



AYUNTAMIENTO DE GRANDAS DE SALIME

Plaza de la Constitución, 1
Tel.: 985 62 70 21 - Fax.: 985 62 75 64
33730 GRANDAS DE SALIME (Asturias)

*DILIGENCIA: Para hacer constar que, por
Resolución del Pleno del Ayuntamiento de
fecha 15 de junio 2006, se aprobó
provisionalmente la modificación puntual
del Plan General de Ordenación Urbana del
Concejo de Grandas de Salime. (Centro de
Salud y Centro Social). En Grandas de
Salime a 27 de junio de 2006.*

LA SECRETARIA

ASUNTO: MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O DE GRANDAS DE SALIME.

ZONA OBJETO DE LA MODIFICACION: TERRENOS CENTRO DE SALUD Y CENTRO SOCIAL.



INDICE GENERAL:

1. Memoria.

- 1.1 Oportunidad y justificación de la modificación.
- 1.2 Definición del ámbito de la modificación.
- 1.3 Titularidad y situación urbanística actual.
- 1.4 Objetivo de la modificación.
- 1.5 Ordenación y calificación urbanística actual.
- 1.6 Comparación de la modificación planteada con la ordenación actual del ámbito.
- 1.7 Justificación del cumplimiento de la legislación sobre régimen del suelo.

2. Planos.

- 2.1 Planos de ordenación según planeamiento vigente.
 - Plano 4, hoja 1 de 2.
 - Plano 4, hoja 2 de 2.
- 2.2 Planos de ordenación según modificación puntual al PGO.
 - Plano 4, hoja 1 de 2. modificación puntual.
 - Plano 4, hoja 2 de 2. modificación puntual.

3. Fichas del PGO.

- 3.1 Condiciones Particulares del Sector.
- 3.2 Delimitación.
- 3.3 Esquema de la ordenación propuesta.

4. Fichas de la Modificación Puntual al PGO.

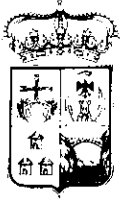
- 4.1 Condiciones Particulares del Sector en la modificación puntual.
- 4.2 Delimitación.
- 4.3 Esquema de la ordenación propuesta en la modificación puntual.



AYUNTAMIENTO DE GRANDAS DE SALIME

Plaza de la Constitución, 1
Tel.: 985 62 70 21 - Fax.: 985 62 75 64
33730 GRANDAS DE SALIME (Asturias)

1. Memoria.



AYUNTAMIENTO DE GRANDAS DE SALIME

Plaza de la Constitución, 1
Tel.: 985 62 70 21 - Fax.: 985 62 75 64
33730 GRANDAS DE SALIME (Asturias)

1.1 Oportunidad y justificación de la modificación.

La zona de actuación de la presente modificación puntual al PGO del concejo de Grandas de Salime, se encuentra en las proximidades de los terrenos que en la actualidad ocupa el colegio público El Salvador.

En estos terrenos se emplazará el Centro Social y el Centro de Salud, ambos proyectos ya se encuentran en una fase de desarrollo muy avanzado.

Para la nueva obtención de suelo, destinado a estos equipamientos públicos, el Ayuntamiento de Grandas de Salime ha realizado la adquisición del suelo mediante el sistema de compra.

Los terrenos donde se propone esta modificación puntual están actualmente calificados como Suelo Urbanizable, Sector 1, de uso Residencial (SUR-1-R).

Dentro de este Sector el espacio destinado a EQ/EL es insuficiente si se considera que a la superficie ocupada por el emplazamiento del Centro de Salud y del Centro Social con sus respectivos accesos, habrá que sumar la ampliación en superficie del aparcamiento público.

Puesto que los usos a los que se destinaran estos terrenos así como la distribución de los mismos, están a día de hoy suficientemente definidos, se considera más oportuno incluirlos dentro de la calificación de Suelo Urbano Consolidado.

El suelo modificado a equipamientos públicos se agrupará a la zona ya calificada como EQ-1 en el esquema de ordenación actual.

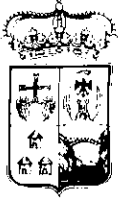
En este suelo calificado como EQ-1, se encuentran el Colegio Público El Salvador, el aparcamiento público, el Polideportivo Municipal y la Piscina Municipal.

Por lo que se considera como el mejor emplazamiento, a fin de concentrar los diferentes equipamientos públicos.

1.2 Definición del ámbito de la modificación.

Modificación de la delimitación del Suelo Urbano y del Suelo Urbanizable.

El ámbito de esta modificación puntual se establece dentro del Suelo Urbanizable definida como Sector 1 de Uso Residencial, denominada por el PGO como SUR-1-R.



AYUNTAMIENTO DE GRANDAS DE SALIME

Plaza de la Constitución, 1
Tel.: 985 62 70 21 - Fax.: 985 62 75 64
33730 GRANDAS DE SALIME (Asturias)

1.3 Titularidad y situación urbanística actual.

La titularidad del suelo es del Ayuntamiento de Grandas de Salime. De reciente adquisición por medio de compra o permuta de los mismos.

Urbanísticamente se encuentran calificados por el PGO como SUR, Suelo Urbanizable de Uso Residencial, Sector I, declarado de urbanización prioritaria.

El uso global se destina a Residencial, en sus modalidades Residencial Unifamiliar RU y Residencial Exento RX. Así mismo, también se incluye el uso de espacios libres EL y equipamientos EQ.

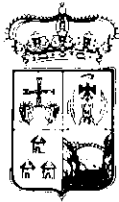
1.4 Objetivo de la modificación.

Se pretende la ampliación de los límites del Suelo Urbano (SU), mediante el cambio de calificación de terrenos calificados como Suelo Urbanizable (SUR) y la inclusión de estos terrenos dentro del Suelo Urbano (SU)

Los usos a los que destinarán estos terrenos se encuentran suficientemente definidos como para ser incluirlos dentro de la clasificación de Suelo Urbano Consolidado de aplicación directa e incluirlos dentro de la zona de ordenanza Equipamientos y Servicios, en su grado 1 (EQ.1)

1.5 Ordenación y calificación urbanística actual.

Actualmente estos terrenos se encuentran calificados como Suelo Urbanizable, sector I de uso residencial (SUR -I-R).



AYUNTAMIENTO DE GRANDAS DE SALIME

Plaza de la Constitución, 1
Tel.: 985 62 70 21 - Fax.: 985 62 75 64
33730 GRANDAS DE SALIME (Asturias)

1.6 Comparación de la modificación planteada con la ordenación actual del ámbito.

Modificación planteada:

APROVECHAMIENTO URBANISTICO

APROVECHAMIENTO MEDIO

DEL SECTOR: 0,488 M² /M².

DENSIDAD MAXIMA: 30 Viv / Ha.

USO GLOBAL	CLAVES DE APLICACIÓN	SUPERFICIE NETA (m2)	INDICE NETO EDIFICABILIDAD (m2/m2)	SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE (m2)
RESIDENCIAL	RU	2.680	0.5	1.340
RESIDENCIAL	RX	1.940	0.8	1.552
	VIARIO SS.II	1.000	-	-
ESPECIAL/ LIBRE	EL	340	0.05	17
	TOTAL	5.960		2.909

Ordenación actual:

APROVECHAMIENTO URBANISTICO

APROVECHAMIENTO MEDIO

DEL SECTOR: 0,425 M² /M².

DENSIDAD MAXIMA: 30 Viv / Ha.

USO GLOBAL	CLAVES DE APLICACIÓN	SUPERFICIE NETA (m2)	INDICE NETO EDIFICABILIDAD (m2/m2)	SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE (m2)
RESIDENCIAL	RU	3.800	0.5	1.900
RESIDENCIAL	RX	2.750	0.8	2.200
	VIARIO SS.II	3.000	-	-
ESPECIAL / LIBRE	EQ /EL	1.650	0.4	660
	TOTAL	11.200		4.760



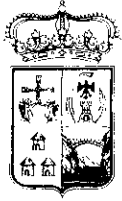
AYUNTAMIENTO DE GRANDAS DE SALIME

Plaza de la Constitución, 1
Tel.: 985 62 70 21 - Fax.: 985 62 75 64
33730 GRANDAS DE SALIME (Asturias)

1.7 Justificación del cumplimiento de la legislación sobre régimen del suelo.

A efectos del cumplimiento de lo establecido en el apartado d) del artículo 50 de la LSOU en el sector de urbanización prioritaria el treinta por ciento del total de suelo destinado a uso residencial quedará reservado para la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, incluido el régimen de protección autonómica, o con precio tasado. Dicho porcentaje podrá ser elevado.

Oficina Técnica Ayto. Grandas de Salime



AYUNTAMIENTO DE GRANDAS DE SALIME

Plaza de la Constitución, 1
Tel.: 985 62 70 21 - Fax.: 985 62 75 64
33730 GRANDAS DE SALIME (Asturias)

2. PLANOS.



AYUNTAMIENTO DE GRANDAS DE SALIME

Plaza de la Constitución, 1
Tel.: 985 62 70 21 - Fax.: 985 62 75 64
33730 GRANDAS DE SALIME (Asturias)

3. FICHAS DEL PGO.

SUELO URBANIZABLE

GRANDAS

SUR-1-R

CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR

NOMBRE: SECTOR 1

SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR: 11.200 m².

FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACIÓN

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: PRIVADA

USO GLOBAL: RESIDENCIAL

Este sector se declara de urbanización prioritaria. A los efectos del cumplimiento de lo establecido en el apartado d) del artículo 50 de la LOSU, del total del suelo destinado a uso residencial se reservará el 30% para la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, protección autonómica o con precio tasado.

APROVECHAMIENTO URBANISTICO

APROVECHAMIENTO MEDIO

DEL SECTOR: 0,425 M² / M².

DENSIDAD MAXIMA: 30 Viv / Ha.

USO GLOBAL	CLAVES DE APLICACIÓN	SUPERFICIE NETA (m ²)	INDICE NETO EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE (m ²)
RESIDENCIAL	RU	3.800	0.5	1.900
RESIDENCIAL	RX	2.750	0.8	2.200
	VIARIO SS.II	3.000	-	-
ESPECIAL / LIBRE	EQ /EL	1.650	0.4	660
	TOTAL	11.200		4.760

**SUELO
URBANIZABLE**

CONDICIONES PARTICULARES
DEL SECTOR

GRANDAS

SUR-1-R

OBJETIVOS

Delimitar un área para el desarrollo residencial en continuidad con el SU, destinado a vivienda unifamiliar y/o colectiva en bloque exento de baja densidad.

Obtener el suelo necesario para la ampliación de los equipamientos públicos existentes.

Ceder y urbanizar el suelo correspondiente a viales y espacios libres ó zonas verdes.

SUELO URBANIZABLE

CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR

GRANDAS

SUR-1-R

CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACION

De las tipologías fijadas RU y RX, el Plan Parcial podrá establecer la proporción de cada una y de cada grado pero siempre dentro del uso global residencial y manteniendo la intensidad del sector y el número total de viviendas resultante de aplicar la densidad máxima.

Las reservas de suelo para equipamientos públicos y espacios libres se agruparán en la zona señalada como EQ/EL en el esquema de ordenación y se destinarán en su conjunto a la ampliación del complejo de equipamientos públicos existente.

El PP establecerá la proporción entre los grados EQ.1 y EQ.2 en función de la necesidad de espacios cubiertos para la práctica deportiva, respetando en cualquier caso la superficie de EQ/EL señalada en esta ficha.

El PP respetará el trazado del viario señalado como vinculante en el esquema de ordenación. El viario público de sistemas interiores que diseñe el PP respetará las secciones indicadas en las Normas Urbanísticas (NN.UU.) en función del tipo de vía. La superficie destinada a viario es orientativa.

Las redes de servicios deberán tener las características descritas para las mismas en las NN.UU. El P.P. contendrá un estudio específico justificativo de la solución adoptada, tanto para el abastecimiento de agua como para la evacuación cuya red de saneamiento interior deberá prolongarse hacia el exterior del sector hasta conectar con la red existente en un punto donde ésta tenga las características y capacidad suficiente para acoger los nuevos vertidos.

**SUELO
URBANIZABLE**

CONDICIONES PARTICULARES
DEL SECTOR

GRANDAS

SUR-1-R

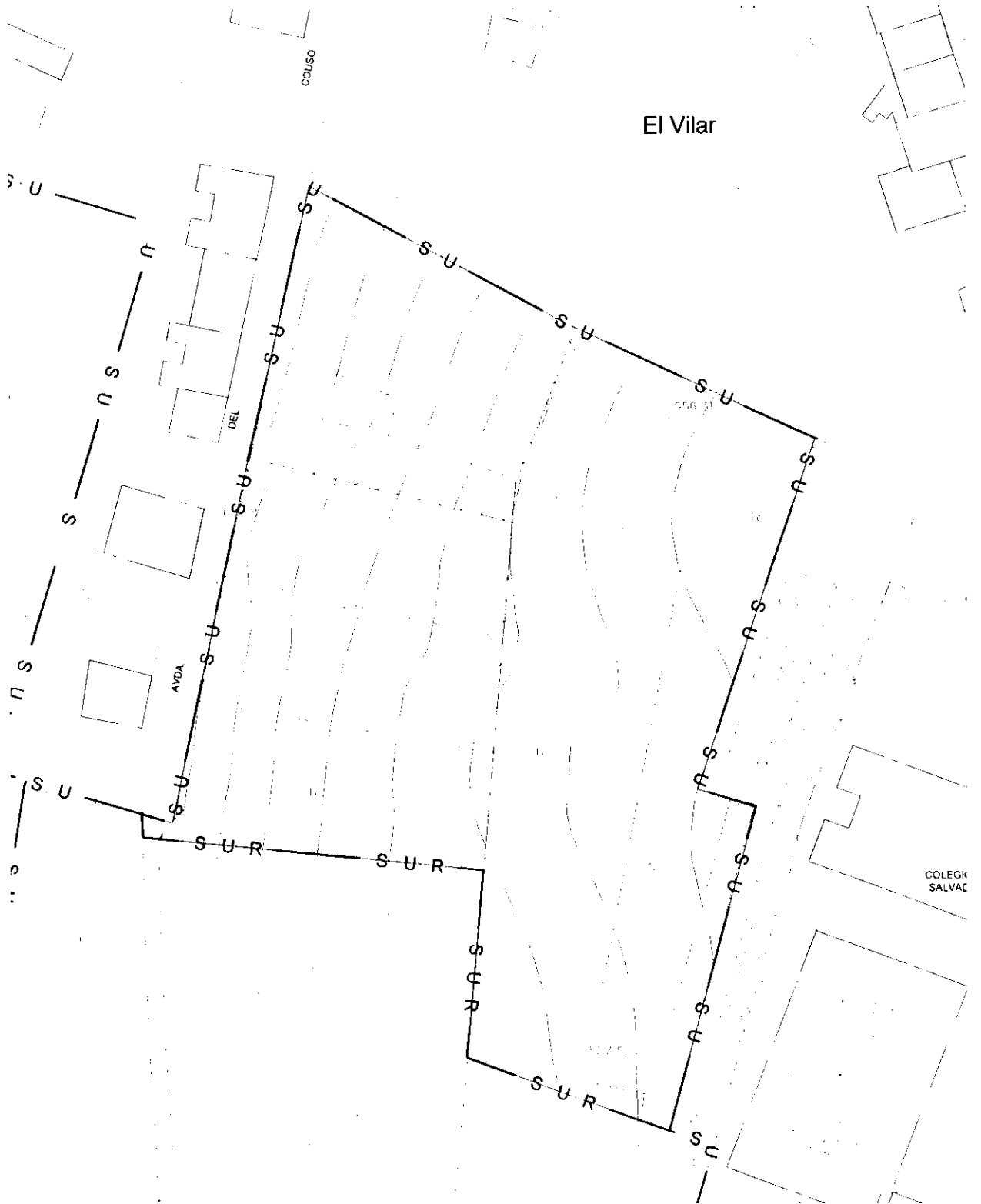
Será de cesión obligatoria al municipio el 10% del aprovechamiento del sector, que se materializará en la tipología edificatoria (RU y/o RX) que el Ayuntamiento establezca.

SUELO URBANIZABLE

GRANDAS

CONDICIONES PARTICULARES
DEL SECTOR

SUR-1-R



DELIMITACION

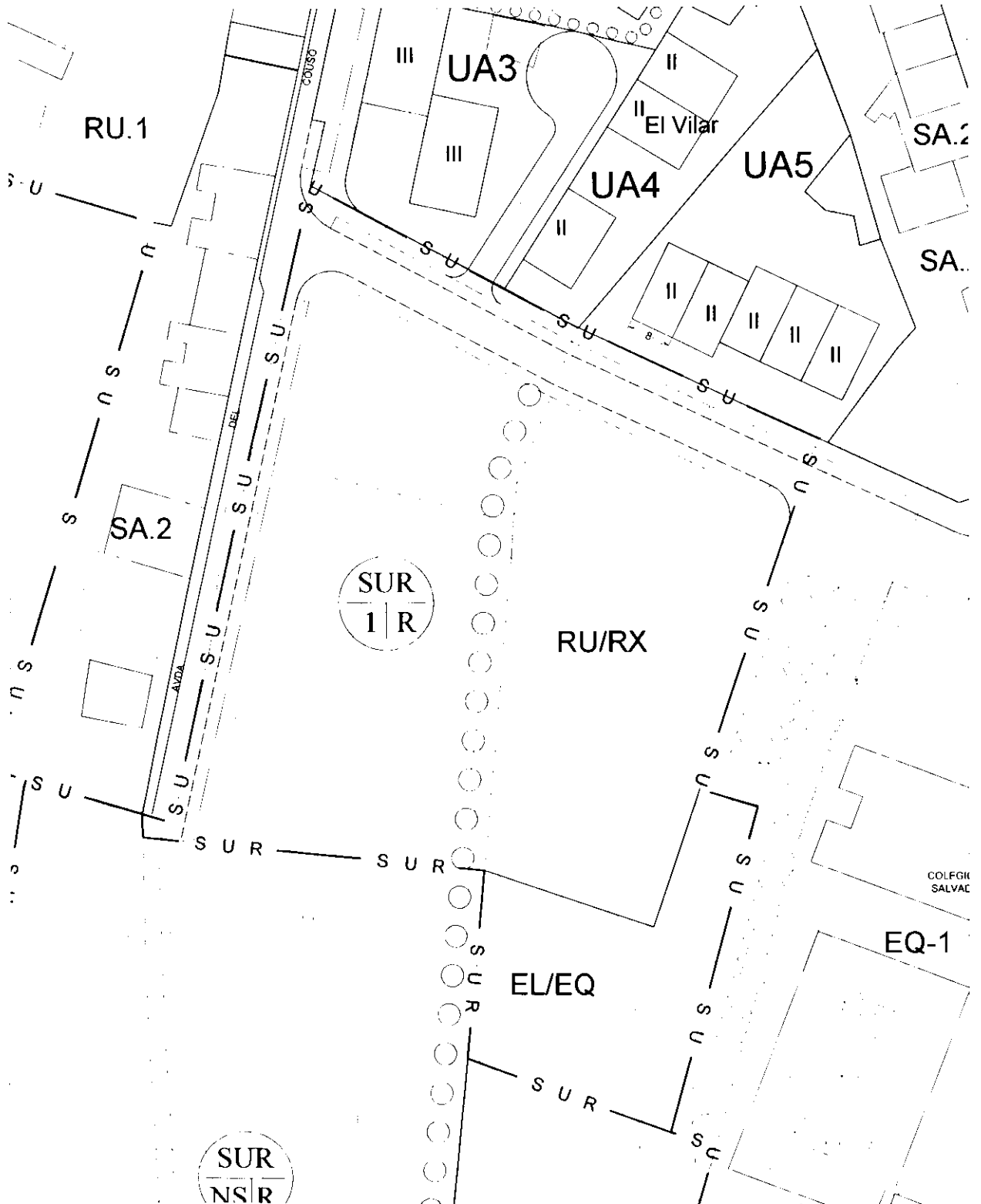
E: 1/1000

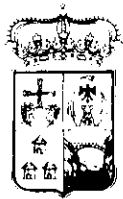
SUELO URBANIZABLE

GRANDAS

CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR

SUR-1-R





AYUNTAMIENTO DE GRANDAS DE SALIME

Plaza de la Constitución, 1
Tel.: 985 62 70 21 - Fax.: 985 62 75 64
33730 GRANDAS DE SALIME (Asturias)

4. FICHAS DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PGO.

SUELO URBANIZABLE

GRANDAS

SUR-1-R

CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR

NOMBRE: SECTOR 1

SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR: 5.960 m².

FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACIÓN

INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: PRIVADA

USO GLOBAL: RESIDENCIAL

Este sector se declara de urbanización prioritaria. A los efectos del cumplimiento de lo establecido en el apartado d) del artículo 50 de la LOSU, del total del suelo destinado a uso residencial se reservará el 30% para la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, protección autonómica o con precio tasado.

APROVECHAMIENTO URBANISTICO

APROVECHAMIENTO MEDIO

DEL SECTOR: 0,488 M² / M².

DENSIDAD MAXIMA: 30 Viv / Ha.

USO GLOBAL	CLAVES DE APLICACIÓN	SUPERFICIE NETA (m ²)	INDICE NETO EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE (m ²)
RESIDENCIAL	RU	2.680	0.5	1.340
RESIDENCIAL	RX	1.940	0.8	1.552
ESPECIAL/ LIBRE	VIARIO SS.II EL	1.000 340	- 0.05	- 17
TOTAL		5.960		2.909

SUELO URBANIZABLE

CONDICIONES PARTICULARES
DEL SECTOR

GRANDAS

SUR-1-R

OBJETIVOS

Delimitar un área para el desarrollo residencial en continuidad con el SU, destinado a vivienda unifamiliar y/o colectiva en bloque exento de baja densidad.

Ceder y urbanizar el suelo correspondiente a viales y espacios libres ó zonas verdes.

SUELO URBANIZABLE

CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR

GRANDAS

SUR-1-R

CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACION

De las tipologías fijadas RU y RX, el Plan Parcial podrá establecer la proporción de cada una y de cada grado pero siempre dentro del uso global residencial y manteniendo la intensidad del sector y el número total de viviendas resultante de aplicar la densidad máxima.

Las reservas de suelo para espacios libres se agruparán y se destinarán en su conjunto a la ampliación del complejo de equipamientos públicos existente.

El PP establecerá la proporción entre los grados EL.1 y EL.2 en función de la necesidad, respetando en cualquier caso la superficie de EL señalada en esta ficha.

El PP respetará el trazado del viario señalado como vinculante en el esquema de ordenación. El viario público de sistemas interiores que diseñe el PP respetará las secciones indicadas en las Normas Urbanísticas (NN.UU.) en función del tipo de vía. La superficie destinada a viario es orientativa.

Las redes de servicios deberán tener las características descritas para las mismas en las NN.UU. El P.P. contendrá un estudio específico justificativo de la solución adoptada, tanto para el abastecimiento de agua como para la evacuación cuya red de saneamiento interior deberá prolongarse hacia el exterior del sector hasta conectar con la red existente en un punto donde ésta tenga las características y capacidad suficiente para acoger los nuevos vertidos.

**SUELO
URBANIZABLE**

CONDICIONES PARTICULARES
DEL SECTOR

GRANDAS

SUR-1-R

Será de cesión obligatoria al municipio el 10% del aprovechamiento del sector, que se materializará en la tipología edificatoria (RU y/o RX) que el Ayuntamiento establezca.

SUELO URBANIZABLE

GRANDAS

CONDICIONES PARTICULARES
DEL SECTOR

SUR-1-R



DELIMITACION

E: 1/1000

PLAN GENERAL DE ORDENACION DEL CONCEJO DE GRANDAS DE SALIME
SUELO URBANIZABLE GRANDAS

CONDICIONES PARTICULARES
DEL SECTOR

SUR-1-R

