

MEMORIA DE GESTIÓN

Parte Primera
MARCO NORMATIVO DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN

INTRODUCCIÓN

El desarrollo de este *Plan General*, en los aspectos relativos a su posterior gestión, se ajustará —como no puede ser de otra manera— a la legislación urbanística vigente, en especial, a las determinaciones del RGU. La reciente sentencia del Tribunal Constitucional —que anulo a mayor parte de artículos del TR 92 y dejó en vigor el TR 76— y que propició la promulgación de una nueva Ley 6/98 *sobre régimen del suelo y valoraciones* que ha trastocado el marco normativo en que debe insertarse esta Revisión del PGOU, volviendo a un régimen legal muy similar al del año 1976.

Dado que la Ley es muy reciente, apenas se dispone de algunos estudios doctrinales que permitan comprender todas sus consecuencias y como afecta a todas y cada una de las principios fundamentales de la gestión — *aprovechamiento y aprovechamiento medio, unidades de actuación, discontinuidad de unidades*, por ejemplo— y es por ello que los criterios u opiniones que aquí se manifestarán deberán de enjuiciarse con relatividad, a falta de mejor criterio, ya que en algunos casos sera necesario matizarlos o incluso revisarlos.

En las *Normas Urbanísticas* de este *Plan General* —Título I, Normativa General— se han recogido aquellas determinaciones de índole general que presidirán la posterior gestión (artículos 24 y ss.), relativos a las *unidades de actuación, a los sistemas de actuación y a las cesiones obligatorias*. Será objeto de este Documento recoger los fundamentos y los fines que deben encaminar la Gestión de este *Plan General*, sin ánimo de contraponerlos a otros planteamientos y con el único objetivo de establecer con nitidez como serán empleados algunos conceptos y para facilitar su comprensión (y posterior aplicación) a personas no especializadas —representantes políticos, profesionales, agentes inmobiliarios y ciudadanos— que habrán, inevitablemente, de conocerla y someterse a su aplicación.

Se expondrá, en primer lugar, el procedimiento de ejecución previsto con carácter general en la legislación urbanística, para, a continuación, detallar como debe de aplicarse al municipio de Castrillón.

No se hará aquí mas que esbozar de forma muy sencilla los fines y fundamentos generales, debiendo de acudir para el desarrollo completo al *Reglamento de Gestión Urbanística*.

Apartado Primero LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CONSIDERACIONES GENERALES

El artículo 140 del TR 92 establecía claramente cuales son los objetivos de la ejecución:

La ejecución del planeamiento se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable, que garantizarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquellos en que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, al igual que el costeamiento y, en su caso, la ejecución de la urbanización.

Aunque la nueva ley no lo expresa con la misma claridad, los principios enunciados siguen siendo lo mismo: procedimientos reglados, distribución equitativa, cesión de terrenos y de aprovechamiento y costeamiento de la urbanización. La función legitimadora del planeamiento —esto es, la necesidad de tener aprobado el *instrumento de planeamiento* más detallado exigible según la *clase de suelo* de que se trate (artículo 31 del RGU)— y las *cesiones obligatorias* que los propietarios de terrenos están obligados a realizar, son las diferencias principales en lo referente a la ejecución en las distintas *clases de suelo*. La legislación española establece tres *clases de suelo*—con independencia de que se considere a los *sistemas generales* una *clase de suelo* o no—, con diferente desarrollo:

- en *suelo urbano* será suficiente la aprobación del *planeamiento general*, salvo que sea necesario redactar un *Estudio de Detalle* o algún *Plan Especial*.
- en *suelo urbanizable* será imprescindible la aprobación del *Plan Parcial* correspondiente (artículo 84 y 116.1 del TR 76).
- en *suelo no urbanizable* no hay ejecución del *Plan General* ya que, por definición, está al margen de la acción urbanizadora. (En el principado de Asturias este aspecto debe de ser obviamente matizado, pero en lo esencial y salvo la obtención de algunos espacios destinados a *dotaciones de equipamiento* comunitario, se puede dar por válido).

Una vez aprobado el *instrumento de planeamiento* —en definitiva, la ordenación que se va a ejecutar— la forma de ejecutarlo es clara:

La ejecución de los Planes se realizará siempre por unidades de actuación o polígonos completos, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos o de actuaciones aisladas en suelo urbano (artículo 117.1 y 36 del RG).

Quedan ya aquí establecidas, por tanto, las formas de ejecución del planeamiento que prevé la legislación urbanística:

- los *polígonos o unidades de actuación* se desarrollarán mediante los *sistemas de actuación*.
- las *actuaciones aisladas en suelo urbano* —las actuaciones asistemáticas del TR 92, equívoca expresión que alude a que la ejecución no habrá de realizarse por alguno de los *sistemas de actuación*— mediante el procedimiento general de la *expropiación*.
- la obtención de los terrenos dotacionales mediante *adscripción a polígonos o unidades de actuación*, por ocupación directa o por expropiación.

Dejando aparte la forma de obtener los terrenos dotacionales, la principal diferencia en la ejecución deriva del hecho de que los terrenos estén incluidos o no en un *polígono* o *unidad de actuación*; surgen aquí, quizás, las principales cuestiones: ¿qué diferencias hay entre *polígonos* y *unidades de actuación*?; ¿por qué y para qué se delimitan?; ¿cuándo es obligado delimitarlos? y, por último, ¿cómo se delimitan?.

POLÍGONOS Y UNIDADES DE ACTUACIÓN

La ejecución de los planes se debe de hacer siempre por ámbitos territoriales completos —salvo la ejecución directa de los *sistemas generales* o las *actuaciones aisladas en suelo urbano*—, ámbitos que son divisiones artificiales y necesarias para ejecutarlos. En la legislación ahora vigente (tras la reciente Sentencia del Constitucional y la LS 98) dos vuelven a ser los ámbitos posibles: los *polígonos* y las *unidades de actuación*.

¿Qué diferencias hay entre los *polígonos* y las *unidades de actuación*? En el TR 76 el ámbito normal de ejecución es siempre el *polígono*, siendo las *unidades de actuación* un ámbito subsidiario de aquel. Sin embargo, la diferencia entre *polígonos* y *unidades de actuación* en *suelo urbano* no está establecida de forma clara. El artículo 117.2 del TR 76, a este respecto, es significativo:

2. Los *polígonos* se delimitarán teniendo en cuenta los siguientes requisitos:
 - a) Que por sus dimensiones y características de la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan.
 - b) Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización
 - c) Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación

3. En el suelo urbano, cuando no sea posible la determinación de un polígono con los requisitos establecidos en el número anterior, ni se trate de actuaciones aisladas, las operaciones urbanísticas podrán llevarse a cabo mediante la delimitación de unidades de actuación que permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Por tanto, las *unidades de actuación* serían ámbitos de ejecución del Plan exclusivamente en *suelo urbano* que no pudieran cumplir alguno de los requisitos para poder delimitar un *polígono*, cuestión está poco precisa, ya que es indudable que la *distribución equitativa de cargas y beneficios* ha de cumplirse siempre y que las *cesiones de suelo* deben de producirse también en las *unidades de actuación*.

Las diferencias entre ambos ámbitos serían:

- 1º. La de no poder asumir la totalidad de las *cesiones de suelo* derivadas del Plan (solo están establecidas reglamentariamente mediante estándares en el desarrollo del *suelo urbanizable*)
- 2º. La de que no tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación, cuestión también imprecisa y que parece remitir a un cierto ámbito territorial con suficiencia funcional. Este concepto jurídico indeterminado debe de ponderarse utilizando otros conceptos, como podría ser la gradación de unidades del artículo 9 del Anexo del RP —*elemental, básica e integrada*— o a conceptos de la Ley de 1956, tales como *núcleo unitario de edificaciones o servicios o homogeneidad de las características de la edificación*.

El transcurso del tiempo y la aplicación en los planeamientos municipales ha ido consolidando una tendencia a delimitar *polígonos* para el desarrollo del *suelo urbanizable* y operaciones de reforma interior y a delimitar *unidades de actuación* en pequeñas intervenciones en *suelo urbano*. Este planteamiento ha sido el que el TR 92 había adoptado, englobando ambos ámbitos en el común de *unidades de ejecución*, que en última instancia, venía a reconocer la similitud y, por tanto, la falta de definición precisa de ambos ámbitos.

¿Por y para qué se delimitan los *polígonos* y *unidades de actuación*?

El ya citado artículo 117.2 recoge, aunque formulados de otra manera, los mismos fines del artículo 140 del TR 92. Tres, pues, son los motivos que pueden llevar a delimitar *polígonos* o *unidades de actuación*, motivos que se darán conjunta o separadamente:

- la obtención de los terrenos destinadas a dotaciones y aquellos en que se localice el aprovechamiento atribuible a la Administración
- la *distribución equitativa de las cargas y beneficios* que asigna el planeamiento
- la necesidad de urbanizar.

El primero y el último son consecuencia directa del *planeamiento* y la ordenación diseñada, pero el segundo —el más problemático— afecta directamente a dos de las finalidades de la acción urbanística (artículo 3 del TR 92):

- b). *Impedir la desigual atribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución de los mismos*
- c) *Asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística.*

Por tanto, este aspecto de la *distribución equitativa* deberá de ser enjuiciado al delimitar la *unidad de actuación* ya que la inclusión o no de unos terrenos en una *unidad de actuación* o la posibilidad de incluirlos en una o en otra, repercutirá directamente sobre los aprovechamientos urbanísticos que habrán de ser objeto de equidistribución.

¿Cuándo es obligado delimitar *polígonos* o *unidades de actuación*? La respuesta que se deduce de la legislación urbanística es casi inmediata: se determinarán siempre, ya que es la forma de ejecutar el Plan con carácter general... salvo cuando no se pueda, porque no permitan el cumplimiento de los deberes urbanísticos básicos ya citados.

Cuando no se puedan delimitar, se deberá de actuar mediante las *actuaciones aisladas en suelo urbano*, que es la otra manera de ejecutar las actuaciones previstas en el Plan; este procedimiento, al acometerse mediante expropiación, debería de reservarse para aquellas actuaciones estrictamente indispensables para el desarrollo del Plan.

¿Cómo se delimitan los *polígonos* y *unidades de actuación*? Nada se dice en la normativa urbanística de como deben de delimitarse, salvo dos limitaciones:

- *No podrán delimitarse polígonos ni unidades de actuación inmediatos a terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en los referidos polígonos y unidades la parte correspondiente de los indicados terrenos* (artículo 36.2 del RGU). (Este supuesto fue derogado por el RD 304/93 de *Tabla de Vigencias*, pero ha de entenderse que al ser declarados inconstitucionales los artículos del TR 92 que hacían precisa su derogación, supone la derogación del mencionado RD 304/93, y por tanto, la plena vigencia del apartado 2)
- *A los efectos de hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, no se podrán delimitar polígonos dentro de un mismo sector cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí con relación al aprovechamiento del sector sea superior al 15 por 100* (artículo 36 del RG).

Por tanto, se deberán delimitar *tantos polígonos y unidades de actuación* como fuera preciso para cumplir los fines del artículo 117.2, sin que la legislación precise más; se pueden delimitar *tantos polígonos y unidades de actuación* como se quiera, sin que, además, haya determinaciones sobre su extensión: una vez detectada la necesidad de delimitar un *polígono* o *unidad*, se podrá hacer tan amplio como se quiera o, incluso, delimitar más de uno, respetando, eso si, las limitaciones ya citadas.

Es, por tanto, este un aspecto de cierta relevancia, ya que el abanico de elecciones es muy amplio y está directamente relacionado con la extensión: ¿se quiere que todos los beneficiarios por una actuación urbanística tengan el mismo aprovechamiento?: se delimita un único polígono o *unidad de actuación*; ¿se quiere facilitar la gestión, y, por tanto, adecuar mejor los *aprovechamientos* asignados a los patrimonializables?: se delimitan varios polígonos o *unidades de actuación* coincidiendo básicamente con las tipologías urbanísticas; ¿se quiere facilitar la ejecución?: se limitará a lo estrictamente imprescindible el reparto de *aprovechamientos*, haciendo coincidir cada calificación con las *unidades de actuación* —casi las *unidades homogéneas* del vigente Plan General.

El espectro es muy amplio y, como siempre, a mayor ámbito de reparto mayores posibilidades de obtener ordenaciones mejores y más coherentes y, como contrapartida, mayores dificultades de gestión; a ámbitos más reducidos, corresponden ordenaciones más comprometidas y mayores facilidades de ejecución.

Otra cuestión es la de la continuidad o discontinuidad de las *unidades de actuación*, tema que ya había quedado zanjado por la aprobación del TR 92, pero que con la declaración expresa de inconstitucionalidad del artículo 144, vuelve a cobrar relevancia. Como quiera que en la Revisión no se han delimitado *unidades de actuación discontinuas* solo se menciona aquí, por si en desarrollo del Plan fuera preciso delimitar nuevas *unidades de actuación* tenerlo presente.

APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

Los aprovechamientos urbanísticos habían sido recientemente regulados por la Ley 7/97 de **medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios profesionales**, que en su artículo 2, los había fijado de forma indudable:

Artículo 2. Aprovechamiento y cesión de suelo a los Ayuntamientos

Uno. En suelo urbano el aprovechamiento urbanístico del titular de un terreno no incluido en una unidad de ejecución, será el que resulte de aplicar el aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre o, en su defecto, de la aplicación directa de las ordenanzas o normas urbanísticas de la parcela.

Dos. El aprovechamiento urbanístico que corresponde al titular de un terreno en suelo urbano incluido en una unidad de ejecución y en suelo urbanizable, será el que resulte de aplicar a su terreno el 90 por cien del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre. Si no estuviera determinado el aprovechamiento tipo se tendrá en cuenta el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución o del correspondiente sector en que se halle.

Tres. Las obras de rehabilitación y la sustitución de la edificación sin aumento del volumen construido, aún en los casos de hallarse en el ámbito de una unidad de ejecución, no dará lugar a cesiones de aprovechamiento tipo a la corporación.

Esta Ley ha sido derogada por la Ley 8/98 y se han suprimido las referencias a este concepto de *aprovechamiento*. No obstante, lo que significa podría entenderse plenamente en vigor ya que no es más que una expresión más acertada que las referencias de la legislación anterior (edificabilidades, uso y disfrute de la propiedad, rendimientos...)

Los *aprovechamientos* —con las dificultades ya mencionadas— son los siguientes:

- en *suelo urbano no incluido en unidad de actuación*, el *aprovechamiento* que resulte de la aplicación directa de las *Ordenanzas o Normas Urbanísticas* a la parcela.
- en *suelo urbano incluido en unidad de actuación*, el 90 por cien de la *media del aprovechamiento*.
- en *suelo urbanizable* el 90 por cien del *aprovechamiento medio* del sector en que se encuentre.

No caben, en consecuencia, las *transferencias de aprovechamiento en suelo urbano*, ya que no existen ni terrenos ni *unidades de ejecución* con exceso o defecto de aprovechamiento entre lo atribuido por el planeamiento y lo patrimonializable, ya que ambos son coincidentes (no solo porque ha sido declarada inconstitucional la determinación de *áreas de reparto* y *aprovechamiento tipo*, sino que, además, tampoco eran de aplicación al municipio de Castrillón por aplicación de las ahora declaradas nulas Disposiciones Adicionales y Finales).

LA EJECUCIÓN DEL PLAN EN EL CONCEJO DE CASTRILLÓN

Como resumen ¿cuál es, en definitiva, el marco de gestión en que debe de integrarse esta *revisión* del PGOU?. Podríamos resumirlo en las siguientes cuestiones:

- No se pueden establecer *transferencias de aprovechamiento en suelo urbano* (los *aprovechamientos* asignados por el *Plan General* y los *susceptibles de apropiación*, en este caso, son iguales).
- El único ámbito en que se producirá la *distribución equitativa de las cargas y beneficios* derivados del Plan serán en *suelo urbano* los *polígonos* o *unidades de actuación*.
- Se podrán delimitar tantos *polígonos* y *unidades de actuación* como se quiera.
- Las *unidades de actuación* habrán de delimitarse exclusivamente en *suelo urbano*, sin que quepa agrupar, a estos efectos, terrenos *clasificados* como *suelo urbano* y terrenos *clasificados* como *suelo urbanizable*.
- Los terrenos *clasificados* como *suelo urbanizable* deberán de desarrollarse mediante *polígonos* completos, con la única limitación de que no podrá aprobarse una delimitación poligonal que establezca diferencias de aprovechamiento mayores del 15 % entre los *polígonos* que desarrollen el mismo *sector*.

Como resumen, un marco bastante parecido al que configuraba el TR 76, y en el que se debe de actuar de forma muy parecida. Las *unidades de actuación* han de delimitarse, a nuestro juicio, como se delimitan desde el punto de vista de estricta técnica de planeamiento, esto es, sólo cuando se trate de obtener terrenos destinados a dotaciones públicas, a nuevos viales o, cuando la ordenación que establezca el Plan asigne claramente diferentes aprovechamientos a las parcelas que sea necesario equidistribuir.

La nueva Ley 6/98 introduce una posibilidad respecto a enjuagar déficit de urbanización en suelo urbano, de la que en este documento se hace uso y que hasta ahora no era posible. Esta posibilidad está señalada en el artículo 14.1 y se refiere al deber de los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado a asumir el coste de completar la urbanización. Esos ámbitos en que la urbanización aún no ha sido completada se fijan en este Plan General como *áreas de urbanización a completar*.

Se entiende que el carácter de consolidación surge tanto del servicio del que dispongan dichos ámbitos como de la innecesiedad de proceder a la distribución equitativa de cargas y beneficios. Todo ello sin perjuicio de que eventualmente la ejecución del área pueda ir acompañada de normalización de fincas o reparcelación económica si resultase necesario.

A este mismo respecto, la imposición de Contribuciones Especiales sigue siendo también un mecanismo adecuado para resolver dichos déficit y su financiación, ya que, la forma de determinar las cuotas y las garantías procedimentales establecidas, son bastante parecidas a las derivadas de los mecanismos de equidistribución urbanísticos.

Apartado Segundo LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN

El desarrollo de los polígonos y *unidades de actuación* habrá de realizarse de acuerdo a alguno de los *sistemas de actuación* que la Administración fije (artículo 119 del TR 76 y 152 del RG):

- Compensación
- Cooperación
- Expropiación

La elección del *sistema de actuación* habrá de realizarse en el momento de delimitar el *polígono* o *unidad de actuación*, y su sustitución se adoptará conforme al artículo 119.3 del TR 76 y 152.3 del RG.

Estos *sistemas de actuación* son suficientemente conocidos, siendo innecesario reiterar aquí su desarrollo. No obstante, si se quiere dejar constancia de algunas cuestiones que habrán de garantizar el buen funcionamiento de dichos sistemas.

En el TR 92 nada impedía que todos los *polígonos* y *unidades de actuación* se desarrollasen por algún *sistema de actuación* de gestión pública, equiparando la gestión privada y la pública y no haciéndolas subsidiaria una de otra. Con la reciente Sentencia del Constitucional —ha sido declarado inconstitucional el artículo 149 del TR 92— este aspecto vuelve a cobrar actualidad ya que en el TR 76 la gestión pública y privada estaban consideradas en el mismo plano y no de forma exclusiva la pública, como determino la jurisprudencia).

En cualquier caso, el sistema de actuación vigente en el PGOU de Castrillón es el *sistema de cooperación*, en todos los núcleos urbanos y en todos los *polígonos* y *unidades*. Es, evidentemente, una de las decisiones políticas a decidir: cual ha de ser el grado de participación pública en la ejecución del planeamiento.

Es sabido que cuando hay iniciativas reales y firmes que desarrollar difícilmente los trámites burocráticos logran impedirlo, ya que, casi siempre, se encuentran los mecanismos y fórmulas para llevarlas a buen fin. Desde este punto de vista, sería indiferente a quien correspondería la ejecución: si fuera a iniciativa de los particulares y éstos no lograsen ponerla en marcha, se podría sustituir fácilmente el *sistema de actuación* y reconducirlo a otro de gestión pública; si fuese al contrario, es decir, que la iniciativa fuese pública y por su inactividad no se desarrollase, la iniciativa particular tiene algunas fórmulas —aunque pocas y casi todas discrecionales— para presentar un *Proyecto de Reparcelación* que pueda ser aprobado (artículo 165.5 del TRLS). Podría parecer, por tanto, que esta decisión es bastante neutra y se debería de enmarcar más en el mundo de los principios y programas de la acción política que en los de la eficacia de gestión, ya que si de verdad existiesen las iniciativas, siempre saldrían adelante.

Esta cuestión, que antes pudiera ser así, ahora, con la última reforma legislativa del año 92, ya no es tan neutra ya que la gradualidad de la adquisición de las *facultades de la propiedad urbanística* —*derecho a urbanizar y derecho al aprovechamiento urbanístico*, sobre todo— se ve muy afectada por la inactividad, y no es lo mismo que dicha inactividad sea imputable a la Administración (artículo 150 del TR 92) o sea imputable a los particulares (Capítulo Tercero del Título I del mencionado TR 92).

Con independencia de que los plazos que prescribe el TR 92 ya no sean de aplicación tras la última sentencia del Tribunal Constitucional, parece lógico que en aquellas *unidades de actuación* que no sean estrictamente necesarias para un buen desarrollo del *Plan General* —en puridad, casi ninguna lo es— el sistema de actuación debería de ser privado, padeciendo los propietarios las penalizaciones de su inactividad, si así lo estima conveniente el Ayuntamiento.

Puesto que además la iniciación del *sistema de cooperación* —que en este caso sería la propia *aprobación definitiva* de esta *Revisión del Plan General*, ya que están delimitadas las *unidades de actuación*— lleva consigo, por ministerio de la Ley, la *suspensión automática de las licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de actuación* (artículo 133 del TR 76 y 104 y 186.4 del RG para el *sistema de cooperación*), deberían de extremarse las garantías que los particulares tienen frente a la inactividad de la gestión municipal, ya que, en otro caso, supondría la práctica suspensión de todas las facultades que les confiere la propiedad urbana.

La posibilidad de sustitución del *sistema de actuación* por inactividad de los particulares es lo suficientemente flexible, como ya se señaló, como para poder reconducir la gestión al ámbito municipal —*sistema de cooperación* o *sistema de expropiación*— de forma rápida y eficaz (artículo 119 del TRLS y 155 del RG).

Un segundo aspecto de gran importancia y que debe de cuidarse es que los *polígonos* y *unidades de actuación* se desarrollen de forma completa, por cuanto es la única garantía que tienen los propietarios frente a la intervención discrecional de la administración —esto es, saber cuando y en qué condiciones van a desarrollarse sus terrenos, lo que en definitiva, constituye uno de los contenidos que se atribuye a la propiedad urbanística; si las unidades no se reparcelan de forma completa y, sobretodo, si el tiempo necesario para reparcelarlas todas es tan largo que se revisa el planeamiento antes de que finalice, supone, en la práctica, que tales propietarios han carecido del derecho a ejercitar sus facultades urbanísticas.

Este extremo está claramente establecido en la legislación urbanística:

La ejecución se realizará siempre por unidades de actuación o por polígonos completos, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos o de actuaciones aisladas en suelo urbano (artículo 36.1 del RG).

La reparcelación se extiende a todos los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación definido en el Plan de cuya ejecución se trate... (artículo 77.1 del RG)

La unidad reparcelable quedará determinada, sin necesidad de nuevo acuerdo, cuando recaiga la aprobación definitiva del Plan o delimitación del polígono o unidad de actuación... (artículo 77.2 del RG)

En ningún caso podrá acordarse la exclusión de la unidad reparcelable de las fincas comprendidas en el polígono o unidad de actuación... (artículo 79 del RG, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 99.3 del TR 76).

En aquellos casos en que la dificultad de gestión —por causas objetivas y no meramente coyunturales o accesorias, ya que, si fuera inmediata no haría falta tal gestión— aconsejase dividir la *unidad de actuación* deberá de tramitarse dicha modificación como tal, aprobando las delimitaciones de las nuevas *unidades de actuación* —no solo la que va a desarrollarse sino las restantes que hayan sido afectadas, para que sus titulares sigan conociendo qué les depara el Plan— de acuerdo al procedimiento establecido (artículo 117 del TR 76 y 38 del RG, debidamente recogidos en los artículos 7.2.c) y 24 del articulado de las *Normas Urbanísticas del Plan General*).

Por último, conviene hacer una última precisión sobre los sistemas abreviados de reparcelación que permite la legislación urbanística, tema este nuevamente de actualidad, ya que la reciente Sentencia del Constitucional anulo expresamente el artículo 144.2, que permitía las *unidades de ejecución discontinuas en suelo urbano*. La existencia, por tanto, de *unidades discontinuas* vuelve a estar ligada a la interpretación que se quiera dar al artículo 78.3, con la ligazón entre la voluntariedad de la reparcelación y la posibilidad de que pueda ser discontinua la unidad reparcelable, que ya fue interpretada por la jurisprudencia como que también era un requisito para determinar la existencia de la *unidad de actuación*.

Con independencia de esta cuestión —que en esta revisión es poco relevante al no haber delimitado unidades discontinuas— lo que si es importantes es que la voluntariedad ha de interpretarse de acuerdo al alcance que se le da en la legislación urbanística. La reparcelación voluntaria tiene que ser voluntaria, esto es, libremente solicitada por los propietarios. El artículo 115 del RG, establece que se requiere

... la presentación previa de la reparcelación por parte de los propietarios afectados y debidamente formalizada en escritura pública

y no quiere decir que sea voluntaria cuando los propietarios aceptan la propuesta elaborada por la administración municipal de forma pacífica.

Además, la reparcelación simplemente económica (artículo 116 del RG) debe de entenderse sólo de aplicación cuando

... la reparcelación deba de limitar sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados

y ha de entenderse hecha a toda la superficie reparcelable, con independencia de lo dispuesto en el artículo 125.2 del TR 76.

Parte Segunda

MEMORIA DE GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de Castrillón que ahora se revisa, determinaba la expansión de alguno de los núcleos urbanos existentes en el Concejo. Ampliaciones que, en la fecha de su redacción, generalmente contaban con unas expectativas de desarrollo con un futuro indeterminado y que, consecuentemente, se clasificaron como Suelo Urbanizable No Programado (SUNP).

Salvo excepciones (próximas a los núcleos) los ámbitos entonces clasificados como SUNP, se delimitaban en contacto con los suelos urbanos de Santa María del Mar, Piedras Blancas, Salinas, Raíces Nuevo y San Juan de Nieva. De esta forma se organizaba la estructura del territorio, definiendo un modelo de desarrollo del municipio en su zona Norte.

A lo largo de la vigencia de dicho Plan, la ejecución de esta categoría de suelo se ha mantenido sin desarrollo alguno, con dos excepciones: los Polígonos denominados "Las Murias" y "Coto Carcedo", los cuales actualmente se encuentran en avanzado estado de ejecución.

CRITERIOS BASICOS DE LA REVISION

La Revisión, generalmente mantiene el modelo de crecimiento previsto en el planeamiento anterior en los suelos urbanizables de Santa María del Mar, Piedras Blancas, Salinas y Raíces Nuevo. Así pues, la ubicación de dicho suelo prácticamente coincide con el antiguo SUNP establecido en torno a los citados núcleos, sin embargo, en mayor o menor medida, disminuye la superficie clasificada en todos ellos.

Excepto en las zonas industriales o sectores de pequeña extensión, la documentación correspondiente al suelo urbanizable delimitado, además de las respectivas fichas que desarrollan los valores numéricos que caracterizan a cada sector, comprende planos a escala 1/1000, donde se refleja la zonificación establecida, trazado viario, así como los sistemas generales adscritos. Es decir, se ha procurado un amplio nivel de definición en la mayoría de los sectores delimitados.

Como objetivo prioritario la Revisión plantea obtener la máxima integración del suelo urbanizable con cada uno de los núcleos urbanos que pretende desarrollar. En consecuencia, la norma general adoptada responde, por un lado, a mantener la continuidad y coherencia de los trazados viarios con las vías urbanas más próximas; y por otro, que la zonificación prevista en los distintos ámbitos de suelo urbanizable establezca una tipología de edificación similar a la del suelo urbano contiguo.

Por otra parte, es importante señalar la relevancia de los sistemas generales adscritos al citado suelo urbanizable. Particularmente el relativo a los Espacios Libres Públicos previstos; que además de procurar ubicarlos integrados en el territorio circundante, su delimitación favorece la conservación y protección del patrimonio natural e histórico del municipio.

En Santa María de Mar, dichos sistemas generales pueden realmente considerarse una reserva ecológica costera, susceptible de diversificar las oportunidades de disfrute de este importante recurso natural que caracteriza a dicho núcleo.

Sin embargo, en Piedras blancas se da prioridad al sistema general de comunicaciones. Con el fin de desviar el tráfico externo de la zona céntrica, más apropiada para los desplazamientos urbanos; la Revisión establece una vía de circunvalación que enlazará La glorieta de La Vegona (situada en la carretera CN-632 con acceso directo a la variante) con La Castañalona (que forma parte de la carretera CT-1, a su vez, enlace con Santa María del Mar, Naveces, etc., y salida alternativa hacia el aeropuerto).

Finalmente entre Salinas y Raíces Nuevo, además de la reserva del suelo necesario para acometer las obras de encauzamiento del Río Raíces, eliminando las frecuentes inundaciones que se producen en sus riberas; está prevista la obtención de una de las zonas más antiguas del Concejo, como es el Peñón de Raíces, con el fin de garantizar su protección.

Teniendo en cuenta el alto grado de ejecución alcanzado; como criterio específico, la Revisión no alterará las condiciones de desarrollo de los Polígonos denominados "Las Murias" y "Coto Carcedo"; los cuales se culminarán aplicando las ordenanzas correspondientes que, en su día establecieron sus respectivos Planes Parciales, incluida la ordenanza de Transformación.

MARCO NORMATIVO

La Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LS/98) suprime la distinción entre suelo urbanizable programado y suelo urbanizable no programado, estableciendo la existencia de un solo tipo de suelo urbanizable. Esta nueva regulación implica un cambio sustancial en el concepto de esta categoría de suelo respecto al contenido en las legislaciones anteriores, con el que normalmente estábamos acostumbrados a trabajar.

Realmente, el **suelo urbanizable** previsto en la citada LS/98, no es susceptible de ser identificado con ninguna de las dos modalidades existentes con anterioridad; ni responde a una idea de constituir un refundido de las mismas.

Se trata, por lo tanto, de una clase de suelo nueva y distinta que, previsiblemente, posibilita tratamientos diferentes a los conocidos hasta este momento, en alguna de las determinaciones correspondientes al desarrollo del Plan General.

Una primera consecuencia que podemos deducir de la anulación de las dos modalidades de suelo urbanizable arriba citadas, es que también desaparece la programación obligatoria como tal. Circunstancia capaz de disminuir la trascendencia del programa cuatrienal, y que conlleva la posibilidad de adaptar la programación de la Revisión del Plan General a las necesidades que resultan más idóneas para el municipio de Castrillón.

Otro resultado relevante derivado de la interpretación expuesta en el párrafo anterior, es su incidencia en conceptos importantes para la gestión y ejecución del suelo urbanizable. Es decir, una programación decidida desde el Plan General, capacita a éste para definir la delimitación del ámbito de reparto y la fórmula de cálculo del aprovechamiento medio de manera diferente a la establecida en la LS/76 vigente en nuestra comunidad autónoma.

La LS/98 (posiblemente por cuestiones de competencias urbanísticas), introduce términos indeterminados o de interpretación ambigua: "ámbito de desarrollo"; "ámbito correspondiente" e incorpora su posible equiparación a la figura más concreta del sector.

En estas circunstancias, podemos entender que la citada legislación Estatal, no impide que el planeamiento, en el momento de su formulación, convierta al sector en un verdadero área de reparto con todas sus consecuencias.

DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE Y SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS

Como ya se ha mencionado anteriormente, la Revisión desarrolla suelo urbanizable en los siguientes núcleos:

Piedras Blancas Salinas - Raíces Nuevo Santa María del Mar

El criterio normativo adoptado responde a la interpretación de la legislación vigente, escuetamente definida en el apartado correspondiente de esta misma memoria (apdo. tercero: "Marco Normativo").

Todo el suelo urbanizable clasificado ha sido subdividido en sectores que la propia Revisión determina como áreas de reparto diferenciadas, cada una con su respectivo aprovechamiento medio.

Por este motivo las alusiones a los cuatrienios contenidas en las fichas de gestión, en el Programa de Actuación, etc., se consideran plazos de ejecución; sin trascendencia en la delimitación de ámbitos de reparto, ni cálculo del aprovechamiento medio.

Suelo urbanizable de Piedras Blancas

Piedras Blancas tiene un límite muy claro en el sur del perímetro urbano que impide su crecimiento hacia esa zona. Coincidente con este perímetro se encuentra la barrera que supone la línea de ferrocarril de FEVE. Además, tras ese obstáculo ya de por sí importante, se desarrollan formando un conjunto continuo los núcleos rurales de Valboniel y El Castro.

Por otra parte la estructura urbana de Piedras Blancas históricamente se ha formado a partir de dos ejes viarios, sensiblemente perpendiculares entre sí, que son la carretera nacional CN-632 de Ribadesella a Canero; y la carretera comarcal CT-1 de Piedras Blancas a Carcedo, a través de Santa María del Mar.

Actualmente, el desarrollo considerado más adecuado por la presente Revisión es el que, basándose en el eje Norte-Sur correspondiente a la travesía de la CT-1, organiza el crecimiento del núcleo urbano hacia el Oeste y, en menor medida, hacia el Este. Áreas que al mismo tiempo tienen buenas condiciones para el asentamiento residencial, ya que constituyen laderas con buena orientación Sur y Suroeste, respectivamente.

En Piedras Blancas, la Revisión distribuye el suelo urbanizable en cuatro sectores y tres sistemas generales. Los sectores correspondientes son los denominados: PB-PP1, Vegarrozadas; PB-PP2, El Vallín; PB-PP3, San Francisco; y PB-PP4, Palacio del Villar. Asimismo, los sistemas generales delimitados se designan como: PB-SG1, Vial de Acceso a Piedras Blancas (adscrito al sector PB-PP2); PB-SG2, Equipamiento Educativo (adscrito al sector PB-PP3); y PB-SG3, Equipamiento Deportivo (adscrito al sector PB-PP2).

Los aprovechamientos medios de estos ámbitos de reparto resultan ser los siguientes:

PB-PP1, Vegarrozadas.....	0,3837
PB-PP2, El Vallín.....	0,4222
PB-PP3, San Francisco.....	0,3311
PB-PP4, Palacio del Villar.....	0,2624

Suelo urbanizable de Salinas - Raíces Nuevo

Salinas tiene tres límites claros que obstaculizan o impiden su crecimiento: Al Norte tenemos el mar; al Sur además de la línea de ferrocarril de FEVE, se encuentra el gran desnivel existente entre la zona "rasa" y el propio suelo urbano; y al Oeste la colina de Pinos Altos y San Martín de Laspra. El único espacio hacia donde es posible ampliar el núcleo es el correspondiente a los terrenos contiguos al perímetro urbano en su zona Este. Área donde precisamente la Revisión sitúa el suelo que clasifica como urbanizable.

La Revisión distribuye el suelo urbanizable de Salinas en tres sectores y tres sistemas generales. Los sectores denominados: SA-PP1, El Espartal; SA-PP2, Peñón de Raíces; y SA-PP3, Zona industrial. Asimismo, los sistemas generales delimitados se designan como: SA-SG1 y SA-SG2, Canalización del Río Raíces (adscritos a los sectores SA-PP1 y SA-PP3, respectivamente); y SA-SG3-A, SA-SG3-B (a su vez, adscritos a los sectores SA-PP2 y SA-PP3, respectivamente).

Los aprovechamientos medios de estos ámbitos de reparto resultan ser los siguientes:

SA-PP1, El Espartal.....	0,2426
SA-PP2, Peñón de Raíces.....	0,2608
SA-PP3, Zona Industrial.....	0,2608

Suelo urbanizable de Santa María del Mar

Alrededor de Santa María del Mar la Revisión clasifica como suelo urbanizable un modelo aproximado al que tenía el SUNP previsto anteriormente, que ampliaba las zonas denominadas "La Llada" y "El Puerto", con tipologías unifamiliares de baja densidad.

En consecuencia la Revisión distribuye el suelo urbanizable de Santa María del Mar en tres sectores y tres sistemas generales. Los sectores denominados: SM-PP1, Las Lunas; SM-PP2, Linares; y SM-PP3, El Puerto. Asimismo, los sistemas generales delimitados se designan como: SM-SG1 y SM-SG2, Espacios Libres La Playa 1 y La Playa 2, respectivamente; así como el sistema SM-SG3-, Espacios Libres Costa (todos ellos adscritos al sector SM-PP1).

Los aprovechamientos medios de estos ámbitos de reparto resultan ser los siguientes:

SM-PP1, Las Lunas.....	0,2327
SM-PP2, Linares.....	0,2757
SM-PP3, El Puerto.....	0,2486

Suelo urbanizable de La Lloba

Como elemento aislado, se mantiene prevista la implantación de un polígono industrial, situado entre la carretera CN-632 y el FEVE, después de pasar Piedras Blancas hacia el Aeropuerto. Su destino sería para industrias ligeras y de transformación. Es una zona con buenas comunicaciones y que puede reforzar la escasa oferta de suelo industrial existente en el municipio. Clasificación más necesaria aún en esta Revisión, ya que por razones de interés general desaparece el polígono industrial de San Juan de Nieva.

El aprovechamiento medio de este ámbito de reparto es el siguiente:

LL-PP1, La Lloba.....	0,4498
-----------------------	--------

JUSTIFICACION INDIVIDUALIZADA DEL MODELO TERRITORIAL

El suelo urbanizable previsto en el municipio de Castrillón se distribuye en torno a cuatro núcleos urbanos, cada uno de ellos con su propio carácter específico y de características muy distintas entre sí. Motivo por el cual, la Revisión considera más coherente con esta estructura territorial, observar de forma diferente el suelo urbanizable correspondiente a cada núcleo.

Los sectores delimitados, respondiendo a los criterios básicos someramente descritos en esta misma memoria, pretenden integrar el suelo urbanizable en el suelo urbano de cada uno de los núcleos. En consecuencia, se ha procurado establecer los trazados viarios manteniendo la continuidad con las vías urbanas más próximas y asignando una tipología similar a la del suelo urbano contiguo, en cada caso.

Asimismo, a modo de transición con el suelo no urbanizable, en las zonas de los sectores próximas al límite con dicho suelo, se ha procurado asignar tipologías con menor densidad de población.

Excepto el vial de acceso al polígono de "Las Murias", que resulta incluido en el ámbito de reparto PB-PP2, ninguno de los sectores contiene urbanización alguna conforme a las determinaciones del Plan, y resulta previsible que la calidad que alcancen sus respectivas edificaciones resulte similar a la que presentan las construcciones actualmente existentes en los bordes del perímetro urbano.

Piedras Blancas

Al ser muy distintas las características del suelo urbano que limita con cada uno de los cuatro sectores delimitados en Piedras Blancas, también lo son las respectivas tipologías asignadas.

PB-PP1, Vegarrozadas

Sector que establece continuidad entre dos zonas actualmente edificadas: El polígono de "Las Murias" y el límite Oeste del suelo urbano. Todo el ámbito tiene un uso homogéneo residencial, con tipología de vivienda unifamiliar (U-15; y U-25); por lo tanto su ponderación resulta innecesaria. Los coeficientes de edificabilidad correspondientes a estas dos modalidades de vivienda (en lugar de volumen edificable se utiliza como medida la superficie construible), presentan pequeñas diferencias que no justifican establecer coeficientes de homogeneización, en un núcleo donde además ni la oferta ni la demanda de suelo las considera.

La situación de las distintas modalidades de vivienda unifamiliar responde a los criterios anteriormente citados plenamente justificados: integración en el suelo urbano contiguo (U-25), o bien, límite con el suelo no urbanizable, donde va disminuyendo la densidad (U-15).

Superficie bruta del sector: 92.909 m²

Coefficiente de homogeneización: 1

Superficie construible: 35.647 m²

Aprovechamiento: 35.647 m²

Aprovechamiento medio del sector: $35.647/92.909 = 0,3837$

Los criterios anteriormente expuestos, motivan el aprovechamiento del sector, así como la justificación técnica de su aprovechamiento medio.

PB-PP2, El Vallin

Este sector, situado al Norte del PB-PP1, también establece continuidad entre dos zonas actualmente edificadas: El polígono de "Las Murias" y el límite Oeste del suelo urbano. A este respecto interesa precisar que "Las Murias" (ejecutado mediante los correspondientes PAU y Plan Parcial), tiene una tipología predominante de A-III (edificación abierta de tres plantas); mientras que en el perímetro del suelo urbano colindante, prevalece la tipología A-IV, VI (edificación abierta de cuatro a seis plantas).

Es importante señalar que el suelo urbano próximo a este sector se caracteriza por ser una de las zonas de Piedras Blancas donde existe mayor actividad, y junto al uso residencial se producen todos los restantes usos urbanos; concentrándose servicios utilizados por todo el núcleo urbano, e incluso por todo el municipio.

Este sector además de tener adscritos los sistemas generales de mayor superficie establecidos en el núcleo de Piedras Blancas, se le considera como un sector prioritario; entendiéndose que su desarrollo servirá de aliciente suplementario para la ejecución de todos los demás.

En la zona límite con el suelo no urbanizable se determina una calificación de vivienda unifamiliar (U-Rural) que además de incluir diversas edificaciones existentes, sirve simultáneamente de transición entre este futuro suelo urbano y el suelo no urbanizable.

Por consiguiente, el uso no resulta homogéneo. Motivo por el que se ha establecido un coeficiente de homogeneización igual a 0,7 para la calificación U-Rural, al objeto de obtener aprovechamientos equivalentes.

Superficie bruta del sector: 166.405 m²

Superficie de los sistemas generales asignados: 43.365 m²

Superficie total del ámbito de reparto: 209.770 m²

Coefficiente de homogeneización: 1 para tipología Abierta y 0,7 para unifamiliar

Aprovechamiento: 88.563 unidades

Aprovechamiento medio del sector: $88.563/209.770 = 0,4222$

Los criterios anteriormente expuestos, motivan el aprovechamiento del sector, así como la justificación técnica de su aprovechamiento medio.

PB-PP3, San Francisco

Situado a continuación del límite Este del suelo urbano y participando de un carácter intermedio entre el que presentan los sectores anteriormente descritos, mantiene los mismos criterios que ya hemos reiterado,

El aprovechamiento del sector, así como la justificación técnica de su aprovechamiento medio son los siguientes:

Superficie bruta del sector: 44.202 m²

Superficie del sistema general asignado: 8.528 m²

Superficie total del ámbito de reparto: 52.730 m²

Coefficiente de homogeneización: 1

Superficie construible: 17.457 m²

Aprovechamiento: 17.457 m²

Aprovechamiento medio del sector: $17.457/52.730 = 0,3311$

PB-PP4, Palacio del Villar

Uso Homogéneo residencial, tipología de vivienda unifamiliar que sirve de transición entre el sector PB-PP2, el suelo urbano y la zona límite con el suelo no urbanizable. La ponderación de usos es innecesaria.

El aprovechamiento del sector, así como la justificación técnica de su aprovechamiento medio son los siguientes:

Superficie bruta del sector: 69.957 m²
 Coeficiente de homogeneización: 1
 Superficie construible: 18.361 m²
 Aprovechamiento: 18.361 m²
 Aprovechamiento medio del sector: $18.361/69.957 = 0,2624$

Salinas- Raíces Nuevo

Al ser muy distintas las características del suelo urbano que limita con cada uno de los tres sectores delimitados en Salinas- Raíces Nuevo, también lo son las respectivas tipologías asignadas. Sin embargo, considerando por separado los ámbitos de reparto delimitados en esta zona, podemos afirmar que la ponderación de usos resulta innecesaria. Cada sector tiene un uso homogéneo.

SA-PP1, El Espartal

Uso Homogéneo residencial, tipología de vivienda unifamiliar (U-15; y U-25); manteniendo continuidad con la existente en el suelo urbano. Su ponderación resulta innecesaria de la misma forma que hemos visto en el sector PB-PP1.

Superficie bruta del sector: 169.184 m²
 Superficie del sistema general asignado: 27.401
 Superficie total del ámbito de reparto: 196.585 m²
 Coeficiente de homogeneización: 1
 Superficie construible: 48.366 m²
 Aprovechamiento: 48.366 m²
 Aprovechamiento medio del sector: $48.366/196.585 = 0,2460$

SA-PP2, Peñón de Raíces

Uso Homogéneo residencial, tipología de edificación Abierta A-III, idéntica a la asignada en el suelo urbano más cercano. La ponderación de usos es innecesaria.

Superficie bruta del sector: 14.145 m²
 Superficie del sistema general asignado: 7.720 m²
 Superficie total del ámbito de reparto: 21.865 m²
 Coeficiente de homogeneización: 1
 Superficie construible: 5.703 m²
 Aprovechamiento: 5.703 m²
 Aprovechamiento medio del sector: $5.703 / 21.865 = 0,2628$

SA-PP3, zona industrial

Uso Homogéneo industrial, tipología de, mediana y pequeña industria limpia. La ponderación de usos es innecesaria.

Superficie bruta del sector: 76.136 m²
 Superficie de los sistemas generales asignados: 70.407 m²
 Superficie total del ámbito de reparto: 146.543 m²
 Coeficiente de homogeneización: 1
 Superficie construible: 38.214 m²
 Aprovechamiento: 38.214 m²
 Aprovechamiento medio del sector: $38.214/146.543 = 0,2628$

Los criterios anteriormente expuestos, motivan los aprovechamientos de cada sector, así como la justificación técnica de sus respectivos aprovechamientos medios

Santa María del Mar

Los tres sectores de suelo urbanizable delimitados en Santa María del Mar responden a criterios y características prácticamente similares, de tal forma que la ponderación de usos en cada uno de ellos resulta innecesaria. Todos tienen un uso homogéneo residencial, con tipología de vivienda unifamiliar (U-10; U-15; y U-25).

A este respecto resulta conveniente poner de manifiesto que la asignación de las distintas modalidades de vivienda unifamiliar responde a motivos plenamente justificados: Afección por la línea de protección de costas (U-10 en el sector SM-PP1), o bien manzana contigua al perímetro urbano en una zona con mayor densidad de viviendas (U-25 en sector SM-PP2).

SM-PP1, Las Lunas

Superficie bruta del sector: 137.573 m²

Superficie de los sistemas generales asignados: 73.543

Superficie total del ámbito de reparto: 211.116 m²

Coefficiente de homogeneización: 1

Superficie construible: 49.117 m²

Aprovechamiento: 49.117 m²

Aprovechamiento medio del sector: $49.117 / 211.116 = 0,2327$

SM-PP2, Linares

Superficie bruta del sector: 158.716 m²

Coefficiente de homogeneización: 1

Superficie construible: 43.757 m²

Aprovechamiento: 43.757 m²

Aprovechamiento medio del sector: $43.757 / 158.716 = 0,2757$

SM-PP3, El Puerto

Superficie bruta del sector: 64.359 m²

Coefficiente de homogeneización: 1

Superficie construible: 16.000 m²

Aprovechamiento: 16.000 m²

Aprovechamiento medio del sector: $16.000 / 64.359 = 0,2486$

Los criterios anteriormente expuestos, motivan los aprovechamientos de cada sector, así como la justificación técnica de sus respectivos aprovechamientos medios

**NORMAS URBANÍSTICAS
COMPLEMENTARIAS DE GESTIÓN**

NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS DE GESTIÓN

Artículo 1. GENERALIDADES

1. El desarrollo y ejecución de las *polígonos* y *unidades de actuación* se ajustará a lo dispuesto en este *Documento de Gestión*, que se aplicará con carácter subsidiario a lo establecido con carácter particular en cada una de las *Fichas de Gestión*, y prevalecerá sobre lo dispuesto en la normativa general en los aspectos que le son propios.
2. En aquellos aspectos no definidos específicamente en este apartado ni en las *Fichas de Gestión* se estará a lo dispuesto en las *Normas Urbanísticas* de este *Plan General*.

Artículo 2. FICHAS DE GESTIÓN

1. Para el desarrollo de cada una de las actuaciones urbanísticas prescritas en este Plan se ha elaborado una *Ficha de Gestión*. En dichas *Fichas de Gestión* se recogen las condiciones particulares de ordenación y diseño y para su desarrollo y ejecución. Estas condiciones prevalecerán sobre cualquier otra determinación de este *Plan General*.
2. Los *Planos de Ordenación* que acompañan cada *Ficha de Gestión* tienen carácter normativo, aunque prevalecerán sobre ellos los contenidos normativos y cuantitativos expresados en la propia *Ficha*. En aquellos casos en que sea necesario elaborar algún *instrumento de planeamiento*, la *ordenación* se considerará a todos los efectos de carácter orientativo y podrá ser alterada respetando los *aprovechamientos* y demás condiciones señaladas en la *Ficha de Gestión*.

Artículo 3. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

1. El *aprovechamiento urbanístico* que se asigna en las *Fichas de Gestión* incluye los *aprovechamientos* de todos los usos permitidos, debiendo de calcularse el *aprovechamiento medio* de la misma dividiendo la edificabilidad total— incluida la dotacional privada correspondiente a la misma— previamente homogeneizada con los coeficientes de ponderación relativa que se definan, por la superficie total del *polígono* o *unidad de actuación*, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes.
2. En ausencia de coeficientes de ponderación relativa se utilizarán los aprobados en la *Ponencia de Valores de suelo y construcción* elaborada por la Gerencia Territorial para el municipio de Castrillón.
3. Salvo que la *Ficha de Gestión* especifique otra cosa, se entenderá que el uso característico a que se refiere el *aprovechamiento* es el residencial. Para la distribución de este *aprovechamiento* en relación a otros usos habrán de respetarse las *Ordenanzas* que sean de aplicación, y, en su defecto, sólo podrá destinarse un máximo del 25% del mismo a otros usos distintos del residencial, y siempre que no sea en edificio exclusivo.

Artículo 4. DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS O UNIDADES DE ACTUACIÓN

1. Las *unidades de actuación* se entenderán ya delimitados con la aprobación de este documento, debiendo de seguir, en caso de modificación de sus límites, el procedimiento establecido en el artículo 118 del TR 76 y 38 del RG. En tal caso, deberán de resolverse conjuntamente todos los cambios, esto es, no solo los de la propia *unidad de actuación*, sino también los del resto de terrenos afectados, debiendo de quedar expresamente determinado a que nueva o nuevas *unidades de actuación* pertenecen o, si así no fuera, aclarar que pasan a ser terrenos no incluidos en *unidad de actuación*, y por tanto, sometidos al régimen general. En ningún caso podrán excluirse terrenos de *cesión obligatoria y gratuita*.

2. La delimitación de *polígonos* en cada uno de los *sectores del suelo urbanizable* deberá de aprobarse conjuntamente con los *Planes Parciales* que los desarrollen. El procedimiento para su modificación deberá de seguir el mismo procedimiento que el de las *unidades de actuación*.

Artículo 5. REAJUSTE DE LIMITES

Los límites de los *polígonos* o *unidades de actuación* podrán ser precisados, esto, definidos con mejor grado de detalle —e incluso rectificadas si se observasen imprecisiones técnicas— en los oportunos *Proyectos de Compensación o Reparcelación*, o en el *planeamiento* de desarrollo —*Planes Parciales* o *Estudios de Detalle*— si estuviera prevista su redacción.

Artículo 6. SUBDIVISIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN Y POLÍGONOS

1. Cuando en la *Ficha de Gestión* se permita la subdivisión de la *unidad de actuación* deberán de respetarse las siguientes condiciones:

- a) Garantizar que la diferencia de *aprovechamiento* asignado a cada una de las nuevas *unidades de actuación* no difiere en más del 15% del *aprovechamiento* que señala la *Ficha de Gestión*, esto es, del original.
- b) Garantizar que los *terrenos de cesión gratuita* —incluidos los *viarios*— en las nuevas *unidades de actuación* no difieren entre sí en más de un 15%.
- c) Garantizar la independencia funcional de las nuevas *unidades de actuación*, esto es, que pueden conectarse con los *viarios* ya existentes y estar dotadas de los servicios de infraestructura legalmente exigibles.
- d) Que no se opongan a la división —en el trámite de información pública de la nueva delimitación— propietarios que representen más del 60% del total de la superficie de la *polígonos* o *unidad de actuación*.

Artículo 7. MODIFICACIONES DE LAS FICHAS DE GESTIÓN

1. Los cambios de las determinaciones de las *Fichas de Gestión* que tendrán la consideración de *modificación de Plan General*, serán los siguientes:

- Incremento del *aprovechamiento* de la misma.
- Incremento del número máximo de viviendas
- Cambio del uso característico, que se entenderá, salvo que expresamente la *Ficha de Gestión* señale otra cosa, el uso residencial.
- Disminución de las reservas de terrenos para dotaciones y de las *cesiones obligatorias y gratuitas*.
- Modificación de los *viarios* si afectasen a terrenos externos a la propia unidad
- Aumento en más del 20% de la ocupación en planta o en más de una altura del número de alturas permitidas,
- Cambio de *Ordenanzas* de aplicación
- Aumento del número de altura permitidas, salvo que la nueva altura sea la dominante en el entorno, que el cambio sea sólo de una única planta y que dicha altura este permitida en las *Ordenanzas* de aplicación.
- Supresión de la condición de indivisibilidad de la unidad o de la obligación de desarrollar la unidad mediante *Estudio de Detalle*.

2. No tendrán la consideración de *modificación de Plan General* aquellos cambios no incluidos en el apartado anterior. Estos cambios deberán de realizarse siguiendo el procedimiento establecido para delimitar las *unidades de actuación* o cuando se tramiten las figuras de *planeamiento* o de *gestión* necesarias.

Artículo 8. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

1. Los *sistemas de actuación* para desarrollar cada una de las actuaciones urbanísticas serán los legalmente establecidos: *compensación, cooperación o expropiación*. Los procedimientos para su desarrollo están reglamentariamente establecidos en el *Reglamento de Gestión Urbanística*, en su Título V, *Sistemas de actuación*, siendo innecesario reproducirlos aquí.
2. El *sistema de actuación* para desarrollar cada *unidad de actuación o polígono* será el que figura en la correspondiente *Ficha de Gestión*. La ejecución se hará siempre por *polígonos o unidades de actuación* completas.
3. La sustitución del *sistema de actuación* para desarrollar cualquiera de los *polígonos o unidades de actuación* o se hará en la forma legalmente establecida (artículo 119 del TR 76 y 155 del RG).
4. En el desarrollo de las unidades de actuación—con independencia de cuál sea el sistema de actuación por el que se ejecuten— deberán ponderarse circunstancias del planeamiento ahora vigente en ejecución que hayan propiciado situaciones consolidadas y ya patrimonializadas. Estos extremos se concretarán de forma individualizada en una Norma Complementaria o en el propio Proyecto de Reparcelación o Bases O Proyecto de Compensación, en su caso.

Artículo 9. CESIONES OBLIGATORIAS

1. Las *cesiones obligatorias y gratuitas* en las *unidades de actuación en suelo urbano* consistirán en:
 - todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
 - el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que en este Plan General se incluyan en dicho ámbito.
 - el suelo correspondiente al diez por ciento del *aprovechamiento* del correspondiente ámbito (artículo 14.2 de la LS 98).
2. Las *cesiones obligatorias y gratuitas* en suelo urbanizable serán las siguientes:
 - todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
 - el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que en este Plan General incluya o adscriba a dicho ámbito.
 - el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del sector (artículo 18.4 de la LS 98).
3. Las *cesiones obligatorias y gratuitas* se harán en favor del Municipio.

Artículo 10. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

1. Los propietarios de terrenos incluidos en *unidades de actuación en suelo urbano* podrán solicitar *licencia de edificación*, antes de que adquieran la condición de *solar*, siempre que concurren los siguientes requisitos:
 - a) Que hubiera ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del *proyecto de reparcelación* o de *compensación*, si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de cargas y beneficios.
 - b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de *solar*.
 - c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización ya establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
2. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y en tanto no cuenten con la oportuna *licencia de primera ocupación*.
3. El incumplimiento del *deber de urbanización* simultánea a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de los edificios, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al

resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado.

Artículo 11. COSTES DE LA URBANIZACIÓN

1. El importe de las obras de urbanización —artículo 122 del TR 76 y 59 del RG— que correrán a cargo de los propietarios de un *polígono o unidad de actuación* comprenderá los siguientes conceptos:

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.
- b) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la *unidad de actuación*.
- c) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución, domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- d) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución y alumbrado público.
- e) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.

2. Los particulares afectados por obras de urbanización de un *polígono o unidad de actuación* podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, con cargo a las Empresas concesionarias, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

3. Serán asimismo por cuenta de los titulares de los terrenos las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución de este Plan, así como las indemnizaciones derivadas de destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con él (artículo 122 del TR 76 y 60 del RG).

4. También será de cuenta de los adjudicatarios de los terrenos comprendidos en el *polígono o unidad de actuación* los costes de redacción y tramitación de los *Planes Parciales* —o cualquier otro planeamiento previsto para su desarrollo— y de los *Proyectos de Urbanización* y el importe total de los gastos de *reparcelación o compensación* (artículo 122 del TR 76 y 61 del RG).

5. Si la actuación en alguno de los *polígonos o unidades de actuación* no fuera presumiblemente rentable por ser excesivas las cargas en relación al *aprovechamiento*, el Ayuntamiento podrá autorizar la reducción de la contribución de los propietarios a las mismas o una compensación económica a cargo de la Administración, hasta equiparar los costes de actuación con las de otros *polígonos o unidades* análogas que resulten viables (artículo 121 del TR 76 y 64 del RG).

6. El incumplimiento por los propietarios de suelo de las obligaciones y cargas legalmente establecidos dará lugar:

- a) A la exacción de las cuotas de urbanización por la vía de apremio o,
- b) A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la *Junta de Compensación*, según los casos.

Artículo 12. ÁREAS DE URBANIZACIÓN A COMPLETAR

1. En este Plan General se delimitan aquellas áreas de suelo urbano consolidado por la urbanización que deben completar a su costa la urbanización necesaria para que alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar, conforme a lo dispuesto en el artículo 14 de la LS 98. Todo ello sin perjuicio de que en un futuro se puedan delimitar nuevas áreas a estos mismos fines en suelos donde no sea preciso delimitar *unidades de actuación*, podrán determinarse ámbitos para el reparto de los costes de urbanización

2. El ámbito de ejecución podrá ser menor al del *área de urbanización a completar* delimitada en que se encuentre.

3. Los criterios conforme a los cuales habrán de establecerse las cuotas de urbanización, que preferentemente serán los del valor del suelo (fijado según el artículo 28 de la LS 98), sin perjuicio de que puedan determinarse otros cuando las circunstancias particulares así lo aconsejen. Se podrán reintegrar o valorar a estos efectos los costes de urbanización ya sufragados por anticipado.

4. Cuando en el *área de urbanización a completar* sea necesaria la adquisición de terrenos para completar algún viario, podrá hacerse por alguno de los siguientes procedimientos:

- Acuerdo de cesión voluntaria, valorando los terrenos a efectos de determinar el coste total de la urbanización.

- Expropiación como actuación aislada (artículo 197 y 198 del RGU)
- Normalización de fincas cuando la cesión no sea superior al 15 % del valor de la finca (artículo 117 y siguiente del RGU).
- Reparcelación económica cuando se encuentre edificado conforme al Plan más del 50% de la superficie edificable del ámbito de ejecución (artículo 116 del RGU)

En los procedimientos de equidistribución de las cesiones necesarias para la regulación viaria podrán ponderarse las que ya hubieran sido aportadas por anticipado.

5. En este Plan General se delimitan *áreas de urbanización a completar* en los núcleos de Santa María del mar, Piedras Blancas y Salinas. Se representan gráficamente en la correspondiente serie de planos.

Artículo 13 POLÍGONO EN SITUACIÓN DE CULMINACIÓN

1. El área del Polígono Sur de Piedras Blancas, si bien con posibilidad de que una regulación equivalente se extienda a áreas que presentan circunstancias asimilables, se configura como un polígono único y continuo a los efectos del artículo 117 de LS 76. No obstante, al tratarse de una culminación de la situación anterior y de adecuación a normativa, cabría la incidencia diferenciada de alguno o algunos de los objetivos del artículo 72 del RGU, que serían susceptibles de actuar dentro del reparto equitativo, por la incidencia de condiciones específicas.

2. Cabría, según los ámbitos, afrontar unas cuestiones y otras no de conformidad con los artículos 89 y ss. del RGU. Ello, de hecho, sería equivalente por la situación edificatoria específica y circunstancias de urbanización a la existencia de áreas consolidadas y no consolidadas, sin estar propiamente delimitadas en polígono o unidad específica. Por ello, se contemplarían, además de la consolidación edificatoria, la situaciones anteriores relativas al grado de cesiones y contribución a la urbanización a efectos de su valoración, de conformidad con los artículos 99.1b) y 132 de la LS 76 y disposiciones concordantes.

3. La culminación de la reparcelación, que evalúa el ámbito continuo del polígono, podría representar por áreas, según circunstancias y trámites del proceso, que el mismo abarque las siguientes cuestiones:

- regulación de linderos (artículo 89 RGU)
- reparcelación económica (artículo 116 RGU)
- delimitación de áreas relativas a costes de urbanización pendientes (artículo 100.5 RGU). Se consideraran los anticipos y abonos previos.
- Culminación específica de la reparcelación.

UNIDADES DE EJECUCIÓN DE SANTA MARÍA DEL MAR

	NOMBRE: VIÑA DEL MAR	NÚCLEO	SANTA MARÍA
		Designación	SM UA1
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN: Obtención de un espacio libre público en la proximidad de la playa de Santa María del Mar, y protección del cauce del río Ferrería. La edificación situada en CAR tendrá un tratamiento acorde con el núcleo del Puerto, admitiéndose adosamientos entre ellas. La tipología será la propia de vivienda unifamiliar, y se admitirán usos, en esta misma tipología, ligados al uso de la playa.			

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN	Ordenanzas de aplicación	CAR
	Superficie bruta	13.234 m²
	Superficie edificable neta	4.972 m²
	Superficie máxima construible	2.486 m²
	Altura de la edificación	II plantas + BC
	Numero de viviendas máximo	8
	Ocupación máxima (sobre neta)	50%

OTRAS CONDICIONES

CESIONES	Viales	1.775 m²
	Espacios libres públicos	6.182 m²
	Protección del cauce del río	305 m²
DESARROLLO Y GESTIÓN	Planeamiento de desarrollo	Estudio de Detalle
	Sistema de actuación	Cooperación o Compensación
	Subdivisión de la Unidad	SI

OTRAS CARACTERÍSTICAS ESPECIFICAS

UNIDADES DE EJECUCIÓN DE PIEDRAS BLANCAS

	NOMBRE:	NÚCLEO	PIEDRAS BLANCAS
	PRADO DEL VALLE	Designación	PB UA1
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN:			
<p>Ordenación de un área situada tras el barrio de San Francisco, para viviendas unifamiliares, y obtención de un espacio libre de uso público.</p> <p>Las viviendas unifamiliares podrán ser adosadas, pero no se permitirá la apertura de más viarios que los dispuestos en la ficha.</p>			

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN	Ordenanzas de aplicación	U-15
	Superficie bruta	21.267 m²
	Superficie edificable neta	12.660 m²
	Superficie máxima construible	6.330 m²
	Altura de la edificación	II plantas
	Numero de viviendas máximo	18
	Ocupación máxima (sobre parcela)	30 %

OTRAS CONDICIONES

CESIONES	Viales	7.189 m²
	Espacios libres públicos	1.418 m²
	Equipamientos y dotaciones	
DESARROLLO Y GESTIÓN	Planeamiento de desarrollo	No necesita. Proyecto de parcelación
	Sistema de actuación	Cooperación o Compensación
	Subdivisión de la Unidad	SI

OTRAS CARACTERÍSTICAS ESPECIFICAS

NOMBRE: CASAS DEL PRADO	NÚCLEO	PIEDRAS BLANCAS
	Designación	PB UA2

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN:

Conseguir la apertura de un nuevo vial que permita la ampliación de Piedras Blancas. Se reordena el área, que ya estaba clasificada como Urbano en el anterior Plan General y se sigue manteniendo la misma tipología de bloques aislados, con una altura máxima de 6 plantas.

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN	Ordenanzas de aplicación	ABIERTA IV-VI
	Superficie bruta	8.953 m²
	Superficie edificable neta	6.471 m²
	Superficie máxima construible	11.648 m²
	Altura de la edificación	VI plantas
	Numero de viviendas máximo	116
	Ocupación máxima	30 %

OTRAS CONDICIONES

Puesto que el mejor aprovechamiento de las parcelas se lograría cuando toda la manzana estuviera reparcelada, se podrá anticipar este resultado incluyendo parte del suelo clasificado como Urbanizable, para disponer nuevos edificios, siempre que se adquieran esos derechos y se satisfagan las correspondientes cargas (cesiones y costes de urbanización)

CESIONES	Viales	2.482 m²
	Espacios libres públicos	
	Equipamientos y dotaciones (incluido en A-III)	500 m²
DESARROLLO Y GESTIÓN	Planeamiento de desarrollo	No es necesario
	Sistema de actuación	Cooperación o Compensación
	Subdivisión de la Unidad	SI

OTRAS CARACTERÍSTICAS ESPECIFICAS

El Ayuntamiento ya consiguió en esta Unidad, mediante cesión, terrenos con destino a viales. Estos terrenos se permutarán en la misma proporción por los que ahora son necesarios, sin que generen ningún tipo de aprovechamiento.

La cesión correspondiente a equipamientos se hará en locales comerciales en planta baja, directamente accesibles desde vial público.

	NOMBRE: REY PELAYO	NÚCLEO	PIEDRAS BLANCAS
		Designación	PB UA3
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN:			
Reordenación del área zonificada en el Plan Vigente como Transformación, para evitar una pantalla de 180 metros de longitud y nueve plantas de altura.			
Se prevén dos nuevos edificios, uno de remate de lo ya construido, de forma anular, de VIII plantas de altura (B+EC+7P) y otro de planta rectangular de siete plantas (PB+6P)			

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN	Ordenanzas de aplicación	CERRADA	
	Superficie bruta	7.169 m²	
		EDIFICIO A	EDIFICIO B
	Superficie edificable neta	2.408 m²	2.931 m²
	Superficie máxima construible	31.771 m²	
	Altura de la edificación	VIII	VII
	Numero de viviendas máximo		
	Ocupación máxima	La grafiada	

OTRAS CONDICIONES

La edificación respetará las alineaciones gráficas señaladas en los Planos de Ordenación. La utilización y cómputo de

CESIONES	Viales	
	ELP	1.830 m²
	Equipamientos y dotaciones	
DESARROLLO Y GESTIÓN	Planeamiento de desarrollo	Estudio de Detalle
	Sistema de actuación	Cooperación o Compensación
	Subdivisión de la Unidad	SI

OTRAS CARACTERÍSTICAS ESPECIFICAS

Las cesiones pendientes y las cuotas de urbanización a abonar por cada uno de los propietarios serán función del Convenio suscrito por ellos con el Ayuntamiento de Castrillón, función de los aprovechamientos pendientes y de las cesiones ya realizadas. La forma de valorar la urbanización finalizada será por acuerdo entre los propietarios y, si así no fuera, sería fijada por el propio Ayuntamiento.

	NOMBRE:	NÚCLEO	PIEDRAS BLANCAS
	FRUELA	Designación	PB UA4
<p>OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN: Ordenar una área cercana al parque con edificación residencial. Dado el importante aprovechamiento que le asignaba el anterior Plan General (Transformación), se ha optado por diseñar una manzana de remate con el parque, con altura de cornisa uniforme y formas redondeada en la parte NO, ya que la edificación será vista desde la carretera de acceso a Piedras. No se permitirá el uso del bajo cubierta y se podrá ocupar el interior de la manzana en planta baja.</p>			

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN	Superficie bruta	35.561 m ²		
	Ordenanzas de aplicación	U-15	U-25	CERRADA
	Superficie edificable neta	5.128 m ²	4.584 m ²	3.417 m ² 4.787 m ²
	Superficie máxima construible	2.564 m ²	2.715 m ²	22.000 m ²
	Altura de la edificación	II plantas	II plantas	V-VI planta I planta
	Numero máximo viviendas	7	11	220
	Ocupación máxima	30 %	30 %	La grafiada

OTRAS CONDICIONES

CESIONES	Viales	8.720 m ²
	Espacios libres públicos	8.925 m ²
	Equipamientos y dotaciones	
DESARROLLO Y GESTIÓN	Planeamiento de desarrollo	Estudio de Detalle
	Sistema de actuación	Cooperación/Compensación
	Subdivisión de la Unidad	SI

OTRAS CARACTERÍSTICAS ESPECIFICAS

	NOMBRE:	NÚCLEO	PIEDRAS BLANCAS
	PABLO IGLESIAS	Designación	PB UA5
<p>OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN:</p> <p>Reordenar unos espacios residuales situados tras el antiguo Ayuntamiento. La nueva edificación se podrá destinar a los siguientes usos: residencial o comercial; manteniendo con destino a equipamiento los edificios municipales existentes.</p> <p>Sin perjuicio del cumplimiento de las luces rectas que procedan, el nuevo edificio destinado a uso residencial mantendrá un retranqueo mínimo de 10 m a la fachada posterior de la iglesia</p>			

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN	Ordenanzas de aplicación	CAU	EQUIPAMIENTO
	Superficie bruta		2.414 m ²
	Superficie edificable neta	1.000 m ²	1.414 m ²
	Superficie máxima construible	2.400 m ²	La existente
	Altura de la edificación	III plantas	II plantas
	Numero de viviendas máximo	24	
	Ocupación máxima	Según Ordenanza	la existente

OTRAS CONDICIONES

La edificación municipal que se destine a equipamiento deberá ser oportunamente rehabilitada. Se admitirá su ampliación y/o modificación, que podrá adosarse al lindero con apertura de huecos sobre el terreno que resulte de titularidad privada (luces y vistas), sin perjuicio del cumplimiento de las luces rectas que procedan.

CESIONES	Viales	
	Espacios libres públicos	
	Equipamientos y dotaciones	353 m ²
DESARROLLO Y GESTIÓN	Planeamiento de desarrollo	ESTUDIO DE DETALLE
	Sistema de actuación	Cooperación o Compensación
	Subdivisión de la Unidad	NO

OTRAS CARACTERÍSTICAS ESPECIFICAS

El Estudio de Detalle podrá plantear la ordenación de la edificación, proponiendo incluso el mantenimiento de la vivienda existente.

	NOMBRE	NÚCLEO	Piedras Blancas
	SUR	Designación	PB UA6
<p>OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN:</p> <p>Ampliación y reordenación de la Zona de Pequeña y Mediana industria Limpia situada en el Polígono Sur.</p>			

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN	Ordenanzas de aplicación	MPIL	U-25
	Superficie bruta	50.018 m ²	
	Superficie edificable neta	8.377 m ²	10.003 m ²
	Superficie máxima construible	6.283 m ²	6.002 m ²
	Altura de la edificación	12 m	II plantas
	Numero de viviendas máximo	-----	25
	Ocupación máxima	50 %	30%

OTRAS CONDICIONES

CESIONES	Viales	8.139 m ²
	Espacios libres públicos	10.694 m ²
	Equipamientos y dotaciones	
DESARROLLO Y GESTIÓN	Planeamiento de desarrollo	Estudio de Detalle
	Sistema de actuación	Cooperación o Compensación
	Subdivisión de la Unidad	Si

OTRAS CARACTERÍSTICAS ESPECIFICAS

	NOMBRE: SAN FRANCISCO	NÚCLEO Designación	Piedras Blancas PB UA7
	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN: Finalizar el vial ya existente, que enlazará con la carretera general, y urbanizar dos parcelas destinadas a equipamiento		

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN	Ordenanzas de aplicación	ABIERTA IV-VI
	Superficie bruta	11.473 m ²
	Superficie edificable neta	4.481 m ²
	Superficie máxima construible	8.066 m ²
	Altura de la edificación	VI plantas
	Numero de viviendas máximo	80
	Ocupación máxima	Según Ordenanza

OTRAS CONDICIONES

CESIONES	Viales	1.691m ²
	Espacios libres públicos	
	Equipamientos y dotaciones (deportivos)	5.121 m ²
DESARROLLO Y GESTIÓN	Planeamiento de desarrollo	
	Sistema de actuación	Cooperación o Compensación
	Subdivisión de la Unidad	SI

OTRAS CARACTERÍSTICAS ESPECIFICAS

	NOMBRE:	NÚCLEO	Piedras Blancas
	EL PUENTE	Designación	PB UA8
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN:			
Obtención de una parcela dotacional.			
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN	Ordenanzas de aplicación	ABIERTA IV-VI	
	Superficie bruta	2.875 m ²	
	Superficie edificable neta	1.230 m ²	
	Superficie máxima construible	2.214 m ²	
	Altura de la edificación	VI plantas	
	Numero de viviendas máximo	22	
	Ocupación máxima	Ordenanza	
OTRAS CONDICIONES			
CESIONES	Viales	825 m ²	
	Espacios libres públicos		
	Equipamientos y dotaciones	820 m ²	
DESARROLLO Y GESTIÓN	Planeamiento de desarrollo	Estudio de Detalle	
	Sistema de actuación	Cooperación o Compensación	
	Subdivisión de la Unidad	NO	
OTRAS CARACTERÍSTICAS ESPECIFICAS			
El Ayuntamiento ya consiguió en esta Unidad mediante cesión terrenos con destino a viales, que se permutarán en la			

	NOMBRE:	NÚCLEO	Piedras Blancas
	EL PONTÓN 1	Designación	PB UA9
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN:			
Completar la urbanización, obteniendo equipamiento y viario.			
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN	Ordenanzas de aplicación	U-15	
	Superficie bruta	8.513 m ²	
	Superficie edificable neta	6.311 m ²	
	Superficie máxima construible	3.155 m ²	
	Altura de la edificación	II Plantas	
	Numero de viviendas máximo	9	
	Ocupación máxima	30 %	
OTRAS CONDICIONES			
CESIONES	Viales	376 m ²	
	Espacios libres públicos	1.827 m ²	
	Equipamientos y dotaciones		
DESARROLLO Y GESTIÓN	Planeamiento de desarrollo	Estudio de Detalle	
	Sistema de actuación	Cooperación o Compensación	
	Subdivisión de la Unidad	SI	
OTRAS CARACTERÍSTICAS ESPECIFICAS			

	NOMBRE:	NÚCLEO	Piedras Blancas
	EL PONTÓN 2	Designación	PB UA10
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN:			
Completar la urbanización y obtener fragmentos de viario.			
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN	Ordenanzas de aplicación	U-15	
	Superficie bruta	10.094 m ²	
	Superficie edificable neta	6.362 m ²	
	Superficie máxima construible	3.181 m ²	
	Altura de la edificación	II plantas	
	Numero de viviendas máximo	10	
	Ocupación máxima	30 %	
OTRAS CONDICIONES			
CESIONES	Viales	3.732 m ²	
	Espacios libres públicos		
	Equipamientos y dotaciones		
DESARROLLO Y GESTIÓN	Planeamiento de desarrollo	Estudio de Detalle	
	Sistema de actuación	Cooperación o Compensación	
	Subdivisión de la Unidad	SI	
OTRAS CARACTERÍSTICAS ESPECIFICAS			

UNIDADES DE EJECUCIÓN DE SALINAS

	NOMBRE:	NÚCLEO	SALINAS
	LA VEGONA	Designación	SA UA1
<p>OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN:</p> <p>Disponer la edificación que el Plan le asigna sin que se produzcan apantallamientos. La medianera existente se deberá tapar con una edificación que tendrá una longitud de fachada a la carretera no mayor de 15 m.</p> <p>Conseguir un espacio libre de disfrute y protección del río Raíces.</p> <p>Conseguir el espacio de viales situado entre la actual carretera y la línea de edificación.</p>			
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN	Ordenanzas de aplicación	ABIERTA IV-VI	
	Superficie bruta	8.849 m ²	
	Superficie edificable neta	3.296 m ²	
	Superficie máxima construible	5.933 m ²	
	Altura de la edificación	VI plantas	
	Numero de viviendas máximo	60	
	Ocupación máxima	30 %	
<p>OTRAS CONDICIONES</p> <p>Se cederá el terreno exterior a la envolvente de la línea de edificación, que irá destinado a viales y protección del río Raíces</p>			
CESIONES	Viales	2.833 m ²	
	Espacios libres públicos	2.720 m ²	
	Equipamientos y dotaciones		
DESARROLLO Y GESTIÓN	Planeamiento de desarrollo	ESTUDIO DE DETALLE	
	Sistema de actuación	Cooperación o compensación	
	Subdivisión de la Unidad	SI	
<p>OTRAS CARACTERÍSTICAS ESPECIFICAS</p> <p>La longitud máxima de las fachadas de los edificios, (con excepción del que ha de tapar la medianera existente) será de 30 m.</p>			

NOMBRE: CANALIZACIÓN RÍO RAÍCES		NÚCLEO	SALINAS														
		Designación	SA UA2														
<p>OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN: Ordenar el área comprendida entre la Avda. Principal y el río Raíces. La disposición de las nuevas edificaciones será en bloque abierto, con una altura máxima de tres plantas. Se diseñara un vial posterior que de acceso a los edificios y que permita disponer un amplio paseo junto a la prevista canalización del Raíces</p>																	
<p>CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN</p> <table border="1"> <tr> <td>Ordenanzas de aplicación</td> <td>Abierta III</td> </tr> <tr> <td>Superficie bruta</td> <td>36.272 m²</td> </tr> <tr> <td>Superficie edificable neta</td> <td>16.863 m²</td> </tr> <tr> <td>Superficie máxima construible</td> <td>20.440 m²</td> </tr> <tr> <td>Altura de la edificación</td> <td>III plantas</td> </tr> <tr> <td>Numero de viviendas máximo</td> <td>204</td> </tr> <tr> <td>Ocupación máxima</td> <td>30 %</td> </tr> </table>				Ordenanzas de aplicación	Abierta III	Superficie bruta	36.272 m ²	Superficie edificable neta	16.863 m ²	Superficie máxima construible	20.440 m ²	Altura de la edificación	III plantas	Numero de viviendas máximo	204	Ocupación máxima	30 %
Ordenanzas de aplicación	Abierta III																
Superficie bruta	36.272 m ²																
Superficie edificable neta	16.863 m ²																
Superficie máxima construible	20.440 m ²																
Altura de la edificación	III plantas																
Numero de viviendas máximo	204																
Ocupación máxima	30 %																
<p>OTRAS CONDICIONES: Se podrá desarrollar la unidad coexistiendo, en un primer momento, las actuales edificaciones del borde de la carretera con las nuevas, pero la intención final es que desaparezcan. En esta Unidad se podrá aplicar una reducción de los retiros obligatorios, siempre que sea admitida por el Ayuntamiento.</p>																	
CESIONES		Viales	10.673 m ²														
		Canalización Río Raíces	8.736 m ²														
		Equipamientos y dotaciones															
DESARROLLO Y GESTIÓN		Planeamiento de desarrollo	ESTUDIO DE DETALLE														
		Sistema de actuación	Cooperación o compensación														
		subdivisión de la unidad	SI														
<p>OTRAS CONDICIONES</p>																	

NOMBRE: CALLE DE LA DEVA		NÚCLEO SALINAS
		Designación SA UA3
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:		
Obtener los terrenos pendientes para finalizar la calle de La Deva		
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN		
Ordenanzas de aplicación	U-15	
Superficie bruta	25.437 m ²	
Superficie edificable neta	20.705 m ²	
Superficie máxima construible	10.352 m ²	
Altura de la edificación	II plantas	
Numero de viviendas máximo	37	
Ocupación máxima	30 %	
OTRAS CONDICIONES		
CESIONES		
Viales	4.732 m ²	
Espacios libres públicos		
Equipamientos y dotaciones		
DESARROLLO Y GESTIÓN		
Planeamiento de desarrollo		
Sistema de actuación	Cooperación o compensación	
Subdivisión de la Unidad	SI	

OTRAS CARACTERÍSTICAS ESPECIFICAS

Se podrán edificar directamente las parcelas si se cede individualmente la parte de los viales que corresponde a cada una de las parcela aisladamente. En caso de que esta cesión resultará inferior a la que correspondería, se deberán solicitar las oportunas garantías para sufragar el resto.

NOMBRE: LA LLOSONA		NÚCLEO	SALINAS
		Designación	SA UA4
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:			
<p>Obtención de un polígono industrial de pequeña escala para la recuperación de terrenos explotados como cantera. La cantera, con sus usos auxiliares, podrá continuar en explotación hasta su agotamiento.</p>			
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN			
	Ordenanzas de aplicación	PIL T1	
	Superficie bruta	36.874 m ²	
	Superficie edificable neta	4.027 m ²	11.016 m ²
	Superficie máxima construible	Según Ordenanza y otras condiciones	
	Altura de la edificación	Según Ordenanza y otras condiciones	
	Numero de viviendas máximo		
	Ocupación máxima	Según Ordenanza y otras condiciones	
OTRAS CONDICIONES			
La unidad Homogénea TI-2 se sitúa sobre pasaje de tráfico rodado, apoyada estructuralmente sobre la unidad homogénea T1-1.			
CESIONES		Viales	5.709 m ² +756 m ² bajo las unidades homogéneas
		Espacios libres públicos	13.132 m ²
		Equipamientos y dotaciones	
DESARROLLO Y GESTIÓN		Planeamiento de desarrollo	
		Sistema de actuación	Compensación
		Subdivisión de la Unidad	SI

OTRAS CARACTERÍSTICAS ESPECIFICAS

Desarrollo conforme a Convenio urbanístico.

La cesión obligatoria de suelo útil a la Administración queda adquirida por los promotores conforme al Convenio.

El conjunto de Unidades Homogéneas TI-1, TI-2 y TI-3, exteriores al ferrocarril, y su correspondiente red viaria, pueden ser objeto de desarrollo separado, aunque respetando las condiciones de reparto global de la unidad.

NOMBRE: EL ESPARTAL	NÚCLEO	SALINAS
	Designación	SA UA5
<p>OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:</p> <p>Ordenar el área comprendida entre la carretera de San Juan de Nieva y el límite del dominio público marítimo-terrestre, según el deslinde realizado por la demarcación de costas de Asturias en ejecución de Sentencia.</p> <p>La disposición de las nuevas edificaciones será en bloque abierto con una altura máxima de 3 plantas.</p> <p>Se diseñará un espacio libre público posterior que permita separar ampliamente la superficie edificada de la zona dunar.</p>		
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN	Ordenanzas de aplicación	ABIERTA III
	Superficie bruta	29.762 m ²
	Superficie edificable neta	15.436 m ²
	Superficie máxima construible	20.838 m ²
	Altura de la edificación	III
	Numero de viviendas máximo	208
	Ocupación máxima	30 %
<p>OTRAS CONDICIONES</p> <p>Los viales privados que además de dar servicio a los edificios conecten con el espacio libre colindante con la zona de dominio público marítimo-terrestre deberán de ser de uso público.</p>		
CESIONES	Viales	
	Espacios libres públicos	
	Equipamientos y dotaciones	14.326 m ²
DESARROLLO Y GESTIÓN	Planeamiento de desarrollo	ESTUDIO DE DETALLE
	Sistema de actuación	Cooperación o Compensación
	Subdivisión de la Unidad	SI

OTRAS CARACTERÍSTICAS ESPECIFICAS

El plazo de ejecución de esta Unidad de Actuación será de cuatro años contados a partir de la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU.

Anexo

MEMORIA JUSTIFICATIVA
DEL SUELO URBANIZABLE
SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE

Anexo

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL SUELO URBANIZABLE
SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE**

CUADROS JUSTIFICATIVOS Y FICHAS

A continuación se adjuntan los cuadros y fichas de cada uno de los distintos suelos urbanizables de cada uno de los núcleos urbanos y de cada sector.

MEMORIA DE GESTIÓN

Parte Primera EL MARCO NORMATIVO

Apartado Primero
INTRODUCCIÓN

Apartado Segundo
LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Consideraciones generales
Polígonos y unidades de actuación
Aprovechamientos urbanísticos
La ejecución del plan en el concejo de Castrillón

Apartado Tercero
LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN

RÉGIMEN TRANSITORIO

Parte Segunda MEMORIA DE GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

ANTECEDENTES
CRITERIOS BÁSICOS DE LA REVISIÓN
MARCO NORMATIVO
DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE Y SISTEMAS GENERALES.
JUSTIFICACIÓN INDIVIDUALIZADA DEL MODELO TERRITORIAL.

NORMATIVA DE GESTIÓN

- Artículo 1. Generalidades
- Artículo 2. Fichas de Gestión
- Artículo 3. *Aprovechamiento urbanístico*
- Artículo 4. Delimitación de *polígonos o unidades de actuación*
- Artículo 5. Reajuste de límites
- Artículo 6. Subdivisión de las *unidades de actuación y polígonos*
- Artículo 7. Modificaciones de las determinaciones de las *Fichas de Gestión*
- Artículo 8. *Sistemas de actuación*
- Artículo 9. *Cesiones obligatorias*
- Artículo 10. Ejercicio de la facultad de edificar
- Artículo 11. Costes de la urbanización
- Artículo 12. Áreas de urbanización a completar
- Disposición transitoria

Anexo
MEMORIA JUSTIFICATIVA
DEL SUELO URBANIZABLE.
SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE

Cuadros justificativos y fichas

El Programa de Actuación, el Estudio Económico-Financiero y la Memoria de este documento siguen siendo los mismos documentos que se presentaron y obtuvieron la aprobación inicial.

Cuando se produzca la aprobación provisional, y con anterioridad a la aprobación definitiva, se harán las pequeñas actualizaciones necesarias para la adecuación de dichos documentos. No se ha hecho ahora por ser meros cambios de actualización, sin ninguna relevancia a los efectos de comprensión de su contenido y alcance. Además, en el acuerdo de aprobación provisional seguramente se introducirán prescripciones que motivarían una nueva adaptación.