

TITULO III.- NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

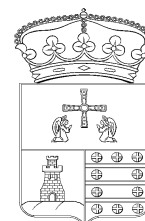
Sección I - Principios generales y determinaciones operativas

3.01. Condiciones generales.

1. Dentro de las clases de suelo que utilizan este Plan General, se incluye la de el Suelo Urbanizable, que, definido en el 116 del TROTU y art. 10 de la Ley 6/98 como clase *residual*, no tiene ya ese caracter en la *Ley 8/2007, de suelo*; y que, en todo caso, se señala ya en el planeamiento concreto con sus delimitaciones formales como las restantes, urbano y no urbanizable.
2. El régimen general de derechos y deberes propio de los suelos urbanizables se regula por medio de los artículos 139 y 140 del TROTU. En lo que se refiere a usos y obras provisionales, el marco se encuentra en el artículo 139 apartado 3, aplicándose “los usos previstos para el Suelo No Urbanizable” en la modalidad de *Especial Protección*, del Título IV de estas Normas, de acuerdo con el sentido del último párrafo del apartado 3 citado.

3.02. Características.

1. El Suelo Urbanizable en este Plan General no se caracteriza por ejercer exclusivamente funciones de *ensanche*, sino que, en ocasiones (tipo 3) establece nuevos núcleos de habitación o conjuntos independientes de la trama de los asentamientos principales existentes, relacionandose, en cambio, con la constelación de Núcleos Rurales, a los que se asimila en tamaño y densidad. Por todo ello, se pueden diferenciar tres tipos, los dos primeros en función de su grado de determinación, y el tercero por su diferente función dentro del sistema de asentamientos.
 - . Tipo 1: Suelo Urbanizable, con la ordenación de las redes viarias básicas y las tipologías de edificación.
 - . Tipo 2: Suelo Urbanizable con algún grado de indeterminación en cuanto a tipologías o trazados.
 - . Tipo 3: Suelo Urbanizable formando pequeños núcleos inmersos en el sistema de Núcleos Rurales.
2. En el Suelo Urbanizable tipo 1 se encuentran delimitados los ámbitos con vistas a su posible desarrollo inmediato, mientras que en los de tipos 2 y 3, el proceso de desarrollo deberá precederse de algunas determinaciones, y características, dentro del marco que aquí se fija para ellos.
3. En alguno de los Ámbitos Urbanizables se señalan las zonas de influencia de los ríos, que en Suelo No Urbanizable tendrían esa calificación protectora, Vega, y que en el Urbanizable se integran como predeterminadas con la condición que es acorde con su naturaleza, la de Zona Verde.
Esta parte de las dotaciones de equipamiento no responde a modulo o proporción, sino solo a condiciones objetivas; aunque cubre la parte correspondiente a Zonas Verdes,



si esta fuera menor. El exceso sobre la dotación según módulo inicial reduce la proporción de suelo neto, pero no el aprovechamiento bruto, del que goza igual que el resto del suelo.

3.03. Determinación de Sectores para las actuaciones.

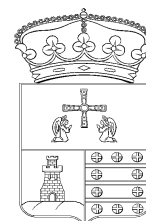
1. El presente Plan General delimita los ámbitos para el desarrollo del Suelo Urbanizable con el criterio de englobar terrenos contiguos con igual asignación de tipología de uso y edificación.
2. En consecuencia, en suelo urbanizable tipo 1, resulta:
 - En Posada, un ámbito con calificación de baja densidad, con zona específica de Equipamiento-Espacio Libre.
 - En Lugo, un ámbito con calificación de baja densidad, otro con la de actividades y equipamientos privados, y otro industrial.
 - En Villabona, uno con calificación de vivienda unifamiliar, con zona específica de Equipamiento-Espacio Libre, y otro con la de actividades y equipamientos privados y aparcamientos de la estación.

En todos los casos cada uno de esos ámbitos puede ser desarrollado por medio de varios sectores, lo que seguramente será el modo en que las cosas se produzcan.

3. De suelo urbanizable tipo 2 se desarrollan cinco ámbitos independientes entre sí, que pueden ser desarrollados mediante uno o varios sectores:
 - Zona de La Verbola y Castañera, un ámbito con calificación de vivienda unifamiliar.
 - En el entorno de Silvota, uno con destino a equipamientos supramunicipales, y dos destinados a uso industrial.
 - En Villabona, uno con calificación de vivienda unifamiliar, con zona específica de Equipamiento-Espacio Libre.

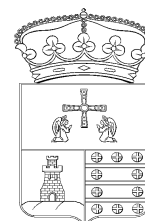
La delimitación de sectores en casi todos los ámbitos citados se deja abierta, con las excepciones señaladas en 3.05; depositando en ese trámite el filtro de la oportunidad y las garantías para que las actuaciones se produzcan realmente, estableciéndose aquí únicamente los criterios para su determinación por los documentos de desarrollo.

4. De suelo urbanizable tipo 3 se desarrollan siete ámbitos independientes entre sí, y con diferente determinación en cuanto a sectores:
 - Alto El Merón, Cordial, y Hería de Villar, delimitación de sectores abierta; precediendo a los Planes Parciales y a la propia creación de sectores, la realización y aprobación de un esquema de conjunto.
 - Castañera, La Vega, La Corona, La Torre, a desarrollar mediante sector único.
5. Respecto a los sistemas de actuación se seguirá lo dispuesto en el artículo 153 del TROTU; y se señala que en el Suelo Urbanizable tipo 1, el sistema de actuación puede incluso ser el de cooperación, lo que supone un alto nivel de intervención o tutela municipal. En los Suelos Urbanizables tipo 2 y 3, lo normal será el sistema de compensación. Todo ello sin perjuicio en ambos ámbitos de las actuaciones de la



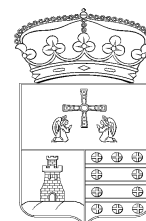
Administración, y de sus entes instrumentales, que podrán efectuar actuaciones en suelo de titularidad propia o mediante el sistema de expropiación, dentro de las finalidades que señala el artículo 215.2 del TROTU.

6. El sector mínimo en cada uno de los ámbitos delimitados se establece en los art. 3.04 y 3.05.
7. La determinación de los Sectores para las actuaciones, en todas las modalidades, se hará previa o simultáneamente a los correspondientes Planes Parciales, mediante el procedimiento de configuración de ámbito señalado por el artículo 151 del TROTU para la delimitación de las unidades de actuación, figurando en dicho procedimiento una serie de aspectos imprescindibles para la adecuada ordenación de los procesos de ejecución, relativos a contenido de las actuaciones, aportación a infraestructuras y equipamientos del conjunto general, y medios y plazos para la ejecución. Con carácter general para todos los tipos de Suelo Urbanizable, las conexiones exteriores de cada sector con todas las redes de infraestructura, incluso las de red viaria, serán por cuenta del promotor, se ajustarán a los esquemas generales aquí marcados, y constituirán condición imprescindible para la realización del contenido útil de la actuación de que se trate. Puede fijarse algún procedimiento para la compensación posterior de las inversiones en este sentido, a costa de otras actuaciones que se beneficien después de lo ya hecho; pero la puesta en servicio deberá hacerse en tiempo presente, y sin otra contrapartida asegurada.
8. Dentro de este trámite previo deberá resolverse expresamente la integración de la actuación con su medio circundante, tanto en lo que se refiere al entorno natural como al tejido urbano o de asentamientos rurales con que se relacione; previéndose expresamente el modo de resolver el estado final del nuevo conjunto por sí mismo, para el supuesto de que no se desarrollase el resto del Suelo Urbanizable en que se sitúe. Y articulando todos los desarrollos por módulos o partes autosuficientes, de modo que, si la actuación no se llegase a completar, las zonas ya desarrolladas ofrecieran la suficiente coherencia por sí mismas. Entre las previsiones que se realicen en este sentido figurará necesariamente el afianzamiento financiero en cuantía proporcionada para permitir que cada fase se lleve a su término.
9. El trámite señalado en los dos puntos anteriores es previo y decisorio respecto de cualquier actuación en Suelo Urbanizable, por ser parte esencial de la determinación de la propia clasificación (expresamente condicionada a estas determinaciones de inicio) y de las calificaciones subsiguientes.
10. El Ayuntamiento evaluará periódicamente el grado de cumplimiento de las expectativas de desarrollo urbanístico y construcción, pudiendo llegar a la desclasificación de áreas urbanizables, si su necesidad no llega a consolidarse con el paso del tiempo. Esta evaluación se hará por lo menos cada cuatro años, y es independiente de las medidas de igual índole que puedan ser tomadas en actuaciones ya iniciadas por incumplimiento de plazos, tal como se señala en el artículo 3.09. de este Título III.
11. Se establece en general la posibilidad de subdividir los Sectores en polígonos o unidades de actuación, siempre que la superficie del Sector completo sea suficiente para justificarlo.



3.04. Suelo Urbanizable Tipo 1.

1. El ámbito de las actuaciones es o bien 2'5 Ha., incluyendo la parte correspondiente del Sistema General adscrito, o una manzana completa, también con su parte de Sistema General, aún cuando en este último caso no se alcanzara la superficie antes citada. Dado que en la mayor parte del Suelo Urbanizable no se delimitan sino supermanzanas que han de ser subdivididas, el primer método será el más general; y el caso menor es el de partes de manzana que son en el resto suelo urbano.
2. Cualquiera que sea el método para fijar la extensión del Sector, deben atenderse otra serie de condiciones:
 - Cumplir con la característica de zonificación, tanto en los aspectos de ordenación como en los de infraestructura, que se señalaban en el artículo anterior, punto 8.
 - No crear islas residuales de desarrollo insuficiente o inadecuado entre unas y otras actuaciones, o entre la que se trate y los límites de contorno del Suelo Urbanizable.
3. Los aprovechamientos se reseñan en la *Sección II, Características, en forma numérica*, ofreciéndose referidos a la superficie computada, que es la delimitada en los planos; por lo que les corresponde el carácter de aprovechamiento bruto, pues dentro de sus límites deben diferenciarse, por los Planes Parciales, viarios, equipamientos y Unidades Homogéneas útiles; proceso que se encuentra descontado en los aprovechamientos brutos, mediante la aplicación de los correspondientes módulos. Excepcionalmente, en el caso de Villabona, los aprovechamientos que se señalan son los correspondientes a los suelos edificables netos; que, para ser utilizados por los propietarios del suelo bruto, requieren de la previa realización de las cesiones.
4. Los aprovechamientos, y sus contrapartidas de repartos y cesiones se materializan de modo análogo al señalado para el Suelo Urbano No Consolidado, art. 2.05, en el sentido de que se relacionan a través de un cálculo *residual*, deduciendo qué cuantía de suelo neto corresponde a cada extensión de suelo bruto original; y también en el sentido de que los propietarios de un suelo determinado conservan la porción que les corresponde y ceden el resto para los fines de cesión obligatoria, sea con el intermedio del Ayuntamiento como redistribuidor, o directamente, si se han asociado expresamente los terrenos de cesión interna y los de Sistemas Generales, en su caso. Si se encuentran adscritos Sistemas Generales, además de las cesiones propias de Sector, calculadas por medio de módulos, se incluyen las que los representan, que se materializan mediante la reducción proporcional del aprovechamiento bruto.
5. Los módulos de aprovechamiento bruto se han calculado utilizando el módulo reglamentario de 45 m² de equipamiento por vivienda, o 14% de la superficie total en industrial; y otro teórico de un 15% de la superficie total como proporción del suelo viario. Pero lo que se utilizará en la práctica son las cifras absolutas resultantes, con independencia de cual sea el diseño real del viario, repartiendo el aprovechamiento obtenido por la superficie real de suelo neto resultante. El caso del urbanizable tipo 1 en Villabona, en cambio, funciona como el Suelo Urbano No Consolidado, porque se conocen desde el principio las superficies de equipamiento, UH útiles y viario.



3.05. Suelo Urbanizable Tipo 2

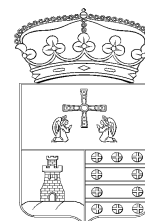
1. El Sector mínimo en este tipo de Suelo Urbanizable es de 1 o 2 Has. en la zona La Verbola y Castañera según las zonas que se señalan en el plano nº 7, y de 2'5 Has. en el ámbito completo en la zona de Silvota. Los ámbitos industriales de Asipo y Fonciello deben desarrollarse como sector único.
2. Los aprovechamientos se reseñan en la *Sección II, Características, en forma numérica*, y se comportan del modo expuesto para el tipo 1, en el caso en el que se manejan aprovechamientos brutos, que es la única modalidad para el tipo 2. El módulo de equipamiento por vivienda se establece en este caso en 50 m².
3. La delimitación de Sectores no deberá dejar zonas aisladas que luego no puedan desarrollarse por sí mismas; y el primero de cada "supermanzana" comprendida entre los ejes viarios principales que se establecen deberá plantear el esquema viario básico al interior de ese ámbito.

3.06 Suelo Urbanizable Tipo 3

1. El Sector mínimo en este tipo de Suelo Urbanizable es de 1'5 Has, en las zonas de La Verbola y Castañera según las zonas que se señalan en el plano nº
2. Los aprovechamientos se reseñan en la *Sección II, Características, en forma numérica*; se manejan aprovechamientos brutos, diferentes según zonas, se fija un porcentaje de cesión para equipamiento y viario del 35 % de la superficie total, y una densidad máxima de viviendas por Ha., también diferente según zonas
3. La delimitación de Sectores no deberá dejar zonas aisladas que luego no puedan desarrollarse por sí mismas; señalándose en el esquema de conjunto que debe realizarse con carácter previo, según 2.03.4, el esquema viario básico al interior del ámbito completo.

3.07 Zonas de concentración de cesiones de equipamiento.

1. En los entornos de Posada y Lugo se señalan zonas de concentración de cesiones de equipamiento, acumulando en los dos poblaciones de cabecera esos sistemas, generados por el asentamiento de baja intensidad que se proyecta entre ellas.
2. La cuantía superficial de los equipamientos que se concentran se ha establece en un 75% del total generado por el área, conforme a sus módulos teóricos de referencia, más otra extensión igual a la anterior, que se conceptúa como Sistema General.
3. Las zonas de concentración del equipamiento se encuentran delimitadas en el plano nº 7, y en el documento *Estudio global para la gestión urbanística en Suelo Urbanizable tipo 2, en la zona de la Bervola y Castañera* y los sucesivos Planes Parciales deberán adscribir la superficie que en proporción les corresponda, dentro de un orden determinado en el propio acto de la delimitación de la zona, de modo que se vayan obteniendo fragmentos continuos y coherentes. El Ayuntamiento podrá recurrir a la delimitación de sectores de suelos útiles con desarrollo prioritario, a esos efectos.
4. Las cifras generales de estas operaciones se establecen en la *Sección II*,



Características, en forma numérica.

3.08. Edificaciones existentes en el Suelo Urbanizable.

1. Las edificaciones existentes en el *suelo urbanizable*, cuando se redacten los pertinentes *Planes Parciales* podrán:
 - a. Permanecer tal como están, con el régimen de edificación existente; en este caso, las edificaciones se vincularán, de modo indivisible, a una extensión de terreno correspondiente a las condiciones de aprovechamiento del sector en que se ubique. Estos terrenos quedarán segregados de la actuación a desarrollar, y conservarán su propio régimen, que será el de *suelo urbano* una vez aprobado el Plan Parcial que los englobe. Estarán obligados a participar en el coste de las obras de urbanización de las que se servirán posteriormente (por ejemplo, si la actuación facilita o mejora el acceso, los abastecimientos de servicios, la evacuación de aguas negras, etc.), en proporción a su propio aprovechamiento.
 - b. Incorporarse a la actuación conservando el derecho a aprovechamiento en la cuantía que resulte mayor entre la fijada para el *polígono* en que se encuentren y el realmente edificado, siempre que la edificación sea compatible, en tipología y uso, con el resto de la ordenación.
 - c. Incorporarse a la actuación pura y simplemente. Si la edificación existente debe de ser eliminada, por estar afectada por alguna condición de la nueva ordenación, o por cambio de titularidad de la propiedad en el reajuste parcelario, su valor se incluirá dentro de los gastos de urbanización.
2. El acogerse a uno u otro tratamiento será optativo para los propietarios, salvo en el caso c. si la edificación debe desaparecer; si bien, en el marco de la conveniencia general y la necesidad de obtener una ordenación coherente. Esta condición podrá conducir a que el Ayuntamiento imponga expresamente la opción b., o alguna vinculación especial en la opción a..
3. En cualquier caso, la actuación en contacto o que englobe terrenos en que haya edificaciones, deberá resolver su destino definitivo y determinar la relación entre ellos y la actuación.
4. En el borde de la carretera AS-17, y dentro de la zona destinada a Equipamientos, existen una serie de edificaciones con acceso directo ella, que son un caso particular de lo expuesto en los puntos anteriores. El marco de actuación es el siguiente:
 - Sin variar las calificaciones de los terrenos, admitir la utilización normal y posible ampliación en las edificaciones existentes, siempre que no interfieran con los usos presentes y futuros dentro del planeamiento.
 - El estatuto de parcela ya edificada permite seguir desarrollando el uso actual y situarse dentro de un módulo de aprovechamiento de $0'5 \text{ m}^2/\text{m}^2$, que puede alcanzarse en su totalidad, mediante ampliación, si la edificación actual no alcanza esa cifra. Si el aprovechamiento actual fuera mayor, no da lugar a especial afectación, excepto en el sentido de que ya no cabrían ampliaciones.
 - Las ampliaciones de la edificación, dentro del marco descrito, deberían mantenerse separadas de linderos en al menos 3 metros, y en el frente a carretera lo dispuesto por la legislación sectorial correspondiente. Las



separaciones a linderos podrían suprimirse si existe autorización del colindante, sustanciada como condición a inscribir en el Registro de la Propiedad.

- .- Las parcelas quedarían en el régimen de *indivisibles*, vinculándose todo lo antedicho a la existencia de edificación y uso, inseparablemente.
- .- Cabe admitir la agregación de varias parcelas *edificadas*, para el desarrollo de los fines de una de ellas; pero no la incorporación a estas regulaciones de parcelas que ahora no estén edificadas con construcciones estables de uso principal normal (y no sólo con casetas, cobertizos o similares, por tanto).

3.09. Plazos

1. No se fijan en este Plan General plazos de ejecución para las iniciativas en Suelo Urbanizable, pero se determina la obligatoriedad de fijarlos cuando realmente se vaya a actuar, es decir, al delimitar los Sectores, o al acometer el Plan Parcial, en los casos de sector único. Este trámite se acometerá en todo caso, aún en el tipo 1, aún cuando sea especialmente sucinto, y podrá ser realizado por el propio Ayuntamiento sin más preámbulo, con el procedimiento anteriormente señalado.
2. En caso de caducidad de los plazos fijados en la delimitación del Sector, los suelos que lo forman podrán recaer en la clasificación de Suelo No Urbanizable.



Sección II - Características, en forma numérica

Posada

**s u e l o
urbanizable
tipo 1**

	tipología	superficie	módulo	aprovechamiento
ámbito 1				
30	BD/E	77.851	0,592224	46.105
ámbito 2				
17	BD	147.499	0,592224	87864
42	E	39.281	0,592224	23.283
		186.780		110.616
total unidades urbanizable		264.631		156.721

El ámbito 1 se compone de un solo sector, el 30, en el que queda fijado el aprovechamiento total aplicable sobre el suelo neto resultante de la zonificación establecida en el Plan Parcial, con un módulo determinable solo en ese momento, y por simple división de ambas magnitudes. La superficie para equipamiento que se obtiene por módulo, según 3.04.5, es de 16.598 m².

El ámbito 2 se compone de dos sectores, uno de los cuales se destina íntegramente a equipamiento, lo que implica que el aprovechamiento total generado se realiza dentro del sector útil, el 17. El aprovechamiento total y su relación con el suelo neto resultante se comportan como en el caso anterior. La superficie para equipamiento que se obtiene por módulo, según 3.04.5, es de 39.822 m², a los que se añaden otros 6.989, que se conceptúan como Sistema General, repartiéndose los 47.143 m² resultantes en dos enclaves separados, 7.862 m² en el sector 17 (25% del generado por el propio sector), y 39.281 m² en el 42, ocupando el sector completo.



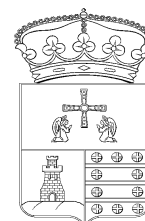
Lugo

s u e l o
urbanizable
tipo 1

	tipología	superficie	módulo	aprovechamiento
ámbito 1				
30	I	61.480	0,497000	30.555
33	C	127.551	0,497000	63.393
		189.030		93.948
ámbito 2				
31	BD	53058	0,592224	31.422
32	BD	102004	0,592224	60.409
		155.062		91.831
total unidades urbanizable		344.092		185.779

El ámbito 1 se compone de dos sectores, con usos industrial y de actividades y equipamientos privados; entre los que se produce un cierto grado de intercambio, ya que de la superficie para equipamiento que se obtiene por módulo en el sector 30, 8.607 m², el 25 % se mantiene en el sector y el resto se traslada al 33, donde se obtiene un total de 24.312 m² al acumular con su propia dotación; mientras en sentido contrario hay un desplazamiento del aprovechamiento que no tiene cabida en el 33 hacia el 30. El total resultante entre los dos es de 26.464 m². El 25% atiende las necesidades próximas del sector en que se sitúa, mientras que la acumulación del resto en uno solo persigue conseguir extensiones más amplias en un solo espacio, ampliándose con ello sus posibilidades de utilización con usos de mayor escala.

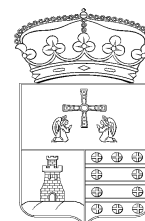
El mismo proceso de intercambio y acumulación se produce en el ámbito 2, con dos sectores de uso residencial, manteniéndose un 25 % de su dotación en el 31 (2.828 m²), y desplazándose el resto (8.484 m²) al 32, produciendo un total en este de 30.231 m².



Villabona**s u e l o
urbanizable
tipo 1**

	tipología	superficie	módulo	aprovechamiento
	6	E	8758	
	7	U	5441	0,35
	8	U	4484	0,35
	9	U	2409	0,35
	23	U	355	0,35
	26	E	474	
	29	U	1347	0,35
	30	U	3982	0,35
	31	U	4270	0,35
	32	E	4990	
	33	U	949	0,35
	34	U	2927	0,35
	35	U	3604	0,35
total unidades urbanizable tipo 1			43990	10419
			59145	0,176157
	viario	15155	25,6235%	

Se trata en este caso de un ámbito único, en el que son conocidos todos los datos, superficie neta de las UH útiles, viarios y equipamientos. El aprovechamiento total se obtiene de la aplicación de la edificabilidad sobre el suelo neto, para luego repartirse entre la superficie total del sector, con el resultado de un módulo de aprovechamiento bruto de $0,176157 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

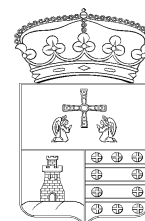


**urbanizable
tipo 2**

		sector	tipología	superficie	módulo	aprovechamiento
ámbito 1						
	1	U		86.872	0,270455	23.495
	2	U		191.621	0,270455	51.821
	3	U		31.711	0,270455	8.576
	4	U		11.245	0,270455	3.041
				321.449		86.934
ámbito 2						
	36	AEPr		13.054	0,497000	6.488
	36	PG		5.504	0,497000	2.735
				18.558		9.223
				340.007		96.156
total unidades urbanizable tipo 2						

**sistema
general**

		manzana	tipología	superficie	módulo	aprovechamiento
	5	E		23.446		
	6	E		25.186		
	7	E		8.513		
	8	E		8.521		
	9	E		85.469		
	total			151.135		



El ámbito 1 se compone de una serie de sectores útiles, con igual tipología y aprovechamiento; y adscribe el ámbito Sistema General de equipamiento, uniforme en su interior, aunque compuesto también por varias piezas. El conjunto de ámbito 1 y el de Sistema General constituyen un desarrollo extensivo único, en el que el aprovechamiento bruto resultante se reparte uniformemente entre todos los suelos que forman ambos conjuntos. El aprovechamiento total es de 86.934 m², y su relación con el suelo neto resultante se comporta como en los restantes suelos urbanizables tipo 2 de las demás zonas. La superficie para equipamiento que se obtiene por módulo, según 3.04.5, es de 73.054 m², a los que se añaden otros 96.345, que son los conceptuados como Sistema General (es decir, parte del ámbito Sistema General se adquiere realmente como Sistema Local). En cuanto a su ubicación, en el ámbito 1 permanece una superficie de 18.263 m² (25% del generado por el propio sector), mientras el ámbito Sistema General permanece completo como equipamiento, con sus 151.135 m². El módulo de aprovechamiento bruto del conjunto es de 0'183959 m²/m²

El ámbito 2 se compone de dos sectores, uno de los cuales, el 36 PG, se destina íntegramente a equipamiento, lo que implica que el aprovechamiento total generado se realiza dentro del sector útil, el 36 AEPr. El aprovechamiento total es de 9.223 m², y su relación con el suelo neto resultante es igual que en el caso anterior. La superficie para equipamiento que se obtiene por módulo, según 3.04.5, es de 5.382 m², a los que se añaden otros 521, que se conceptúan como Sistema General, repartiéndose los 5.903 m² resultantes en dos enclaves separados, 399 m² en el sector 36C (25% del generado por el propio sector), y 5.504 m² en el 36PG, ocupando el sector completo.

Bervola-Castañera

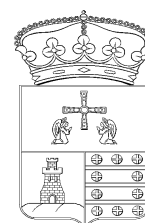
urbanizable tipo 2

ámbito	tipología	superficie	módulo	aprovechamiento
1	U	758.680	0,270455	205.188
2	U	322.259	0,270455	87.156
total		1.080.939		292.345

Se trata de dos ámbitos independientes con la misma tipología e iguales condiciones de aprovechamiento y cesiones. Dentro de cada uno de ellos pueden delimitarse sectores conforme al procedimiento establecido para ello, que mantendrán en su interior las mismas condiciones fijadas para el conjunto del ámbito; siendo uniforme el aprovechamiento bruto todos los suelos de cada uno de los ámbitos, y de los sectores que los compongan.

En el ámbito 2 se crea una zona de concentración del equipamiento, y en el ámbito 1 dos: materializándose en esas zonas parte de los equipamientos locales, y también los de Sistema General. Cada sector que se delimite deberá resolver la parte de cesión de equipamientos que le corresponda dentro de esas zonas de concentración, lo que puede realizarse mediante el procedimiento de cesión residual de suelo útil (delimitado a esos efectos como subsector), o por adscripción directa.

En el ámbito 2 el aprovechamiento total es de 87.156 m², y su relación con el suelo neto



resultante se comporta como en los restantes suelos urbanizables tipo 2 de las demás zonas. La superficie para equipamiento que se obtiene por módulo, según 3.04.5, es de 24.902 m², a los que se añaden otros 18.676 (ver 3.06), que se conceptúan como Sistema General, repartiéndose los 43.579 m² resultantes en dos sistemas separados, 6.225 m² dispersos por todo el ámbito (un 25% del equipamiento generado por cada sector se materializa dentro de él), y 37.353 m² en la zona de concentración próxima a Lugo.

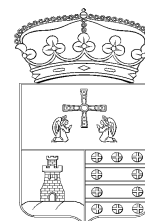
En el ámbito 1 el aprovechamiento total es de 205.188 m², y su relación con el suelo neto resultante se comporta como en el caso anterior. La superficie para equipamiento que se obtiene por módulo, según 3.04.5, es de 58.625 m², a los que se añaden otros 43.969 (ver 3.06), que se conceptúan como Sistema General, repartiéndose los 104.113 m² resultantes en dos sistemas separados, 14.656 m² dispersos por todo el ámbito (un 25% del equipamiento generado por cada sector se materializa dentro de él), y 87.938 m² concentrados en las dos zonas previstas para ese fin, junto a Posada y mitad junto a La Morgal, con mayor proporción en la de Posada.

Silvota

**s u e l o
urbanizable
tipo 2**

ámbito	tipología	superficie	módulo	aprovechamiento
EQ1	SG	808.595		según DD
EQ4	SG	517.477		según DD
Asipo 2	Id	385.776	0,497	191.730
Fonciello	Id	392.081	0,497	194.864

Cada uno de los ámbitos de esta zona opera de forma independiente, los destinados a equipamiento con su aprovechamiento y destino pendientes de determinar por sus Documentos de Desarrollo, y los de uso industrial con sus características fijadas en la forma habitual en el Suelo Urbanizable tipo 2, y con cesiones de equipamiento solo de carácter local, determinadas según 3.04.5., y desarrolladas dentro del propio ámbito.



Urbanizables tipo 3

	ámbito	superficie	módulo	aprovechamiento	viviendas	cesión E +	
						cesión útil (aprov)	viario (sup)
1	Alto El Merón	361.108	0,18	65.000	289	6.500	126.388
2	Castañera	92.932	0,08	7.435	37	743	32.526
3	La Vega	47.776	0,18	8.600	38	860	16.722
4	La Corona	109.181	0,18	19.653	87	1.965	38.213
5	Cordial	155.355	0,18	27.964	124	2.796	54.374
6	Hería de Villar	142.715	0,18	25.689	114	2.569	49.950
7	La Torre	85.671	0,14	11.994	45	1.199	29.985
	total	994.739		166.333	735	16.633	348.159

Sobre las características de este grupo de ámbitos urbanizables, se incorpora como Anejo el texto contenido en la Revisión Parcial de las NNSS, aprobado inicialmente en el año 2004, actualizado.



Anejo
con el texto correspondiente a la
Adaptación Parcial al Decreto Legislativo 1 /2004, del Principado, de
las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Concejo de Llanera,
actualizado.

A continuación se describen las condiciones de las diferentes zonas de Suelo Urbanizable resultantes de los Acuerdos posteriores a la exposición al público de lo aprobado inicialmente.

Varias de las nuevas zonas que se incorporan (1, 4, 5, 7) se sitúan en torno al eje viario formado por de las carreteras AS-240 y AS-241, ya señalado desde el primer Avance de las NNSS ahora vigentes como el principal eje transversal de estructuración urbanística de las zonas de mayor ocupación y atractivo residencial dentro del Concejo; que enlaza la zona de S. Cucao, con la de Pruvia, atravesando previamente Posada y Lugo, y que encuentra continuidad fuera de los límites del Concejo, en dirección a Trubia en el Concejo de Oviedo, y a la zona de La Barganiza en el de Siero, a Noreña, y a Pola de Siero. Los otros tres conjuntos se sitúan en las proximidades de Ables, Bervola-Castañera y Villabona.

Las densidades de vivienda y aprovechamiento de edificación que ahora se atribuyen proceden de la voluntad expresada en ese sentido por el Gobierno Municipal, y consiste básicamente en elevar ambos parámetros en el área más cercana a los núcleos urbanos principales, manteniendo coeficientes menores en el extremo occidental.

Enumeración.

Las siete nuevas zonas de Suelo Urbanizable resultantes son las siguientes:

1.-	Alto El Merón,	36'1108 Ha.
2.-	Castañera,	9'2931 Ha.
3.-	La Vega,	4'7776 Ha.
4.-	La Corona,	10'9181 Ha.
5.-	Cordial,	15'5355 Ha.
6.-	Hería de Villar,	14'2715 Ha.
7.-	La Torre,	8'5671 Ha.

El marco en cuanto a gestión urbanística y tratamiento de las edificaciones existentes dentro de los ámbitos propuestos es, simplemente, el ya establecido en el planeamiento municipal.

Todos los Suelos Urbanizables aquí establecidos costearán desde la promoción privada todas sus cargas de urbanización y de cualquier otro tipo, incluidas las de conexión de todos los tipos de infraestructura y servicios con los elementos generales de las redes del Concejo. El alcance de esas operaciones deberá quedar determinado en los Planes Parciales de desarrollo de los diversos Sectores.

En todos ellos podrá establecerse, en la tramitación de los Documentos de Desarrollo, la



creación por sus promotores, de una entidad de conservación (art. 196 TROTU) que englobe a los que resulten ser los propietarios del suelo, una vez urbanizado; para hacerse cargo del mantenimiento y conservación de la urbanización y sus servicios.

Descripción.

Alto El Merón.

Se trata de una zona en ladera orientada a Sur, en el lado norte de las carreteras AS-240 y AS-241, que enlaza con tres Núcleos Rurales, los 8.1A, 8.1B Severies, y 9.3A, Guyame.

La propiedad se encuentra dividida en parcelas pequeñas y medias, lo que implicará, en este caso, un grado no despreciable de gestión conjunta, con los mecanismos ya previstos en las NNSS.

Su figura territorial es semejante a la de la zona de Bérvola-Castañera, también ladera orientada a Sur, y que en aquel caso enlaza Posada y Lugo; pero, al igual que en los restantes casos que son objeto de este documento, se establece ahora una menor intensidad en el contenido de aprovechamiento.

Dentro del ámbito Alto El Merón se produce el paso de la "variante" de Posada para la carretera AS-17 que está prevista en el Planeamiento vigente; la cual tiene el carácter de Sistema General Viario, lo que implica en este caso que la cesión de los terrenos queda adscrita al ámbito Alto El Merón, aunque la ejecución material de esa pieza viaria debe financiarse por otros medios.

Los terrenos para esa nueva arteria circulatoria se cederán gratuitamente al Ayuntamiento, que, posteriormente, los pondrá a disposición de la Administración que se haga cargo de su ejecución, previsiblemente la Regional.

Las características que se fijan para este ámbito son:

aprovechamiento bruto:	0'18 m ² /m ²
densidad bruta máxima de viviendas por Ha.:	8
cesión de suelo para equipamiento y viario:	35% de la superficie del ámbito, más el suelo afectado por la nueva "variante" de Posada.
uso:	vivienda unifamiliar y usos privados de acompañamiento, estos en cuantía no superior al 10% del aprovechamiento, y siempre con tipología análoga a la unifamiliar.

Este ámbito puede subdividirse en Sectores de al menos 1'5 Ha, que alcancen su propio desarrollo por sí mismos, tomándose como red viaria básica la de los caminos existentes, si bien corregidos y normalizados en sus trazados, y adaptados a anchuras no menores de 12m., y 16m. los principales.

Los Planes Parciales que desarrollen los Sectores en que el ámbito se divida, deberán ajustarse a un esquema de ordenación del ámbito completo, en el que se contemplen los elementos de relación necesarios entre las distintas piezas parciales: redes básicas de infraestructuras, conexiones exteriores con las generales del Concejo o territorio, se desarrollarán mediante, coordinación de las cesiones de equipamiento y suelo útil, y todas las que se precisen para dar coherencia al medio urbanizado resultante. Dicho esquema deberá aprobarse por el Ayuntamiento al menos simultáneamente con el primero de los Planes Parciales que se desarrolle.



Castañera.

Ámbito situado en la ladera de Santo Firme, en contacto con la zona Urbanizable ya clasificada en Bervola-Castañera, y con el NRRU 6.5A, Castañera.

Se trata de una sola finca, con altitud topográfica y pendiente del terreno pronunciada.

El desarrollo urbanístico de esta finca, con unas condiciones inadecuadas, podría dar lugar a un impacto paisajístico indeseable.

Un primer condicionamiento, por lo tanto, consiste en proscribir cualquier edificación por encima de la cota topográfica 250 (según los planos de las NNSS); y el segundo es disponer de una intensidad de uso reducida.

Las restantes características que se fijan para este ámbito son:

aprovechamiento bruto:	0'08 m ² /m ²
densidad bruta máxima de viviendas por Ha.:	4
cesión de suelo para equipamiento y viario:	50% de la superficie del ámbito.
uso:	vivienda unifamiliar y usos privados de acompañamiento, en cuantía no superior al 10% del aprovechamiento, y siempre con tipología análoga a la unifamiliar.

Este ámbito es Sector único.

La Vega.

Este ámbito, como su mismo nombre indica, se sitúa en el margen del arroyo que forma el eje del valle de Villabona.

La zona inmediata al río, y de la misma propiedad, que está clasificada como Suelo No Urbanizable de Interés, se mantiene en esa clasificación, aunque vinculándose a esta actuación como *espacio libre* anejo (2'5731 Ha.). Dentro ya del ámbito Urbanizable, debe de mantenerse una franja de al menos 5 metros a cada lado del río como Zona Verde.

La posibilidad de incorporar al desarrollo de esta zona los terrenos de la misma propiedad situados en el NR 11-7B, La Vega, requiere la realización previa de Convenio Urbanístico en ese sentido, que debería ser objeto de su propia tramitación complementaria completa.

Las características que se fijan para este ámbito son:

aprovechamiento bruto:	0'18 m ² /m ²
densidad bruta máxima de viviendas por Ha.:	8
cesión de suelo para equipamiento y viario:	La prevista para materializar las condiciones anteriores.
uso:	vivienda unifamiliar y usos privados de acompañamiento, en cuantía no superior al 10% del aprovechamiento, y siempre con tipología análoga a la unifamiliar.

Este ámbito es Sector único.



La Corona.

Este ámbito se sitúa en las inmediaciones del nuevo trazado de la autovía del itinerario AS-18, y en contacto con el NR 7.5A, La Campana.

La edificación debe de situarse en la zona más llana, evitando su concentración en la zona de ladera y la parte más alta.

Las características que se fijan para este ámbito son:

aprovechamiento bruto:	0'18 m ² /m ²
densidad bruta máxima de viviendas por Ha.:	8
cesión de suelo para equipamiento y viario:	35% de la superficie del ámbito.
uso:	vivienda unifamiliar y usos privados de acompañamiento, en cuantía no superior al 10% del aprovechamiento, y siempre con tipología análoga a la unifamiliar.

Este ámbito es sector único.

Cordial

Zona situada frente a la de Alto el Merón, al sur de la carretera AS-240, y afectada, al igual que aquella, por la nueva "variante" de Posada, así como por el nuevo entronque proyectado con la AS-241 y AS-17. Dichos trazados viarios tienen el carácter de Sistema General Viario, lo que implica en este caso que la cesión de los terrenos queda adscrita al ámbito Cordial, aunque la ejecución material de la variante principal debe financiarse por otros medios.

Los terrenos para esa nueva arteria circulatoria se cederán gratuitamente al Ayuntamiento, que, posteriormente, los pondrá a disposición de la Administración que se haga cargo de su ejecución, previsiblemente la Regional.

Las características que se fijan para este ámbito son:

aprovechamiento bruto:	0'18 m ² /m ²
densidad bruta máxima de viviendas por Ha.:	8
cesión de suelo para equipamiento y viario:	35% de la superficie del ámbito, más el suelo afectado por los nuevos viarios proyectados.
uso:	vivienda unifamiliar y usos privados de acompañamiento, en cuantía no superior al 10% del aprovechamiento, y siempre con tipología análoga a la unifamiliar.

Este ámbito puede subdividirse en Sectores de al menos 1'5 Ha., que alcancen su propio desarrollo por sí mismos, tomándose como red viaria básica la de los caminos existentes, si bien corregidos y normalizados en sus trazados, y adaptados a anchuras no menores de 12m., y 15m. los principales.

Los Planes Parciales que desarrollen los Sectores en que el ámbito se divida, deberán ajustarse a un esquema de ordenación del ámbito completo, en el que se contemplen los elementos de relación necesarios entre las distintas piezas parciales: redes básicas de infraestructuras, conexiones exteriores con las generales del Concejo o territorio, se desarrollarán mediante, coordinación de las cesiones de equipamiento de suelo útil, y todas las que se precisen para dar coherencia al medio



urbanizado resultante. Dicho esquema deberá aprobarse por el Ayuntamiento al menos simultáneamente con el primero de los Planes Parciales que se desarrolle.

Hería de Villar

Ambito situado en contacto con el NR 1.1C, Ables.

La propiedad se encuentra dividida en parcelas de diversos propietarios y tamaños, por lo que deberán utilizarse los mecanismos previstos en las vigentes NNSS para su gestión conjunta; para la que, en todo caso, se cuenta con el acuerdo previo entre los propietarios, que se han agrupado para solicitar la nueva clasificación de Suelo Urbanizable.

Las características que se fijan para este ámbito son:

aprovechamiento bruto:	0'18 m ² /m ²
densidad bruta máxima de viviendas por Ha.:	8
cesión de suelo para equipamiento y viario:	35% de la superficie del ámbito.
uso:	vivienda unifamiliar y usos privados de acompañamiento, en cuantía no superior al 10% del aprovechamiento, y siempre con tipología análoga a la unifamiliar.

Este ámbito puede dividirse en Sectores de al menos 1'5 Ha., que alcance su propio desarrollo por sí mismos, tomándose como red viaria básica la de los caminos existentes, si bien corregidos y normalizados en sus trazados, y adaptados a anchuras no menores de 12m., y 15m. los principales.

Los Planes Parciales que desarrollen los Sectores en que el ámbito se divida, deberán ajustarse a un esquema de ordenación del ámbito completo, en el que se contemplen los elementos de relación necesarios entre las distintas piezas parciales: redes básicas de infraestructuras, conexiones exteriores con las generales del Concejo o territorio, se desarrollarán mediante, coordinación de las cesiones de equipamiento y suelo útil, y todas las que se precisen para dar coherencia al medio urbanizado resultante. Dicho esquema deberá aprobarse por el Ayuntamiento al menos simultáneamente con el primero de los Planes Parciales que se desarrolle.

La Torre.

Este ámbito se sitúa entre los NR 9.2, San Cucao, y 9.3, Guyame, y en contacto con ellos.

Las características que se fijan para este ámbito son:

aprovechamiento bruto:	0'14 m ² /m ²
densidad bruta máxima de viviendas por Ha.:	5'2
cesión de suelo para equipamiento y viario:	35% de la superficie del ámbito.
uso:	vivienda unifamiliar y usos privados de acompañamiento, en cuantía no superior al 10% del aprovechamiento, y siempre con tipología análoga a la unifamiliar.

Este ámbito es sector único.

