



3. FICHAS: ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CUENCA NALÓN SIERO

04. POZO MOSQUITERA 2.

1. OBJETIVO: Utilizar un pozo con una edificación afectada - mayoritariamente - conectado a Mosquitera 1 y en el entorno urbano de Tuilla. Aunque se dispone de superficie de terrenos, es la edificación la que mediatiza los usos futuros en el pozo. De igual forma, se encuentra ligado a Mosquitera 1, y aunque, atravesado por FEVE, se encuentra relacionado con el núcleo y parroquia de Tuilla.

2. CONDICIONES: Su aprovechamiento está condicionado por el valor de sus edificios como patrimonio cultural industrial.

Un pozo que reúne las siguientes características.

Accesibilidad: Problemas con la carretera AS-323, de comunicación con la Felguera y Carbayín. Línea de FEVE (Laviana –Gijón) desde Tuilla, ligados a Mosquitera 1.

Morfología: Dos partes claramente diferenciadas: una llana, el pozo, y otra de fuertes pendientes.

Programa: Pozo urbano, se encuentra ligado a Tuilla.

Patrimonio: Utilizar el patrimonio para rentabilizar la operación, más allá del valor cultural.

Medioambiente: Por último, la regeneración medioambiental del pozo y su escombrera en conjunto con Mosquitera 1.

3. PLANIFICACIÓN: Apoyarse en un viario interno para ubicar las futuras naves industriales. De igual manera, hay que encontrar una comunicación con Tuilla para romper el fondo de saco.

Terreno: 38.591 m².

Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado.

Calificación: Industrial.

Aprovechamiento: Para el Suelo Urbano No Consolidado.

- Sector: 38.591 m². El límite de la propiedad del pozo.
- Edificabilidad bruta: 0,50 m² / m².
- Edificabilidad neta: 1,00 m² / m².
- Uso principal: Industrial, de todo tipo.
- Parcela: 1.000 / 3.000 m²
- Ocupación: 50 %.
- Dotaciones: 15 % (mínimo).
- Calles: 10 m, aceras de 1,50 m.
- Aparcamientos: Normativa.
- Altura: 12 m (PB+2 y BC).
- Ocupación parcela: 60%.
- Resto: Viales / aparcamientos y libre.

4. PROYECTACIÓN: Se conforma la ordenación física desde la edificación existente.

Parcelación: Todo parece indicar que se considera como parcela única.

Urbanización: Se deben tener en cuenta los trazados de las instalaciones existentes.

- Espacios libres: Más allá de los jardines se debe acondicionar el espacio libre general.
- Socio/cultural/deportivo: Se puede tener en cuenta el patrimonio cultural industrial para cubrir las necesidades dotacionales si la Administración Actuante lo considera oportuno.
- Red viaria/aparcamiento: La solución adoptada toma como referencia el viario actual.

Edificación: Se consideran las que tienen interés como patrimonio industrial: castillete, casa de máquinas, casa de aseos/oficinas. Se proyectan edificaciones tipo nave para usos industriales, con crujeas diversas.

5. GESTIÓN: El Suelo urbano del pozo debe incluir toda la propiedad.

Planeamiento: Estudio de Detalle, Pyto. de Urbanización (Pyto. de Obras) y Estudio de Impacto Ambiental.

Polígono/unidad: Suelo Urbano. **Sistema:** Compensación.

Cesiones: Urbanización y Patrimonio, en su caso. **Iniciativa:** Privada. **Plazos:** No se determinan.

6. PROTECCIÓN: Se protegen las tres edificaciones que definen el conjunto.

Integral: Castillete, Casa de máquinas y casa de aseos / oficinas.

Parcial: -.

Ambiental: -.

7. LIMITACIONES: Físicas, fundamentalmente.

Físicas: Ventilaciones en funcionamiento: su caña forma parte del circuito de ventilación principal (retorno) del pozo Pumarabule. Las servidumbres debidas al río Candín, que limita la propiedad al oeste. Existen dos líneas de alta tensión que cruzan la plaza pozo, conectándose una de ellas al transformador mencionado. Las servidumbres generadas por la línea de ferrocarril que limita la parcela (norte). Deben tenerse en cuenta los riesgos de subsidencia, debido a la antigua explotación.

Jurídicas: Catálogo Urbanístico. Propiedades en dos concejos (Siero y Langreo). El planeamiento de Langreo, mediante el Plan Especial de Desarrollo, considera la totalidad de la explotación. Cualquier actuación deberá conciliar los intereses de ambos concejos.

Económicas: No se conocen.

- OBSERVACIONES / CONCLUSIONES: El PTE solventa un problema de límites entre concejos. Además, existe un P.E. de Ordenación Zona Mosquitera-Langreo, realizado por la Mancomunidad del valle del Nalón y en suspenso, derivado del cambio de límites entre concejos, por resolución judicial. Las determinaciones del Plan Especial establecían una vocación cultural e industrial para el conjunto del pozo, vocación que se considera oportuno mantener. El avance del PGOU (en información pública) no contradice la propuesta.

