

6. EL CASO DEL SUELO NO URBANIZABLE DISTINTO DEL DE NÚCLEO RURAL.

6.1 ENUMERACIÓN DE LAS CATEGORÍAS PROPUESTAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE SEGÚN EL DOCUMENTO DE PRIORIDADES.

6.01 Las categorías de suelo utilizadas, adicionalmente a las áreas de Núcleo Rural, son las siguientes:

- a) Suelo No Urbanizable de Protección Urbana, representado en los planos de Ordenación mediante el acrónimo **PU**.
- b) Suelo No Urbanizable de Reserva y Protección de futuras infraestructuras, representado en los planos de ordenación mediante el acrónimo **Re-Inf**.
- c) Suelo No Urbanizable de Vega, representado en los planos de ordenación mediante el acrónimo **Vg**.
- d) Suelo No Urbanizable de Interé Agrario, representado en los planos de ordenación mediante el acrónimo **Iag**. Y subdividido en tres subcategorías **Iag-A, B y C**.
- e) Suelo No Urbanizable de Colina, representado en los planos de ordenación mediante el acrónimo **NU-Col**.
- f) Suelo No Urbanizable de Montaña, representado en los planos de ordenación mediante el acrónimo **NU-Mnt**.
- g) Suelo No Urbanizable de Montaña repoblada, representado en los planos de ordenación mediante el acrónimo **NU-Mnt-B**.
- g) Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica, representado en los planos de ordenación mediante el acrónimo **PArq**.
- f) Suelo No Urbanizable de Protección Ecológica, representado en los planos de ordenación mediante su delimitación y relleno en verde claro. Acrónimo **PEC**

Durante la próxima fase de elaboración del planeamiento y adicionalmente a las modificaciones que puedan producirse en función de la Información Pública del Documento de Prioridades se efectuará una subdivisión del Suelo de Montaña en diferentes subcategorías.

6.2 DESCRIPCIÓN DE LAS CATEGORÍAS PROPUESTAS.

6.02 El *Suelo No Urbanizable de Protección Urbana* comprende terrenos que, presentando las características típicas del suelo no urbanizable, deben quedar protegidas por el planeamiento de la posibilidad de edificación, también en previsión de hipotéticas circunstancias futuras de reserva para fines edificatorios, pero que ahora se entienden de fijación totalmente indeterminada, y que incluso pueden no ser objeto de utilización a estos efectos en un futuro. Para su delimitación se estudia la relación entre el Suelo No Urbanizable y el Urbano y Urbanizable en los alrededores de la capital del concejo.

6.03 El Suelo No Urbanizable de Reserva y Protección de futuras infraestructuras comprende en lo fundamentalmente los suelos que quedan desde este momento reservados para la eventual construcción de nuevas carreteras -Fundamentalmente fragmentos de variante de las ya existentes.

6.04 El *Suelo No Urbanizable de Vega* comprenden los terrenos con sedimento cuaternario de los ríos del concejo.

Su delimitación deriva principalmente de los Estudios Geológico y de Potencialidades del Suelo, obtenido a su vez por fotointerpretación con apoyo sobre el propio terreno y del análisis topográfico. Ocasionalmente se delimita por los bordes parcelarios.

Existen muy buenas razones por las que esta categoría de Suelo debe quedar libre de edificación. Se trata en efecto de un bien extraordinariamente escaso y en que bajo ningún concepto debe permitirse que se incrementen potenciales valores futuros de expropiación como consecuencia de la realización de obras innecesarias.

La delimitación del Suelo de Vega será también cotejada con el Sistema de Información de Áreas Inundables elaborado por el INDUROT para el Ministerio de Medio Ambiente. Muy probablemente en el Documento de Aprobación Inicial figurará subdividido el Suelo de Vega entre Vega Inundable y Resto de la Vega.

6.05 El *Suelo No Urbanizable de Interés Agrario* comprende los terrenos que el presente Plan General considera necesario preservar por su combinación de un relieve con menos de un 20% de pendiente con un valor agrícola, forestal o ganadero adecuado, pero que no presentan características específicas que aconsejen la inclusión en otras categorías más estrictas del Suelo No Urbanizable.

En la práctica y como consecuencia de las modificaciones de la legislación urbanística que han producido la desaparición del anterior *Suelo No Urbanizable Genérico* el Suelo de Interés podría ser definido como el residuo que queda una vez se eliminan las otras categorías de suelo.

El Documento de Prioridades lo subdividirá en las subcategorías **A**, **B** y **C** en función de su categorización según el plano de Capacidad de Uso representado esquemáticamente en la figura nº

6.06 El *Suelo No Urbanizable de Colina* comprende los terrenos de una calidad agraria oscilando entre media y media baja y un relieve intermedio de colina con pendientes de entre el 20 y el 30% sin presentar características específicas que aconsejen la inclusión en otras categorías más estrictas del Suelo No Urbanizable.

6.07 El *Suelo No Urbanizable de Montaña* comprende los terrenos de una calidad agraria baja y muy baja y un relieve con pendientes superiores al 30% sin presentar características específicas que aconsejen la inclusión en otras categorías más estrictas del Suelo No Urbanizable.

Esta categoría puede ser considerada como provisional y en la próxima fase del estudio será subdividida en subzonas del tipo de las siguientes:

- *Suelo No Urbanizable de Montaña karstificada.*
- *Suelo No Urbanizable de Pastos de Altura.*
- *Suelo No Urbanizable Forestal de Altura.*

Ya en el Documento de Prioridades figurará otra subcategoría, la de Suelo de Montaña repoblada delimitando la única parte del suelo afectado por esta categoría de Suelo de Montaña ocupada mayoritariamente por monte repoblado.

- 6.08 El Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica comprende aquellas manchas de reducida dimensión en que fuera necesario complementar las zonas de protección previstas en la Carta Arqueológica de Nava en sitios arqueológicos cuyo emplazamiento presenta condiciones paisajísticas que recomiendan incrementar la protección visual del elemento inventariado. Se delimitan a partir de inspección sobre el propio terreno.
- 6.098 El *Suelo No Urbanizable de Protección Ecológica* comprende los bosques autóctonos y las áreas denominadas de recuperación forestal, formaciones arbustivas, matorrales y herbáceas limítrofes, cuya potencialidad y uso óptimo sea claramente de conservación de masas forestales autóctonas. Es en cierto modo una subcategoría, ya que se interna en terrenos comprendidos en las restantes categorías de Suelo No Urbanizable teniendo prioridad sobre aquéllas.

La delimitación es bastante detallada. En la figura N° 63 de la página siguiente aparecen representadas, tramadas en verde, las superficies de suelo categorizadas como de Protección Ecológica y delimitados con línea azul los calificados como Suelo Forestal de Protección según el planeamiento vigente. Como se ve las diferencias son substanciales y el grado de detalle del nuevo planeamiento muy superior.

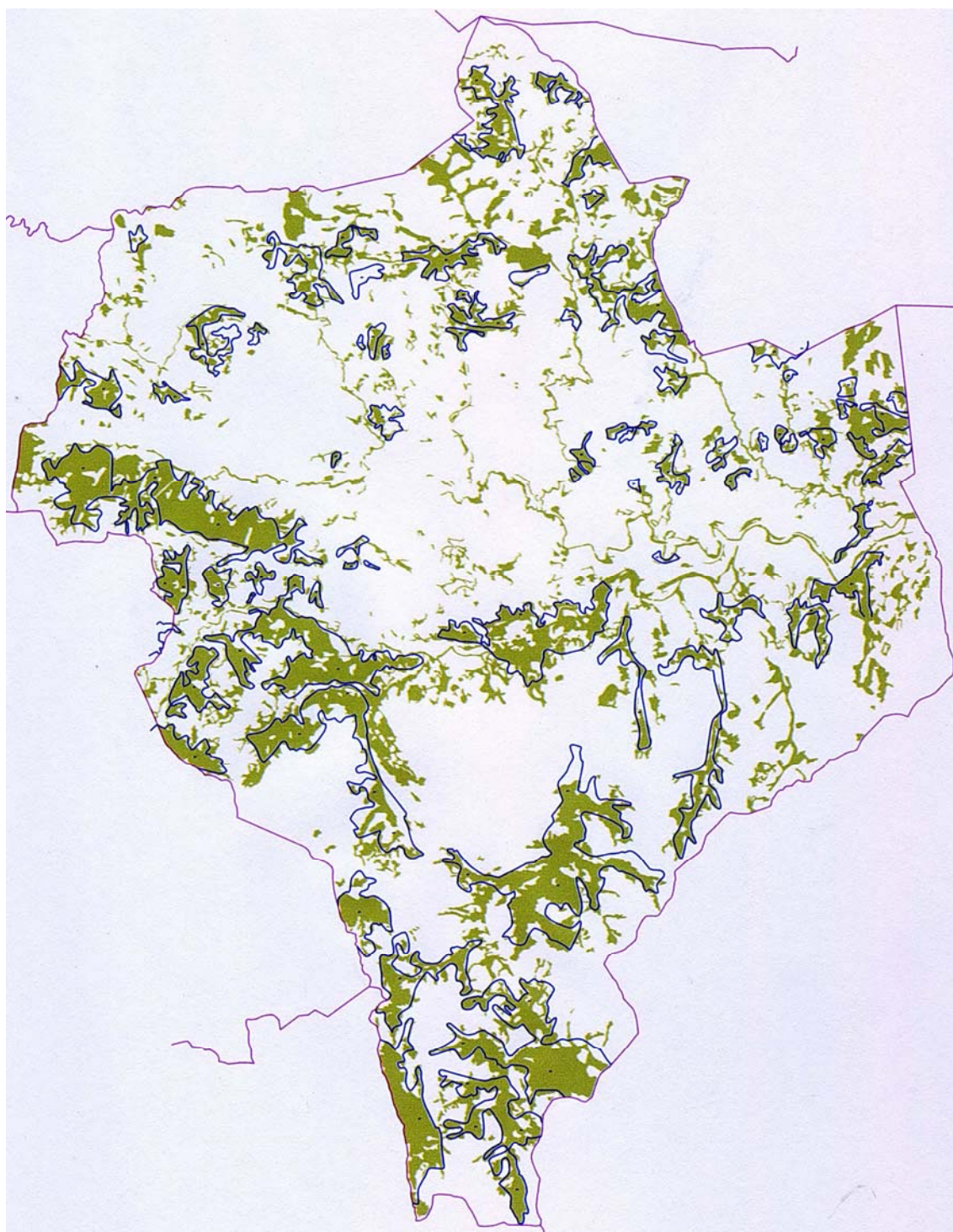


Figura N° 63. Comparación de las áreas de protección ecológica según el Avance del futuro PGO -tramadas en verde- y en las NNSS vigentes -delimitados con línea azul

7 COMPARACIÓN DE LA CAPACIDAD DEL PLANEAMIENTO SEGÚN LAS PROPUESTAS DEL DOCUMENTO DE PRIORIDADES Y LAS NECESIDADES PREVISIBLES DE SUELO.

7.01 Complementariamente a sus funciones de ordenación física, un Plan General Municipal debería de garantizar proporcionar una cantidad de suelo edificable suficiente como para que no se produjeran estrechamientos durante el proceso edificatorio, al menos durante un período de ocho años, y ello principalmente mediante la creación de una reserva de suelo dotada de una adecuada sobrecapacidad.

Para comprobar si esta suficiencia se produce con las previsiones de suelo desarrollable y las edificabilidades propuestas por este Documento de Prioridades comenzaremos analizando la trayectoria de las licencias concedidas en el concejo de Nava durante los cuatro años comprendidos entre 2003 y 2006.

Hemos podido explorar las licencias concedidas durante estos cuatro años según listados organizados por tipos de licencia, Número de viviendas por licencia para el caso de los edificios destinados a vivienda en altura y lugar de emplazamiento.

7.02 Los resultados aparecen representados en primer lugar en el gráfico N° 64 en el que se representa el número de viviendas con licencia concedida, organizado por años.

Si seguimos la línea negra que se refiere al total de las viviendas totales no encontramos ninguna tendencia clara salvo, si acaso una ligera propensión al descenso de la actividad edificatoria.

El asunto se aclara subdividiendo este total entre edificios plurifamiliares en el suelo urbano de Nava - Línea naranja-, viviendas con licencia concedida en un solo año en la urbanización de viviendas unifamiliares situada en las proximidades de Polanava -35 viviendas con licencia concedida en un solo año y representadas en azul- y el resto de las viviendas unifamiliares, representado en color verde.

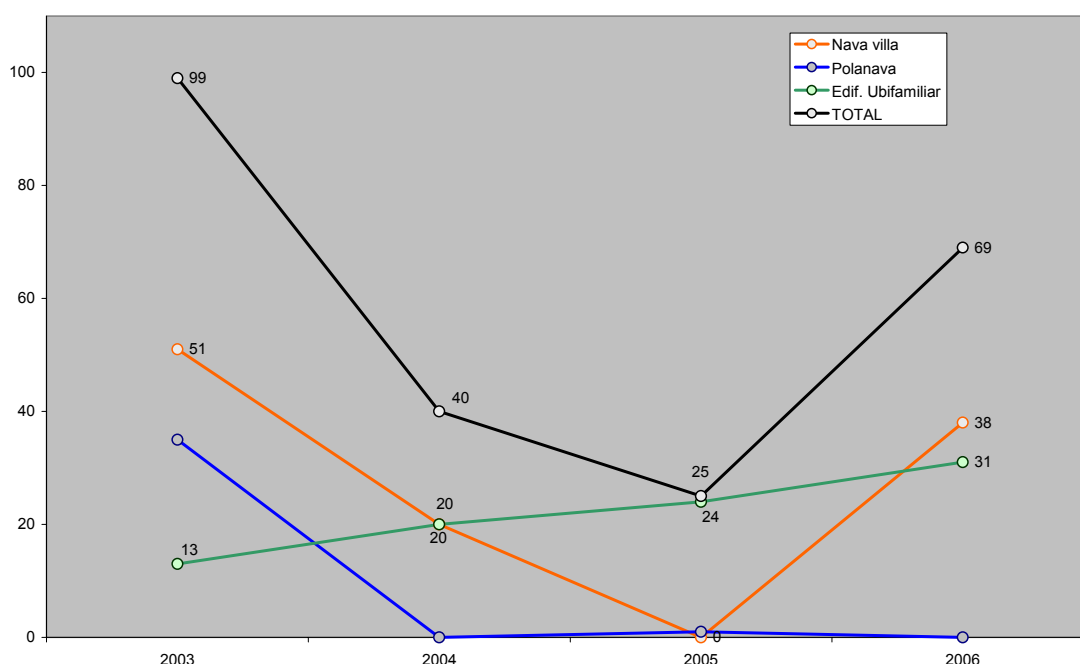


Gráfico N° 64 Distribución del nº de viviendas con licencia concedida entre 2003 y 2006 subdividido según edificación en Altura (Naranja), urbanización de Polanava (Azul) y resto de la edificación unifamiliar. (Verde).

Una vez realizada esta operación los datos comienzan a clarificarse y nos permiten elaborar algunas conjeturas que expondremos seguidamente:

1. VIVIENDAS EN ALTURA.

- 7.03 Es difícil encontrar un patrón claro dado que este tipo de licencia, se conceden según paquetes discontinuos, en forma que, en los cuatro años considerados se han concedido 8 licencias con una dimensión media de 13,625 viviendas por proyecto. Eso se traduce a que un año con tres proyectos pueda llegar a más de 50 viviendas con licencia concedida y un año con ninguno se queda en 0.

Digamos que la media de los cuatro años supondría poco mas de 27 Viviendas/año y que parece poco útil intentar ir mucho mas allá que conjeturando que parece razonable esperar en principio ritmos edificatorios del orden de 30 a 35 viviendas por año en el Suelo Urbano y Urbanizable de Nava.

- 7.04 Conviene hacer una precisión que debe ser tenida muy en cuenta. En el pasado la edificabilidad de Nava tenía un importante componente endógeno, es decir, podía realizarse una previsión razonable analizando adecuadamente las trayectorias pasadas ya que era causada por el crecimiento de la propia villa; pero en el futuro, cada vez más, la edificabilidad de Nava irá vinculada no a un mercado específico del concejo, sino a la evolución de una cuota de participación en el mercado inmobiliario de la Zona Central de Asturias, cuya imbricación será cada vez mayor al ir combinándose la aparición de fenómenos de saturación en los principales núcleos urbanos asturianos con la consecuente desviación de la demanda hacia los núcleos relativamente periféricos entre los que se cuenta Nava. Ello se verá acentuado al incrementarse progresivamente la facilidad de acceso desde otros puntos de Asturias a Nava lo que a su vez se traducirá en una mayor libertad a la hora de seleccionar el lugar en que se propone vivir.

En estas condiciones lo que Nava debe buscar a la hora de actualizar su planeamiento es la consecución de un ritmo sano de crecimiento de su stock edificatorio que permita a la villa metabolizarlo, conservando en la medida de lo posible su carácter actual y resolviendo sin distorsiones los problemas que dicho crecimiento vaya generando.

- 7.05 En párrafos anteriores nos hemos referido a un ritmo de crecimiento que podría oscilar entre las 30 a 35 viviendas/año. Entendemos que esta dimensión, que equivaldría a unas entre 300 y 350 viviendas en diez años. (ocho años del período de actuación mas dos años de plazo de seguridad) es la adecuada y el PGO debe apuntar a ella como objetivo, proporcionando a tal fin una razonable sobrecapacidad.

La sobrecapacidad que el suelo urbano y urbanizable debería tener para permitir el desarrollo sin distorsiones de un número así de viviendas ha sido siempre objeto de controversia. Yo estimo que, depende en primer lugar de la dimensión poblacional del concejo, debiendo oscilar en grado inverso a esta, en forma que un mínimo aceptable para una ciudad como Gijón debe ser de 1 a 2 y que, para una dimensión moderadamente reducida como es la de Nava debería ser aproximadamente de 1 a 3.

Es decir: Debe categorizarse suelo para una capacidad equivalente a tres veces la estimación de las viviendas a edificar que ya hemos estimado en entre 300 y 350 viviendas. Esto equivale a buscar una capacidad de estas clases de suelo de entre 900 y 1.050 viviendas, lo que es congruente con los resultados de la Tabla Nº 51 referido a las Unidades de Actuación..

2. VIVIENDAS UNIFAMILIARES EXTERIORES AL SUELO URBANO DE NAVA.

- 7.06 Si volvemos nuestra atención al gráfico Nº 64 veremos que la demanda de viviendas unifamiliares (línea verde) parece estar aumentando muy rápidamente en estos últimos años, con cifras de 13, 20, 24, y 31. Aunque estas cifras falsean en algo la realidad, dado que la urbanización de Polanava tiene que haber lustrado los resultados de los primeros años, acentuando los ritmos de crecimiento aparentes, no cabe duda de que podemos esperar en el futuro un incremento apreciable de la demanda de terrenos para edificar viviendas unifamiliares..

7.07 Como en el caso de la vivienda plurifamiliar, también aquí nos encontramos con un fenómeno íntimamente vinculado a la zona central. De nuevo, progresivamente, los destinatarios de las futuras viviendas serán personas cuyo origen es exterior al concejo y de nuevo la corporación municipal deberá elegir una cifra de crecimiento que permita compaginar un rejuvenecimiento relativo de la población y un nivel de negocio razonable para los propietarios de suelo de características congruentes con los criterios del PGO con el mantenimiento de una calidad paisajística y medioambiental del concejo que puede en la actualidad ser considerada como bastante alta y que constituye, no lo olvidemos, el principal de sus activos económicos.

En la tabla nº 66 adjunta complementamos los datos del Gráfico Nº 65 representando la distribución de las licencias concedidas subdividida por parroquias durante estos años. Como en ella puede verse en términos generales la edificación de viviendas unifamiliares en la parroquia de Nava supone un equivalente al de las otras cinco parroquias del concejo, aunque el patrón va cambiando rápidamente en forma que la proporción es de 25 a 8 en los dos primeros años y de 27 a 28 en los dos siguientes.

El período considerado es demasiado corto como para obtener conclusiones definitivas, pero, da la impresión de que la distribución de la edificación de este tipo de edificaciones se dispersa progresivamente, apreciándose una tendencia de crecimiento superior fundamentalmente en Ceceda y El Remediú.

Tabla Nº 66.

Año		2003	2004	2005	2006
Edif. Altura	Nava villa	51	20		38
Urb. Pola-Nava	Polanava	35		1	
Edificación Unifamiliar	Ceceda	1	3	5	6
	Cuenya		2	2	
	Nava	12	13	12	15
	Priandi			1	2
	Remediú, El		1	3	5
	Tresali		1	1	3
		Total Suelo No Urbanizable	13	20	24
TOTAL		99	40	25	69

7.08 Para el futuro podría ser bueno buscar un ritmo medio de edificación próximo a las cuarenta viviendas unifamiliares al año, lo que supondría unas 320 viviendas en un período de ocho años y 400 en un plazo de diez..

Si ahora cotejamos esta dimensión con la capacidad de edificación de los núcleos rurales de Nava según las propuestas del Documento de Prioridades -1.791- incrementadas hasta 2.000 teniendo en cuenta los resbalamientos que con toda seguridad se producirán como resultado de las Informaciones Públicas previas a la Aprobación Definitiva del Plan General, nos quedaría una relación de 16 a 100 en ocho años o 20 a 100 en diez años-, o dicho de otra manera, una vez transcurridos los ocho años del Programa de Actuación se habría edificado solo un sexto de la capacidad de los Núcleos Rurales según el Plan General, lo cual parece muy suficiente.