

ANEXO V

AREAS DEFINIDAS EN EL PLAN ESPECIAL COMO SUJETAS A MODIFICACION DE PLANEAMIENTO

Se trata de tres zonas incluidas en el ámbito del Plan Especial, situadas una en el sector noreste, entre las calles Cónsul y Avenida de Gijón, y las otras dos en torno al tramo final de la Calle Noreña, a uno y otro lado de la misma, ambas en situación de borde.

Dichas zonas se designan en los planos del Plan y en las fichas adjuntas con los siguientes nombres: MP-CAMPES, MP-VILLANUEVA y MP-NOREÑA.

El objeto de la definición de estas áreas radica en la necesidad de reconducir la situación heredada del Plan General en cuanto al claramente deficiente desarrollo urbanístico que tendrían las mismas si se mantienen las condiciones actuales de la ordenación definida por dicho planeamiento.

En la medida en que la ordenación que se entiende necesaria para dichas zonas difiere sustancialmente de la actual, profundamente inadecuada, y tal como se recoge en dicho sentido en el Informe de Cuota al Documento de Aprobación Definitiva del presente Plan, resulta obligada la modificación previa del carácter consolidado del suelo urbano en estos ámbitos, debiendo considerarlo por el contrario como suelo NO CONSOLIDADO. El procedimiento que se entiende adecuado para ello sería la modificación puntual de planeamiento, que una vez aprobada daría lugar a la generación de tres unidades de actuación en suelo urbano no consolidado, que se desarrollarían mediante los correspondientes estudios de detalle.

En las fichas que se acompañan en este Anexo figuran las determinaciones, condiciones y recomendaciones que, desde el Plan Especial, se considera deberían contemplarse en la redacción de los mencionados estudios de detalle.

ANEXO V: AREAS DEFINIDAS EN EL PLAN ESPECIAL COMO SUJETAS A MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

1. MP-CAMPES

AMBITO: El delimitado en los planos de ordenación PO-1.1 y PO-2.3. *(En este último figura propuesta gráfica de ordenación en cuanto a viario y zonificación, con distribución volumétrica, así como localización de los espacios libres privados. Esta propuesta se debe entender a efectos meramente orientativos).*

SUPERFICIE: 2.300 m²

PARCELAS AFECTADAS: Parcelas catastrales 01, 46, 43, 42, 40, 44, 41 (parte), 38, 36, 35, 34, 06 (parte), 37, 45 y 03 de la manzana 46840

SITUACION ACTUAL:

Se localiza en la zona sur de la manzana 46840, entre la calle Consul, la Avenida de Gijón y la Plaza de Les Campes.

El ámbito incluye, además de una serie de parcelas interiores y traseras de otra de otra edificadas, cuatro edificios catalogados, cuyas condiciones de protección y prescripciones de intervención deberán ser compatibles con el futuro desarrollo urbanístico de este área.

OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO:

- Adecuar la estructura parcelaria del ámbito al carácter de las manzanas colindantes situadas al oeste, para unificar la morfología del frente norte de la Plaza de les Campes, mediante la apertura de un viario posterior a la plaza.
- Permitir la aparición de nuevas parcelas edificables, en sustitución de las actuales interiores sin acceso rodado a través de vial público.
- Posibilitar la ocupación del fondo de las parcelas de los edificios catalogados con frente a la Plaza de Les Campes.
- Resolver el actual estrangulamiento de viario existente en el arranque de la Avda. de Gijón.

DETERMINACIONES (Parámetros urbanísticos):

Tipo de suelo: Urbano NO CONSOLIDADO

Calificación áreas de aprovechamiento: CH-

Uso predominante: Residencial

Superficie edificable máxima: 4.100 m²

Nº máx. alturas: 4

Nº alturas predominante. 2-3

Sistema de actuación: Compensación. (Si transcurrido el plazo de un año desde la aprobación definitiva de la modificación de planeamiento no se hubiera iniciado el desarrollo de la Unidad, podría sustituirse el sistema de actuación por el de Cooperación).

Desarrollo: Estudio de Detalle

CONDICIONES:

Ancho mínimo del viario de nueva creación: 9 m

Retiro mínimo sobre la alineación este de la Avda. de Gijón: 15 m.

Fondo máximo sobre la alineación al norte del nuevo viario: 12 m.

CH-4 solo posible en el frente a Avda. de Gijón.

CH-2 en ocupación de traseras de edificios catalogados.

RECOMENDACIONES:

Adaptación de las diferentes alturas, en su caso, a la rasante del viario de nueva creación,

2. MP-VILLANUEVA

AMBITO: El delimitado en el plano de ordenación PO-1.1 y en hojas 2 y 8 del PO-2. *(En estas últimas figura propuesta gráfica de ordenación, con distribución volumétrica. Esta propuesta se debe entender a efectos meramente orientativos).*

SUPERFICIE: 4.540 m²

PARCELAS AFECTADAS: Totalidad de las parcelas catastrales 01, 02, 11 y 25 de la manzana 43820, y parte de las parcelas 09, 12, 13, 21 y 23 de la misma manzana.

SITUACION ACTUAL:

Se localiza en el borde suroeste del ámbito del Plan Especial, entre la Avda. de Noreña, Calle de Las Margaritas y Calle Villanueva, ocupando la totalidad del espacio interior de la manzana delimitada por estas calles.

El ámbito incluye un edificio catalogado, una panera (ficha N^o 12 del Catálogo), con protección Integral, cuyas condiciones de protección y prescripciones de intervención deberán ser compatibles con el futuro desarrollo urbanístico de este área.

OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO:

- Conseguir la materialización de una parte del aprovechamiento que le corresponde al área y que la aplicación de las condiciones de alineación y fondo máximo de la ordenanza no le permite obtener con la configuración actual.
- Consecuentemente, permitir la aparición de nuevas parcelas edificables, en sustitución de las actuales con profundidad excesiva o con problemas de accesibilidad.
- Resolver los problemas de inadecuación que presentan los bordes del ámbito (presencia de medianeras y traseras de edificios de volumetría excesiva, convivencia incompatible de tipologías edificatorias antagónicas, disgregación de la trama parcelaria en el interior, etc)

DETERMINACIONES (Parámetros urbanísticos):

Tipo de suelo: Urbano NO CONSOLIDADO

Calificación áreas de aprovechamiento: CH-

Uso predominante: Residencial

Superficie edificable máxima: 6.700 m²

N^o máx. alturas: 4

N^o alturas predominante. 3

Espacios Libres públicos: Los no ocupados por la edificación o el nuevo viario interior de servicio.

Sistema de actuación: Compensación

Desarrollo: Estudio de Detalle

CONDICIONES:

- El viario interior de nueva creación tendrá un carácter fundamentalmente peatonal, permitiendo no obstante el tráfico rodado para acceso a garajes.

El principal, cuyo trazado obligado es el que figura en la propuesta gráfica de ordenación del Plan Especial, tendrá un ancho mínimo de 14 m, y deberá permitir la conexión peatonal directa (prolongándose) con la C/ Villanueva.

El viario secundario dispondrá de un ancho mínimo de 9 m.

ANEXOS A LA MEMORIA

ANEXO V: AREAS DEFINIDAS EN EL PLAN ESPECIAL COMO SUJETAS A MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO

- Ancho de viario en C/ Las Margaritas: 8 m
- Fondo máximo edificatorio en área vinculada a viario principal: 10 m.
- Fondo máximo edificatorio en área vinculada a viario secundario: 12 m.
- Longitud máxima de frente de fachada: 36 m
- Las medianeras del edificio exterior al ámbito levantado en la parcela 22 quedarán cubiertas en toda su longitud por nueva edificación. La altura de ésta no superará las cuatro plantas en ninguno de los casos (CH-4). En el resto del ámbito, CH-3 máximo.
- La panera catalogada se trasladará, en caso necesario, a una zona no ocupada por viario.

RECOMENDACIONES:

En el interior del ámbito se procurará una ordenación fragmentada de los bloques.

3. MP-NOREÑA

AMBITO: El delimitado en el plano de ordenación PO-1.1 y en las hojas 1 y 2 del PO-2.

SUPERFICIE: 3.250 m²

PARCELAS AFECTADAS: Parcelas catastrales 04 (parte), 05, 07 (parte), 09, 10, 11 (parte), 19, 18, 15 (parte), 16, 14 y 13 de la manzana 41830.

SITUACION ACTUAL:

Se trata de un área que concentra una agrupación de edificios de carácter tradicional dispuestos en hilera con frente a un vial histórico y sobre parcelas de escaso frente y gran profundidad

Se localiza en el borde noroeste del ámbito del Plan Especial, en el margen norte de la Avda. de Noreña y limitado al este por Calle de Las Margaritas. Por el norte y el oeste la delimitación coincide con la del Plan Especial, vertiendo directamente a parcelas urbanas y urbanizables, sin mediación de camino.

El ámbito incluye parcialmente parcelas vinculadas a tres edificios catalogados, (fichas Nº 4, 6 y 8 del Catálogo), cuyas condiciones de protección y prescripciones de intervención deberán ser compatibles con el futuro desarrollo urbanístico de este área.

OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO:

- Conseguir la materialización de una parte del aprovechamiento que le corresponde al área en las actuales traseras de las parcelas edificadas y en las parcelas interiores, sin acceso en la actualidad.
- Articular la conexión del ámbito del Plan Especial con el futuro desarrollo urbanístico de los terrenos urbanizables colindantes al norte del ámbito, ofreciendo a estos un frente edificado y urbanizado que permita una adecuada relación entre ambas zonas.

DETERMINACIONES (Parámetros urbanísticos):

Tipo de suelo: Urbano NO CONSOLIDADO

Calificación áreas de aprovechamiento: CH-

Uso predominante: Residencial

Superficie edificable máxima: 3.300 m²

Nº máx. alturas: 2

Nº alturas predominante. 2

Fondo máximo edificatorio: 14 m

Sistema de actuación: Compensación. (Si transcurrido el plazo de un año desde la aprobación definitiva de la modificación de planeamiento no se hubiera iniciado el desarrollo de la Unidad, podría sustituirse el sistema de actuación por el de Cooperación).

Desarrollo: Estudio de Detalle

CONDICIONES:

- Viario de nueva creación sobre el borde norte del área, de 9 m de sección mínima, con entrada desde el Camino de la Piñera, y conectando con la parcela 42.
- En la superficie edificable máxima se computa la superficie construida de los edificios existentes dentro del ámbito.

ANEXO VI

TRATAMIENTO DESDE EL CATÁLOGO DEL PLAN ESPECIAL DE LOS EDIFICIOS DEL ÁMBITO INCLUIDOS EN EL IPAA

El Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Asturias (IPAA), en el casco urbano de Pola de Siero, actualmente en proceso de revisión, incluye un total de 9 edificios, todos ellos, excepto dos, localizados en el ámbito del presente Plan Especial.

Del conjunto de estos edificios se incorporan, como elementos protegidos, al Catálogo del Plan Especial la totalidad de los mismos.

Tal como se expone sintéticamente en el apartado 5.3 de la Memoria del presente documento, en relación con los edificios que forman parte del Inventario de Patrimonio Arquitectónico del Principado de Asturias, para los cuales se establece de forma generalizada en la Ley 1/2001 de Patrimonio Cultural un nivel de protección integral, el Plan Especial entiende que el nivel de protección en el contexto del Catálogo no ha de ser necesariamente éste en todos los casos, sino que deberá ajustarse a la realidad de cada edificio en función del grado de alteración y de su uso.

No obstante, existe plena coincidencia con el criterio general de la mencionada ley en el caso de dos de los edificios del Inventario incluidos en el Catálogo (Iglesia parroquial de San Pedro [Ficha Nº 88] y Paraguas del antiguo Mercado de ganados [Ficha Nº 115]), al asignarles a ambos un Nivel de protección INTEGRAL.

Por el contrario, en el resto de los casos el nivel de protección INTEGRAL, tal como se define en el Plan Especial, se entiende a todas luces incongruente, por excesivo, con la pérdida parcial, o al menos reducción significativa de los valores arquitectónicos originales (formales y constructivos) de los edificios en cuestión, resultando los distintos grados del nivel inmediatamente inferior (PARCIAL), e incluso el nivel AMBIENTAL en algún caso, más adecuados y suficientes para garantizar o determinar su conservación.

ANEXOS A LA MEMORIA

**ANEXO VI: TRATAMIENTO DESDE EL CATÁLOGO DEL PLAN ESPECIAL DE LOS EDIFICIOS DEL ÁMBITO
INCLUIDOS EN EL IPAA**

En este supuesto se encontrarían, así, los siguientes edificios del Catálogo:

- EDIFICIO DEL ANTIGUO BANCO DE SANTANDER (Ficha N° 43); SI-24 del IPAA.
- EDIFICIO DEL BAR XINGO (Ficha N° 86); SI-26 del IPAA.
- EDIFICIO DE VIVIENDAS EN ESQUINA (Ficha N° 89); SI-28 del IPAA.
- EDIFICIO DEL BANCO CENTRAL (Ficha N° 90); SI-25 del IPAA.
- CASA CONSISTORIAL (Ficha N° 102); SI-30 del IPAA.
- PALACIO DEL MARQUÉS DE SANTA CRUZ (Ficha N° 104); SI-22 del IPAA.
- MERCADO DE ABASTOS (Ficha N° 116); SI-21 del IPAA.

(Nota: No se incluyen en esta relación los edificios catalogados -con protección inferior a la INTEGRAL- cuya incorporación ex-novo al IPAA se contempla en la revisión que actualmente se tramita del mismo, en tanto que su consideración como elementos del mencionado Inventario aún es una mera propuesta)

La justificación específica y pormenorizada de los niveles de protección distintos del Integral asignados a los anteriores edificios figura en los apartados de información, y sobre todo, en los de análisis y valoración incluidos en la Ficha de catálogo de cada uno de ellos.

Como información complementaria de todo lo anterior, y para aquellos casos en los que se estima podría resultar más clarificador, se acompaña en páginas siguientes de este Anexo diversa documentación fotográfica, obtenida en diferentes momentos de la tramitación del presente Plan Especial.

Se completa el presente Anexo con un plano de localización de la totalidad de edificios incluidos en el IPAA, así como los que se proponen para su inclusión en el mismo en la actual revisión promovida por la Consejería de Cultura.

EDIFICIO DEL BAR XINGO

Ficha Nº 86 del Catálogo del Plan Especial

Referencia SI-26 del IPAA



Imagen tomada en junio de 2003, antes de la demolición.



Estado actual (mayo 2008), tras la demolición del edificio original, excepto la fachada delantera, y en fase de construcción el nuevo edificio adosado tras ella.



Fachada posterior, en una imagen tomada en junio de 2003, antes de la demolición del edificio.



Estado actual (mayo 2008) del nuevo edificio, en una imagen tomada desde la Calle San Antonio.

CASA CONSISTORIAL

Ficha Nº 102 del Catálogo del Plan Especial

Referencia SI-30 del IPAA



Imagen antigua del edificio, en la época de construcción del mismo (finales del S. XIX).



Estado actual (julio 2007), tras la última reforma y ampliación

PALACIO DEL MARQUÉS DE SANTA CRUZ

Ficha Nº 104 del Catálogo del Plan Especial

Referencia SI-22 del IPAA



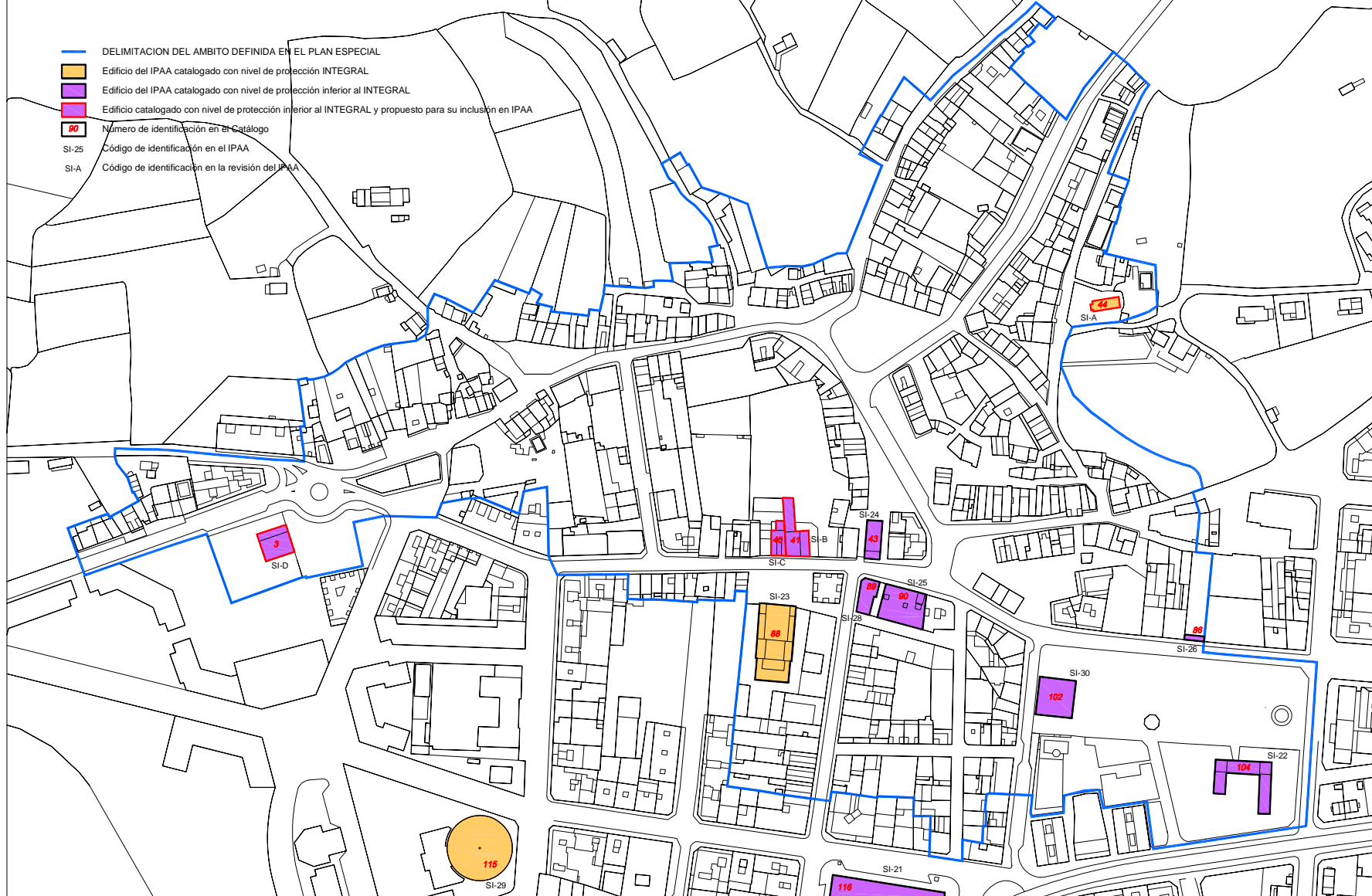
Vista del ala oeste del palacio, en una imagen tomada en abril de 2002, durante las obras de intervención realizadas por la Escuela Taller.



Estado actual del edificio (imagen tomada en julio 2007), tras la última rehabilitación llevada a cabo por el Ayuntamiento de Siero.

PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION DEL CASCO ANTIGUO DE POLA DE SIERO

- DELIMITACION DEL AMBITO DEFINIDA EN EL PLAN ESPECIAL
- Edificio del IPAA catalogado con nivel de protección INTEGRAL
- Edificio del IPAA catalogado con nivel de protección inferior al INTEGRAL
- Edificio catalogado con nivel de protección inferior al INTEGRAL y propuesto para su inclusión en IPAA
- Número de identificación en el Catálogo
- SI-25 Código de identificación en el IPAA
- SI-A Código de identificación en la revisión del IPAA



AYUNTAMIENTO
DE SIERO
(ASTURIAS)

Equipo Redactor:
César Quirós Muñiz
Carlos Marqués Rguez.
ARQUITECTOS

TEXTO REFUNDIDO
Plan Especial de Rehabilitación del Casco Antiguo de Pola de Siero
JUNIO 2008

0 25 50 75 100m
ESCALA 1: 2.000

ANEXO VI DE LA MEMORIA
LOCALIZACIÓN EDIFICIOS INCLUIDOS EN I.P.A.A.