

## **INTRODUCCIÓN. ÁMBITOS DE GESTIÓN EN EL SUELO URBANO**

Bajo la denominación genérica de “Ámbitos de Gestión” se encuentran las diversas clases de ámbitos para los que el Plan prevé la realización de actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones comunitarias que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como el desarrollo del planeamiento preciso para dotar de una ordenación sustancialmente diferente de la existente a la regulada por el Plan de 1.986 que se revisa.

Se trata en general de ámbitos de Suelo Urbano no consolidado que incluyen Unidades de Actuación, Áreas de Planeamiento Específico, y Áreas remitidas a desarrollar mediante Planes Especiales.

Las fichas de los ámbitos de gestión que se incluyen a continuación establecen los parámetros particulares que el presente Plan considera necesarios para la ejecución o desarrollo de cada uno de ellos. Cada ámbito está compuesto de una ficha de Criterios y Objetivos y Determinaciones Particulares, una ficha de Calificación pormenorizada, coincidente con la señalada en los planos de ordenación 1:2.000 aunque con la escala adaptada al tamaño de cada uno adaptado al formato DIN A-4, y una ficha de Condiciones Generales y Parámetros.

El contenido de las fichas se considera, a todos los efectos normativa específica de regulación del suelo urbano no consolidado, con alguna excepción de Suelo Urbano consolidado, incluido en tales ámbitos, reflejándose los datos numéricos pertinentes en la ficha de Condiciones Generales y Parámetros. Los textos de Criterios y Objetivos y Determinaciones particulares que preceden a la ficha de Condiciones Generales y Parámetros tienen también carácter de normativa específica.

Esa normativa específica de fichas, texto de definición y contenido que las precede así como las disposiciones siguientes, que se refieren a los diversos tipos de ámbitos, prevalecerán sobre cualquier otra determinación que se contuviera en las Normas Urbanísticas, que en este caso, tendrán carácter complementario y serán de obligado cumplimiento para todo lo no regulado en las determinaciones específicas.

## ÁMBITOS DE GESTIÓN EN SUELO URBANO

### A. Unidades de Actuación (UE)

Constituyen ámbitos de gestión de suelo urbano no consolidado, con alguna excepción de suelo urbano consolidado, donde el nuevo Plan respeta las condiciones urbanísticas del Plan anterior: normativa zonal, usos y tipologías pero con ligeras modificaciones de viario, tamaño y en algunos casos de edificabilidad de cara a facilitar su gestión.

El plano de ordenación, calificación del suelo 1:2.000, las representa con las siglas **UE** seguidas de la sigla indicativa de la localización de zona y la numeración correlativa dentro de ésta.

La procedencia obedece a la siguiente casuística:

- i) Peticiones de sugerencias procedentes del Avance del Plan.
- ii) Análisis de las condiciones del estado actual de desarrollo de esas áreas
- iii) Soluciones que simplifiquen el desarrollo previsto por el Plan de 1.986.
- iv) Resultado de la aceptación de alegaciones al documento de aprobación inicial, en sus dos periodos de información pública.

La Revisión del Plan establece la delimitación respetando el régimen urbanístico y condiciones establecidas por el Plan anterior, pero remitiendo para su desarrollo a la gestión de la actuación de urbanización y equidistribución entre los afectados, de acuerdo a su condición de ámbito de suelo urbano no consolidado. Se trata en definitiva de áreas de suelo urbano donde el Plan General ha detectado la necesidad de delimitar un ámbito de gestión de acuerdo al artículo 150 del TROTUAS.

En relación con la ficha de condiciones numéricas, hay que indicar que la medición de la superficie del ámbito tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar y ajustar posteriormente como justificación a una adaptación a la realidad del terreno más precisa, conforme a la regulación establecida para ello por las Normas Urbanísticas.

La edificabilidad no dotacional se calcula por aplicación del índice de edificabilidad bruta sobre la superficie del ámbito. En consecuencia la edificabilidad total no dotacional únicamente podrá variarse en función de una medición más precisa de la superficie del ámbito.

Los usos y tipologías en cada Unidad de Actuación, resultan fijados por los parámetros y valores que al respecto establece del Plan General de 1.986 para las Unidades Homogéneas contenidas en cada una de ellas. El aprovechamiento medio resulta de la agregación de los aprovechamientos contenidos en el ámbito de la misma dividido por su superficie total delimitada.

Para el cálculo del aprovechamiento medio  $A_m$ , que figura en las fichas, se ha tenido en cuenta el uso y tipologías establecidos por las condiciones del

planeamiento; coeficientes de homogeneidad 1 y 1,35 para la vivienda colectiva y la vivienda unifamiliar respectivamente.

La relación de Unidades de Actuación que se proponen son las siguientes:

Nº	Clave	Nombre	Superficie m <sup>2</sup>	Construible m <sup>2</sup>	Nº viv.
01	UE.N-1	Camino Viejo de Pravia	3.980	995	9
02	UE.N-2	C/ Cuélebre	1.200	1.200	12
03	UE.C-1	C/ Covadonga	10.900	5.450	36
04	UE.S-1	C/ del Pico Bustiello	5.090	1.654	10
05	UE.S-2	C/ del Pino	10.100	3.145	20
06	UE.S-3	C/ San Lorenzo – Llaranes Viejo	14.170	2.285	14
07	UE.S-4	C/ Santa Apolonia – J. Maribona	2.050	2.103	21
08	UE.S-5	C/ Martinete	5.200	5.200	52
09	UE.E-1	Crta. Luanco – San Pedro Navarro	6.700	1.808	11
10	UE.E-2	Crta. Luanco – San Pedro Navarro	16.010	3.202	16
11	UE.E-3	Crta. Luanco – San Pedro Navarro	22.290	5.624	35
12	UE.E-4	Cº Cuesta del Cura – San Pedro Navarro	7.675	3.486	23
13	UE.O-1	Crta. Heros – Villanueva	7.200	2.160	12
14	UE.O-2	Pl. Santa Ana – Villanueva	1.140	969	8
15	UE.O-3	Crta. Heros – Villanueva	6.400	2.614	17
16	UE.O-4	Miranda – Santo Domingo	17.470	3.829	24
17	UE.O-5	Miranda – Avda. Asturias	4.630	2.108	12
18	UE.O-6	Cº del Pozo de la Granda – La Carriona	3.800	2.736	15
19	UE.O-7	Cº del Pozo de la Granda – La Carriona	5.930	1.518	10
20	UE.O-8A	C/ de la Carriona	4.358	1.177	7
21	UE.O-8B	C/ de la Carriona	3.350	858	5
22	UE.O-9	Cº del Pozo de la Granda	15.550	3.981	25
23	UE.O-10	Calleja de Chinchón	6.620	2.420	15
<b>Total</b>			<b>181.813</b>	<b>60.520</b>	<b>409</b>

## **B. Áreas de Planeamiento Específico (APE)**

A diferencia de las Áreas de planeamiento incorporado API, las Áreas de Planeamiento Específico no tienen, en general, un antecedente inmediato de planeamiento, sino que proceden directamente de decisiones de la Revisión del Plan General.

El plano de Ordenación las representa con la siglas APE, seguidas de una numeración seguidas de la sigla indicativa de la localización de la zona y la numeración correlativa. Su característica principal es que, en ellas, el Plan General establece una nueva ordenación detallada y específica, que en muchos casos excede de las posibilidades de representación del plano de Ordenación 1:2.000 y, por eso se presenta en ficha independiente, no requieren la redacción de ninguna figura de planeamiento intermedio, sino que su resolución se remite directamente al desarrollo de la gestión y en su caso a Estudio de Detalle.

Se trata en todos los casos de áreas de suelo urbano en las que el Plan General ha detectado la necesidad de intervenir en la ordenación existente, transformándola en otra diferente, bien por tratarse de áreas que carecen de una mínima estructura urbana, o porque la ordenación anterior resulta inadecuada o de difícil gestión, o que por tratarse de áreas de oportunidad que pueden servir de base para la recualificación de entornos deficitarios precisan de una nueva ordenación.

Son, en consecuencia, áreas que el Plan General ha sometido a un estudio pormenorizado preferente, y que, como resultado de ello, se presentan con ordenación de detalle resuelta y gestión remitida a través de Unidades de Actuación individualizadas del resto del suelo urbano común regulado por la normativa zonal. Su tipología es variada, pudiendo destacarse los siguientes casos:

- i) Nuevas ordenaciones resultantes de la aceptación total o parcial de sugerencias o alegaciones presentadas por particulares al Avance y al documento de aprobación inicial en ambos periodos de información pública, que requieren una gestión individualizada.
- ii) Propuestas surgidas de la propia profundización de los trabajos de redacción del Plan General, desde la aprobación del Avance y aprobación inicial y que han permitido detectar áreas de oportunidad en las que un cambio en la ordenación anterior, produce una mayor continuidad en el tejido urbano.
- iii) Ordenaciones convenidas con particulares al objeto de adelantar la obtención de los sistemas generales internos al ámbito y garantizar la ejecución del planeamiento en los plazos previstos.

Cada área de planeamiento específico cuenta con unas fichas individuales que desarrollan su régimen urbanístico propio. Estas fichas incluyen una reproducción parcial del plano de Ordenación con el detalle gráfico de la ordenación que se propone y otra con condiciones generales y parámetros.

En relación a la ficha de condiciones numéricas, hay que indicar que la medición de la superficie del ámbito tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose

variar y ajustar posteriormente como justificación a una adaptación a la realidad del terreno más precisa, conforme a la regulación establecida para ello por las Normas Urbanísticas.

En cuanto a la ficha de condiciones gráficas de la ordenación propuesta consiste en una ampliación del plano de Ordenación sobre la que se han grafiado la norma zonal de referencia y las condiciones volumétricas, tales como alturas o fondos edificables que se prescriben para el área.

La edificabilidad no dotacional se calcula por aplicación del índice de edificabilidad bruta sobre la superficie del ámbito. En consecuencia la edificabilidad total no dotacional únicamente podrá variarse en función de una medición más precisa de la superficie del ámbito.

La Ficha de Ordenación, incluye las alineaciones y calificaciones dotacionales interiores de cada APE.

La relación de áreas de planeamiento específico del nuevo Plan General es la siguiente:

Nº	Clave	Nombre	Superficie m <sup>2</sup>	Construible m <sup>2</sup>	Nº viv.
01/04	APE.N-1/N-4	Ciudad Jardín Cristalería - Jardín de Cantos	74.409	35.107	244
02	APE.N-2	Avda. de Lugo	44.500	23.932	212
03	APE.N-3	La Folleca	20.342	Existente	Existente
05	APE.C-1A	González Abarca	5.948	19.701	197
06	APE.C-1B	González Abarca	2.767	2.940	29
07	APE.C-2	Luz Casanova	7.012	12.972	130
08	APE.C-3	Juan Ochoa	8.458	23.014	230
09	APE.C-4	González Abarca	600	600	6
10	APE.C-5	Palacio Valdés - Libertad	4.500	Existente	Existente
11	APE.C-6	Avda. de Cervantes	11.773	11.828	118
12	APE.C-7	C/ Magdalena	624	1.310	13
13	APE.C-8	C/ de la Magdalena	832	3.212	32
14	APE.C-9	Piqueros	9.370	4.836	24
15	APE.C-10	Amistad	9.814	4.907	49
16	APE.C-11	Avda. de la Constitución	11.139	19.335	193
17	APE.C-12	Dolores Ibaruri	3.152	21.500	215
18	APE.S-1	Alto del Vidriero	43.400	40.360	404
19	APE.S-2	Azucarera Villalegre	28.900	32.079	320
23	APE.S-3	C/ Cañaleto	5.354	4.968	497
20	APE.O-1	Villanueva	7.794	1.325	5
21	APE.O-2	La Cruz de la Hoguera	5.682	966	4
22	APE.O-3	Nondivisa	4.905	834	4
<b>Total</b>			<b>311.275</b>	<b>265.726</b>	<b>2.926</b>

### C. Áreas de Planeamiento Remitido

Indicadas en el plano de Ordenación con las siglas **APR** seguidas de una numeración con criterio similar a las de las áreas anteriores, constituyen ámbitos más complejos que las áreas de planeamiento específico las APE, que como única diferencia presentan la obligatoriedad de redactar un planeamiento de desarrollo del Plan General, previamente a cualquier otra actuación.

Quiere ello decir, que se trata de áreas en las que el Plan General ha evidenciado la necesidad de una intervención urbanística, pero cuya ordenación de detalle no ha sido posible incluirla en su documentación, bien por la complejidad de la problemática detectada, bien porque resulte conveniente una previa negociación con los agentes intervinientes.

Las áreas de planeamiento remitido comparten muchas de las características de las APE (ausencia de antecedentes de planeamiento, necesidad de intervención urbanística que transforme el tejido urbano, ausencia de estructura o inadecuación de la misma, etc.). Entre ellas pueden distinguirse los siguientes tipos fundamentales:

- i) Áreas de operaciones estratégicas previstas en el Avance para las que se propone una ordenación básica a desarrollar mediante Plan Especial. Áreas que el Plan General ha detectado como merecedoras de una atención preferente y estratégica y, en consecuencia, ha estudiado en profundidad su posible transformación, pero ese estudio no se ha concretado en una ordenación finalista.
- ii) Ordenaciones planteadas a partir de la desaparición de grandes instalaciones industriales, (ENSIDESA), y de la eliminación de las barreras ferroviarias.
- iii) El estudio concreto de zonas que ha evidenciado la necesidad de una intervención a nivel de Plan Especial de Reforma para facilitar su desarrollo.
- iv) La aceptación de alegaciones presentadas al documento de aprobación inicial y los dos periodos de información pública, así como la profundización de los trabajos de redacción ha aconsejado añadir algún área adicional a los considerados inicialmente.

Las áreas de planeamiento remitido cuentan también con unas fichas específicas en las que se definen sus condiciones de desarrollo. Estas fichas incluyen una reproducción parcial del plano de Ordenación, una ficha de condiciones numéricas, y un esquema indicativo de la ordenación en algunos casos.

En relación con la ficha de condiciones numéricas, hay que indicar que la medición de la superficie del ámbito tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar y ajustar posteriormente como justificación a una adaptación a la realidad del terreno más precisa.

La edificabilidad no dotacional se calcula por aplicación del índice de edificabilidad bruta sobre la superficie del ámbito. En consecuencia la edificabilidad total no dotacional únicamente podrá variarse en función de una medición más precisa de la superficie del ámbito.

En las fichas de condiciones numéricas de estas áreas, las cifras de edificabilidades lucrativas constituyen topes máximos que no pueden rebasarse por el planeamiento de desarrollo. Del mismo modo, las superficies que se indican para los suelos de cesión son mínimos absolutos.

En los ámbitos de APR, en los casos en que el plano de Ordenación fije las alineaciones con un trazo discontinuo, éstas y la calificación de los usos dotacionales, no son vinculantes. Únicamente se dibuja en su interior el viario público principal y el sistema general, en su caso.

El listado de áreas remitidas a planeamiento de desarrollo es el siguiente:

Uso residencial

Nº	Clave	Nombre	Superficie m <sup>2</sup>	Construible m <sup>2</sup>	Nº viv.
01	APR.N-1	Avda. de Alemania-Cº de Valgranda	8.000	5.600	37
02	APR.N-2	Maruca – Cantos	10.000	7.000	70
03,04,05	APR.C-1, C-2, C-3	Nueva Centralidad	572.049	A determinar por el P.E	
06	APR.C-4	Río San Martín	35.240	17.620	160
07	APR.C-5	Piqueros de Arriba	16.380	8.190	54
08	APR.C-6	José Manuel Pedregal	12.070	30.000	300
09	APR.S-1	Bustiello Noroeste	29.070	10.174	68
10	APR.S-2	Bustiello Sur	49.500	19.800	132
11	APR.S-3	Llaranes	29.380	14.690	122
12	APR.S-4	Villalegre, 1	7.650	4.590	38
13	APR.S-5	Villalegre, 2	10.550	5.275	44
14	APR.S-6	Villalegre, 3	16.300	8.150	68
15	APR.S-7	Villalegre, 4	25.420	17.794	148
16	APR.S-8	Santa Apolonia - Río Arlós - Norte	6.300	5.978	60
17	APR.S-9	Santa Apolonia - Río Arlós - Sur	4.860	4.860*	48
18	APR.S-10	Canapés	9.360	6.084	61
19	APR.O-1	Miranda – Santa Ana	13.600	2.720	14
<b>Total</b>			<b>855.729</b>	<b>168.525 (1)</b>	<b>1.424 (1)</b>

(1) No se contabilizan ni la superficie construible ni el número de viviendas que resulten del Plan Especial que ordene en detalle el área de Nueva Centralidad.

Uso industrial/servicios

<b>N°</b>	<b>Clave</b>	<b>Nombre</b>	<b>Superficie m<sup>2</sup></b>	<b>Construible m<sup>2</sup></b>
20	APR.C-7	Travesía de la Industria	123.316	A determinar por el P.E
21	APR.C-8	Dársena San Agustín Sur	48.750	73.125
22	APR.E-1	Canteras de Dersa	163.150	57.102
23	APR.E-2	Avda. de la Suderurgia	61.260	61.260
24	APR.E-3	Antiguos Almacenes	68.656	68.656
<b>Total</b>			<b>465.132</b>	<b>260.143 (2)</b>

(2) No se contabiliza la superficie construible que resulte del Plan Especial que ordene en detalle el APR C-7, de la Travesía de la Industria