

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTOS

DE LLANERA

ANUNCIO. Aprobación definitiva del Plan Especial para equipamiento: dotación deportiva supramunicipal, centro ecuestre, y del informe ambiental estratégico.

El Pleno del Ayuntamiento de Llanera en sesión celebrada el día 4 de mayo de 2023 acordó la aprobación definitiva del Plan Especial para equipamiento: dotación deportiva supramunicipal, centro ecuestre conforme a la documentación técnica que obra en el expediente: Plan Especial para equipamiento: dotación deportiva-centro ecuestre" de marzo de 2020 (número reg. 6.010 de 12/11/2020) y "adenda n.º 1: Documentación para Confederación Hidrográfica del Cantábrico" de agosto 2022 (número reg. 6.312 de 14/09/2022).

Condiciones:

- Para realizar el seguimiento de los efectos ambientales del Plan Especial se seguirá lo establecido al respecto en el Documento Ambiental Estratégico, a fin de garantizar el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en dicho Documento.
- La incorporación de las aguas residuales a redes públicas de saneamiento se considera la opción preferente, por tanto, en el momento en que exista la posibilidad de incorporar las aguas residuales a una red de saneamiento pública, deberá ejecutarse dicha conexión.

De conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y del artículo 97 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, se procede a la publicación del citado Plan Especial como anexo I.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, se comunica que el informe ambiental estratégico del presente Plan Especial se ha publicado en el BOPA número 179, de 16 de septiembre de 2021, expediente Ia-Pp-0288/2020 y que, una vez publicado en el BOPA el anuncio del acuerdo de aprobación definitiva, tanto la documentación técnica como el citado acuerdo se publicarán para su consulta en la web municipal en la dirección la sede electrónica

<https://sede.llanera.es/Privado/Validacion/ValidarDocumento.aspx>

Documentos	CSV
CERTIFICADO DEL ACUERDO DEL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE LLANERA DE FECHA 4 DE MAYO DE 2023,	3Q4R3C240D0F1R1R0GA4
ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	5T2A731I551T2Q6216Y0

Lo que se publica para su conocimiento y efectos oportunos, significándose que de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra este acuerdo cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Asturias en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su publicación en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*.

Anexo I

PLAN ESPECIAL PARA EQUIPAMIENTO: DOTACIÓN DEPORTIVA SUPRAMUNICIPAL, CENTRO ECUESTRE INTEGRAL

Parcelas n.º 266 y n.º 10.266 del polígono 5, Veyo, Villardeveyo, Llanera, Asturias.

Promotor: Agropecuaria San Quiles, S. L.

Redactor: Alfonso A. Ibáñez, Arquitecto colegiado COAR n.º 603, habilitado COAA n.º 60.086.

Fecha: marzo 2020.

CAPÍTULO 1.—DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.—Fundamento y ámbito de aplicación.

Se redactan estas ordenanzas reguladoras de conformidad con lo dispuesto en el art.6 del ROTU, con el objeto de reglamentar los usos a desarrollar en el ámbito del presente Plan Especial, cuya delimitación figura en los planos correspondientes.

El objeto del Plan Especial es regular urbanísticamente la implantación del uso de centro ecuestre integral, que queda encuadrado en el planeamiento de Llanera, por similitud, como un equipamiento especial del tipo dotacional supramunicipal, instalación deportiva.

Estas ordenanzas son de aplicación exclusivamente al ámbito de este Plan Especial regulando el uso de terrenos, edificaciones e instalaciones dentro del mismo.

Artículo 2.—*Vigencia y obligatoriedad de su cumplimiento.*

Las presentes ordenanzas y demás documentos que componen el presente Plan Especial serán de obligado conocimiento y cumplimiento en el desarrollo del suelo que regulan.

Serán de aplicación a partir del día siguiente a la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el BOPA.

Se podrá modificar el Plan Especial en los supuestos establecidos en el TROTU.

El documento de modificación tendrá el mismo grado de precisión que el presente Plan Especial.

Artículo 3.—*Documentación del Plan Especial.*

La documentación del presente Plan Especial, cumple las exigencias establecidas en los artículos 67 del TROTU y 193 del ROTU.

Se compone de:

- Memoria Informativa y Justificativa.
- Normas Urbanísticas.
- Estudio Económico Financiero.
- Planos de Información y Ordenación.

Artículo 4.—*Interpretación y normativa de rango superior.*

En caso de discrepancia entre los distintos documentos, salvo casos evidentes de errata o error en los que no se tendrá en cuenta el documento en que éste se produzca, prevalecerán:

- Las disposiciones escritas sobre las gráficas, excepto en la delimitación de zonas señaladas en planos.
- Las cotas sobre las líneas en caso de tratarse de planos.
- Prioridad de los planos de menor escala con respecto a los de mayor escala.
- Dentro de la misma escala, prioridad para cada tema a su plano específico, cuando exista.
- Disposiciones particulares sobre las disposiciones generales.

Para aquellos aspectos no regulados expresamente en estas ordenanzas, será de aplicación lo dispuesto en la normativa general urbanística y las ordenanzas de las normas subsidiarias de planeamiento del concejo de Llanera.

CAPÍTULO 2.—RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 5.—*Órganos actuantes.*

La formulación y redacción del Plan Especial es de iniciativa particular, y la tramitación corresponde al Ayuntamiento de Llanera, incluida su aprobación definitiva previo informe vinculante por parte de la CUOTA.

Artículo 6.—*Régimen urbanístico.*

El régimen urbanístico del ámbito incluido en el presente Plan Especial será el establecido por las normas subsidiarias de planeamiento del concejo de Llanera para el suelo no urbanizable de interés, además del que resulte por aplicación de estas ordenanzas.

Se redactan estas ordenanzas reguladoras de conformidad con lo dispuesto en el art. 6 del ROTU, con el objeto de reglamentar los usos a desarrollar en el ámbito del presente Plan Especial, cuya delimitación figura en los planos correspondientes.

Artículo 7.—*Régimen jurídico.*

Todos los actos y acuerdos que adopte el Ayuntamiento en aplicación de estas ordenanzas serán recurribles en la forma dispuesta en cada caso por la legislación aplicable.

Artículo 8.—*Ejecución del Plan Especial.*

Para la ejecución del presente Plan Especial será precisa la elaboración de uno o varios proyectos de obras que engloben los aspectos relativos a la edificación y/o urbanización necesarias para el desarrollo de la actividad. Con su tramitación sectorial en caso de ser necesario.

La redacción de los posibles proyectos de edificación se llevará a cabo a partir de las condiciones de las presentes ordenanzas. El contenido y tramitación de estos proyectos se ajustará a las determinaciones de las NNSS del concejo de Llanera o del planeamiento que lo sustituya. Los proyectos podrán proceder a adaptaciones de detalle que no afecten a determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Dado que el ámbito del Plan Especial es en suelo clasificado como no urbanizable de interés y que la actividad se limita a terrenos de titularidad privada, con acceso desde viales públicos suficientes y sin requerir infraestructuras de servicios urbanos (agua, saneamiento, electricidad, etc.), no es necesario la redacción de un proyecto de urbanización en suelo de titularidad pública.

CAPITULO 3.—CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN

Artículo 8.—*Condiciones generales para la implantación.*

La actividad de centro ecuestre integral sólo será posible en los términos establecidos por el presente Plan Especial, así como por los condicionantes establecidos por la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias en los departamentos involucrados de modo sectorial o integral durante su aprobación.

Las condiciones señaladas en el presente Plan Especial serán de obligado cumplimiento para el promotor, el cual podrá solicitar ante el órgano competente la revisión de las medidas señaladas con objeto de modificarlas o cambiarlas en aquellos supuestos en los que tecnológicamente presenten dificultades para su implantación.

Con carácter subsidiario serán de aplicación las disposiciones establecidas en las NNSS de Llanera.

Artículo 9.—*Condiciones generales de uso.*

Serán de aplicación, con carácter general y complementario, las condiciones establecidas en las NNSS de Llanera, así como también la normativa sectorial específica que pueda resultar de aplicación.

El centro ecuestre sería en su conjunto un uso de equipamiento: dotación deportiva supramunicipal de acuerdo a las NNSS, pero en este Plan Especial y para facilitar una mejor gestión se opta por pormenorizar de una manera clara el uso concreto para cada zona en las que se ha dividido el ámbito de actuación, como se detalla en el capítulo 4 de esta normativa urbanística y en el plano de zonificación.

Artículo 10.—*Condiciones generales de edificación.*

Las edificaciones precisas para la actividad deberán ajustarse a la normativa urbanística vigente, por lo que cuando se requiera la construcción de edificaciones se requerirá la tramitación de la licencia urbanística para dichas construcciones.

Las condiciones de edificación se aplicarán de acuerdo con las definiciones generales establecidas en las NNSS de Llanera.

El presente Plan Especial fija y acota el emplazamiento de todas las edificaciones previstas, según se observa en los planos correspondientes.

Los cálculos de edificabilidad, medición de alturas, etc., se aplicarán según las normas generales establecidas por las NNSS de Llanera para el resto del municipio.

Las condiciones estéticas y de diseño serán de composición y configuración libres, pero cumpliendo las condiciones generales de composición establecidas en las NNSS de Llanera.

El desarrollo de los proyectos se debe realizar por profesionales con la capacitación profesional necesaria. Se cuidarán tanto los aspectos estéticos de los materiales y acabados, como la configuración del diseño y composición de formas, dimensiones y proporciones, para minimizar el impacto de edificaciones no tradicionales sobre el paisaje.

Las condiciones relativas a seguridad y salud, iluminación, ventilación y todas aquellas reguladas en las Normas Básicas de Edificación y en el Código Técnico de la Edificación deberán quedar definidas y justificadas en los proyectos técnicos de edificación.

Se asegurará la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas y obstáculos en el diseño y ejecución de los elementos de la urbanización, del mobiliario urbano y en la construcción de edificios, de conformidad, en su caso, con lo dispuesto en su legislación específica y en las normas de carácter general que a este respecto, en su caso, figuren en las NNSS de Llanera.

Artículo 11.—*Otras condiciones.*

En la fase de ejecución de las obras necesarias para llevar a cabo la actividad contemplada en este Plan Especial, se aplicarán unas medidas básicas para la preservación del estado del entorno de la zona de actuación:

- Durante las obras se utilizará exclusivamente las vías de acceso existentes. No se abrirán nuevos accesos.
- Cualquier alteración que el tránsito de vehículos produzca sobre la red pública de caminos será reparada por el promotor una vez concluida la obra.
- Los escombros y residuos generados por la actividad serán retirados a vertederos autorizados, y en ningún caso se depositarán sobre el terreno de forma permanente.

CAPITULO 4.—CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA DE ORDENACIÓN

Artículo 12.—*Zonificación.*

La zonificación establecida en este Plan Especial, y que figura en el plano correspondiente, es la siguiente:

A. Zonas con edificación:

1. ZC: Zona de cuerdas:

1. ZC.EQ: zona de cuadra equina.
2. ZC.UA: zona de cuadra usos auxiliares (Oficina, aula, aseo, etc., del centro ecuestre).
3. ZC.PE: zona de cuadra pista de entrenamiento.
4. ZC.PC: zona de cuadra pequeños cobertizos.
5. ZC.CA: zona de cuadra, caminador.
6. ZC.DO: zona de cuadra, doma.

2. ZV: zona de vivienda del guarda asociada a la explotación.

B. Zona libre verde, zona de urbanización o zona de instalaciones:

1. ZL: Zona libre verde.
 1. ZL.VE: zona libre verde de estancia y cría de animales.
 2. ZL.VJ: zona libre verde ajardinamiento natural.
2. ZU: Zona de urbanización.
 1. ZU.VA: zona de urbanización, viario o aparcamiento exterior descubierto.
 2. ZU.PD: zona de urbanización pista descubierta entrenamiento.
3. ZI: Zona de instalaciones/infraestructuras.
 1. ZI.ES: zona de instalaciones/infraestructuras, estercolero.
 2. ZI.FS: zona de instalaciones/infraestructuras, fosa séptica.
 3. ZI.DA: zona de instalaciones/infraestructuras, depósito regulador de agua.

Para la ordenación detallada de cada una de las zonas se establecen, en su caso, las correspondientes limitaciones y parámetros generales, de usos, de edificación (disposición, tratamiento de la parcela y estéticas), de urbanización y/u otras.

Se determinan los aspectos esenciales de cada zona, entendiéndose que para el resto de aspectos resultan de aplicación las condiciones generales de las NNSS de Llanera.

Artículo 13.—ZC: Zona de cuadras.

1. Se trata de la zona grafiada con la trama ZC en el plano de zonificación.

La conforman las zonas destinadas a edificaciones de cuadras en sus diversas configuraciones.

Se distinguen seis subzonas:

- ZC.EQ: zona de cuadra equina.

Nave principal de estancia de equinos, dotada de boxes, aseo y oficio del personal de la cuadra, taller de herradura, almacén de forraje y de pienso, zona de guadarnés, preparación y ducha de equinos.

- ZC.UA: zona de cuadra usos auxiliares (Oficina, aula, aseo, etc., del centro ecuestre).

Zona anexa a la de cuadra equina, con la misma configuración y tipología que ésta, pero destinada a otros usos auxiliares pero necesarios para el buen funcionamiento del centro ecuestre como son una oficina, un aula o aseos públicos.

- ZC.PE: zona de cuadra pista de entrenamiento.

Zona anexa a la cuadra equina, con la misma configuración y tipología aunque con diferentes medidas, destinada a pista cubierta de entrenamiento o picadero, incluyendo un pequeño graderío cubierto.

- ZC.PC: zona de cuadra pequeños cobertizos.

Zonas separadas de la cuadra o nave principal, de similar configuración y tipología pero de dimensiones muy reducidas tanto en superficie como en altura y volumen. Destinadas a cobertizos o caballerizas para guarda de maquinaria, almacén, forraje, pienso, box del veterinario, paridera y lazareto, etc., que dan un mejor servicio al centro ecuestre por situarse más próximos a las distintas zonas a las que sirven porque evitan circulaciones y tránsitos innecesarios.

- ZC.CA: zona de cuadra, caminador.

Zona separada de la cuadra o nave principal, destinada a caminador individual para la enseñanza y adiestramiento de equinos.

- ZC.DO: zona de cuadra, doma.

Zona separada de la cuadra o nave principal, destinada a pista de dar cuerda de forma individual para la doma de equinos.

2. El área incluida en la zona ZC es de 2.284,18 m², lo que supone un 6,48% del ámbito del Plan Especial, con el siguiente desglose:

El área incluida en la subzona ZC.EQ es de 571,34 m², lo que supone un 1,62% del ámbito del Plan Especial. Incluye la zona de cuadra de 429,30m² actualmente existente.

El área incluida en la subzona ZC.UA es de 142,04 m², lo que supone un 0,40% del ámbito del Plan Especial.

El área incluida en la subzona ZC.PE es de 1.014,80 m², lo que supone un 2,88% del ámbito del Plan Especial.

El área incluida en la subzona ZC.PC es de 176,00 m², lo que supone un 0,50% del ámbito del Plan Especial. Incluye tres edificaciones existentes de cobertizo de piedra (32 m²), cobertizo de caballeriza 1 (36 m²) y cobertizo de caballeriza 2 (36 m²).

El área incluida en la subzona ZC.CA es de 190,00 m², lo que supone un 0,54% del ámbito del Plan Especial.

El área incluida en la subzona ZC.DO es de 190,00 m², lo que supone un 0,54% del ámbito del Plan Especial.

3. La ordenación detallada de la zona ZC, incluyendo sus subzonas es la siguiente:

Condiciones de uso:

Además de los usos permitidos de carácter general señalados en la norma primera, artículo 4.06 de las NNSS, se establece como uso característico y permitido para esta zona ZC grafiada en los planos del presente Plan Especial el de equipamiento: dotación deportiva supramunicipal, en los términos definidos en la norma segunda, artículos 4.21, 4.54 y 4.56 de las NNSS.

El resto de los usos se consideran incompatibles.

Condiciones generales de composición e higiene (disposición de las edificaciones, tratamiento de la parcela y condiciones estéticas):

Las señaladas en la norma tercera del suelo no urbanizable de las NNSS, en sus arts.4.80 a 4.101, con las siguientes especificaciones:

- Las edificaciones serán de una sola planta y con la tipología de nave, de acuerdo a los artículos 4.87 y 4.88 de las NNSS.
- Respecto a los movimientos de tierra en el interior de las parcelas motivados por la realización de construcciones que señala el art.4.91.2 de las NNSS, si se justifica adecuadamente en los proyectos arquitectónicos de las construcciones para conseguir una mejor adaptación al terreno como por ejemplo con un soterramiento parcial de la edificación, podrá admitirse una menor separación a los 3 metros de la base o coronación de un desmonte o terraplén, así como alturas de éstos igual o superior a 3 metros.
- Las cubiertas de las subzonas ZC.CA y ZC.DO podrán ser a una, dos o varias aguas. Se prohíbe la utilización de materiales no adecuados que den imagen de provisionalidad o inconsistencia. Los colores deberán armonizar con los del resto de las edificaciones del ámbito del plan. Se pondrá especial cuidado para adaptarlas en la medida de lo posible a la topografía natural del terreno, reduciendo el impacto visual de las mismas, lo cual deberá justificarse adecuadamente en los proyectos arquitectónicos.

Otras condiciones particulares:

Las señaladas en la norma cuarta del suelo no urbanizable de las NNSS para el suelo no urbanizable de interés, en sus arts. 4.106 a 4.108, excepto las relativas a usos por haberse definido en este Plan Especial para esta zona ZC tanto el uso concreto como sus superficies.

Artículo 14.—ZV: Zona de vivienda del guarda asociada a la explotación.

1. Se trata de la zona grafiada con la trama ZV en el plano de zonificación.

La conforma la zona destinada a la edificación destinada a la vivienda del guarda asociada a la explotación, el cual presta además servicio de urgencia para los equinos.

2. El área incluida en la zona ZV es de 120,00 m², con forma rectangular y dimensiones 10m x 12 m, lo que supone un 0,34% del ámbito del Plan Especial.

3. La ordenación detallada de la zona ZV es la siguiente:

Condiciones de régimen general:

Además del régimen parcelario que resulta de aplicación según lo establecido en la norma primera, sección 3.ª, art. 4.10 y art.4.13, se plantea la imposibilidad de realizar parcelación alguna dentro de su ámbito, siendo condición necesaria para que se pueda llevar a cabo la inscripción registral.

Condiciones de uso:

Además de los usos permitidos de carácter general señalados en la norma primera, artículo 4.06 de las NNSS, se establece como uso característico y permitido para esta zona ZV grafiada en los planos del presente Plan Especial el de vivienda familiar agraria, en los términos definidos en la norma segunda, artículos 4.21 y 4.72 de las NNSS.

Se destinará al alojamiento o residencia familiar y estará ocupada por personas vinculadas a la explotación agraria del terreno sobre el que se levanta la construcción y de las fincas próximas pertenecientes a la misma propiedad o explotación.

El resto de los usos se consideran incompatibles.

Esta zona ZV se ubica y grafiá en los planos del presente Plan Especial. La edificación deberá ajustarse obligatoriamente a esa ocupación y alineaciones, resultando de aplicación, en su caso, el resto de los siguientes artículos de las NNSS: art. 4.73 Usos vinculados a la vivienda de las NNSS, art. 4.74 Condiciones generales para viviendas de nueva planta o adaptación al uso de vivienda de inmuebles destinados a otros fines, art. 4.75 Viviendas vinculadas a explota-

ción agropecuaria de las NNSS, art. 4.78 Distancias entre las distintas actividades con las particularidades señaladas en cada apartado, y art.4.79 Exigencias de superficie de terreno.

Condiciones generales de composición e higiene (disposición de las edificaciones, tratamiento de la parcela y condiciones estéticas):

Las señaladas en la norma tercera del suelo no urbanizable de las NNSS, en sus arts. 4.80 a 4.101, con las siguientes especificaciones:

- La edificación de la vivienda del guarda asociada a la explotación se ajustará a la tipología de nave, de acuerdo a los artículos 4.87 y 4.88 de las NNSS. La tipología se justifica por su relación con la del resto de edificaciones del Plan Especial, para lograr su mejor integración y dado que puede ser adecuada incluso para dotaciones de carácter supramunicipal.
- Respecto a los movimientos de tierra en el interior de las parcelas motivados por la realización de construcciones que señala el art. 4.91.2 de las NNSS, si se justifica adecuadamente en el proyecto arquitectónico para conseguir una mejor adaptación al terreno como por ejemplo con un soterramiento parcial de la edificación, podrá admitirse una menor separación a los 3 metros de la base o coronación de un desmonte o terraplén, así como alturas de éstos igual o superior a 3 metros.

Otras condiciones particulares:

Las señaladas en la norma cuarta del suelo no urbanizable de las NNSS para el suelo no urbanizable de interés, en sus arts. 4.106 a 4.108, excepto que la vivienda familiar de carácter agrario, vinculada a la explotación, cuya superficie y ocupación se ha concretado en esta zona ZV del presente Plan Especial pasa a ser un uso permitido.

Artículo 15.—ZL: Zona libre verde.

1. Se trata de la zona grafiada con la trama ZL en el plano de zonificación.

La conforman las zonas destinadas a zonas libres verdes.

Se distinguen dos subzonas:

- ZL.VE: zona libre verde de estancia y cría de animales.

Sirve para disponer de una superficie libre suficiente para la cría de potros, yeguas y esparcimiento de animales adultos. La zona libre verde se resuelve mediante el propio terreno natural.

- ZL.VJ: zona libre verde con ajardinamiento natural, no susceptible de edificación.

Sirve para resolver adecuadamente los espacios de relación entre las distintas edificaciones, urbanizaciones e instalaciones que componen el centro ecuestre. La zona libre verde se resuelve con ajardinamiento natural.

2. El área incluida en la zona ZL es de 28.359,25 m², lo que supone un 80,43% del ámbito del Plan Especial.

El área incluida en la subzona ZL.VE es de 23.037,48 m², lo que supone un 65,34% del ámbito del Plan Especial.

El área incluida en la subzona ZL.VJ es de 5.321,77 m², lo que supone un 15,09% del ámbito del Plan Especial.

3. La ordenación detallada de la subzona ZL.VE es la siguiente:

Condiciones de uso:

El régimen de usos para la zona ZL será el del suelo no urbanizable de Interés, tal como se establece en el planeamiento vigente.

Condiciones generales de composición e higiene (disposición de las edificaciones, tratamiento de la parcela y condiciones estéticas):

Las señaladas en la norma tercera del suelo no urbanizable de las NNSS en sus arts. 4.80 a 4.101, con la siguiente especificación:

- Respecto a lo dispuesto en el art. 4.91.2 sobre los movimientos de tierra en el interior de las parcelas motivados por la realización de construcciones, si se justifica adecuadamente en los proyectos arquitectónicos de éstas para conseguir una mejor adaptación al terreno como por ejemplo con un soterramiento parcial de las edificaciones, podrá admitirse una menor separación a los 3 metros de la base o coronación de un desmonte o terraplén, así como alturas de éstos igual o superior a 3 metros.

Otras condiciones particulares:

Las señaladas en la norma cuarta del suelo no urbanizable de las NNSS para el suelo no urbanizable de interés, en sus arts. 4.106 a 4.108.

4. La ordenación detallada de la subzona ZL.VJ es la siguiente:

Condiciones de uso:

El régimen de usos será el del suelo no urbanizable de Interés, tal como se establece en el planeamiento vigente.

Para el desarrollo de esos usos, en su caso, no se permiten edificaciones.

Condiciones generales de composición e higiene (tratamiento de la parcela):

Las señaladas en la norma tercera del suelo no urbanizable de las NNSS en sus arts. 4.91 a 4.93, con la siguiente especificación:

Respecto a lo dispuesto en el art.4.91.2 sobre movimientos de tierra en el interior de las parcelas contiguas a otras zonificaciones de este Plan Especial donde sí se permitan la realización de construcciones, si se justifica adecuadamente en el proyecto arquitectónico de éstas para conseguir una mejor adaptación al terreno como por ejemplo con un soterramiento parcial de las edificaciones, podrá admitirse una menor separación a los 3 metros de la base o coronación de un desmante o terraplén, así como alturas de éstos igual o superior a 3 metros.

La zona libre verde se resolverá con terreno o ajardinamiento natural, garantizándose su correcta conservación y mantenimiento. Este tratamiento natural se deberá mantener en el caso de formación de graderíos a modo de anfiteatros en las propias laderas.

No se establecen condiciones sobre Disposición de las edificaciones ni sobre Condiciones estéticas dado que no se permiten las edificaciones.

Otras condiciones particulares:

Las señaladas en la norma cuarta del suelo no urbanizable de las NNSS para el suelo no urbanizable de interés, en sus arts. 4.106 a 4.108.

Artículo 16.—ZU: Zona de urbanización.

1. Se trata de la zona grafiada con la trama ZU en el plano de zonificación. La conforman las zonas urbanizadas donde no se permite la edificación.

Se distinguen dos subzonas:

- ZU.VA: zona de urbanización, viario o aparcamiento exterior descubierto.

La zona se resuelve mediante la pavimentación de sus superficies con hormigón, que se componen de un vial interior principal, un vial interior secundario, una zona de aparcamiento exterior al aire libre, así como los accesos o comunicaciones entre las distintas edificaciones e instalaciones que componen el centro ecuestre.

- ZU.PD: zona de urbanización pista descubierta de entrenamiento.

La zona se resuelve mediante la pavimentación de su superficie con material granular, para su utilización como pista para el entrenamiento descubierto, al aire libre, de los equinos.

2. El área incluida en la zona ZU es de 4.410,07 m², lo que supone un 12,51% del ámbito del Plan Especial.

El área incluida en la subzona ZU.VA es de 2.310,07 m², lo que supone un 6,55% del ámbito del Plan Especial.

El área incluida en la subzona ZU.PD es de 2.100 m², lo que supone un 5,96% del ámbito del Plan Especial.

3. La ordenación detallada de la subzona ZU.VA es la siguiente:

Condiciones de uso:

El uso permitido es el de espacio libre destinado a viarios, conexiones interiores entre las diferentes zonas que componen el ámbito del Plan Especial y aparcamiento de vehículos en superficie, incluyendo los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanaciones, excavación y terraplenado, que sean necesarios para permitir su pavimentación, en aplicación de lo dispuesto en el art. 4.06.2 epígrafes d) y h) de las NNSS.

Para el desarrollo de esos usos no se permiten edificaciones.

El resto de los usos se consideran prohibidos.

Condiciones generales de urbanización:

El viario interior, de propiedad particular al estar dentro de la parcela, se considera inedificable y su explotación, mantenimiento e hipotética modificación deberán realizarse previo conocimiento y autorización municipal.

La pavimentación se ejecutará con losa o solera de hormigón armado, de modo similar al existente en los caminos públicos de acceso al centro ecuestre. En la zona de aparcamiento exterior se permite el pavimento del tipo "tapizante" para lograr una mejor integración en el entorno.

La utilización de muros de fábrica, en piedra cuajada u hormigón fundido sin revestir, se permite en tramos que realicen funciones de contención de tierras, debiendo quedar esta circunstancia razonada y demostrada. Y su utilización se limitará a la zona que presente esta circunstancia, sin rebasar el nivel del terreno en su lado más alto. La contención de tierras se producirá tan solo en los casos en que el desnivel exista ya o resulte imposible resolver los desniveles con taludes inclinados formados por las propias tierras, que es la solución más deseable.

Otras condiciones particulares:

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² aproximadamente de edificación lo que da un total de 24 plazas, considerando que es una dotación suficiente dado que el uso predominante es de cuadras. Las dimensiones mínimas de las plazas serán de 2,20 x 4,50 metros. El diseño y dimensiones de los viarios interiores serán los adecuados para garantizar el acceso y maniobra.

Las instalaciones de electricidad, agua potable, alumbrado exterior y telefonía, sí pueden discurrir por la subzona pero de forma enterrada desde los puntos de conexión que se dispondrán en los accesos de la finca, con las condiciones que establezcan las respectivas compañías suministradoras.

4. La ordenación detallada de la subzona ZU.PD es la siguiente:

Condiciones de uso:

El uso permitido es el de espacio libre destinado a pista descubierta al aire libre de entrenamiento de equinos, incluyendo los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanaciones, excavación y terraplenado, que sean necesarios para permitir su pavimentación, en aplicación de lo dispuesto en el art. 4.06.2 epígrafes d) y h) de las NNSS.

Para el desarrollo de este uso no se permiten edificaciones.

El resto de los usos se consideran prohibidos.

Condiciones generales de urbanización:

La zona se considera inedificable y su explotación, mantenimiento e hipotética modificación deberán realizarse previo conocimiento y autorización municipal.

La pavimentación se ejecutará con material granular, adecuada en todo caso a los requerimientos para la práctica deportiva ecuestre.

La utilización de muros de fábrica, en piedra cuajada u hormigón fundido sin revestir, se permite en tramos que realicen funciones de contención de tierras, debiendo quedar esta circunstancia razonada y demostrada. Y su utilización se limitará a la zona que presente esta circunstancia, sin rebasar el nivel del terreno en su lado más alto. La contención de tierras se producirá tan solo en los casos en que el desnivel exista ya o resulte imposible resolver los desniveles con taludes inclinados formados por las propias tierras, que es la solución más deseable.

Otras condiciones particulares:

Las instalaciones de electricidad, agua potable, alumbrado exterior y telefonía, sí pueden discurrir por la subzona pero de forma enterrada desde los puntos de conexión que se dispondrán en los accesos de la finca, con las condiciones que establezcan las respectivas compañías suministradoras.

Artículo 17.—ZI: Zona de instalaciones/infraestructuras.

1. Se trata de tres pequeñas zonas grafiadas con la trama ZI en el plano de zonificación.

La conforman las zonas destinadas a pequeñas instalaciones/infraestructuras necesarias para desarrollar la actividad de centro ecuestre.

Se distinguen tres subzonas:

- ZI.ES: zona de instalaciones/infraestructuras, estercolero cubierto.

Edificación auxiliar destinada a estercolero, compuesta por solera, paredes y cubrición cumpliendo así los requerimientos para su buen funcionamiento. Aunque adosada a ella, es independiente de la nave principal de cuadra pero con fácil acceso para un buen manejo del estiércol.

- ZU.FS: zona de instalaciones/infraestructuras, fosa séptica.

Pequeña obra civil auxiliar enterrada para la instalación de la fosa séptica.

- ZI.DA: zona de instalaciones/infraestructuras, depósito regulador de agua.

Pequeña obra civil auxiliar destinada a depósito regulador de agua potable DE 8000L, compuesta por solera, depósito de superficie y armario de control de bombas y válvulas. Con su implantación se pretende mejorar la dotación de agua potable en la parcela y permitir una mayor flexibilidad en el consumo, por resultar aconsejable dado el tipo de actividad y las características del suministro municipal de agua potable existente en la parcela.

2. El área incluida en la zona ZI es de 85,10 m², lo que supone un 0,24% del ámbito del Plan Especial.

El área incluida en la subzona ZI.ES es de 36,00 m², lo que supone un 0,10% del ámbito del Plan Especial.

El área incluida en la subzona ZI.FS es de 18,00 m², lo que supone un 0,05% del ámbito del Plan Especial.

El área incluida en la subzona ZI.DA es de 31,10 m², lo que supone un 0,09% del ámbito del Plan Especial.

3. La ordenación detallada de la subzona ZI.ES es la siguiente:

Condiciones de uso:

Además de los usos permitidos de carácter general señalados en la norma primera, artículo 4.06 de las NNSS, se establece como uso característico y permitido para esta zona ZI.ES grafiada en los planos del presente Plan Especial el de equipamiento: dotación deportiva supramunicipal, en los términos definidos en la norma segunda, artículos 4.21, 4.54 y 4.56 de las NNSS.

El resto de los usos se consideran incompatibles.

Condiciones generales de composición e higiene (disposición de las edificaciones, tratamiento de la parcela y condiciones estéticas):

Las señaladas en la norma tercera del suelo no urbanizable de las NNSS, en sus arts. 4.80 a 4.101, con las siguientes especificaciones:

- La edificación será de una sola planta y con la tipología de nave, de acuerdo a los artículos 4.87 y 4.88 de las NNSS.
- Respecto a los movimientos de tierra en el interior de las parcelas motivados por la realización de construcciones que señala el art. 4.91.2 de las NNSS, si se justifica adecuadamente en el proyecto arquitectónico de la construcción para conseguir una mejor adaptación al terreno como por ejemplo con un soterramiento parcial de la edificación, podrá admitirse una menor separación a los 3 metros de la base o coronación de un desmonte o terraplén, así como alturas de éstos igual o superior a 3 metros.

Otras condiciones particulares:

Las señaladas en la norma cuarta del suelo no urbanizable de las NNSS para el suelo no urbanizable de interés, en sus arts. 4.106 a 4.108, excepto las relativas a usos por haberse definido en este Plan Especial para esta subzona ZI.ES tanto el uso concreto como su superficie de 36 m².

El buen funcionamiento del estercolero requiere un fácil acceso, una capacidad suficiente, su cubrición, y una buena estanqueidad y ventilación, lo cual deberá quedar garantizado en el proyecto arquitectónico.

4. La ordenación detallada de la subzona ZI.FS es la siguiente:

Condiciones de uso:

Se establece como uso característico y permitido el de equipamiento: instalaciones o infraestructuras de saneamiento, en términos análogos a los definidos en la norma segunda, artículos 4.21, 4.59 y 4.64 de las NNSS dado el carácter privado de la actuación. En concreto se trata de la instalación de una fosa séptica, incluyendo los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanaciones, excavación y terraplén, que sean necesarios para permitir su construcción, en aplicación de lo dispuesto en el art. 4.06.2 epígrafes d) y h) de las NNSS.

Para el desarrollo de este uso no se permiten edificaciones.

El resto de los usos se consideran prohibidos.

Condiciones generales de composición e higiene (tratamiento de la parcela):

Las señaladas en la norma tercera del suelo no urbanizable de las NNSS en sus arts. 4.91 a 4.93.

No se establecen condiciones sobre Disposición de las edificaciones ni sobre Condiciones estéticas dado que no se permiten las edificaciones.

Otras condiciones particulares:

Las señaladas en la norma cuarta del suelo no urbanizable de las NNSS para el suelo no urbanizable de interés, en sus arts. 4.106 a 4.108, excepto las relativas a usos por haberse definido en este Plan Especial para esta zona ZI tanto el uso concreto como su superficie de 18 m².

La zona resultante se resolverá principalmente con terreno o ajardinamiento natural, garantizándose su correcta conservación y mantenimiento.

La utilización de muros de fábrica, en piedra cuajada u hormigón fundido sin revestir, se permite en tramos que realicen funciones de contención de tierras, debiendo quedar esta circunstancia razonada y demostrada.

La contención de tierras no rebasará el nivel del terreno en su lado más alto y se producirá tan solo cuando resulte imposible resolver el desnivel con taludes inclinados formados por las propias tierras, que es la solución más deseable.

5. La ordenación detallada de la subzona ZI.DA es la siguiente:

Condiciones de uso:

Se establece como uso característico y permitido el de equipamiento: instalaciones o infraestructuras de agua, en términos análogos a los definidos en la norma segunda, artículos 4.21, 4.59 y 4.64 de las NNSS dado el carácter privado de la actuación. En concreto se trata de la instalación de un depósito regulador de agua para mejorar la acometida municipal existente, incluyendo los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanaciones, excavación y terraplén, que sean necesarios para permitir su construcción, en aplicación de lo dispuesto en el art. 4.06.2 epígrafes d) y h) de las NNSS.

Para el desarrollo de este uso no se permiten edificaciones.

El resto de los usos se consideran prohibidos.

Condiciones generales de composición e higiene (tratamiento de la parcela):

Las señaladas en la norma tercera del suelo no urbanizable de las NNSS en sus arts. 4.91 a 4.93.

No se establecen condiciones sobre disposición de las edificaciones ni sobre condiciones estéticas dado que no se permiten las edificaciones.



Otras condiciones particulares:

Las señaladas en la norma cuarta del suelo no urbanizable de las NNSS para el suelo no urbanizable de interés, en sus arts. 4.106 a 4.108, excepto las relativas a usos por haberse definido en este Plan Especial para esta zona ZI tanto el uso concreto como su superficie de 31,10 m².

La utilización de muros de fábrica, en piedra cuajada u hormigón fundido sin revestir, se permite en tramos que realicen funciones de contención de tierras, debiendo quedar esta circunstancia razonada y demostrada. La contención de tierras no rebasará el nivel del terreno en su lado más alto y se producirá tan solo cuando resulte imposible resolver el desnivel con taludes inclinados formados por las propias tierras, que es la solución más deseable.

La zona resultante se resolverá con solera de hormigón o con terreno y ajardinamiento natural, garantizándose su correcta conservación y mantenimiento. El perímetro deberá ajardinarse con elementos vegetales para asegurar la mejor integración en el entorno.

La zona concreta donde se ubiquen las válvulas y llaves de maniobra podrá protegerse mediante una cobertura, como única excepción a la imposibilidad de edificar en la zona. Para la ejecución de la protección o cobertura se prohíbe la utilización de materiales no adecuados que den imagen de provisionalidad o inconsistencia. Los colores deberán armonizar con los del resto de las edificaciones del ámbito del plan. Se pondrá especial cuidado para adaptarlas en la medida de lo posible a la topografía natural del terreno, reduciendo el impacto visual de las mismas, lo cual deberá justificarse adecuadamente ante el Ayuntamiento.

En Posada de Llanera, a 31 de mayo de 2023.—El Alcalde-Presidente.—Cód. 2023-04906.