey Pelayo, promotora del presente documento, viene desarrollando su labor en locales dentro del casco urbano de Avilés, y en pisos tutelados que no reúnen las condiciones que serían deseables para el pleno desarrollo de sus actividades educativas y formativas.

La parcela propiedad de la asociación Rey Pelayo, con una superficie de 2.095 m², se sitúa en el suelo del núcleo rural de La Ceba, al sur del suelo urbano de Avilés, en las proximidades de la vía rápida de circunvalación de Avilés (n-632 E-70). Su acceso rodado se efectúa bien desde la carretera AS-237 de Avilés a Grado, pasando por la calle de La Ceba, bien desde la Avenida de Leopoldo Alas Clarín, a través de un paso bajo la N-632.

Su topografía es muy accidentada, tal y como se puede reconocer en los planos de parcela adjuntos, lo que hace que la implantación del edificio deba estudiarse cuidadosamente para evitar intervenciones que modifiquen de modo irreversible el terreno, así como conseguir que el edificio se adapte a la topografía y cumpla con su función correctamente.

Sus linderos son los siguientes:

Norte: Propiedades de Gonzalo Justo Barrientos.

Sur: Vial Público.

Este: Vial Público.

Oeste: Propiedades de Enrique Garrido López.

Dada la posición de la parcela y su orientación al sur, sur-este, la implantación del edificio debe aprovechar al máximo el soleamiento y las vistas. Además su posición en el entorno de una vía de circulación con grandes flujos de tráfico en la periferia de la ciudad la carga de representatividad.

Ha de destacarse lo transformado del núcleo rural de La Ceba, que hace tiempo abandonó los medios de producción rurales para convertirse en una zona suburbana que funciona en realidad como parte del casco urbano. De todas las actuaciones del entorno inmediato realizadas en los últimos años destaca la existencia de un gran centro comercial-hipermercado situado al oeste de la parcela que nos ocupa, en una zona alta y dominante lo que lo hace omnipresente visualmente, tal y como se puede apreciar en el reportaje fotográfico adjunto.

Analizadas todas estas características físicas, de proximidad al centro, con accesos rodados, infraestructuras de energía, abastecimiento de agua y saneamiento próximos del terreno, se considera como idónea la parcela para que a través del presente documento acoja el equipamiento de centro de apoyo e integración de discapacitados psíquicos.

5 IMPACTO SOBRE LA RED DE TRANSPORTES, ACCESO RODADO Y APARCAMIENTO

La ocupación prevista del centro es de 80 usuarios discapacitados intelectuales, condición por la que no conducen su propio vehículo, sino que se les facilita transporte común en furgoneta adaptada. No obstante, el personal laboral del centro y las posibles visitas si generarán un cierto incremento de tráfico a unas vías ya de por si de escasa sección. Se prevé ensanchar los viales circundantes de la parcela de titularidad municipal tal y como se aprecia en los planos de ordenación hasta alcanzar un ancho mínimo de 5 metros de calzada más 2 de acera en el límite de la parcela. De la ampliación de estos viales hasta los comentados 7 metros se deriva una cesión de terrenos de 291 m².

Se habilitará un acceso definitivo a la parcela en su parte este y se dispondrá de plazas de aparcamiento suficientes en el interior de la parcela. Se cumplirá lo dispuesto en el PGOU en su artículo 5.35, que habla de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos en este uso.

6 IMPACTO VISUAL SOBRE EL MEDIO FÍSICO

El núcleo rural de La Ceba se encuentra confinado entre la nacional N-632 y el suelo urbano en el que se implanta un gran centro comercial. La presencia de este centro comercial caracteriza toda la zona, siendo protagonista inevitable de la imagen del núcleo y su entorno.

Analizadas las edificaciones incluidas en la delimitación del núcleo rural que nos ocupa, podemos concluir que no responden a los estándares propios de la arquitectura tradicional, ya que han sido modificadas con sucesivas ampliaciones o directamente son de reciente construcción según tipologías no tradicionales.

Si es cierto que aunque las construcciones existentes no responden una por una a los tipos propios de la arquitectura tradicional, si que el conjunto edificatorio situado al norte de la parcela objeto de este plan especial presenta gran interés. Supone una sucesión de viviendas unifamiliares con volúmenes de dimensiones muy propias de este tipo de asentamientos rurales que forman una hilera irregular. Configuran un telón de fondo previo al omnipresente centro comercial que podría dar las pautas de una composición apropiada para la intervención en nuestra parcela.

Se buscará que el edificio siga las pautas composición de volúmenes que nos marca este conjunto, para alterar lo mínimo la estructura y composición del núcleo rural.

7 IMPACTO SOBRE LA RED DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

La parcela cuenta en sus proximidades con los servicios municipales de red de saneamiento, abastecimiento de aguas (con caudal insuficiente), red eléctrica y de telefonía aéreas. Estos servicios aparecen localizados en el plano topográfico de los usos del estado actual del presente documento.

Abastecimiento de agua potable:

Cálculo: El PGO en su art. 9.18 "Dotaciones de agua potable", da los valores de consumo de agua para cálculo. En zona residencial se estimarán 350 l/habitante y día, y en zona industrial en 86.4 m³ diarios por Ha neta. Al no tratarse de un edificio residencial sino de un centro de día se estima un consumo de 90 litros por usuario y día. La asistencia al centro se estima en 80 usuarios, por lo que el consumo de agua estimado es de 7200 litros diarios (80 usuarios x 90 litros por usuario y día). Para esta demanda de agua potable sería suficiente la sección de tubería de abastecimiento dispuesta por la zona, pero teniendo en cuenta el mayor caudal demandado por las instalaciones antiincendio que precisará el edificio, se conectará el abastecimiento a la tubería de diámetro 100 mm. del plan especial "la Magdalena residencial" en el punto señalado en los planos de instalaciones urbanas.

Red de saneamiento:

Cálculo: Como se comentó en el punto anterior el consumo estimado de agua potable es de 7.200 litros diarios, o lo que es lo mismo 7,2 m³/día. Este volumen de agua será vertido a la red de saneamiento existente al pie de la propia parcela (colector-interceptor de la ceba), sin suponer un incremento suficiente para generar una alteración apreciable en la red de saneamiento existente. Esta conexión se representa en los planos de instalaciones urbanas.

Energía eléctrica:

El núcleo está servido por la red de H.C. Esta se distribuye mediante tendido aéreo por las inmediaciones de la parcela, teniendo capacidad suficiente para el servicio.

Se adjunta un certificado de la empresa H.C. para verificar que nos pueden suministrar la potencia demandada.

Telefonía:

Por la parcela pasa la red telefónica aérea, por lo que no habrá ningún impedimento para la conexión.

8 CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

Se prevé ensanchar los viales circundantes de la parcela hasta alcanzar un ancho mínimo de 5 metros de calzada más 2 de acera en el límite de la parcela. De la ampliación de estos viales hasta los comentados 7 metros se deriva una cesión de terrenos de 291 m².

De acuerdo con la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, dado el carácter sin ánimo de lucro de la asociación, así como la actividad de interés social que desarrolla, no se considerarán más necesidades de cesión o vinculación.

9 ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA URBANÍSTICA Y TERRITORIAL

Tal y como se ha expuesto en los puntos anteriores, el presente documento trata de dar viabilidad a la implantación de una actividad en el núcleo rural de La Ceba. Esta actividad requiere la construcción de una nueva edificación de dimensiones mucho mayores que las viviendas unifamiliares propias de la tradición rural de la zona.

Se tratará mediante la composición del edificio que se adapte a la estructura volumétrica del núcleo, evitando volúmenes únicos de grandes dimensiones, buscando más bien la combinación de pequeños cuerpos que resulten más adecuados para formar un conjunto que cumpla con las necesidades del programa.

Las incidencias urbanísticas, se minimizarán con la ampliación de viales para permitir absorber los incrementos generados en el tráfico rodado, y con la realización un nueva acometida de abastecimiento de agua fría para la zona, de sección suficiente para el caudal demandado. Para el resto de servicios no es preciso llevar a cabo más actuación que las acometidas del propio edificio.

Se concluye que el área en la que se desarrollará la actividad es plenamente adecuada, ya que si bien es lindante con el suelo urbano y de fácil e inmediato acceso, cuenta con características propias del medio rural en lo que respecta al paisaje y medio ambiente, propiciando condiciones de bienestar a los usuarios del centro.

10 ESTUDIO DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RECOGIDA Y ELIMINACIÓN DE VERTIDOS

Tal y como se ha puesto de manifiesto en los apartados anteriores, la implantación de la actividad traerá consigo la necesidad de una nueva acometida de agua fría de sección suficiente (100mm), que se conectará con las redes del plan especial "La Magdalena Residencial", tal y como se grafía en los planos de instalaciones urbanas. La red de saneamiento, que pasa por nuestra parcela en el colector interceptor del arroyo de la Ceba es suficiente para el incremento de carga que se producirá.

11 PROGRAMACIÓN Y FASES

11.1 PROGRAMACIÓN Y FASES DE LA URBANIZACIÓN

La ejecución de las obras en los términos reflejados en los planos de ordenación del plan especial, que se concretarán en un proyecto de urbanización previo al inicio de las obras, se ejecutará en una **única fase** previa a la construcción del centro. El plazo de **comienzo** de las obras será como máximo de **6 meses** desde la aprobación definitiva del presente plan especial, tiempo necesario para redacción y tramitación del proyecto de urbanización y posterior licitación y adjudicación de las obras. Se estima una **duración** de los trabajos de **3 meses**.

11.2 PLAZOS Y FASES ESTIMADAS EN LA EJECUCIÓN DEL CENTRO

La ejecución de las obras de construcción del centro en los términos reflejados en el proyecto básico, se ejecutará en una **única fase** posterior a la obtención de licencia municipal de obras. El plazo estimado de **comienzo** de las obras será como máximo de **6 meses** desde la concesión de la licencia municipal, tiempo necesario para redacción y tramitación del proyecto de ejecución y posterior licitación y adjudicación de las obras. Se estima una **duración** de los trabajos de **18 meses**.

12 ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y GESTIÓN DEL PROYECTO DE OBRAS

Los costes estimados para la urbanización necesaria del entorno, que en su momento se concretarán en un proyecto de urbanización, ascienden a la cantidad de **50.000,00€**.

RESUMEN DE PRESUPUESTO

CAP,01	MOVIMIENTO DE TIERRAS	7.500,00 €	15,0%
CAP,02	PAVIMENTACIÓN Y ACERAS	7.500,00 €	15,0%
CAP,03	SEÑALIZACIÓN	1.500,00 €	3,0%
CAP,04	JARDINERÍA Y ARBOLADO	2.500,00 €	5,0%
CAP,05	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	6.000,00 €	12,0%
CAP,06	RED DE EVACUACIÓN	5.000,00 €	10,0%
CAP,07	RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA	7.500,00 €	15,0%
CAP,08	RED DE ALUMBRADO PUBLICO	7.500,00 €	15,0%
CAP,09	RED DE TELEFONÍA	5.000,00 €	10,0%
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		50.000,00 €	100,0%

TOTAL PRESUPUESTO **50.000,00 €**

Asciende el presente presupuesto a la expresada cantidad de:
CINCUENTA MIL EUROS

El proyecto de obras consistirá en la construcción de un centro de unos 900 m2 contruidos, distribuidos en dos plantas como máximo, en el que debe primar la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas. Estas obras se ejecutarán de forma totalmente privada por parte de la empresa promotora, siendo en todo casa tramitado el centro ante la Consejería de Servicios Sociales a los efectos de su homologación como centro autorizado.

La estimación de costes de implantación del edificio y su puesta en funcionamiento, es de **800.000,00 €** que se aportarán de forma totalmente privada por parte de la empresa promotora.

Los costes globales de urbanización y edificación se estiman en un primer momento, a la espera de concretarse los proyectos de ejecución respectivos en la cantidad de **850.000,00 €**

Pravia, SEPTIEMBRE de 2010



FDO. LUIS GARCÍA MENÉNDEZ

13 PARÁMETROS URBANÍSTICOS

CLASE DE SUELO	Suelo no urbanizable
CATEGORÍA	Núcleo rural, tipo A
PARCELA MÍNIMA	600m ²
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Edificación aislada
OCUPACIÓN MÁXIMA	Los 700 m ² señalados como área de movimiento del proyecto en los planos de ordenación.
ALTURA MÁXIMA	2 plantas, con un máximo de 7 metros
EDIFICABILIDAD	300m ² por cada 600m ² de finca
USOS PERMITIDOS	Dotación municipal: Centro de apoyo e integración de discapacitados intelectuales.
ORDENACIÓN	Se ajustará al área de movimiento señalado en los planos de ordenación.

14 NORMAS URBANÍSTICAS

Con carácter general se cumplirá con las determinaciones del PGO para este tipo de suelo, teniendo siempre presente el artículo 7.84 "Generalidad de las Condiciones estéticas" dice en su apartado 2 que "El Ayuntamiento podrá autorizar obras que no se ajusten estrictamente a las condiciones estéticas que se establecen en los artículos precedentes cuando se considere que, a pesar de ello y debido a su calidad arquitectónica, las actuaciones se insertarían adecuadamente en su entorno."

Según se detalla en la documentación gráfica adjunta, la construcción se ejecutará en la zona menos escarpada de la parcela, delimitándose un área de movimiento que no se podrá exceder en ningún caso con ningún volumen edificado.

De manera excepcional, se permitirán las cubiertas ajardinadas, con pendiente inferior a 15°, exclusivamente cuando se integren en un tratamiento conjunto de jardinería para toda la parcela y se trate de una edificación en que la cubierta se desarrolle en continuidad con el terreno.

PRAVIA, SEPTIEMBRE DE 2010



FDO. LUIS GARCÍA MENÉNDEZ