



I. PRINCIPADO DE ASTURIAS

• OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS

ACUERDO de 26 de noviembre de 2010, adoptado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, relativo a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación y su Catálogo Urbanístico de Bimenes. Exptes. CUOTA: 279/2010 y 390/2010.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 88 y 99 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación de su Catálogo Urbanístico, con el contenido y alcance del acuerdo de Aprobación provisional adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en reunión celebrada los días 3 de abril de 2009 y 28 de julio de 2009.

No obstante lo anterior, se establecen las siguientes prescripciones u observaciones en lo referido al Plan General de Ordenación a incorporar o subsanar en un Texto Refundido que el Ayuntamiento ha de elaborar y presentar ante la CUOTA en el plazo de seis meses:

1. Observaciones al Suelo Urbano no Consolidado:

El Plan General de Ordenación de Bimenes remitido para aprobación definitiva propone clasificar como suelo urbano los núcleos de Martimporra, San Julián, Xenra y Las Rozadas

El Plan General distingue dos tipos de situaciones y regímenes jurídicos en el suelo urbano, coincidentes con las categorías establecidas en el artículo 114 del TRLSA: suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

El primero de ellos está constituido por las zonas consolidadas, no sujetas a ningún tipo de planeamiento previo de desarrollo ni incluidas en Unidades de Actuación. El aprovechamiento en esta categoría está definido por las condiciones de edificación reguladas en cada ordenanza.

En el suelo urbano no consolidado se distinguen dos situaciones o subcategorías:

- Suelo Urbano no Consolidado en el que se delimitan Unidades de Actuación, que se rigen por las especificaciones de su ficha, que incluye un estudio pormenorizado.
- Suelo Urbano no Consolidado constituido por áreas que se ordenan en su conjunto, sin delimitar Unidades de Actuación. Según se indica en el artículo 251 de las normas urbanísticas, se incluyen en esta categoría aquellos terrenos en los que para llevar a cabo la ordenación propuesta en el Plan General de Ordenación es necesario realizar operaciones previas de reparcelación, de ordenación de volumen edificable, etc.

Esta segunda categoría de suelo urbano no consolidado no se identifica en ninguna de las series de planos de ordenación del suelo urbano.

Respecto a esta última categoría debe señalarse que, si bien es posible que el planeamiento general difiera en el tiempo la configuración definitiva de la ciudad mediante la formulación de instrumentos de desarrollo, no puede existir indefinición en cuanto al régimen urbanístico aplicable a todas y cada una de las porciones del territorio ordenado, y que cualquier variación de éste a de producirse necesariamente mediante la tramitación de la correspondiente modificación del planeamiento general.

Por tanto que debe matizarse lo dispuesto en el ya citado artículo 249 de la normativa del Plan General de Ordenación identificando expresamente las zonas a las que se refiere.

En el Plan General de Ordenación se califican como ámbitos de suelo urbano no consolidado los siguientes:

PGO. DE BIMENES - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Denominación	Superficie	Tipología	Superficie edificable	Aprovech. Medio	N.º de viviendas
San Julián					
UA-SJ-01	5.900	SA	3.540	0,60	30
UA-SJ-02	4.670	SA	2.802	0,60	40
Total S. Julián	10.570		6.342		70

Denominación	Superficie	Tipología	Superficie edificable	Aprovech. Medio	N.º de viviendas
Rozadas					
UA-R-01	4.122	BA	2.061	0,50	20
Total Rozadas	4.122		2.061		20
TOTAL NC	14.692		8.403		90

San Julián.

- UA-SJ-01: Esta Unidad, que tiene una superficie de 5.900 m² se delimita sobre terrenos que en las NNSS del 86 se clasificaban como suelo urbano (los situados en el frente de la carretera) y como suelo no urbanizable de Interés de Vega. Se establece un aprovechamiento medio de 0,60 m²/m² y un número máximo (no estimado) de 30 viviendas, lo que supone una superficie media de 118 m²/vivienda.
- UA-SJ-02: Esta Unidad, que tiene una superficie de 4.670 m² se delimita sobre terrenos que en las NNSS del 86 se clasificaban como suelo urbano (los situados en el frente de la carretera) y como suelo no urbanizable de Interés de Vega. Se establece un aprovechamiento medio de 0,60 m²/m² y un número máximo (no estimado) de 40 viviendas, lo que supone una superficie media de 70 m²/vivienda.

No se aprecia ninguna diferencia tipológica o formal que justifique establecer un módulo de conversión superficie construida - número de viviendas máximo diferente en ambos casos, por lo que deberá revisarse esta determinación.

Rozadas.

- UA-R-01: Esta Unidad, con una superficie de 4.122 m², se delimita sobre terrenos ya clasificados como suelo urbano en las NNSS'86. En el apartado de condiciones particulares de la ficha se establece la obligación de ceder y urbanizar "los espacios libres de uso público", siendo así que no se zonifica ningún suelo con esta calificación y las reservas de dotaciones locales se circunscriben expresamente a una superficie construida de 200 m² destinada a equipamiento público.

1. Observaciones al suelo urbanizable.

La superficie máxima edificable establecida en las fichas de condiciones particulares de cada uno de los ámbitos de suelo urbanizable se determina a partir de la zonificación que se prevé en el Plan General de Ordenación, aplicando a cada una de las superficies netas asignadas a cada ordenanza el coeficiente de edificabilidad establecido para la misma. En las mismas fichas de condiciones particulares se señala que las superficies netas incluidas en la misma son "orientativas", salvo las referidas a Equipamientos y Espacios Libres, que tendrán el carácter de mínimos.

Nada hay que objetar respecto al mecanismo que planeamiento general utilice para alcanzar la superficie máxima edificable que se entienda posible o adecuada para un sector concreto, pero no debemos ignorar que, según se establece en el artículo 155 del ROTU, los PGO deberán fijar, para cada uno de los sectores de suelo urbanizable que se prevean y con el carácter de determinación obligatoria, la superficie máxima edificable, que no podrá ser superada por los instrumentos de desarrollo. En consecuencia, se considera necesario incorporar en cada una de las fichas la condición de que la superficie edificable tendrá el carácter de máximo, y que no podrá superarse aun cuando la distribución de superficies netas de los planes parciales sea diferente a la prevista en el planeamiento general.

El cálculo del aprovechamiento medio se realiza dividiendo la superficie máxima edificable, deducida la correspondiente a los equipamientos públicos, entre la superficie total, lo que en principio se ajusta al esquema general desarrollado en el artículo 174 del ROTU. Sin embargo, se considera necesario incorporar en la regulación de este suelo una reflexión argumentada respecto a los coeficientes de homogeneización de usos y tipologías que, en su caso, serán de aplicación para justificar el cumplimiento de este parámetro por parte de los planeamientos de desarrollo.

—SUR-R-SJ-01: Este sector se sitúa en el sureste del suelo urbano de San Julián, entre las edificaciones situadas al sur de la carretera y el trazado de la "Y" de Bimenes. Tiene una superficie de 35.600 m² y en él se desarrollarán usos residenciales en tipología de edificación cerrada (SA), bloque abierto y unifamiliar. En la ficha de condiciones particulares del ámbito se establece la posibilidad de intercambiar a conveniencia del Plan Parcial las superficies destinadas a vivienda unifamiliar y edificación colectiva en bloque abierto, lo que, según los criterios de cálculo de aprovechamiento medio indicados en el apartado anterior, origina de hecho la aparición de dos cifras de superficie máxima edificable y, por consiguiente, dos coeficientes de aprovechamiento medio.

Respecto a esta cuestión debe señalarse que los artículos 155 y 156 del ROTU establece como determinación obligatoria de los PGO para el suelo urbanizable sectorizado el señalamiento de la edificabilidad lucrativa máxima y el aprovechamiento medio máximo, sin posibilidad de fijar una horquilla de máximos, tal y como se propone en el documento.

A los efectos de fijar la edificabilidad lucrativa máxima y aprovechamiento medio máximo deberá optarse por una de las soluciones tipológicas apuntadas en la ficha. Esta regulación es compatible con permitir que el planeamiento de desarrollo opte por distribuir parte de la edificabilidad máxima entre aquellas tipologías que se establezcan en la ficha, lo cual incidirá en el aprovechamiento medio (en función de los coeficientes de homogeneización que se señalen), que en ningún caso superará el máximo definido en la ficha.

En el documento aprobado inicialmente la superficie del sector ascendía a 39.150 metros cuadrados. La reducción planteada en el documento de aprobación provisional se produce como consecuencia de la adaptación del sector al nuevo trazado de la carretera.

El número máximo de viviendas a ejecutar en este ámbito previsto en la ficha será de 100 ó 130, en función de la distribución de tipologías a la que se ha aludido en los párrafos anteriores.

1. Observaciones en el suelo no urbanizable.

Se recuerda la necesidad de incorporar en la Memoria del documento los requisitos tenidos en cuenta para la delimitación de los NR, que sí están incorporados en el artículo 465 de la normativa del Plan General de Ordenación como transcripción literal del artículo 146 del ROTU, y la justificación de su cumplimiento.

Respecto a la superficie de parcela mínima fijada por el Plan General de Ordenación conviene señalar que el artículo 147.2 del ROTU, en su apartado f) señala que la superficie mínima de las parcelas resultantes de segregación "no podrá ser inferior a 1.000 m², salvo que se justifique la existencia de otras unidades de superficie tradicionales menores, relacionadas con la formación del núcleo rural. Esta justificación requiere que más de la mitad de las construcciones tradicionales existentes se encuentren ocupando parcelas de superficie inferior". La reducción de la superficie mínima de las parcelas respecto a la establecida en el ROTU sólo será posible previa justificación en el texto refundido, dado que en el documento no aparece dicha justificación.

El PGO regula una figura singular en el ámbito de los núcleos rurales a la que denomina Ordenaciones de Conjunto, cuyo objeto es favorecer la concentración de la edificación en los NR y obtener de forma gratuita los terrenos necesarios para la creación de espacios libres públicos o dotaciones locales. Mediante esta figura se posibilita la ordenación conjunta de varias parcelas, siempre que tengan una superficie igual o superior a 3.300 metros cuadrados. El desarrollo de esta modalidad se realizará mediante Plan Especial, con las siguientes condiciones particulares:

a) Número máximo de viviendas: 8 viviendas, aplicando la siguiente tabla:

Superficie mínima de parcela	Nº máximo de viviendas	Superficie mínima de cesión
3 300 m ²	4	500 m ²
4 500 m ²	5	675 m ²
5 650 m ²	6	850 m ²
6 850 m ²	7	1 050 m ²
8 000 m ²	8	1 200 m ²

b) Superficie edificable máxima: la que corresponda según el número de viviendas.

c) Cesión gratuita y urbanización de los terrenos necesarios para la apertura o ampliación del viario existente, así como para la creación de espacios libres de edificación o para la construcción de dotaciones de carácter local, que en ningún caso será inferior al 15% de la superficie total de la actuación. No se incluye el viario interior de nueva apertura para el acceso de las nuevas parcelas.

d) Urbanización, cumplimentando las características mínimas señaladas en el Capítulo 3 del presente Título.

Respecto a esta regulación deben hacerse las siguientes consideraciones:

- Las posibilidades de ordenación conjunta de varias parcelas, con apertura de nuevos viarios, están reguladas en el artículo 147, apartado 3, del ROTU, debiendo acomodarse las condiciones del Plan General de Ordenación a las definidas en este artículo, con especial referencia a la exigencia de que no se produzca una reparcelación de las fincas originales, la obligación de que los nuevos viarios conecten dos caminos públicos preexistentes y el número máximo de viviendas referido a la superficie de la finca de inicio.
- El número máximo de segregaciones por parcela original no ha de ser superior a 6.
- Los nuevos viarios que resulten de la ordenación han de ser objeto de cesión obligatoria, integrándose en el sistema de vías públicas del núcleo.
- Las superficies de parcela en relación con el número de viviendas señaladas en el cuadro reproducido deberán armonizarse con lo señalado respecto a la justificación de la superficie mínima de parcela a efectos de segregación.

4. Observaciones al articulado.

Artículo 88.—*Condiciones específicas de las calles particulares*

La aceptación desde el planeamiento de la existencia de calles particulares en los instrumentos de desarrollo debe matizarse estableciendo la condición de que estos viales serán obligatoriamente de uso público, no dependiendo esta circunstancia de una apreciación posterior por parte del Ayuntamiento, tal y como se sugiere en el punto 3 del artículo.



Sólo de este modo se entienden armonizados el interés público, que en el urbanismo se manifiesta primordialmente en la generación de ciudad (para ello se impone la obligación de ceder los suelos destinados a viales), con la posibilidad de que, bajo determinadas circunstancias, existan viales particulares.

La totalidad de los viarios resultantes de la ordenación han de ser de uso y dominio público, en cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización obligatoria inherentes a los propietarios de suelo urbano no consolidado establecidos en el TROTU (artículo 119), teniendo en cuenta además lo señalado en el artículo 299 del ROTU.

Artículo 107.—*Instalaciones de Telefonía Móvil.*

Junto con la documentación exigible para tramitar la solicitud de licencia para la implantación de una EBT metrosdeberá aportarse por la empresa un compromiso expreso de asumir la obligación de compartir la antena en el caso de que otro operador la solicitara en la misma situación, o próxima a ella.

Artículo 164.—*Cubiertas, cornisas y aleros.*

En la regulación de cornisas y aleros, apartado 6, se contempla la posibilidad de realizar recrecidos verticales de la fachada por encima del último forjado, con una altura máxima de 1 metro por encima del mismo, computando a los efectos de altura máxima. Las dimensiones de este recrecido se consideran excesivas, generando volúmenes poco afortunados. Debería analizarse la conveniencia de mantener una altura general de 0,50 - 0,60 metros, de uso más común.

Artículo 249.—*Suelo urbano no consolidado.*

El desarrollo de las áreas descritas en el epígrafe b) del punto 2 de este artículo se realizará necesariamente previa delimitación de unidades de actuación conforme al procedimiento previsto en el artículo 151 del TROTU. Igualmente, la gestión se realizará conforme a los procedimientos establecidos en el TROTU.

Estas áreas estarán perfectamente identificadas en el planeamiento general como suelo urbano no consolidado, sujetas al régimen jurídico establecido en la legislación vigente. En ningún caso se admitirá la alteración de este régimen sin que se tramite la preceptiva modificación de planeamiento.

Puesto que en los diferentes planos de ordenación incluidos en el Plan General de Ordenación no se califica como suelo urbano no consolidado ninguna porción de suelo no incluida en Unidades de Actuación, debemos considerar que la totalidad de los terrenos exteriores a las mismas tienen la consideración de suelos urbanos consolidados.

Artículo 270.—*Vivienda Unifamiliar. Intensidad máxima de uso.*

En la regulación de la parcela mínima aplicable en la Ordenanza RU.2 del punto 2 se incluye una excepcionalidad que parece referirse a las situaciones de borde entre el suelo urbano así calificado y el suelo no urbanizable, que permitiría la edificación sobre cualquier parcela calificada parcialmente, siempre que la edificación se sitúe en dicha porción y se vincule una superficie de 800 m². En principio y teniendo en cuenta que en el párrafo anterior se permite la edificación sobre cualquier parcela existente no se considera necesario regular esta situación con carácter excepcional.

Artículo 272.—*Ordenanza RU. Otras condiciones específicas.*

El apartado b) del punto 6 de este artículo establece que en RU.1 podrán autorizarse viviendas con acceso exclusivamente peatonal, en las condiciones allí reguladas. Respecto a esta cuestión, debe tenerse en cuenta que, tal y como se indica en el artículo 114 del TROTU, para que una parcela sea edificable ha de tener la consideración de solar, dando frente a una vía pública.

Debe matizarse el artículo en el sentido indicado

Como elemento comparativo, téngase en cuenta que el artículo 413 de la normativa excluye de la posibilidad de ser edificadas a aquellas parcelas de suelo no urbanizable que no dispongan de un frente mínimo a vía pública de 10 metros. Es contrario a toda lógica urbanística establecer mayores exigencias de urbanización para una parcela en suelo no urbanizable que para una en suelo urbano.

Artículo 328.—*Actividades ganaderas. Condiciones de la edificación.*

La posibilidad de construir una vivienda para guarda de la explotación ganadera estará condicionada al régimen de usos de cada categoría de suelo.

Artículo—380 *Servicios comerciales.*

La regulación de la actividad comercial se ajustará a las definiciones y determinaciones de las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial.

Artículo 383.—*Servicios de reunión y recreo. Condiciones generales.*

Fuera de los núcleos rurales sólo se consideran admisibles en el supuesto a) del punto 2. Las posibilidades de ampliación estarán limitadas por la superficie máxima edificable, que deberá regularse.

Artículo 385.—*Servicios hoteleros. Condiciones generales.*

Fuera de los núcleos rurales sólo se consideran admisibles en el supuesto a) del punto 2. Las posibilidades de ampliación estarán limitadas por la superficie máxima edificable, que deberá regularse.

Artículo 397.—*Tendidos aéreos.*

Con carácter general los tendidos eléctricos de alta y media tensión que tengan por objeto la distribución de la energía y hayan de discurrir por suelo no urbanizable para dar servicio a los núcleos rurales o las instalaciones que en él se ubiquen, tendrán la consideración de uso autorizable, sometidos al trámite de evaluación ambiental precedente. Las líneas eléctricas de transporte deberán considerarse como uso incompatible, sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental, que conforme al artículo 25 del TROTU constituye un instrumento complementario de ordenación del territorio. La obtención de una declaración ambiental favorable implicará que el uso propuesto tendrá la consideración de autorizable en su ámbito específico, sometiéndose al trámite de autorización previa conforme a lo establecido en el artículo 132 del TROTU. A los efectos de lo dispuesto en el apartado b) de este artículo, se entenderá que el trámite de información pública se ha cumplido con la tramitación de la Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 403.—*Vivienda. Condiciones generales.*

La posibilidad de implantar dos viviendas en una edificación preexistente estará condicionada a que la parcela en la que se ubiquen tenga una superficie superior al doble de la parcela mínima. Así mismo, esta posibilidad estará restringida a aquellas categorías de suelo en las que la vivienda de nueva planta tenga la consideración de uso autorizable.

Artículo 406.—*Cambio de uso a vivienda de edificaciones con otro uso.*

Debe consignarse igualmente el límite superior de superficie de 250 metros cuadrados.

Artículo 444.—*SNU I1. Usos permitidos.*

Las actividades industriales, tanto en edificaciones preexistentes como en edificación de nueva planta no serán consideradas en ningún caso como usos permitidos. Los talleres de reparación de automóviles deben reconducirse a los suelos urbanos o urbanizables existentes.

Igualmente, los servicios de reunión y recreo y los usos hoteleros en edificaciones preexistentes serán considerados como usos autorizables.

La ampliación de vivienda y la edificación auxiliar de vivienda será uso autorizable, siempre que se acredite la legalidad de la construcción preexistente.

Artículo 444.—*SNU I1. Usos autorizables.*

En relación con la vivienda de nueva planta, que en la redacción actual del artículo se restringe a los supuestos de quintana, téngase en cuenta que el artículo 148 el ROTU admite la construcción de viviendas de nueva planta en suelo no urbanizable de interés, vinculada a explotaciones agrarias o ganaderas, bien sea esta existentes o que se plantee conjuntamente con la vivienda. Debe valorarse la posibilidad de introducir esta regulación en este artículo, así como en el artículo 450 relativo al SNU de interés de Tipo 2.

Por otra parte, no se considera admisible la calificación como autorizable del cambio de uso de edificaciones preexistentes a vivienda. Este supuesto se restringirá exclusivamente al cambio de uso de edificaciones tradicionales a usos terciarios (hoteleros, hosteleros) y/o rotacionales, siempre que se acredite que el interés arquitectónico o cultural de la edificación justifica su mantenimiento. Esto deberá trasladarse a la totalidad de los artículos de esta normativa en los que se contemple la posibilidad de cambios de uso.

Artículo 444.—*SNU I1. Usos incompatibles.*

Los servicios de reunión y recreo y los usos hoteleros por encima de determinadas superficies podrán ser considerados usos incompatibles en edificaciones exclusivamente en edificaciones preexistentes, siempre que se acredite que el interés arquitectónico o cultural de la edificación justifica su mantenimiento. Esto deberá trasladarse a la totalidad de los artículos de esta normativa en los que se contemple la posibilidad de cambios de uso

Artículo 449.—*SNU I1. Usos permitidos.*

Las actividades industriales, tanto en edificaciones preexistentes como en edificación de nueva planta no serán consideradas en ningún caso como usos permitidos. Los talleres de reparación de automóviles deben reconducirse a los suelos urbanos o urbanizables existentes.

Igualmente, los servicios de reunión y recreo y los usos hoteleros en edificaciones preexistentes serán considerados como usos autorizables.

La ampliación de vivienda y la edificación auxiliar de vivienda será uso autorizable, siempre que se acredite la legalidad de la construcción preexistente.

Artículo 450.—*SNU I2. Usos autorizables.*

Las actividades agrarias serán consideradas en cualquier caso como usos permitidos.

Artículo 451.—*SNU I2. Usos incompatibles.*

Las actividades extractivas tendrán la consideración de uso incompatible en las categorías de suelo distintas del suelo no urbanizable de interés minero. En aquellos casos en los que se cuente con la autorización administrativa correspondiente y pronunciamiento ambiental favorable podrá instarse una modificación de planeamiento que otorgue a los suelos afectados la calificación de Interés Minero, deviniendo el uso en autorizable.



Artículo 455.—SNU I3. Usos incompatibles.

Las actividades extractivas tendrán la consideración de uso incompatible en las categorías de suelo distintas del suelo no urbanizable de interés minero. En aquellos casos en los que se cuente con la autorización administrativa correspondiente y pronunciamiento ambiental favorable podrá instarse una modificación de planeamiento que otorgue a los suelos afectados la calificación de Interés Minero, deviniendo el uso en autorizable.

Artículo 468.—NR. Parcelaciones.

Corregir el error cometido en la primera frase del punto 1.

El supuesto de parcelación de fincas incluidas parcialmente en NR sólo podrá realizarse cuando la superficie exterior a la delimitación del mismo cumpla con la Unidad Mínima de Cultivo.

Artículo 463.—NR. Superficie máxima edificable.

En el caso de otros usos distintos a vivienda, ya sea en situación de convivencia con ella o en edificios y parcelas independientes, la superficie máxima edificable para la totalidad de los usos no será superior a la resultante de aplicar el parámetro de 250 m² de techo sobre los módulos de parcela mínima. En ningún caso se podrá superar el cuádruple de esta cifra, conforme se limita en el artículo 147 del ROTU.

Por último el documento deberá cumplir lo señalado en el artículo 14 de la Ley 9 /2006 de 28 de abril y en concreto lo señalado en su punto d) incluyendo un resumen no técnico sobre los puntos b y c.

5. Se deberán cumplir las prescripciones de los informes sectoriales emitidos en la tramitación del expediente.

Durante la tramitación del expediente del Plan General de Ordenación de Bimenes se han emitido en las sucesivas fases los informes sectoriales que se resumen en los apartados siguientes.

Previos a la aprobación inicial

Servicio de Montes.

Emite informe con fecha 21 de marzo de 2003 en el que comunica al Ayuntamiento la existencia de un monte de utilidad pública en el concejo, denominado "Peñamayor".

Posteriores a la aprobación inicial

CADASA.

Emite informe con fecha 15 de febrero de 2008 señalando que tiene parte de sus instalaciones en el concejo, las cuales deberán ser tenidas en cuenta en el Plan General de Ordenación, precisándose informe favorable sobre el mismo.

Dirección General de Vivienda.

Remite una sugerencia al Plan General de Ordenación con fecha 12 de marzo de 2008, con el fin de facilitar la implantación de vivienda sociales en un solar de su propiedad sito en Rozadas.

Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

Emite informe con fecha 23 de abril de 2008, con las siguientes conclusiones:

- Debe aportarse certificación de la entidad gestora de la red supramunicipal de suministro de agua justificando la viabilidad del suministro actual y el futuro.
- Los nuevos desarrollos previstos en el Plan General de Ordenación estarán supeditados a la autorización de vertido por el organismo de cuenca, en tanto no se desarrollen las obras previstas en el Plan Director de Saneamiento para el municipio.
- Los sectores urbanizables SUR-R-SJ-01 y SUR-R-R-01 están emplazados en su totalidad en zonas de inundación muy frecuente, frecuente y ocasional, según el Sistema de Información de Zonas Inundables. Esta afección, junto con la obligación de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 9 del RDPH respecto a la zona de flujo preferente, hacen que se considere inviable su desarrollo, debiendo reclasificarse como SNU de Especial Protección de Vegas.
- Las Unidades de Actuación UA-SJ-01, UA-SJ-02 y UA-R-01, junto con el sector de suelo urbanizable SUR-I-V-01 están situados en zona inundable para diferentes periodos de retorno, según el SIZI, por lo que deberá justificarse el cumplimiento de lo establecido en el artículo 9 del RDPH respecto a la zona de flujo preferente, preservando un espacio mínimo fluvial que debe integrar el cauce de aguas medias y los taludes que lo conforman.
- En las delimitaciones de NR que presentan afecciones a cauces se recuerda que las actuaciones en zona de policía precisan de la autorización correspondiente del organismo de cuenca.
- Se recuerda que las Unidades de Actuación UA-SJ-03, los sectores urbanizables SUR-R-SJ-01 y SUR-I-V-01 y la delimitación del NR de La Xenra están afectados por riesgos de actividad torrencial, según el SIZI.



- Debe tenerse en cuenta, en los desarrollos que el Plan General de Ordenación vincule con la "Y" de Bimenes, que el tramo que discurre al sur del SUR-R-SJ-01, paralelo al cauce del río Prá, no cuenta con la preceptiva autorización del organismo de cuenca.

Concluye en informe pronunciándose en sentido desfavorable y requiriendo la modificación del documento.

Consejería de Industria. Servicio de Promoción y desarrollo minero.

Emite informe con fecha 16 de julio de 2008, con las siguientes observaciones:

- Que se complete el Anejo 3 incluyendo los distintos derechos mineros existentes en el concejo, reflejando en planos la extensión actual y futura de los mismos.
- Que se pueda extender la calificación de SNU de Interés Minero a los suelos en los que exista o se otorgue una autorización de aprovechamiento de recursos mineros, o concesión minera, con la correspondiente aprobación del Proyecto de Explotación, Plan de Restauración y, en su caso, Declaración de Impacto Ambiental.
- Que se establezca un procedimiento para modificar la calificación urbanística de un terreno para que en éste se permita la explotación minera.
- Que la realización de sondeos y otras actividades de investigación minera, que puedan contar con autorización de la Autoridad Minera, se consideren como uso permitido.

Consejería de Cultura.

Por acuerdo de la Permanente del Consejo de Patrimonio Cultural de Asturias de fecha 10 de septiembre de 2008 se informa favorablemente el Plan General de Ordenación de Bimenes y el Catálogo Urbanístico, estableciendo diversas prescripciones a incorporar en el documento.

Previos a la aprobación definitiva

Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

Emite informe con fecha 28 de enero de 2010 en el que solicita que se aclaren algunas discrepancias entre el documento de aprobación provisional y el protocolo general de colaboración suscrito con el Ayuntamiento.

Con fecha 21 de abril de 2010 emite un informe complementario, con pronunciamiento favorable, en que se establecen las siguientes conclusiones:

- Los instrumentos de desarrollo deberán incorporar la justificación de su conexión con las conducciones de alta capacidad pertenecientes a redes supramunicipales.
- En los tres ámbitos de suelo urbano consolidado vacantes de edificación que resultan afectados por el ámbito del corredor fluvial y en los que el documento de AP no prevé Espacios Libres, se advierte que el organismo de cuenca no autorizará usos edificatorios, esta prohibición deberá entenderse referida exclusivamente a la parte las fincas incluidas en el ámbito del corredor fluvial.
- Las normas urbanísticas deben incorporar las limitaciones de la zona de corredor fluvial y ámbito de protección específica del medio fluvial contenidas en el protocolo general de colaboración suscrito con el Ayuntamiento.
- Igualmente, deberán recoger las limitaciones establecidas en el citado protocolo respecto a las afecciones por riesgo torrencial, en especial en la delimitación del NR de La Xenra, donde no se permitirán usos edificatorios en la zona torrencial prioritaria.

Con fecha 6 de julio de 2010 emite un tercer informe complementario en el que el organismo de cuenca se ratifica el contenido de su informe de fecha 21 de abril de 2010.

Dirección General de Carreteras.

Emite informe sobre el documento de aprobación provisional del Plan General de Ordenación con fecha 29 de marzo de 2010, con las siguientes observaciones

- En tanto no se produzca la transferencia de titularidad de la carretera AS-251 los puntos de acceso a la misma serán los mínimos posibles. En el Plan General de Ordenación se propone un entronque del sector SUR-R-SJ-01 que no se considera justificado.
- El acondicionamiento de la travesía urbana AS-251 no está entre las actuaciones programadas por la DG de Carreteras.
- Los puntos de acceso de los nuevos desarrollos a las carreteras de titularidad del Principado de Asturias deben ajustarse a la Norma 3.1 IC.
- Deben establecerse las determinaciones necesarias para conseguir la efectividad de la servidumbre acústica como consecuencia de la proximidad de las áreas de expansión previstas en el Plan General de Ordenación a las carreteras de la Red Autonómica del Principado de Asturias.
- Debe incluirse en el documento un estudio que analice el notable incremento de tráfico generado por las nuevas zonas urbanizables y unidades de actuación, así como de las accesibilidad de las distintas unidades de actuación previstas a las carreteras de titularidad autonómica (Artículo 65.a del TROTU).



- Los planos deben contener la reserva de SNU de Infraestructuras. Se afirma asimismo que los tramos de carreteras de titularidad del Principado de Asturias clasificados como suelo urbano deben calificarse como SNU de Infraestructuras.
- Se proponen diversas observaciones al articulado de la normativa.

Servicio de Medio Natural.

Emite informe sobre el catálogo Urbanístico del concejo con fecha 13 de agosto de 2010. En el mismo se indica que no existen en el concejo espacios incluidos en la Red Regional de Espacios Naturales Protegidos.

Dirección General de Comercio.

Emite informe con fecha 5 de julio de 2010 proponiendo diversas correcciones a introducir en el documento para ajustar su contenido a las determinaciones de las Directrices Sectoriales de Equipamiento Comercial.

Viceconsejería de Medio Ambiente.

Por Resolución de 27 de julio de 2010 se adopta acuerdo en relación con la Memoria Ambiental del Plan General de Ordenación de Bimenes, estableciendo un amplio condicionado, del que se destacan los siguientes aspectos:

- Los documentos de planeamiento y desarrollo urbanístico incorporarán fichas ambientales de las unidades urbanas y rurales, su diagnóstico ambiental y su compatibilidad con los usos e intensidades asignados en el Plan señalando medidas protectoras, correctoras o compensadoras que garanticen la preservación de la calidad ambiental de las distintas zonas.
- En el desarrollo del SUR-R-R-01 deberá preverse la integración de las masas arbóreas existentes en las zonas verdes.
- La ejecución de rellenos en SNU de Especial Protección de Vegas debe considerarse uso no autorizable
- El desarrollo de los nuevos sectores residenciales e industriales estará condicionado a la disponibilidad de suministro de agua potable en condiciones adecuadas, redes de energía, así como saneamiento conectado a un sistema general de depuración.
- La gestión de los residuos se ajustará a las determinaciones del Plan de Residuos del Principado de Asturias.
- El desarrollo industrial de La Xenra debe tener en cuenta los efectos negativos del ruido y sus posibilidades de apantallamiento de manera que se garantice el cumplimiento de los límites establecidos en la Ley del Ruido.
- Deberá redactarse un Programa de Vigilancia Ambiental de cuyo cumplimiento y costes se responsabilizarán el Ayuntamiento y los promotores de los proyectos que desarrollen planeamiento.

El Ayuntamiento deberá de comunicar a todos los alegantes el presente acuerdo de la CUOTA con indicación expresa y motivación de la estimación o desestimación de su correspondiente alegación.

Tal y como se ha señalado en el párrafo primero de este acuerdo, las prescripciones señaladas tienen el carácter de deficiencias que deberán ser subsanadas conforme a lo establecido en el artículo 88 del TRLOTU, presentado un Texto Refundido ante la CUOTA en el plazo de 6 meses.

Contra este acuerdo los particulares interesados podrán interponer Recurso contencioso-administrativo en el plazo de 2 meses, a partir del día siguiente al de su notificación o publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, ante el Tribunal Superior de Justicia de Asturias, de conformidad con lo previsto en artículo 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y el 26 de la Ley 2/95, de 13 de marzo, sobre el Régimen Jurídico de la Administración del Principado de Asturias.

Las Administraciones Públicas legitimadas podrán interponer recurso contencioso-administrativo frente a esta resolución en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la Sala de lo contencioso - administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias. Dentro de dicho plazo, podrá requerir previamente a esta Consejería para que derogue este acuerdo, requerimiento que se entenderá rechazado si, dentro del mes siguiente a su recepción, no es contestado.

Cuando hubiera precedido el requerimiento, el plazo de dos meses para la formulación del recurso contencioso - administrativo se contará desde el día siguiente a aquel en que se reciba la comunicación del acuerdo expreso o se entienda presuntamente rechazado.

Todo ello, de conformidad con lo que disponen los artículos 44 y 46.6 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción contencioso-administrativa.

Oviedo, a 9 de diciembre de 2010.—El Secretario de la CUOTA.—27.577.



Anexo 1

LISTADOS GENERALES POR SERIES

Índice

1. Serie General.
2. Serie Patrimonio Etnográfico.
3. Serie Obra Civil.
4. Serie Patrimonio Natural.
5. Patrimonio Arqueológico.

1. SERIE GENERAL.

SERIE GENERAL Parroquia de San Julián (I)				
Nº	CÓDIGO IDENTIFICADOR	DENOMINACIÓN	EMPLAZAMIENTO	NIVEL DE PROTECCIÓN
SAN JULIÁN				
1	J-SJ.1G	CASA DE LA TORRE	Centro-sur del núcleo	INTEGRAL (I)
2	J-SJ.2G	IGLESIA PARROQUIAL DE SAN JULIÁN	Centro del núcleo	INTEGRAL (I)
3	J-SJ.3G	CASA RAMÓN EL DE ROGELIO	Centro del núcleo	AMBIENTAL (A)
4	J-SJ.4G	CASA MARIANO	Centro del núcleo	PARCIAL Grado 3 (P.3)
5	J-SJ.5G	CASA OLIVA	Centro del núcleo	PARCIAL Grado 3 (P.3)
6	J-SJ.6G	CASA DE ARTURO EL FACIOSO	Zona norte del núcleo	PARCIAL Grado 3 (P.3)
7	J-SJ.7G	CASA DE DON ÁNGEL	Zona sur de núcleo	PARCIAL Grado 3 (P.3)
8	J-SJ.8G	CASA HORTENSIA	Centro del núcleo	PARCIAL Grado 3 (P.3)
CANTILI				
9	J-CN.1G	CASA CUYÁ	Cantili Riba	PARCIAL Grado 3 (P.3)
10	J-CN.2G	CASA DE ENRIQUE VIGÓN	Cantili Riba	PARCIAL Grado 2 (P.2)
LA RUBIERA				
11	J-RU.1G	CASA JULIA (La de Jano)	Zona sur del núcleo rural	AMBIENTAL (A)
12	J-RU.2G	CASA FILOMENA EL RUCU	Extremo este del NR	AMBIENTAL (A)
LA CORREORIA				
13	J-CO.1G	CASA HONORIO	Zona este del NR	PARCIAL Grado 3 (P.3)
14	J-CO.2G	CASA SEVERA	Extremo noroeste de NR	PARCIAL Grado 3 (P.3)
L'ESCOBAL				
15	J-ES.1G	"LA MUEZCA"	Extremo este del NR	PARCIAL Grado 3 (P.3)
16	J-ES.2G	CASA AMADA	Extremo noroeste del NR	AMBIENTAL (A)
MARTIMPORRA				
17	J-MP.1G	PALACIO DE ESTRADA	Exterior al W del suelo urb.	INTEGRAL (I)
18	J-MP.2G	CAPILLA DE LA VIRGEN DEL CAMINO	Exterior al W del suelo urb.	INTEGRAL (I)
19	J-MP.3G	CASA GELITA	Centro del suelo urbano	PARCIAL Grado 1 (P.1)
20	J-MP.4G	CASA CARMITA	Centro del suelo urbano	PARCIAL Grado 3 (P.3)



LA CASA RIBA				
21	J-CR.1G	CASA CAMILA	N de Entidad menor poblac.	AMBIENTAL (A)
CUSTUVERNIZ				
22	J-CU.1G	CASA ALICIA	Exterior al SW de La Vegona	PARCIAL Grado 3 (P.3)

SERIE GENERAL Parroquia de Suares				
Nº	CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	EMPLAZAMIENTO	NIVEL DE PROTECCIÓN
SUARES				
23	S-SU.1G	IGLESIA PARROQUIAL DE SANTA MARÍA DE SUARES	Exterior al sureste del núcleo rural	PARCIAL Grado 3 (P.3)
24	S-SU.2G	CASA MERCEDES	Zona oeste del núcleo rural	PARCIAL Grado 2 (P.2)
25	S-SU.3G	"LA CURUXA"	Zona oeste del núcleo rural	PARCIAL Grado 3 (P.3)
EL FIERROCARRIL				
26	S-FC.1G	CASA AMADA VÁZQUEZ	Centro entidad menor pobl.	AMBIENTAL (A)
27	S-FC.2G	LA ESTACIÓN	Zona E entidad menor pobl.	PARCIAL Grado 3 (P.3)
LA CASA L' MONTE				
28	S-CM.1G	"LA CASA VIEJA"	Zona sur del núcleo rural	AMBIENTAL (A)

SERIE GENERAL Parroquia de Santu Medero (I)				
Nº	CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	EMPLAZAMIENTO	NIVEL DE PROTECCIÓN
XENRA				
29	M-XR.1G	CASONA-PALACIO DE LOS CAREAGA	Extremo N del núcleo rural	INTEGRAL (I)
30	M-XR.2G	CAPILLA DE LOS CAREAGA	Centro del núcleo rural	PARCIAL Grado 2 (P.2)
31	M-XR.3G	CASA DE CESÁREO SANCHEZ	Centro del núcleo rural	PARCIAL Grado 3 (P.3)
ROZAES				
32	M-RZ.1G	CASA PANICERES	Centro del núcleo urbano	AMBIENTAL (A)
33	M-RZ.2G	CASA OVIDIO EL SASTRE	Extremo E del núcleo urb.	PARCIAL Grado 3 (P.3)
34	M-RZ.3G	CASA "LA FRAGUA"	Centro-W del núcleo urb.	AMBIENTAL (A)
35	M-RZ.4G	CASA ASUNCIÓN	Zona central del núcleo urb.	AMBIENTAL (A)
PIÑERA				
36	M-PI.1G	IGLESIA PARROQUIAL DE SAN EMETERIO	Extremo N del núcleo rural	PARCIAL Grado 3 (P.3)
37	M-PI.2G	CAPILLA DE SANTA BÁRBARA	Zona sur del núcleo rural	INTEGRAL (I)

38	M-PI.3G	BAR-TIENDA DE MANUEL	Extremo sur del núcleo rural	PARCIAL Grado 3 (P.3)
VIÑAI				
39	M-VÑ.1G	CASA Nº 3	Zona oeste del núcleo rural	PARCIAL Grado 3 (P.3)
CASTAÑERA				
40	M-CT.1G	CASA EDUARDO	Zona norte del núcleo rural	PARCIAL Grado 3 (P.3)
41	M-CT.2G	CASA MODESTA	Zona sur del núcleo rural	PARCIAL Grado 3 (P.3)
42	M-CT.3G	CASA BRÍGIDA	Zona sur del núcleo rural	PARCIAL Grado 3 (P.3)
43	M-CT.4G	CAPILLA DE LA VIRGEN DE LA VELÍA	La Velía	PARCIAL Grado 2 (P.2)
MELENDEROS				
44	M-ML.1G	CASA GENERA	La Casa Les Cabres	AMBIENTAL (A)
TABAYES				
45	M-TA.1G	CAPILLA DE SAN JUAN	Centro del núcleo rural	PARCIAL Grado 2 (P.2)
46	M-TA.2G	CASA DE LOS NORIEGA	Zona norte del núcleo rural	PARCIAL Grado 3 (P.3)
47	M-TA.3G	CASA JOSEPÓN	Centro del núcleo rural	PARCIAL Grado 3 (P.3)
48	M-TA.4G	CASA MALIO	Centro-Sur del núcleo rural	AMBIENTAL (A)
LA FONTANINA				
49	M-FO.1G	LA CASA LES PANERES	Extremo sur del núcleo rural	AMBIENTAL (A)
DEBAXO LA VARA				
50	M-DV.1G	CASA "EL SÁJARO LA VARA"	Zona sur del núcleo rural	PARCIAL Grado 3 (P.3)

2. SERIE PATRIMONIO ETNOGRÁFICO (E)

SERIE PATRIMONIO ETNOGRÁFICO Parroquia de Santuyano / San Julián (J)				
Nº	CÓDIGO ID	DENOMINACIÓN	EMPLAZAMIENTO	NIVEL PROTECCIÓN
SANTUYANO / SAN JULIÁN				
1	J-SJ.1E	CUADRA DE CUNA	Centro-norte del núcleo	PARCIAL grado 1 (P.1)
2	J-SJ.2E	PANERA DE CAMBLOR	Extremo W área central núcleo	INTEGRAL (I)
RICÓU				
3	J-RC.1E	PANERA DE CUNO	Centro del núcleo rural	PARCIAL grado 1 (P.1)
LA CUESTA LA RIBA				
4	J-CR.1E	CUADRA CON TENADA, EXENTA	Exterior al NR, hacia el norte	PARCIAL grado 1 (P.1)
LA RUBIERA				
5	J-RU.1E	PANERA DE LES CASILLINES	Les Casillines	PARCIAL grado 1 (P.1)

**CANTILI**

6	J-CN.1E	PANERA DE BALBINA Y GUILLERMINA	Cantili Baxo	INTEGRAL (I)
7	J-CN.2E	CUADRA DE GELÍN	Cantili Riba	PARCIAL grado 3 (P.3)
8	J-CN.3E	HÓRREO	Costru	PARCIAL grado 1 (P.1)
MARTIMPORRA				
9	J-MP.1E	PANERA DE CARBAYAL	Carbayal	PARCIAL grado 1 (P.1)
LA CASTAÑAL				
10	J-PR.1E	HÓRREO DE SEVERO	El Prou Río	PARCIAL grado 2 (P.2)

SERIE PATRIMONIO ETNOGRÁFICO
Parroquia de Suares (S)

Nº	CÓDIGO ID	DENOMINACIÓN	EMPLAZAMIENTO	NIVEL PROTECCIÓN
SUARES				
11	S-SU.1E	"LA PANERA"	Zona W barrio principal del NR	INTEGRAL (I)

SERIE PATRIMONIO ETNOGRÁFICO
Parroquia de Santu Medero (M)

Nº	CÓDIGO ID	DENOMINACIÓN	EMPLAZAMIENTO	NIVEL PROTECCIÓN
EL PUMAR				
12	M-PU.1E	PANERA DE ILDEFONSO	Barrio este del núcleo rural	INTEGRAL (I)
LA PEÑA 'L PLONU				
13	M-PP.1E	CUADRA CON TENADA, ADOSADA	La Meruxosa	PARCIAL grado 3 (P.3)
LA FONTANINA				
14	M-FO.1E	CUADRA C/ TENADA ADOSADA	Extremo NE del Núcleo Rural	PARCIAL grado 3 (P.3)
15	M-FO.2E	HÓRREO DE MARÍA	El Lluar de Riba	PARCIAL grado 1 (P.1)
TABAYES				
16	M-TA.1E	CUADRA DE LUIS	Centro del núcleo rural	INTEGRAL (I)
17	M-TA.2E	PANERA	Centro del núcleo rural	INTEGRAL (I)
18	M-TA.3E	PANERA DE ALFREDO	Centro del núcleo rural	INTEGRAL (I)
19	M-TA.4E	PANERA	Extremo sur del núcleo rural	PARCIAL grado 1 (P.1)
20	M-TA.5E	HÓRREO [CONCHITA O EL PEDRICU]	El Pedricu	PARCIAL grado 2 (P.2)
XENRA				
21	M-XR.1E	PANERA [DE XENRA]	Extremo sur del núcleo rural	INTEGRAL (I)

ROZAES				
22	M-RZ.1E	HÓRREO DE RAMONCÍN	Exterior al núcleo rural, al sur	PARCIAL grado 1 (P.1)
23	M-RZ.2E	CUADRA CON TENADA, EXENTA	La Roza	PARCIAL grado 3 (P.3)
VIÑAI				
24	M-VÑ.1E	HÓRREO DE GENERA [Y BEATRIZ]	Zona noreste del núcleo rural	PARCIAL grado 2 (P.2)
EL REBOLLAL DE BAXO				
25	M-RB.1E	CUADRA DE SAMUEL	Zona este del núcleo rural	PARCIAL grado 2 (P.2)
26	M-RB.2E	HÓRREO [DE CARMEN Y AGUSTINA]	Barrio oeste del núcleo rural	INTEGRAL (I)
SANTA GADÍA				
27	M-SG.1E	HÓRREO DE JAMINA	Barrio de Brañiviella	INTEGRAL (I)
PEDRÍU				
28	M-PD.1E	CUADRA CON TENADA	Zona sureste del núcleo rural	PARCIAL grado 3 (P.3)
29	M-PD.2E	HÓRREO DE PRIEDE MONTES	Zona norte del núcleo rural	PARCIAL grado 1 (P.1)
CASTAÑERA				
30	M-CT.1E	CUADRAS DE ENCARNA Y BRÍGIDA	Zona norte del núcleo rural	INTEGRAL (I)
31	M-CT.2E	HÓRREO DE EMILIANO	Zona central del núcleo rural	INTEGRAL (I)
32	M-CT.3E	MOLINO DE FLORA	Exterior al NR, hacia el sur	PARCIAL grado 2 (P.2)
MELENDEROS				
33	M-ML.1E	CUADRA DE LA FUENTE LA PIPA	Extremo NE del núcleo rural	PARCIAL grado 2 (P.2)
34	M-ML.2E	MOLINO DE HONORIO	La Degollá	PARCIAL grado 1 (P.1)
35	M-ML.3E	MOLINO DE MILIO	La Degollá	PARCIAL grado 1 (P.1)

3. SERIE OBRA CIVIL (C)

SERIE OBRA CIVIL				
Nº	CÓDIGO ID	DENOMINACIÓN	EMPLAZAMIENTO	NIVEL PROTECCIÓN
EL FIERROCARRIL				
1	S-FC.1C	PUENTE DE CA' SEBASTIÁN	Sur de la entidad menor de población	INTEGRAL (I)
2	S-FC.2C	PUENTE DEL CRUCE	Desvío en AS-234 de El Fierrocarril	INTEGRAL (I)
LA LLANTÁ				
3	S-LL.1C	PUENTE DE LA LLANTÁ	Sur de La Llantá	INTEGRAL (I)
LA XERRUCA				
4	J-XC.1C	ALCANTARILLÓN	Oeste de La Xerruca	INTEGRAL (I)

4. SERIE PATRIMONIO NATURAL

PATRIMONIO NATURAL				
Nº	CÓDIGO IDENTIFICADOR	DENOMINACIÓN	POBLACIÓN	NIVEL DE PROTECCIÓN
HÁBITAT DE INTERÉS COMUNITARIO				
1	HIC_4020_1	Brezales húmedos atlánticos	PEDRÍU	PARCIAL (P)
2	HIC_4020_2	Brezales húmedos atlánticos	LA FOLGUERA	INTEGRAL (I)
3	HIC_4020_3	Brezales húmedos atlánticos	LES CASTAÑALINES	PARCIAL (P)
4	HIC_4030_1	Brezales secos europeos	L' ACEBAL	PARCIAL (P)
5	HIC_4030_2	Brezales secos europeos	LA VARA	PARCIAL (P)
6	HIC_4030_3	Brezales secos europeos	SANTA GADÍA	INTEGRAL (I)
7	HIC_6212_1	Pastizales y prados	MELENDEROS	INTEGRAL (I)
8	HIC_6212_2	Pastizales y prados	SIERRA DE PEÑAMAYOR	INTEGRAL (I)
9	HIC_91E0_1	Bosque aluvial	ROZAES, VIÑAI, REBOLLAL	INTEGRAL (I)
ECOSISTEMAS FLUVIALES				
10	EF_1	Río Rozaes	ROZAES, VIÑAI, REBOLLAL	INTEGRAL (I)
11	EF_2	Riega La Mina y Riega La Cima	LA RUBIERA, LA RIBA	INTEGRAL (I)
FORMACIÓN DE INTERÉS				
12	FI_1	Hayedo	MELENDEROS, FAYACAVA	INTEGRAL (I)
13	FI_2	Castañar	LA CASTAÑAL	PARCIAL (P)
ELEMENTO SINGULAR				
14	ES_1	Tejo (<i>Taxus baccata</i>)	SUARES	INTEGRAL (I)
15	ES_2	Tejo (<i>Taxus baccata</i>)	PIÑERA	INTEGRAL (I)
16	ES_3	Tejo (<i>Taxus baccata</i>)	PIÑERA	INTEGRAL (I)
17	ES_4	Hayas de Fayacaba	FAYACAVA	INTEGRAL (I)
18	ES_5	Carbayo de la Rubiera	LA RUBIERA	INTEGRAL (I)

5. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

- A-01 Túmulo del Pico La Oscura (Cuestespines).
- A-02 Túmulo de Cuestespines I (Cuestespines).
- A-03 Túmulo de Cuestespines II (Cuestespines).
- A-04 Túmulo de Cuestespines III (Cuestespines).
- A-05 Estructuras [Mineras] de Fayacaba (Melendreras).
- A-06 Pico Castiello de San Emeterio (Pedrú).
- A-07 Túmulo de Piedrafito (Pedrú).
- A-08 La Casa de los Griegos (Peña La Ayunal / El Peñón de la Llunal).
- A-09 Recinto Fortificado de la Millar (Campu Millar).
- A-10 Túmulo de Pumar (El Pumar).
- A-11 Minería de El Rebollo (El Recimuru).



- A-12 Minería de la Arquera (La Arquera / Santa Gadia)
- A-13 Necrópolis Tumular de la Arquera (La Arquera / Santa Gadia).
- A-14 Torre de Santa Catalina (El Castro / El Montiquín).
- A-15 Túmulo de Campobaxera (La Costica / L´Escobal).
- A-16 Túmulo de la Foguera de Lino (L´Escobal).
- A-17 Túmulo de Llanón (El Llanón / La Figar).
- A-18 Túmulo de Lancosa (La Rubiera).
- A-19 Túmulo de L´Ara (La Rubiera).
- A-20 Horno de la Llama de Santiago (Monte Ricáu / La Rubiera).
- A-21 Conjunto Cerámico de San Miguel (RicóU).
- A-22 Minería de la Texuca (La Texuca).
- A-23 Mina de Melendrerros (Pico La Texuca / Melendrerros).

ÍNDICE

TÍTULO I. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO.

Capítulo I: Disposiciones de carácter general.

- Artículo 1. Naturaleza.
- Artículo 2. Ámbito de aplicación.
- Artículo 3. Ejecutividad y vigencia.
- Artículo 4. Interpretación de los documentos.
- Artículo 5. Supletoriedad del P.G.O.

Capítulo II: Deberes de conservación de los propietarios de bienes catalogados.

Sección 1ª Conservación específica de los bienes catalogados.

- Artículo 6. Finalidad e instrumentación.
- Artículo 7. Declaración de utilidad pública y alcance de la catalogación.
- Artículo 8. Construcciones fuera de ordenación.
- Artículo 9. Declaración de ruina en elementos catalogados.
- Artículo 10. Derribo de elementos catalogados.

Sección 2ª Incumplimiento del deber de conservación: Procedimiento.

- Artículo 11. Incumplimiento del deber de conservación y utilización inadecuada.
- Artículo 12. Reparación de daños causados ilícitamente.
- Artículo 13. Aplicación subsidiaria de la normativa sectorial.

Capítulo III: Régimen de obras permitidas y niveles de protección.

Sección 1ª Clasificaciones.

- Artículo 14. Clasificación de los tipos de obras permitidas.
- Artículo 15. Relación de las obras con los niveles de protección.

Sección 2ª Régimen de obras permitidas.

- Artículo 16. Obras de conservación.
- Artículo 17. Obras de consolidación.
- Artículo 18. Obras de restauración.
- Artículo 19. Obras de reforma interior sin vaciado.
- Artículo 20. Obras de reestructuración.
- Artículo 21. Obras de recomposición de cubierta.
- Artículo 22. Obras de recomposición de fachadas.



Artículo 23. Obras de renovación parcial con conservación de elementos.

Artículo 24. Obras de ampliación.

Sección 3ª Criterios para la autorización de obras en elementos catalogados

Artículo 25. Criterios generales.

Artículo 26. Protección de los bienes de interés cultural (BIC).

Artículo 27. Protección de los bienes incluidos en el inventario de patrimonio cultural.

Artículo 28. Protección del patrimonio etnográfico.

Artículo 29. Protección del patrimonio de obra civil.

Artículo 30. Protección del patrimonio arqueológico.

Artículo 31. Criterios específicos para obras de restauración.

Artículo 32. Determinaciones sobre la conservación de la envolvente volumétrica de edificios catalogados.

Sección 4ª Niveles de protección. Definición y condiciones

Artículo 33. Nivel de protección integral (I).

Artículo 34. Nivel de protección parcial grado 1 (P.1).

Artículo 35. Nivel de protección parcial grado 2 (P.2).

Artículo 36. Nivel de protección parcial grado 3 (P.3).

Artículo 37. Nivel de protección ambiental (A).

Capítulo IV: Condiciones Generales de la intervención sobre bienes catalogados.

Sección 1ª Generalidades.

Artículo 38. Preliminar. ordenanzas aplicables.

Artículo 39. Solicitud de condiciones de intervención y de licencia de obras.

Sección 2ª Condiciones de volumen y diseño en edificios catalogados.

Artículo 40. Altura reguladora máxima. altura máxima de plantas.

Artículo 41. Composición de fachadas. parámetros de huecos y vanos.

Artículo 42. Sótanos.

Artículo 43. Cubierta y bajocubierta.

Artículo 44. Casetones de bajocubierta.

Artículo 45. Accesorios externos de la edificación.

Artículo 46. Ornamentos.

Artículo 47. Señalización.

Sección 3ª Condiciones estéticas y constructivas en edificios catalogados.

Artículo 48. Aleros y cornisas. altura de la línea de cornisa.

Artículo 49. Condiciones generales de los cuerpos volados sobre la alineación.

Artículo 50. Balcones.

Artículo 51. Miradores.

Artículo 52. Galerías.

Artículo 53. Acabados exteriores de fachada.

Artículo 54. Acabados exteriores de cubierta.

Artículo 55. Carpinterías exteriores.

Artículo 56. Protecciones y barandillas.

Artículo 57. Plantas bajas y locales comerciales.

Artículo 58. Consideración y tratamiento de la superficie libre de parcela.

Artículo 59. Cierres de parcela.



TÍTULO II. PATRIMONIO NATURAL.

Capítulo I: Disposiciones de carácter general.

Artículo 60. Naturaleza.

Artículo 61. Ámbito de aplicación.

Artículo 62. Ejecutividad y vigencia.

Artículo 63. Interpretación de los documentos.

Artículo 64. Supletoriedad.

Capítulo II: Deberes de conservación de los propietarios de los elementos catalogados.

Sección 1ª Conservación específica de los elementos catalogados.

Artículo 65. Finalidad e instrumentación.

Artículo 66. Declaración de utilidad pública y alcance de la catalogación.

Sección 2ª Infracciones y procedimiento.

Artículo 67. Incumplimiento del deber de conservación.

Artículo 68. Daños ilícitos.

Artículo 69. Aplicación de la normativa sectorial.

Capítulo III: Niveles de protección.

Sección 1ª Clasificaciones.

Artículo 70. Actuaciones permitidas.

Artículo 71. Clasificación de los niveles de protección.

Artículo 72. Determinaciones específicas sobre elementos catalogados.

Sección 2ª Niveles de protección. Definición y condiciones.

Artículo 73. Nivel de protección integral.

Artículo 74. Nivel de protección parcial.

Artículo 75. Nivel de protección ambiental.

TÍTULO I. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO.

Capítulo I. Disposiciones de carácter general.

Artículo 1.—*Naturaleza.*

El presente documento tiene la condición de Catálogo Urbanístico, con los objetivos y determinaciones señalados en el artículo 72 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 (en adelante, TROTU). Todo ello sin perjuicio de las determinaciones que resulten de la aplicación de la legislación sectorial (Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de Marzo, de Patrimonio Cultural) sobre los bienes catalogados.

Artículo 2. —*Ámbito de aplicación.*

Las presentes Normas serán de aplicación a todos y cada uno de los bienes incluidos dentro del presente Catálogo Urbanístico, con el fin de desarrollar las determinaciones hechas por el PGO en esta materia.

Se incluyen en este Catálogo, conforme a lo previsto en el artículo 72 TROTU, todos aquellos bienes que por sus valores históricos, artísticos arquitectónicos, culturales, tipológicos, ambientales o de naturaleza análoga, han de ser conservados y protegidos

Artículo 3.—*Ejecutividad y vigencia.*

1. El Catálogo Urbanístico será inmediatamente ejecutivo una vez publicado en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*, tal como se señala en el artículo 103 del TROTU.

2. Este Catálogo tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación y revisión, a tenor de lo establecido en el artículo 98 del TROTU. En cuanto a las causas que puedan motivar su revisión o modificación, así como al procedimiento para llevarlas a efecto, se estará a lo que establecen los artículos 93 y 99 del TROTU, y sin perjuicio de las determinaciones especiales sobre la denominada revisión parcial.

Artículo 4. —*Interpretación de los documentos.*

1. El Catálogo Urbanístico del concejo de Bimenes vendrá determinado por los documentos referidos en el artículo 72.4 del TROTU.
2. De forma general, en caso de discrepancias entre los distintos documentos que recogen las determinaciones de este Catálogo, prevalecerán las contenidas en la presente Normativa.
3. En caso de discrepancias o contradicciones de los documentos del Catálogo con el Plan General de Ordenación del concejo de Bimenes en el reflejo de determinaciones o cuestiones normativas, prevalecerán siempre las expresadas en el Catálogo, tal como se indica en el artículo 72, apartado 3, del TROTU.
4. No obstante, y en última instancia, la interpretación del Catálogo en sus distintos documentos y apartados corresponde al Pleno de la Corporación Municipal del Ayuntamiento de Bimenes, vistos los informes técnicos a que hubiera lugar.

Artículo 5. —*Supletoriedad del P.G.O.*

En todos los aspectos y cuestiones a los que no se hace referencia en la presente Normativa se estará a lo que se establece en la Normativa del Plan General de Ordenación del concejo de Bimenes.

Capítulo II. Deberes de conservación de los propietarios de bienes catalogados.

Sección 1ª.—Conservación específica de los bienes catalogados.

Artículo 6.—*Finalidad e instrumentación.*

1. El objetivo de protección y conservación que se persigue se instrumenta mediante la definición y asignación de un régimen de obras permitidas, de una serie de niveles de protección y de unos criterios para la autorización de obras, así como de un conjunto de condiciones de actuación y tramitación que serán de obligado cumplimiento en cualquier intervención sobre los bienes identificados y protegidos en este Catálogo.
2. La valoración y catalogación realizada en el presente Catálogo no ha tenido en cuenta los elementos de interés artístico, histórico o ambiental que puedan existir ocultos, por lo que si estos elementos aparecieran en una demolición o reforma, el propietario del edificio está obligado a la inmediata paralización de las obras y comunicación a los Servicios técnicos municipales, sin perjuicio de lo dispuesto al efecto por la legislación sectorial aplicable.

Artículo 7.—*Declaración de utilidad pública y alcance de la catalogación.*

1. La catalogación de bienes, edificios o elementos de interés comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención de los mencionados fines corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración pública en la parte que le corresponda, en los términos previstos en los artículos 28 y siguientes de la LPC.

El uso a que se destinen deberá garantizar, en todo caso, su conservación, del mismo modo que los usos que se realicen en entornos delimitados para la protección de bienes catalogados, no podrán atentar contra su armonía ambiental.

2. La catalogación de un determinado bien exceptúa al mismo del régimen común de declaración de estado ruinoso, en los términos que se expresan en la legislación general aplicable, quedando sujeto a la legislación sectorial vigente en materia de Patrimonio Cultural.

3. La instalación en bienes catalogados de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, anuncios, carteles, banderines, cables, postes, etc., se regulará mediante el artículo 45 de la presente Normativa, exceptuando el caso de los catalogados con Protección Integral, que se atenderán a lo dispuesto en el artículo 47 de la misma.

4. A efectos de los deberes generales de conservación de bienes inmuebles protegidos, la catalogación de una edificación implica, para sus propietarios, la asunción de los deberes y obligaciones establecidos en la legislación vigente en la materia, sin perjuicio de sus derechos a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se aprueben, asegurando el mantenimiento de las particulares que hubieran sido determinadas en cada caso por su catalogación o la de promover las actuaciones necesarias para alcanzar tales condiciones.

5. Entre los deberes de conservación que afectan a los bienes catalogados así como aquéllos, de antigüedad superior a treinta y cinco años, y a tenor de lo expresado en el artículo 143, apartado 1, del TROTU, el ayuntamiento de Bimenes podrá imponer la obligación a los propietarios de dichos bienes de presentar periódicamente un informe sobre el estado de los mismos, suscrito por técnico competente.

Artículo 8.—*Construcciones fuera de ordenación.*

1. A los efectos de aplicación del artículo 107 del TROTU, se declaran fuera de ordenación, de forma genérica, todos aquellos accesorios de los bienes catalogados que no se ajusten a las condiciones que fija la presente Normativa. De forma particular, se declaran fuera de ordenación todos aquellos locales, partes y elementos cualesquiera pertenecientes a edificio catalogado que aparecen recogidos como "elementos disonantes" en el apartado correspondiente incluido en la valoración que se acompaña en cada ficha individual del Catálogo.

2. Los elementos superpuestos existentes sobre bienes catalogados que no cumplan las condiciones de los artículos a los que hace referencia el párrafo anterior deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de un año a contar desde la fecha de inclusión en el Catálogo Urbanístico o desde la Aprobación Definitiva de esta Normativa, con

excepción de aquéllos que estuvieran autorizados mediante Ordenanza, y sin perjuicio de las medidas correctoras que expresamente pudiera disponer el Ayuntamiento.

Artículo 9.—*Declaración de ruina en elementos catalogados.*

1. Conforme a lo establecido en el Artículo 34 de la LPC, a los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de Asturias, protegidos singularmente o formando conjunto, únicamente se les podrán aplicar la declaración legal de ruina en los siguientes supuestos:

- a) Situación de ruina física irreparable.
- b) Coste de la reparación de los citados daños superior al cincuenta por ciento del valor actual de reposición del inmueble, excluido el valor del terreno. La valoración de reposición descrita no se verá afectada por coeficiente alguno de depreciación por edad. En su caso, se aplicarán los coeficientes de valoración que se consideren justificados en razón de la existencia del interés que dio lugar a su declaración como Bien de Interés Cultural o a su inclusión en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias.

2. La declaración legal de ruina no será incompatible con el deber de conservación cultural, salvo que el bien sea irreparable a tales efectos.

Si la declaración de ruina es consecuencia del incumplimiento del deber de conservación, la ruina declarada no pondrá término a la exigencia del deber de conservación por parte del propietario.

3. La incoación de un expediente de declaración de ruina o la denuncia de ruina inminente podrán dar lugar a la iniciación del procedimiento de expropiación forzosa del mismo, por parte del Ayuntamiento de Bimenes, previo acuerdo expreso al respecto.

4. La declaración legal de ruina no resultará incompatible con la rehabilitación urbanística del inmueble, del hórreo o la panera

Artículo 10.—*Derribo de elementos catalogados.*

1. Con carácter excepcional, cuando el estado del bien lo precise, la solicitud de demolición de cualquier elemento catalogado, previa su declaración de ruina, deberá resolverse en expediente específico y diferenciado del expediente de declaración de ruina. Al mismo tiempo deberá incoarse expediente para la descatalogación del elemento. En todo caso, estos expedientes precisarán del informe vinculante de la Consejería de Cultura, Comunicación Social y Turismo con carácter previo a su resolución.

2. Con carácter excepcional, cuando existan razones de urgencia, o por peligro de ruina inmediata o de daños en las personas, se podrán llevar a cabo actuaciones de urgencia de las que debe tener conocimiento la Consejería de Cultura, debiendo someterse a un trámite abreviado con el preceptivo informe vinculante de la misma.

3. En cualquier caso, la destrucción o demolición, total o parcial, de un bien catalogado y por tanto perteneciente al Patrimonio Cultural de Asturias, no es admisible.

Sección 2ª.—Incumplimiento del deber de conservación: Procedimiento

Artículo 11.—*Incumplimiento del deber de conservación y utilización inadecuada.*

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 29 de la LPC, en el caso de que exista incumplimiento de los deberes conservación de bienes incluidos en el presente Catálogo, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de interesado, podrá requerir a los propietarios, poseedores y titulares de derechos reales sobre dichos bienes la ejecución de las obras o la realización de las actuaciones que sean necesarias para conservarlos, cuidarlos y protegerlos. El Ayuntamiento, deberá dar traslado a la Consejería con competencia en materia de patrimonio cultural, de los requerimientos efectuados a estos efectos.

2. Si a pesar de la realización del citado requerimiento se persistiese en el incumplimiento, el Ayuntamiento, podrá iniciar el procedimiento previsto en la LPC, en los términos descritos en sus artículos 30 y 104. Con independencia de lo anterior, en el caso de que el requerimiento para el cumplimiento del deber de conservación a que hace referencia el artículo 29 de la LPC no sea atendido, el Ayuntamiento procederá o bien a su reiteración o bien, cuando la urgencia en la adopción de las correspondientes medidas lo aconseje, a ejecutar subsidiariamente las medidas que procedan, con cargo, en todo caso, a los responsables de la conservación del bien de que se trate.

Este procedimiento de actuación será el aplicable en los casos de utilización inadecuada del bien catalogado por sus propietarios, poseedores o titulares de derechos reales.

3. Conforme a lo dispuesto en el artículo 32 de la LPC, es causa de interés social a efectos de expropiación el incumplimiento del deber de conservación de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Asturias

4. La infracción por los propietarios, compañías concesionarias de teléfono, electricidad, gas o empresas anunciadoras de las obligaciones contenidas en los párrafos 3 y 4 del artículo 7 de esta Normativa dará lugar a la ejecución de las obras de supresión o ejecución por el Ayuntamiento con carácter subsidiario.

3. El importe de dichas obras será exigido por vía de apremio a la propiedad del inmueble o requerida a las compañías concesionarias en el supuesto de que se trate de cable, postes o aparejos y en cuanto sean responsables de su supresión, enterramiento o empotrado.

Artículo 12.—*Reparación de daños causados ilícitamente.*

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 38 de la LPC, sin perjuicio de las sanciones correspondientes, conforme a la legislación sectorial de aplicación, quienes causaren daños de forma ilícita en bienes incluidos en el presente Catálogo, los autoricen o los consientan de forma implícita o explícita, serán obligados por el Ayuntamiento solidariamente, y a través de la correspondiente orden de ejecución, a su reconstrucción, reposición u otras aquellas obras que resultaren necesarias para la recuperación del bien. Se entienden incluidas dentro de este presupuesto de hecho, aquellas obras de derribo que fuesen necesarias para que el bien dañado vuelva a su estado inicial.

En el caso de que, de forma injustificada no fuese atendido el requerimiento especificado en el párrafo anterior, en el plazo señalado al efecto, el Ayuntamiento procederá a la imposición de la correspondiente multa coercitiva, en los términos previstos en el artículo 104 de la LPC, y a la repetición del mismo cuantas veces fuera necesario.

2. En el caso de que el requerimiento referido en el anterior apartado no fuese atendido, bien por su reiterado incumplimiento, o porque los responsables carezcan de capacidad legal o económica, o por otras circunstancias sobrevenidas, el Ayuntamiento podrá ejecutar subsidiariamente las medidas que fueren necesarias, con cargo a dichos responsables, y sin perjuicio de los posibles expedientes sancionadores que pudieren estar tramitándose.

3. Conforme a lo dispuesto en el artículo 29 de la LPC, serán causas justificativas de interés social a efectos de iniciación de procedimientos expropiatorios, la defensa y protección de los bienes incluidos en el presente Catálogo.

Artículo 13.—*Aplicación subsidiaria de la normativa sectorial.*

Las ordenanzas contenidas en la presente Sección se realizan sin perjuicio de las disposiciones que al respecto se pudieran contener en la legislación sectorial aplicable.

Capítulo III. Régimen de obras permitidas y niveles de protección.

Sección 1ª.—Clasificaciones.

Artículo 14.—*Clasificación de los tipos de obras permitidas.*

A los efectos de regulación de las distintas actuaciones que se podrán autorizar, se establecen los siguientes tipos de obras permitidas:

- Obras de Conservación.
- Obras de Consolidación.
- Obras de Restauración.
- Obras de Reforma interior sin vaciado.
- Obras de Reestructuración.
- Obras de Recomposición de cubierta.
- Obras de Recomposición de fachadas.
- Obras de Renovación parcial con conservación de elementos.
- Obras de Ampliación.

Artículo 15.—*Relación de las obras con los niveles de protección.*

Las obras definidas a continuación serán susceptibles de aplicación o no a un determinado bien, según el nivel de protección al que haya sido adscrito.

Sección 2ª.—Régimen de obras permitidas.

Artículo 16.—*Obras de conservación.*

1. Son obras de Conservación las que tienen por finalidad mantener el bien o elemento correspondiente en las debidas condiciones de ornato e higiene sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales, tales como composición de huecos, materiales, texturas, usos existentes, etc.

2. Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para cuidado de cornisas y voladizos, retejado, limpieza o reparación de canalones y bajantes, pintura y revoco de fachadas, pintura interior, reparación de conducciones de instalaciones, renovación de carpinterías y reparación de ornamentos.

Artículo 17.—*Obras de consolidación.*

1. Son obras de Consolidación las que, dentro del deber de conservación de los propietarios, tienen por objeto mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a los elementos estructurales, con refuerzo o reparación de cualquier elemento con función estructural cuyo deterioro pudiera poner en peligro la estabilidad del bien catalogado o elemento, si bien manteniendo específicamente la distribución interior y sin alterar, como en el caso anterior, el resto de sus características formales y funcionales.

2. Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las siguientes obras: Operaciones puntuales de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales dañados, tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimentación, etc.

Artículo 18.—*Obras de restauración.*

1. Son obras de Restauración aquéllas que pretenden la puesta en valor de un bien catalogado restituyendo sus condiciones originales, apoyándose en pruebas documentales y en conocimientos demostrables de la anterior situación del mismo, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño.

2. La restitución de las condiciones originales deberá incluir la reparación, o incluso reposición, de elementos estructurales e instalaciones necesarias para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado. Podrán incluir, igualmente, derribos parciales en los que se proceda a eliminar las partes que supongan una evidente degradación del elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.

3. Se incluyen en este tipo de obras: La supresión de añadidos de carácter objetivamente degradante o que no hayan supuesto una aportación de interés al conjunto original; la limpieza de fachadas; y la apertura o cegado de huecos que no se ajusten a la composición primitiva.

Artículo 19.—*Obras de reforma interior sin vaciado.*

1. Son obras de Reforma interior sin vaciado las necesarias para la mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, adecuando el bien catalogado o una parte de él a los usos a que se destine, manteniendo, en todo caso, las características estructurales, envolvente exterior y demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología edificatoria.

2. Así, serán obras que, afectando exclusivamente al espacio interior, no podrán interferir ni modificar el sistema estructural, ni los elementos comunes, tales como portales, cajas de escalera, patios, etc.

3. Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como: Cambios de distribución interior en las partes no estructurales; cambios en la decoración de partes no significativas; incorporación de instalaciones o modernización de las existentes; adecuación para los usos en bajocubierta actuales o que completen éstos.

Artículo 20.—*Obras de reestructuración.*

1. Son obras de Reestructuración las que afectan a los elementos estructurales del bien, alterando su morfología en lo que no se refiera a las características originales de su envolvente exterior, es decir, sin alterar la fachada o fachadas exteriores ni su cubierta.

2. Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, los cambios de distribución cuando implican la modificación de patios, cajas de escalera o portales, así como los refuerzos, recrecidos y complementos de la estructura existente.

3. El caso extremo de obra de Reestructuración sería la total sustitución de la estructura de un edificio, con el consiguiente vaciado del mismo, entendiendo por tal la demolición interior generalizada con mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y de la cubierta.

Artículo 21.—*Obras de recomposición de cubierta.*

1. Son obras de Recomposición de cubierta las que implican modificación total o parcial de la superficie, volumen o configuración formal de la misma.

2. Se agrupan en este concepto las modificaciones en la configuración de sus faldones, los ajustes de inclinación de las vertientes y la apertura de casetones o nuevos huecos en el faldón cuando esto suponga una alteración sustancial de la imagen exterior del bien.

Artículo 22.—*Obras de recomposición de fachadas.*

1. Son obras de Recomposición de fachadas las orientadas a reordenar la composición de paramentos exteriores, bien mediante la ampliación o reducción de vanos existentes, o bien mediante la apertura de otros nuevos.

2. En todo caso, las proporciones de los vanos resultantes se ajustarán a las del hueco tipo que se protege y sus dimensiones no excederán en ningún caso de las mínimas exigidas por la normativa vigente para facilitar luz y ventilación al espacio que sirvan.

Artículo 23.—*Obras de renovación parcial con conservación de elementos.*

1. Son obras de Renovación parcial con conservación de elementos, aquellas de nueva planta que pueden afectar a determinados bienes que, habiendo experimentado transformaciones irreversibles a lo largo del tiempo, aún mantienen partes o fragmentos aislados de valor susceptibles de ser conservados o recuperados. Dichos elementos deberán integrarse armónicamente en la nueva construcción, pudiendo en algunos casos exigirse el mantenimiento íntegro de su configuración actual y, en otros, permitirse determinadas modificaciones.

Artículo 24.—*Obras de ampliación.*

1. Son obras de Ampliación las que suponen un incremento de la superficie construida de la edificación existente.

2. Se agrupan en este concepto las que suponen aumento del número de plantas, aumento de superficie de las existentes, y la construcción exenta dentro de la misma parcela.

Sección 3ª.—Criterios para la autorización de obras en elementos catalogados.

Artículo 25.—*Criterios generales.*

1. Sin perjuicio de lo señalado en los artículos anteriores, se entiende que la protección del patrimonio cultural, se garantiza mejor a través del proceso de restauración, debiendo considerarse el de reestructuración como excepcional y ser justificado mediante el aporte de la documentación específica.

2. La ponderación de la necesidad de reestructuración se hará sobre la base de criterios que tengan en cuenta el deterioro real del bien, el escaso valor de sus elementos estructurales, la imposibilidad de su adecuación al fin para el que se destine y razones de salubridad e higiene.

3. Para cualquier intervención, independientemente de su entidad y alcance, sobre bienes sujetos al nivel de protección Integral será preceptivo el correspondiente informe previo y vinculante de la Consejería de Cultura.

4. En los bienes sujetos a los niveles de protección Parcial grado 1. Parcial grado 2 y Parcial grado 3, en su caso, sólo se admitirá la demolición parcial o total de fachadas cuando exista declaración de estado de ruina inminente.

5. Para la correcta aplicación de estos criterios será preceptiva la solicitud de consulta previa a la petición de licencia, en respuesta a la cual la oficina técnica municipal podrá matizar las características de las obras posibles en el bien.

6. La obligación de mantener algún elemento de la edificación o restituirlo a su estado anterior será objeto de garantía mediante fianza, cuya cuantía se establecerá en función de las características y magnitud de la intervención, de modo que permita la actuación subsidiaria de la Administración en caso de incumplimiento.

7. El cumplimiento de la normativa general relativa a dimensiones de los huecos de ventilación e iluminación, patios, portales, escaleras, salientes de fachadas, cornisas y aleros y dimensiones mínimas de las piezas habitables no será de aplicación en las obras de conservación, consolidación o restauración para el elemento o elementos que se hayan de preservar.

Artículo 26.—*Protección de los bienes de interés cultural (BIC).*

Conforme a lo establecido en la Ley 1/2001 de Patrimonio Cultural (LPC), todo BIC estará sometido a Protección Integral (I) y cualquier actuación en él o en su Entorno de protección, declarado o en tramitación, precisará informe vinculante y previo de la Consejería de Cultura y Turismo.

En el concejo de Bimenes, en la actualidad únicamente existen declarados dos BIC: La Casa de la Torre (o Torre armería de los Estrada), en San Julián, y Palacio del Marqués de Casa Estrada, en Martimporra. Para el caso de ambos edificios la Consejería de Cultura dispone de sendas delimitaciones de sus entornos de protección, en estado de tramitación.

Artículo 27.—*Protección de los bienes incluidos en el inventario de patrimonio cultural.*

Como norma general, y de acuerdo con la LPC, los bienes incluidos en este Inventario, y los citados en el apartado segundo de la Disposición Transitoria 3ª de la Ley del Principado de Asturias 1/2001 todos ellos incorporados al presente Catálogo, contarán con un nivel de protección Integral (I).

No obstante, en algún caso particular, determinados edificios de dicho Inventario presentan unas condiciones de conservación formal o grado de alteración que han llevado a asignarles un Nivel de protección inferior al inicialmente prescrito en la mencionada Ley. Es el caso de dos de las tres iglesias parroquiales del concejo: la de Santa María de Suares, en Suares, y la de San Emeterio, en Piñera. En los apartados de valoración de las correspondientes fichas individuales del Catálogo figuran pormenorizados los motivos y circunstancias que justifican la asignación de un nivel de protección menor sobre estos dos edificios.

De cualquier manera, y al margen de lo precisado en el párrafo anterior, para la totalidad de los elementos del presente Catálogo incluidos en el Inventario de Patrimonio Cultural, independientemente de su nivel de protección asignado, así como -en el supuesto de existir- para sus entornos de protección, se precisará informe vinculante y previo de la Consejería de Cultura en caso de realización de cualquier tipo de obra que figure entre las señaladas en el artículo 59.1 de la LPC.

Artículo 28.—*Protección del patrimonio etnográfico.*

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de la LPC, forman parte del Patrimonio Etnográfico del concejo de Bimenes las expresiones relevantes o de interés histórico de las culturas y formas de vida tradicionales de sus habitantes, desarrolladas colectivamente y basadas en conocimientos y técnicas transmitidos consuetudinariamente, esencialmente de forma oral.

2. Según lo expresado en la mencionada Ley, se precisará informe previo y vinculante de la Consejería de Cultura respecto a las actuaciones que se pretendan realizar en bienes del patrimonio etnográfico. Especialmente, cualquier intervención sobre hórreos y paneras construidos con anterioridad a 1900, así como a molinos y otros ingenios hidráulicos, deberá ser autorizada por la Consejería de Cultura. Las obras admisibles serán las de conservación, consolidación y restauración. Los traslados de hórreos y paneras de más de 100 años, aunque se pretenda ubicarlos dentro de la misma parcela, requerirán informe favorable de la mencionada Consejería.

3. Con carácter general, tienen consideración de elementos de interés etnográfico los siguientes bienes, en cuanto cumplan los parámetros establecidos en el artículo 69 de la LPC:

- a) Hórreos, paneras y cabazos.
- b) Edificaciones de cubierta vegetal.

- c) Ferrerías antiguas. Molinos, bazos, batanes y demás ingenios hidráulicos incluidos en las fichas.
 - d) Fuentes y lavaderos de factura tradicional.
 - e) Conjuntos de refugios de ganado y pastores de alta montaña.
 - f) Llagares antiguos de sidra y vino.
 - g) Espacios dedicados a juegos tradicionales que conserven su propia fisonomía y estén contextualizados con su entorno.
 - h) Palomares, caleros y potros de ferrar.
 - i) Abrevaderos
 - j) Graneros
 - k) Puentes
 - l) Casas, cuadras, escuelas y ventas
 - m) Demás bienes así señalados en las fichas
4. En concreto, tras la aprobación de la LPC, la situación legal de los hórreos y paneras quedaría como sigue:
- a) Los construidos con anterioridad a 1900 no podrán ser demolidos, ni total ni parcialmente, desmontados o trasladados de emplazamiento, debiendo ser autorizada por el órgano competente en materia de cultura del Principado de Asturias cualquier actuación sobre los mismos.
 - b) Los que constituyan muestras notables por su talla, decoración o características constructivas por formar conjuntos o en todo caso ser de construcción anterior a 1850, quedan amparados por la protección preventiva de la Disposición Transitoria de la LPC.
 - c) En el resto de los casos, los hórreos y paneras se consideran así mismo edificaciones auxiliares protegidas, por lo cual, sin perjuicio del resto de protecciones vigentes, regirán las que se expresan a continuación:
 - Cualquier obra de transformación estará sometida al trámite de licencia, pudiendo autorizarse sólo la rehabilitación con las tipologías, técnicas y materiales tradicionales de la zona.
 - No podrán cerrarse los espacios entre pegoyos.
 - No podrán modificarse los materiales utilizados en la cubierta. En la rehabilitación deberá de mantenerse la irregularidad y rusticidad del material de cubierta, prohibiéndose el uso de teja de dimensiones regulares y tipos diferentes del tradicional.
 - Cuando sea imprescindible el traslado de cualquiera de esos elementos será preceptiva la autorización del órgano competente en materia de Cultura del Principado de Asturias que podrá decidir la nueva localización o denegar la autorización. Este trámite no será necesario cuando se trate de traslados dentro de la misma parcela.
 - No se autorizará la instalación de hórreos ni paneras en parcelas carentes de una edificación principal a la que den servicio, salvo que ambas sean colindantes o que el mismo esté vinculado a otras edificaciones agrícolas.
 - Se prohíbe la utilización de cualquiera de esas construcciones como vivienda.
3. De igual modo, no se autorizarán cambios de uso o movimientos de tierra que desvirtúen las características del elemento a proteger, sin el preceptivo informe favorable de la Consejería de Cultura, cuando afecten a elementos etnográficos de antigüedad superior a 100 años.

Artículo 29.—*Protección del patrimonio de obra civil.*

Se incluyen en la categoría de Obra Civil aquellos bienes muebles e inmuebles que constituyen testimonios significativos de las actividades técnicas y productivas y de su influencia sobre el territorio y la sociedad del concejo de Bimenes. Quedan incluidas dentro de esta tipología las infraestructuras de comunicación por ferrocarril en desuso, así como diversas muestras de construcciones de ingeniería entre la que se incluyen los puentes ferroviarios designados en el presente Catálogo.

Conforme a lo establecido en la LPC, se precisará informe previo y vinculante de la Consejería de Cultura respecto a las actuaciones que se pretendan realizar en bienes del patrimonio de obra civil.

Artículo 30.— *Protección del patrimonio arqueológico.*

1. Se consideran yacimientos protegidos al amparo de este Artículo, además de cualquier otro que pudiera localizarse, los 22 yacimientos que figuran en la Carta Arqueológica del concejo de Bimenes, señalados e identificados en la documentación gráfica que acompaña al presente Catálogo y relacionados a su vez en el Anexo 1 (Listados generales) del mismo.

2. Conforme a lo establecido en la LPC, cualquier yacimiento arqueológico localizado, o aun cuando su existencia sea presunta, contará con Protección Integral (I) y cualquier actuación en su ámbito precisará informe previo y vinculante de la Consejería de Cultura.

3. En cualquier caso, se requerirá informe previo y vinculante del órgano competente en materia de Cultura del Principado de Asturias para todas las actividades o proyectos en el ámbito o zona de protección de dichos yacimientos que

requieran el empleo de maquinaria pesada de cualquier tipo o supongan movimientos de tierra que vayan más allá del tradicional laboreo agrícola. A los efectos, se considera que incurren en ese supuesto los trabajos de apertura o mejora de pistas y cortafuegos, decapados y roturaciones forestales, creación de nuevos pastizales, etc.

Artículo 31.—*Criterios específicos para obras de restauración.*

1. En determinados casos de intervención, cuando se prescriba en la ficha del Catálogo una actuación específica de Restauración sobre un elemento de un bien o una parte del mismo, ésta se realizará poniendo en práctica, si fuera necesario, métodos y tecnología constructiva no convencionales que permitan una completa recuperación y puesta en valor del elemento original, sin recurrir a su renovación y, por tanto, evitando falsas apariencias en el resultado.

2. No obstante lo dispuesto en el punto anterior, cuando el estado de deterioro de una parte o un elemento constructivo del bien protegido haga inevitable, mediante demostración fehaciente, su renovación, ésta se recomienda efectuar sin reproducción mimética del elemento sustituido. En todo caso, se emplearán criterios de analogía formal y tipológica, y la intervención se realizará con idéntico material al de partida.

3. En los casos de conservación de fachadas, y en el supuesto de que sea necesaria o prescrita su restauración, y exclusivamente en el supuesto de que no exista una solución técnica compatible con el mantenimiento de la fachada para el desarrollo de la obra, se permitirá el desmontaje de los elementos que la componen, obligándose al posterior montaje de los mismos restituyendo estrictamente la configuración y composición originales.

Artículo 32.—*Determinaciones sobre la conservación de la envolvente volumétrica de edificios catalogados.*

1. Se entenderá por envolvente volumétrica de un edificio la definida por los planos de los paramentos exteriores, incluidos sus cuerpos volados, y las vertientes de la cubierta, con sus buhardillas o casetones si los hubiera.

2. La determinación referida a la conservación de la envolvente volumétrica de un edificio catalogado implica necesariamente las prohibiciones de incorporar nuevos elementos en la fachada (apertura de huecos, vuelos, etc.), modificar los existentes en la misma (ventanas, puertas, galerías, etc.), y la implantación o modificación de cuerpos sobresalientes por encima del plano de los faldones de cubierta (casetones o buhardillas), así como la modificación de la configuración o composición de los faldones, incluidas, obviamente, las pendientes de los mismos.

3. La conservación determinada puede ser estricta o parcial, según afecte, respectivamente, a la totalidad de la envolvente volumétrica del edificio o exclusivamente a una de las dos partes (los paramentos exteriores o la cubierta) que la integran.

4. La conservación estricta de la envolvente volumétrica del edificio conlleva como régimen de obras permitidas exclusivamente las de Conservación, Consolidación, Restauración, Reforma interior sin vaciado y Reestructuración. Por su parte, la conservación parcial, referida a la fachada, permite, además de los anteriores tipos de obras, las de Reconposición de cubierta, mientras que la conservación parcial, referida a la cubierta, permitiría, además de las referidas para el caso de conservación estricta, obras de Reconposición de fachadas.

5. De lo expresado en los apartados anteriores, y de acuerdo con lo dispuesto en esta Normativa, se infiere que la conservación estricta de la envolvente volumétrica del edificio queda establecida como obligatoria por definición para todos aquéllos catalogados con niveles de protección INTEGRAL o PARCIAL grado 1; que la conservación, ya sea estricta o parcial referida a la fachada -según se especifique en la ficha de Catálogo correspondiente-, afectará siempre a los edificios catalogados con asignación de un Nivel de protección PARCIAL grado 2; y finalmente, que los edificios con un Nivel de protección PARCIAL grado 3 pueden verse afectados o no, según el grado de interés que presenten, por la determinación sobre conservación estricta o parcial (de fachada o de cubierta) de su envolvente volumétrica. Dicha determinación (en su sentido estricto o parcial) se especifica, en su caso, en la ficha correspondiente de Catálogo.

Sección 4ª.—Niveles de protección. Definición y condiciones

Artículo 33.—*Nivel de protección integral (I).*

1. Quedan sujetos a este nivel de protección aquellos bienes que por sus especiales valores arquitectónicos o por su excepcional valor histórico deben ser conservados en su integridad.

2. En este nivel se incluyen, entre otros, los siguientes bienes:

- Bienes susceptibles de incoación de expediente y/o declaración como Bien de Interés Cultural (BIC), y los ya declarados como tales.
- Bienes incluidos en el Inventario de Patrimonio Arquitectónico del Principado de Asturias (IPAA) cuyo estado de conservación formal y uso actual concuerdan con este nivel de protección
- Parcelas afectadas por la presencia de patrimonio arqueológico.
- Bienes de interés etnográfico, sin perjuicio de lo dispuesto en la ficha Individualizada de cada elemento.
- Bienes incardinados dentro del concepto de Obra Civil contemplado en este Catálogo.

3. Se consideran obras permitidas en los bienes con nivel de protección INTEGRAL las de Conservación, Consolidación y Restauración

4. Salvo disposición expresa en sentido contrario, en bienes que hayan sido objeto de reformas, mutilaciones o añadidos, se entenderá con carácter general que el nivel de protección Integral asignado, en su caso, afectará exclusivamente a las partes originales del mismo que no se han visto alteradas, sin perjuicio de que el resto pueda disfrutar de algún otro tipo de protección.

Artículo 34.— *Nivel de protección parcial grado 1 (P.1).*

1. Quedan sujetos a este nivel de protección aquellos bienes de valor histórico y arquitectónico cuya envolvente volumétrica exterior (fachadas y cubierta) ha de conservarse totalmente en su estado actual, debiendo disponer, por otra parte, de características tipológicas y distributivas generales originarias y/o contener en su interior elementos que, por su valor tipológico o singularidad constructiva, puedan ser susceptibles de conservación. Dichos elementos se refieren a fachadas interiores, patios, escaleras, portales, elementos estructurales, artesonados, pavimentos, alicatados, carpinterías, etc.

2. En este nivel de protección se incluyen, entre otros, determinados edificios del Inventario de Patrimonio Arquitectónico del Principado de Asturias (IPAA) cuyo estado de conservación formal y uso actual concuerdan con este nivel.

3. Se consideran obras permitidas en los bienes con nivel de protección PARCIAL grado 1 las de Conservación, Consolidación, Restauración y Reforma interior sin vaciado.

Artículo 35.— *Nivel de protección parcial grado 2 (P.2).*

1. Quedan sujetos a este nivel de protección aquellos bienes de valor histórico y arquitectónico cuya envolvente volumétrica exterior (fachadas y cubierta) ha de conservarse totalmente en su estado actual, o en los términos que, en su caso, figuren en la ficha correspondiente, y cuyo interior no contiene elementos que deban ser conservados necesariamente.

2. Se consideran obras permitidas en los edificios con nivel de protección PARCIAL grado 2 las de Conservación, Consolidación, Restauración, Reforma interior sin vaciado y Reestructuración.

Artículo 36.— *Nivel de protección parcial grado 3 (P.3).*

1. Quedan sujetos a este nivel de protección aquellos bienes de valor histórico y arquitectónico cuya envolvente volumétrica exterior ha de conservarse parcialmente (bien las fachadas o bien la cubierta) en su estado actual, o en los términos que, en su caso, figuren en la ficha correspondiente, y cuyo interior no contiene elementos que deban ser conservados necesariamente.

2. Se consideran obras permitidas en los edificios con nivel de protección PARCIAL grado 3 las de Conservación, Consolidación, Restauración, Reforma interior sin vaciado, Reestructuración y Recomposición de cubierta o de fachadas (dependiendo esto último de cada caso particular).

Artículo 37.— *Nivel de protección ambiental (A).*

1. Quedan sujetos a este nivel de protección aquellos bienes que, sin poseer un especial interés o valor arquitectónico, son piezas testimoniales cuya presencia contribuye a cualificar y caracterizar un determinado ambiente, pudiendo conservar también determinados elementos de interés arquitectónico.

2. El régimen de obras permitidas en los edificios con nivel de protección ambiental vendrá determinado por el valor asignado al campo denominado Interés Global incluido en las fichas de este Catálogo:

Si el bien presenta un Grado de Interés Global medio o superior, tendrán consideración de obras permitidas las de Conservación, Consolidación, Restauración, Reforma interior sin vaciado, Reestructuración y, finalmente, Recomposición de cubierta o de fachadas, esto último según lo especificado expresamente en la ficha del Catálogo.

Si, por el contrario, el bien presenta un Grado de Interés Global inferior a medio, tendrán consideración de obras permitidas las de Conservación, Consolidación, Restauración, Reforma interior sin vaciado, Reestructuración y tanto la Recomposición de cubierta como la de fachadas.

3. En este nivel las obras de Renovación parcial con conservación de elementos y las de Ampliación se permitirán exclusivamente cuando así se refleje en la correspondiente ficha del Catálogo.

Capítulo IV. Condiciones generales de la intervención sobre bienes catalogados.

Sección 1ª.—Generalidades.

Artículo 38.— *Preliminar. Ordenanzas aplicables.*

Las condiciones de intervención en los considerados por este Catálogo como elementos protegidos se regirán, de forma general, por lo dispuesto en esta Normativa; de forma particular, por lo especificado en las condiciones expuestas en las fichas individuales; y, para el resto de condiciones no definidas, por la Ordenanza correspondiente a la calificación que les afecte reflejada en el PGO y su Normativa.

Artículo 39.— *Solicitud de condiciones de intervención y de licencia de obras.*

1. La solicitud de condiciones urbanísticas en el caso de intervención sobre un bien catalogado deberá adjuntar, además del plano de situación a escala 1/1.000 y del plano de la parcela a escala 1/100, una descripción somera de las obras que se pretenden realizar.

2. La solicitud de licencia de obras sobre un bien catalogado, independientemente de su Nivel de protección, deberá incluir, además del Proyecto técnico que se precise en cada caso, la siguiente documentación:

- Información gráfica a escala suficiente sobre el estado actual y proyectado del bien catalogado en su conjunto, con plantas, alzados, secciones y axonometrías. Cuando la intervención solo afecte a una parte del mismo, se precisará igual documentación, si bien la definición detallada se limitará a la zona afectada.
- En el caso de que la solicitud afecte a un elemento específico del bien catalogado destacado por su elevado interés cultural, se presentará levantamiento en detalle del mismo. Por otra parte, se documentarán detalladamente las afecciones de la propuesta a dicho elemento. La definición del estado actual y proyectado se graficará en plantas, alzados, secciones y axonometrías, a escala suficiente, con reportaje fotográfico descriptivo.
- Fotografías descriptivas del interior y exterior del bien y de sus elementos y partes más destacables en el aspecto cultural, documentándose también fotográficamente su entorno y su inserción en el medio.
- En caso de bienes de emplazamiento no aislado, alzados a escala suficiente del entorno inmediato edificado, tanto del estado actual como de la solución propuesta.

Sección 2ª.—Condiciones de volumen y diseño en edificios catalogados.

Artículo 40.—*Altura reguladora máxima. Altura máxima de plantas.*

1. En los edificios catalogados se mantendrá el número de alturas en todos los casos, excepto en aquéllos con Nivel de protección ambiental en los que se permita la ampliación. En dichos casos el número máximo de alturas aparece indicado en la ficha correspondiente.

2. La altura de cornisa existente se mantendrá igualmente en todos los edificios con Nivel de protección integral, parcial grado 1 o parcial grado 2, y en aquéllos con Nivel de protección parcial grado 3 para los que esto se determine específicamente, mediante la inclusión en las Condiciones de intervención de su ficha de la correspondiente prescripción (en los términos de "Conservación de la envolvente volumétrica existente." o similares).

3. En los edificios con protección parcial grado 3 sin prescripción específica respecto a la obligación de conservación de su envolvente volumétrica en lo que se refiere a los planos de fachada, y en los edificios con protección ambiental sin posibilidad expresa de aumento de su número de plantas, la altura de cornisa existente podrá elevarse lo estrictamente necesario, en caso de insoslayable obligación, por motivos funcionales o de habitabilidad, para su adecuación a los parámetros dimensionales de la normativa regional vigente.

4. En los supuestos contemplados en el punto anterior, se permite, por tanto, la modificación de la altura de las plantas, con el consiguiente recrecido de la altura de cornisa existente, de tal manera que las nuevas alturas cumplan las condiciones siguientes:

- Planta baja: Altura máxima, la mínima requerida para la actividad o uso al que se destine el edificio, sin que en ningún caso pueda superar los 3,75 m. (La altura se medirá en el punto medio de la línea de fachada desde la rasante de la acera a la cara inferior del forjado de techo).
- Resto de plantas: Altura máxima. La mínima requerida para la actividad o uso al que se destine el edificio, sin que en ningún caso pueda superar los 3,00 m. (La altura se medirá desde el suelo de piso a la cara inferior del forjado de techo).

5. Por encima de la altura máxima no se permitirán cuerpos sobresalientes distintos a los definidos en el artículo 44 de esta Normativa.

Artículo 41. —*Composición de fachadas. Parámetros de huecos y vanos.*

En los casos de edificios catalogados sobre los que se permita la Reconstrucción de fachadas (edificios con niveles de protección parcial grado 3 o ambiental, en su caso) cualquier intervención relativa a este tipo de obra cumplirá las siguientes condiciones:

- La nueva composición de fachadas abordará la totalidad del alzado, desde la rasante hasta la cornisa.
- Las fachadas serán planas, basadas en composiciones frontales y unitarias, y con huecos de dimensión vertical dominante.
- Se evitará la reproducción puramente decorativa de las formas antiguas, si no se basa en el uso correcto y auténtico de las técnicas tradicionales.
- Según la planta en que se dispongan, los huecos cumplirán las siguientes condiciones dimensionales:

En Planta Baja: Altura mínima: 2,20 m.

Altura máxima: 2,70 m.

Anchura máxima: No se fija (se adecuará a las características tradicionales del entorno).

Resto plantas: Altura mínima: 2,10 m.

Altura máxima: 2,60 m.

Anchura máxima entre jambas: 1,30 m.

- Se podrán permitir huecos con características diferentes a las anteriores, siempre que se justifiquen por razones de uso y/o diseño.

Artículo 42.—*Sótanos.*

En los edificios catalogados se conservarán estrictamente las condiciones volumétricas existentes por debajo de la rasante, salvo en los que cuenten con un Nivel de protección ambiental, en los que se permitirá la construcción de una planta de sótano en caso de que no dispongan de ella.

Artículo 43.—*Cubierta y bajocubierta.*

1. En los casos de edificios catalogados en los que se permitan obras de Recomposición de cubierta (aquellos con protección parcial grado 3, y los de protección ambiental –en su caso–, cualquier intervención destinada a tal fin (modificación o renovación de la cubierta) cumplirá las siguientes condiciones:

- La cubierta será inclinada, y estará constituida por vertientes planas y continuas que partirán desde el límite superior del alero o cornisa.
- La pendiente mínima será del 30%, y la máxima, del 60%.
- La altura máxima de la cumbrera respecto a la línea de cornisa o cara superior del último forjado será 4 m.
- No se permitirá en ningún caso la presencia de planos verticales o cualquier otro que supere la pendiente máxima establecida.
- No se permitirán áticos ni terrazas de ningún tipo.

2. En la cubierta de los edificios catalogados con un nivel de protección ambiental y en la de aquellos con protección parcial sobre los que se permita la posibilidad expresamente, se podrán practicar los huecos necesarios a fin de conseguir una adecuada ventilación e iluminación de los locales situados en el bajocubierta. Dichos huecos deberán disponerse integrados en el plano del faldón y cumplirán, en todo caso, las siguientes condiciones:

- Ventanales acristalados con mecanismo de apertura y cierre.
- Superficie máxima de hueco, en uso de vivienda: 1/8 de la superficie del local.
- Superficie máxima de hueco, en uso auxiliar: 1/12 de la superficie del local.
- Ventanales de idéntico formato orientados en la misma posición y colocados a intervalos uniformes.
- Instalación de un ventanal como máximo por cada 10 m² o fracción de superficie útil, medida en proyección horizontal.
- El lado inferior de los ventanales se mantendrá en una línea paralela a la cornisa, a una altura no inferior a 1,50 m. con respecto a ella.

3. En los supuestos en que se permita un aprovechamiento edificatorio del bajocubierta (señalados explícitamente, en su caso, en la ficha del edificio catalogado), éste será como máximo del 60% de la superficie construida de dicha planta, y estará destinado a uso de vivienda vinculada a la de la planta inferior, o a ubicar locales de servicio auxiliar vinculados directamente con la actividad principal del edificio.

Artículo 44.—*Casetones de bajocubierta.*

1. En los edificios catalogados con un nivel de protección ambiental y en aquellos con protección parcial sobre los que se permita expresamente la posibilidad de apertura de casetones de bajocubierta o de reforma de los existentes, cualquier intervención destinada a tal fin se concebirá como implantación de elementos ligeros yuxtapuestos a la estructura de la cubierta, con similar tratamiento que una carpintería y, por tanto, sin contener cierres de fábrica.

2. Los nuevos casetones o cuerpos abuhardillados, o los resultantes de la modificación de los existentes, cumplirán, además, las siguientes condiciones:

- Frentes mínimo y máximo: 1,50 metros y 2,00 m, respectivamente.
- Separación mínima entre casetones: Igual al frente utilizado.
- Separación mínima entre casetón y línea de medianería: 2,00 m.
- La suma de los frentes de los casetones no podrá superar un tercio del ancho total de la fachada.
- Altura máxima del techo del casetón respecto al suelo del bajocubierta: 2,50 m.
- El remate superior del frente del casetón será siempre horizontal, evitando así la presencia del frontón.
- Como criterio general, el retiro mínimo respecto al plano de la fachada de la última planta será de 1 m.
- La cubierta de estos cuerpos podrá ser plana, a un agua o a 3 aguas, no superando en los dos últimos casos la pendiente de la cubierta del edificio.
- La cumbrera del casetón quedará situada por debajo de la de la cubierta del edificio.

Artículo 45.—*Accesorios externos de la edificación.*

1. Se integran en este conjunto de elementos las marquesinas, los toldos, los rótulos y anuncios publicitarios y los banderines.

2. La instalación de marquesinas se prohíbe en todos los edificios catalogados.

3. Respecto al resto de los mencionados accesorios externos de la edificación, su instalación quedará limitada a los edificios catalogados con un nivel de protección parcial grado 3, o ambiental, en su caso, y sujeta al cumplimiento de las siguientes condiciones particulares:

- Toldos: Se permitirán exclusivamente en planta baja y con frente a calle o espacio libre público de ancho superior a 7 m. Serán enrollables y de lona; su altura mínima sobre rasante serán 2,50 m, y su vuelo máximo 1,50 m, y siempre 20 c metros menor que el ancho de la acera.
- Rótulos y anuncios publicitarios: Su utilización se restringe a las plantas bajas, pudiendo situarse en el interior de los huecos o en las partes macizas entre los mismos. Los rótulos situados en las partes macizas podrán realizarse sobre placa soporte de 0,50 x 0,50 metros de dimensiones máximas, o bien con caracteres independientes de 0,15 x 0,15 metros de tamaño máximo. En ambos casos tendrán un vuelo máximo de 5 c metros sobre el plano de fachada. Los rótulos situados dentro de los huecos se ajustarán al ancho de los mismos con una altura máxima de 0,50 m, sobre soporte o con caracteres independientes, preferiblemente no luminosos.
- Banderines: Se entiende por banderín aquél soporte de contenido publicitario o informativo que se sitúa perpendicularmente al plano de fachada. Su utilización se restringe a las plantas bajas. En todo punto del banderín la altura sobre la rasante de la acera será superior a 2,50 m, el vuelo máximo respecto a la alineación 1 m, y la altura máxima del elemento 0,50 m. El empleo de este elemento se limita a las calles cuya distancia entre alineaciones opuestas sea igual o superior a 6 m. En todos los casos se adjuntará a la solicitud de licencia un diseño concreto del rótulo o banderín, en el que se especifiquen claramente forma, tamaño, tipos de letra y número, material y color.

Artículo 46. —Ornamentos.

Se prohíbe a este respecto, y en cualquier tipo de intervención, la incorporación en fachada de cualquier edificio catalogado, independientemente de su nivel de protección, de soluciones constructivas de carácter decorativo que lleven implícito un planteamiento historicista.

Artículo 47. —Señalización.

1. Los edificios catalogados con nivel de protección integral o destinados a servicios administrativos podrán ser identificados mediante indicadores de dimensión máxima 45 x 45 c metros adosados a paramentos. Estos indicadores se construirán de chapa lisa de acero con acabado mateado, sin marco, y de saliente máximo 2 cm. En ellos se rotulará el mensaje con letra de altura máxima 5 cm.

2. No se colocarán señales de tráfico que afecten visualmente a edificios con nivel de protección integral. Los vados que afecten a edificios de esta clase se resolverán con prohibición de aparcar en todo su frente, mediante señal colocada en un extremo.

Sección 3ª.—Condiciones estéticas y constructivas en edificios catalogados.

Artículo 48. —Aleros y cornisas. Altura de la línea de cornisa.

1. En los casos de edificios catalogados sobre los que se permita la posibilidad de obras de Reconstrucción de cubierta, (edificios con nivel de protección parcial grado 3, o ambiental, en su caso), cualquier intervención destinada a tal fin (modificación o renovación de la cubierta) cumplirá las siguientes condiciones respecto a los aleros:

- Con carácter general, los edificios se coronarán mediante alero o cornisa, con saliente máximo sobre el plano de fachada inferior de 0,60 m. Cuando existan miradores, el vuelo del alero podrá superar como máximo en 0,20 metros el plomo de aquéllos.
- El canto máximo del alero será de 15 cm.

2. La línea de cornisa de los edificios catalogados, cuando éstos presenten igual número de alturas que el que la ordenación determine para la edificación en parcela colindante a los mismos, se tomará como referencia para la altura de cornisa de la edificación en dichas parcelas colindantes, no pudiendo existir en ningún caso una diferencia superior a 1 m, tanto por exceso como por defecto.

3. Se exige el cumplimiento de la condición expresada anteriormente cuando la aplicación de alturas mínimas según las Normas de diseño en edificios de viviendas del Principado de Asturias sea incompatible con dicho ajuste.

Artículo 49. —Condiciones generales de los cuerpos volados sobre la alineación.

En los casos de edificios catalogados sobre los que se permita la Reconstrucción de fachadas (edificios con niveles de protección parcial grado 3, o ambiental, en su caso, y exclusivamente cuando la autorización de este tipo de obra se contemple específicamente en la correspondiente ficha del Catálogo), cualquier intervención relativa a este tipo de obra que contemple o incluya cuerpos volados sobre la alineación de fachada exigirá que la distancia medida en todo punto de la alineación hasta la opuesta sea igual o superior a la fijada por la Normativa del Plan General de Ordenación del concejo de Bimenes.

Artículo 50. —Balcones.

Las intervenciones sobre edificios catalogados que impliquen la creación de balcones o actuación sobre los existentes, en todos los casos excepto en los de edificios sujetos a un nivel de protección o a prescripciones particulares que exijan la conservación estricta de estos elementos de la fachada, cumplirán, respecto a dichos elementos, todas y cada una de las condiciones siguientes:

- Cada balcón se vinculará a un solo hueco.
- Vuelo máximo del balcón sobre la alineación: 0,40 m.
- Ancho máximo del balcón: 1,30 metrosx luz del vano al que sirve.
- Separación mínima a línea de medianería: 0,60 m.
- Se prohíbe su formación mediante el vuelo del forjado en todo su espesor, fijándose como canto máximo del balcón 15 cm.

Artículo 51. —*Miradores.*

1. El mirador se entiende como un volumen adosado, acristalado y continuo desde el suelo hasta el techo, en una o mas plantas, excepto la baja.

2. Las intervenciones sobre edificios catalogados que impliquen la creación de miradores o actuación sobre los existentes, en todos los casos excepto en los de edificios sujetos a un nivel de protección o a prescripciones particulares que exijan la conservación estricta de estos elementos de la fachada, cumplirán, respecto a dichos elementos, todas y cada una de las condiciones siguientes:

- Vuelo máximo del mirador sobre la alineación: 0,60 m.
- Anchos mínimo y máximo del mirador: 2,00 metrosy 2,50 m, respectivamente.
- Canto visible máximo del forjado del mirador: 15 cm.
- Separación mínima a línea de medianería: 0,60 m.
- Cada mirador quedará vinculado al hueco que previamente se halle practicado en el plano de fachada, cuyo ancho máximo será de 1,50 m.
- El mirador no podrá contener elementos de fábrica y, cuando disponga de tramos ciegos, éstos serán del mismo material que la carpintería, no superando una altura de 0,95 m, medida desde el suelo de la planta.
- Se prohíbe realizar particiones en el interior del mirador.

Artículo 52. —*Galerías.*

1. La galería se entiende como elemento asociado al cerramiento del edificio, acristalado y continuo desde el techo de planta baja hasta la cornisa.

2. Las intervenciones sobre edificios catalogados que impliquen la creación de galerías o actuación sobre las existentes, en todos los casos excepto en los de edificios sujetos a un nivel de protección o a prescripciones particulares que exijan la conservación estricta de estos elementos de la fachada, cumplirán, respecto a los mismos, todas y cada una de las condiciones siguientes:

- Cuando la galería vuele sobre la alineación, el vuelo máximo medido desde el plano de fachada será de 1 metro.
- Longitud mínima de la galería: 3,50 m. (Se recomienda, no obstante, ocupar la totalidad del frente edificado, excepto cuando esto no sea posible. En dicho sentido, en el caso de edificio entre medianeras la galería se separará de éstas una distancia mínima de 0,80 metroscuando los edificios colindantes no dispongan de galería.
- La formación del suelo de la galería se efectuará mediante estructura diferenciada del resto del forjado, presentando un canto visible máximo de 15 cm.
- El tramo de cerramiento que cubra la galería dispondrá de huecos de paso con un ancho mínimo de 1,50 metrosy con una separación mínima entre ellos de 1 m.
- La galería no podrá contener partes cerradas de fábrica, y, cuando disponga de tramos ciegos, éstos serán del mismo material que la carpintería, no superando una altura de 0,95 metrosmedida desde el suelo de la planta
- Se prohíbe realizar particiones en el interior de la galería.

Artículo 53. —*Acabados exteriores de fachada.*

1. Se utilizarán preferentemente los enfoscados y revocos cuya textura se halle acorde con el entorno, así como los aplacados de piedra caliza o arenisca en despiece de formato regular (procedentes, a ser posible, de las canteras más cercanas). En todo caso, se tenderá a seguir un criterio unitario, de manera que el repertorio de materiales quede reducido al mínimo indispensable.

2. Se prohíben expresamente la imitación de materiales nobles y los aplacados que falseen en su apariencia el despiece real, así como el revestimiento con elementos prefabricados y metálicos cuya utilización no se justifique como solución de carácter excepcional en el conjunto del diseño.

3. En cuanto al color, cuando el acabado de fachada se efectúe mediante enfoscado o revoco, éstos podrán ser pintados o incorporar en su mezcla el color definitivo. De cualquier forma, el aspecto final será mate, permitiéndose la puesta en práctica de una amplia gama cromática con recomendación expresa de los colores empleados tradicionalmente en la arquitectura doméstica, como pueden ser los ocre, rosados, amarillo cadmio, blanco marfil, rojo teja, etc. En todo caso, su aplicación se llevará a cabo con criterios de discreción y simplicidad.

4. En los eventuales elementos metálicos situados en fachada o en el cierre de parcela se utilizarán acabados a base de lacados mate, en colores de uso tradicional.

Artículo 54.—*Acabados exteriores de cubierta.*

Las intervenciones sobre edificios catalogados que impliquen la renovación de la cubierta o cualquier actuación de recomposición sobre la misma, en todos los casos excepto en los de edificios sujetos a un nivel de protección o a prescripciones particulares que exijan la conservación estricta de los elementos actuales que la configuran, cumplirán, respecto a los acabados exteriores de la misma, las condiciones siguientes:

- Como material de cobertura se utilizará la teja cerámica curva, de color rojo.
- Se prohíbe el empleo de materiales plásticos traslúcidos en los lucernarios.
- La incorporación de nuevos materiales podrá ser autorizada con carácter excepcional cuando se garantice debidamente la integración en el contexto o cuando la singularidad del proyecto lo justifique. En todo caso, las calidades no serán nunca inferiores a las indicadas en este artículo.
- El material de acabado de los elementos sobresalientes por encima de la cubierta (casetones y chimeneas), tanto para su cerramiento como para su cubierta, consistirá preferentemente en un revestimiento ligero con chapa de cobre o cinc, si bien no se prohíbe expresamente el empleo de enfoscados y teja.
- La evacuación de aguas pluviales se resolverá, en su caso, mediante canalones y bajantes. Cuando estos hayan de quedar vistos al exterior, podrán ser de cobre, cinc o acero galvanizado. En este último caso se les aplicará un acabado con pintura mate.
- Se prohíbe expresamente la instalación de conductos de PVC o fibrocemento vistos.

Artículo 55.—*Carpinterías exteriores.*

Las intervenciones sobre edificios catalogados que impliquen la renovación de su carpintería exterior o la modificación o cualquier actuación sobre la existente, en todos los casos excepto en los de edificios sujetos a prescripciones particulares que exijan la conservación estricta de la misma, cumplirán, respecto a estos elementos de la fachada, las condiciones siguientes:

- Se permite exclusivamente el empleo de madera lacada, pintada o teñida, y el aluminio lacado con acabado no metalizado y aspecto mate.
- Como cierres y defensas de las carpinterías se permiten exclusivamente las contraventanas, que se colocarán al interior, y las persianas enrollables con cajonera interior, en ambos casos con idénticos materiales y acabados a los utilizados en la carpintería.
- Se prohíben expresamente las persianas de PVC.
- Se prohíbe en todas las plantas el acristalamiento al exterior con vidrios reflectantes, vidrios no incoloros y vidrios impresos. Igualmente, se prohíbe la partición ficticia de los vidrios.

Artículo 56.—*Protecciones y barandillas.*

1. En caso de intervención sobre edificios catalogados que obligue a la incorporación de esta categoría de elementos, el diseño de los mismos tenderá a soluciones eficaces de sencillez formal, en concordancia, en su caso, con los ejemplos canónicos de la arquitectura tradicional.

2. Se permite para estos elementos el empleo únicamente de madera lacada, pintada o teñida, el hierro pintado, y el vidrio de seguridad no reflectante.

3. Se prohíben expresamente las barandillas de fábrica, las barandillas con balaustres de madera torneada y los hierros forjados de complejidad geométrica no justificada, salvo en aquellos casos en que excepcionalmente fuera conveniente la restitución artesanal de algún modelo existente por su especial valor artístico.

Artículo 57.—*Plantas bajas y locales comerciales.*

En los edificios catalogados sobre los que se permita la Recomposición de fachadas (edificios con niveles de protección parcial grado 3 o ambiental, en su caso, y exclusivamente cuando la autorización de este tipo de obra se contemple específicamente en la correspondiente ficha del Catálogo), cualquier intervención sobre los mismos que implique la actuación sobre la fachada de la planta baja cumplirá las siguientes condiciones respecto a la misma:

- La planta baja formará parte integrante de la composición general de la fachada, compartiendo las mismas referencias compositivas de las plantas superiores, sobre todo en cuanto a la proporción de huecos y macizos.
- Deberá recogerse en el proyecto de intervención el tratamiento de la planta baja en lo que se refiere a la relación hueco-muro, tamaño y proporción de huecos, acabados de fachada, accesorios y ornamentos.

Artículo 58.—*Consideración y tratamiento de la superficie libre de parcela.*

1. A tenor de la posibilidad determinada en el último párrafo del apartado 1 del artículo 72 del TROTU, se establece de forma genérica que la protección asignada a los edificios del presente Catálogo afectará exclusivamente a la propia construcción y no al resto de la parcela no ocupada por el edificio, salvo en aquellos casos en que se especifique lo contrario en la ficha de Catálogo correspondiente.

2. No obstante, en las zonas de la superficie no edificada de la parcela en las que se afecte a la imagen del conjunto, la pavimentación deberá presentar una ejecución tal que no desvirtúe los valores culturales que se protegen en el Catálogo. Así, se recomienda que, según el caso, se opte por pavimentaciones blandas, o por pavimentaciones según métodos tradicionales de la zona, o bien por mantener la pavimentación consolidada en la parcela, en el supuesto de que su apariencia y función se encuentren integradas en los valores culturales del bien protegido. En cualquier caso, se cumplirá como condición general e inexcusable en cualquiera de los tratamientos la referida a su necesario adecentamiento.

3. La posibilidad de utilizar la superficie libre de parcela como huerta se limita, en los casos de parcelas de edificios catalogados, y siempre que dicho uso se contemple como permitido en el plan general, a aquellos supuestos en que dicho espacio tenga un carácter de trasera de parcela, y, por tanto, no esté en contacto con el viario al que da frente la misma, y que el área afectada no suponga una proporción significativa del total de la superficie libre de parcela. Por otra parte, en ningún caso se autorizará la construcción de edificaciones auxiliares vinculadas a este uso o actividad.

Artículo 59.—*Cierres de parcela.*

1. En todos los casos de superficies libres de parcela en contacto con viario, excepto en aquéllos cuyo cierre existente respecto al mismo sea un muro tradicional de piedra -en cuyo caso éste habrá de mantenerse en su integridad-, se permitirán las siguientes modalidades de cierre de parcela respecto al vial:

- Cierre metálico de verja o enrejado, hasta una altura máxima de 1,80 m.
- Peto de fábrica de piedra o ladrillo con revestimiento de mortero y pintura, hasta la altura máxima de 0,90 m, con posibilidad de remate -hasta 1,80 metros de altura- mediante los cierres metálicos anteriormente citados.

2. En los límites entre las superficies libres de diferentes parcelas se permitirán, además de los señalados anteriormente, los siguientes tipos de cierres de parcela:

- Cierre vegetal de todo tipo.
- Cierre metálico de malla, hasta una altura máxima de 1,80 m.
- Murete de fábrica de piedra, de hormigón visto o de ladrillo revestido con mortero y pintura, hasta una altura máxima de 1,20 m.

TÍTULO II. PATRIMONIO NATURAL.

Capítulo I. Disposiciones de carácter general.

Artículo 60.—*Naturaleza.*

El presente Título regula aquellos aspectos relativos al Patrimonio Natural, dentro del Catálogo Urbanístico de Bienes, con los objetivos y determinaciones señalados en el artículo 72 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 (en adelante, TROTU). Todo ello sin perjuicio de las determinaciones que resulten de la aplicación de la legislación sectorial sobre los elementos catalogados.

Artículo 61.—*Ámbito de aplicación.*

Las normas que se definen a continuación serán de aplicación sobre los elementos del Patrimonio Natural catalogados existentes en el término municipal o concejo de Bimenes.

Artículo 62.—*Ejecutividad y vigencia.*

El presente Título se integra dentro de la Normativa del Catálogo Urbanístico del concejo de Bimenes, por lo que estará sujeto a lo dispuesto en el artículo 3 de este mismo cuerpo normativo.

Artículo 63.—*Interpretación de los documentos.*

La interpretación de los documentos del presente Catálogo, relativos a elementos de Patrimonio Natural, se llevará a cabo en los términos previstos en el artículo 4 de esta normativa, para el Patrimonio Arquitectónico y Etnográfico

Artículo 64.—*Supletoriedad.*

En todos los aspectos y cuestiones a los que no se hace referencia en el presente Título se estará a lo que se establece al respecto en el Título I de estas ordenanzas y, supletoriamente, en la Normativa del Plan General de Ordenación del concejo de Bimenes.

Capítulo II. Deberes de conservación de los propietarios de los elementos catalogados.

Sección 1ª.—Conservación específica de los elementos catalogados.

Artículo 65.—*Finalidad e instrumentación.*

1. La reglamentación recogida en esta Normativa tiene por objeto la protección y conservación de los elementos que por sus valores naturales, ecológicos y/o paisajísticos sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogados con arreglo a lo dispuesto en esta Normativa y en la ficha individual de cada elemento protegido.

2. El objetivo de protección y conservación que se persigue se instrumenta mediante la definición y asignación de un régimen de usos permitidos, de una serie de niveles de protección, así como de un conjunto de condiciones de actuación que serán de obligado cumplimiento en cualquier intervención sobre los bienes identificados y protegidos en este Catálogo.

Artículo 66.—*Declaración de utilidad pública y alcance de la catalogación.*

La catalogación de los diferentes elementos comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención de los mencionados fines corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración pública en la parte que le corresponda.

Sección 2ª.—Infracciones y procedimiento.

Artículo 67.—*Incumplimiento del deber de conservación.*

1. En el caso de que exista incumplimiento de los deberes de conservación de bienes incardinados dentro del presente Título, el Ayuntamiento, ya sea de oficio o a instancia de interesado, podrá requerir a los propietarios, poseedores o titulares de derechos reales sobre dichos bienes, la ejecución de aquellas actuaciones que fueren necesarias para conservarlos, cuidarlos y protegerlos. El Ayuntamiento, dará traslado de los requerimientos descritos, a la consejería competente en materia de medio ambiente, a los efectos de los posibles expedientes que se pudieren suscitar de dicho incumplimiento.

2. Si a pesar del requerimiento descrito en el apartado anterior, persistiese el incumplimiento, el Ayuntamiento procederá bien a su reiteración o bien, cuando la urgencia en la adopción de las correspondientes medidas lo aconseje, a ejecutar subsidiariamente las medidas que procedan, con cargo en todo caso, a los responsables de la conservación del bien de que se trate y sin perjuicio de los posibles expedientes sancionadores que pudieren estar tramitándose por parte de la administración competente en materia de medio ambiente.

Artículo 68.—*Daños ilícitos.*

1. Quienes sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, degradasen un elemento catalogado o parte de él, así como los propietarios que autoricen o consientan su degradación, estarán obligados a su reposición o, en su caso, al establecimiento de un nuevo elemento de características análogas al degradado.

2. En el caso de que la obligación referida en el anterior apartado no fuese atendida, bien por su reiterado incumplimiento, o porque los responsables carezcan de capacidad legal o económica, o por otras circunstancias sobrevenidas, el Ayuntamiento podrá ejecutar subsidiariamente las medidas que fueren necesarias, con cargo a dichos responsables, y sin perjuicio de los posibles expedientes sancionadores que pudieren estar tramitándose por parte de la administración competente en materia de medio ambiente.

3. Serán causas justificativas de interés social, para la expropiación, la defensa y protección de los bienes integrados dentro del presente Título del Catálogo.

Artículo 69.—*Aplicación de la normativa sectorial.*

Las presentes ordenanzas, tienen una naturaleza meramente urbanística, y serán de aplicación, sin perjuicio de la legislación sectorial en materia de medio ambiente susceptible de aplicación.

Capítulo III. Niveles de protección.

Sección 1ª.—Clasificaciones.

Artículo 70.—*Actuaciones permitidas.*

A los efectos de regulación de las distintas actuaciones que se podrán autorizar, según la categoría en la que se haya incluido el elemento objeto de protección, se establecen los siguientes tipos de actuaciones permitidas:

1. Todas aquellas que no estén expresamente prohibidas en esta normativa.
2. Todas las que no supongan un deterioro del elemento catalogado.

Artículo 71.—*Clasificación de los niveles de protección.*

De conformidad con el artículo 72 "Catálogos Urbanísticos" del TROTU (Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril), los elementos que se incluyan en los Catálogos se clasificarán en tres niveles de protección:

- Nivel de Protección Integral.

- Nivel de Protección Parcial.
- Nivel de Protección Ambiental.

Artículo 72.—*Determinaciones específicas sobre elementos catalogados.*

1. Todas las actuaciones que puedan afectar a Elementos Singulares recogidos en el Catálogo de Patrimonio Natural requerirán una autorización previa del Ayuntamiento de Bimenes, quien a su vez remitirá el escrito a la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural cuando se trate de especies protegidas.

2. Se permitirán aquellas actuaciones que tengan como fin la mejora de las condiciones fitosanitarias de los Elementos catalogados, como podas o tratamientos sanitarios, siempre bajo asesoramiento de técnicos competentes en la materia.

3. En el caso de que los Elementos Singulares catalogados se encuentren recogidos en el Decreto 65/95, de 27 de abril, por el que se crea el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Flora del Principado de Asturias, se estará a lo dispuesto en la Normativa aplicable a cada especie concreta (Planes de Recuperación, Conservación o Manejo).

Sección 2ª.—Niveles de protección. Definición y condiciones.

Artículo 73.—*Nivel de protección integral.*

1. Quedan sujetos a este nivel de protección aquellos elementos que por sus valores ambientales y/o ecológicos deban ser conservados en su integridad.

2. Este nivel evitará cualquier actividad que pueda suponer un peligro o merma de sus valores naturales, de forma que incluye la prohibición de aquellas actividades (agrícolas, ganaderas, forestales, industriales, etc.) que supongan la degradación de las condiciones actuales del elemento, o cualquier otra que suponga una alteración paisajística relevante.

3. En cuanto a las actividades forestales se consideran, en general, prohibidas salvo aquellas con fines de restauración de márgenes fluviales o la repoblación con especies autóctonas propias de las series de vegetación de la zona a repoblar.

4. En este nivel se incluyen:

- Elementos Singulares que por su porte y/o longevidad requieran una protección específica.
- Formaciones de Interés cuya calidad y valor ecológico concuerden con este nivel de protección.
- Hábitats de Interés Comunitario cartografiados por la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural del Principado de Asturias, cuyo estado de conservación, extensión y/o alto valor ecológico supongan un carácter a proteger en el concejo.
- Ecosistemas Fluviales que alberguen acuático bien desarrollado que suponga un refugio para este tipo de hábitats en el concejo.
- En este nivel de Protección se permiten, además de lo ya mencionado, lo expuesto para el nivel de Protección integral.

Artículo 74.—*Nivel de protección parcial.*

1. Quedan sujetos a este nivel de protección aquellos elementos en los que su condición y extensión actual permite un uso moderado de los mismos pero sin menoscabo de sus valores ambientales.

2. En este nivel, las actividades extractivas, industriales, de equipamiento y servicios etc, se consideran, en líneas generales, prohibidas, salvo equipamientos de ocio que no requieran edificación (áreas recreativas y similares) y las construcción ganaderas para cobijo del ganado (galpones y similares).

3. La actividad forestal no podrá en ningún caso sustituir parcelas actuales de bosque autóctono por plantaciones monoespecíficas de coníferas o frondosas (eucaliptos). En los casos en las que las nuevas plantaciones afecten a áreas de Hábitats de Interés como brezales o pastizales, incluidos en el presente nivel de protección, se deberá seguir el siguiente condicionante:

- a) Para los Elementos catalogados de menos de 20 ha de extensión se deberá conservar, al menos, el 5 % de su superficie en las condiciones originales por las que fue catalogado.
- b) Para los Elementos catalogados de más de 20 ha de extensión se deberá conservar, al menos, el 7 % de su superficie en las condiciones originales por las que fue catalogado.
- c) En caso de sucesivas plantaciones en el mismo área catalogada, se deberá siempre mantener los condicionantes de extensión original antes comentados, de forma que se mantenga un reservorio de hábitat original en cualquier circunstancia.

4. En este nivel se incluyen:

- Hábitats de Interés Comunitario cuyo grado de conservación, extensión o usos actuales permitan la compatibilidad con diversos tipos de actividades.
- Formaciones de Interés cuya origen y finalidad sea su utilización por parte de la sociedad rural.



5. En este nivel de protección, además de las actuaciones ya mencionadas, se permite lo expresado para el nivel de Protección integral.

Artículo 75.—*Nivel de protección ambiental.*

1. Quedan sujetos a este nivel aquellos espacios o paisajes que contribuyen de alguna manera a definir un ambiente de interés por su belleza, tipismo o carácter tradicional.

2. En este sentido, no estarán permitidas aquellas actividades que supongan una alteración sustancial del paisaje, sin perjuicio de lo expresamente establecido en la Normativa Sectorial.

3. En este nivel de protección, además de las actuaciones ya mencionadas, se permite lo expresado para los niveles de Protección integral y parcial.

4. No se ha procedido a la inclusión de ningún elemento dentro de este grado de protección, sin perjuicio de las posibles inclusiones que se pudieran realizar con posterioridad, a través de los procedimientos legalmente establecidos.

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Capítulo 1. Naturaleza, vigencia y efectos.

Sección 1. Naturaleza y ámbito de aplicación.

Sección 2. Vigencia, revisión y modificación.

Sección 3. Efectos de la aprobación.

Sección 4. Documentación e interpretación.

Capítulo 2. Elementos de la estructura urbanística del territorio.

Sección 1. Estructura urbanística general.

Sección 2. Sistemas Generales.

Sección 3. Sistemas Locales.

Capítulo 3. Desarrollo del planeamiento.

Sección 1. Órganos actuantes.

Sección 2. Instrumentos de desarrollo y ejecución.

Sección 3. Ámbito, contenido y tramitación de Planes y Proyectos.

Sección 4. Evaluación ambiental.

Capítulo 4. Intervención municipal en la edificación y el uso del suelo.

Sección 1. Disposiciones generales.

Sección 2. Licencias urbanísticas.

Sección 3. Concesión de licencias.

Sección 4. Transmisión, modificación, caducidad y anulación de licencias.

Sección 5. Órdenes de ejecución y suspensión.

Sección 6. Información urbanística.

Capítulo 5. Derechos y deberes de los propietarios.

Sección 1. Deberes de uso y conservación.

Sección 2. Control del deber de conservación.

Sección 3. Estado ruinoso de las edificaciones.

Capítulo 6. Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Sección 1. Disposiciones generales.

Sección 2. Disposiciones sobre barreras urbanísticas.

Sección 3. Disposiciones sobre barreras arquitectónicas.

Capítulo 7. Normas para la protección del Patrimonio Cultural.



TÍTULO II. NORMAS COMUNES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

Capítulo 1. Condiciones generales de la urbanización.

- Sección 1. Sistema viario.
- Sección 2. Abastecimiento de aguas.
- Sección 3. Vertidos y saneamiento.
- Sección 4. Suministro de energía eléctrica y alumbrado.
- Sección 5. Otras instalaciones.
- Sección 6. Instalaciones de Telefonía móvil.
- Sección 7. Tratamiento de solares y parcelas.
- Sección 8. Basuras.
- Sección 9. Mobiliario urbano.

Capítulo 2. Condiciones generales de protección ambiental.

- Sección 1. Condiciones higiénicas, de seguridad y de calidad ambiental.

Capítulo 3. Condiciones generales de la edificación.

- Sección 1. Definiciones.
- Sección 2. Condiciones generales de habitabilidad y seguridad.
- Sección 3. Condiciones generales de composición y estéticas.

Capítulo 4. Condiciones generales de uso.

- Sección 1. Usos del suelo.
- Sección 2. Uso de vivienda.
- Sección 3. Uso comercial.
- Sección 4. Uso de oficinas.
- Sección 5. Uso de garaje-aparcamiento.
- Sección 6. Uso de industria.
- Sección 7. Uso de servicios hoteleros.
- Sección 8. Uso socio-cultural y de espectáculos.
- Sección 9. Uso de reunión y recreo.
- Sección 10. Uso educativo.
- Sección 11. Uso deportivo.
- Sección 12. Uso sanitario-asistencial.
- Sección 13. Uso religioso.

TÍTULO III. SUELO URBANO.

Capítulo 1. Régimen, gestión y desarrollo del planeamiento en Suelo Urbano.

- Sección 1. Definición y régimen jurídico.
- Sección 2. Gestión del Suelo Urbano.
- Sección 3. Desarrollo del planeamiento.
- Sección 4. Ejecución del planeamiento.

Capítulo 2. Condiciones particulares de cada Zona de Ordenanza.

- Sección 1. Generalidades.
- Sección 2. Edificación según alineaciones (SA).
- Sección 3. Bloque aislado (BA).
- Sección 4. Vivienda unifamiliar (RU).
- Sección 5. Industria (I).
- Sección 6. Terciario (TER).



Sección 7. Equipamientos y servicios (EQ).

Sección 8. Espacios libres (EL).

TÍTULO IV. SUELO URBANIZABLE.

Capítulo 1. Régimen, gestión y desarrollo del planeamiento en Suelo Urbanizable.

Sección 1. Ámbito de aplicación y régimen jurídico.

Sección 2. Desarrollo del Plan General en el Suelo Urbanizable Sectorizado.

TÍTULO V. SUELO NO URBANIZABLE.

Capítulo 1. Régimen, gestión y desarrollo del planeamiento en Suelo no Urbanizable.

Sección 1. Régimen jurídico.

Sección 2. Régimen de usos.

Sección 3. Desarrollo y gestión.

Sección 4. Parcelaciones y segregaciones.

Capítulo 2. Condiciones generales de uso.

Sección 1. Disposiciones de carácter general.

Sección 2. Actividades agrarias.

Sección 3. Actividades forestales.

Sección 4. Actividades extractivas.

Sección 5. Actividades industriales.

Sección 6. Equipamientos.

Sección 7. Servicios.

Sección 8. Infraestructuras.

Sección 9. Vivienda.

Sección 10. Usos existentes.

Capítulo 3. Condiciones generales de la edificación y la urbanización.

Sección 1. Infraestructuras.

Sección 2. Tratamiento de las parcelas.

Sección 3. Condiciones generales, de composición y estéticas de las edificaciones.

Capítulo 4. Condiciones particulares de cada Categoría de Suelo.

Sección 1. Suelo no Urbanizable de Especial Protección.

Sección 2. Suelo no Urbanizable de Interés.

Sección 3. Suelo no Urbanizable de Infraestructuras.

Sección 4. Suelo no Urbanizable de Núcleo Rural.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Capítulo 1. Naturaleza, vigencia y efectos.

Capítulo 2. Elementos de la estructura urbanística del territorio.

Capítulo 3. Desarrollo del planeamiento.

Capítulo 4. Intervención municipal en la edificación y el uso del suelo.

Capítulo 5. Derechos y deberes de los propietarios.

Capítulo 6. Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Capítulo 7. Normas para la protección del Patrimonio Cultural.

Capítulo 1. Naturaleza, vigencia y efectos.

Sección 1.—Naturaleza y ámbito de aplicación.

Artículo 1.— Naturaleza jurídica.

1. El presente planeamiento tiene a todos los efectos la naturaleza jurídica de PGO, con los objetivos que para ese instrumento de ordenación del territorio se señalan en el Artículo 57 del Texto Refundido de disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias (TROU).

En virtud de ello constituye un instrumento de ordenación integral del concejo que clasifica el suelo en Urbano, Urbanizable y no Urbanizable para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio y establece el programa para su desarrollo y ejecución, así como el plazo mínimo de su vigencia.

Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, este Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades, con arreglo a lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica vigente.

Artículo 2.—Ámbito de aplicación.

1. El presente PGO es de aplicación a todo el territorio del concejo de Bimenes, en el Principado de Asturias.

Sección 2.—Vigencia, revisión y modificación.

Artículo 3.— Vigencia.

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 98 del TROU y sin perjuicio de su posible modificación y revisión, este PGO tiene vigencia indefinida.

Artículo 4.— Revisión.

1. De acuerdo a lo previsto en el Artículo 99 del TROU, se entiende por revisión de este PGO la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad.

2. La revisión será obligada en los supuestos previstos en el Artículo 99 del TROU o cuando lo disponga el Consejo de Gobierno del Principado de Asturias de acuerdo al procedimiento dispuesto en el Artículo 84 del mismo.

3. La aparición de instrumentos de planeamiento jerárquicamente superiores a este Plan no obligará a su revisión ni modificación en aquellos casos en que las disposiciones del plan superior puedan aplicarse directamente, sin necesidad de su traslado a estas Normas, y siempre que no supongan evidente contradicción con lo dispuesto en ellas.

4. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 99 del TROU, la revisión de este Plan se sujetará al procedimiento aplicable a su tramitación y aprobación.

Artículo 5.—Modificación.

1. Se podrán realizar modificaciones aisladas de los elementos y determinaciones del presente Plan teniendo en cuenta los siguientes condicionantes:

- a) La modificación no podrá encubrir una revisión del Plan, es decir, no podrá suponer la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo. En este sentido, cualquier alteración aislada o puntual de la clasificación se considera modificación.
- b) Podrán considerarse específicamente como alteraciones admisibles sin necesidad de tramitar la revisión simultánea del Plan las siguientes:
 - La modificación de la calificación de un determinado equipamiento, pasando a otra calificación de equipamiento distinta como consecuencia de la variación en la evolución de necesidades del municipio con respecto a las previsiones iniciales del Plan. Todo ello sin perjuicio del adecuado cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 101.3 del TROU.
 - La modificación en los límites de las Unidades de Actuación o la subdivisión de las mismas en los casos no previstos en sus fichas, realizada con vistas a facilitar su desarrollo, sin modificación de la cuantía y distribución de la volumetría edificable señalada como vinculante en su correspondiente ficha.
 - El incremento del volumen edificable de una zona, requiriéndose para aprobar la modificación la previsión de las nuevas dotaciones y mayores espacios libres exigidos por el aumento de la densidad de población.

2. De acuerdo al Artículo 101 del TROU, las modificaciones del Plan se sujetarán al procedimiento aplicable a su tramitación y aprobación.

3. En todo caso la documentación del proyecto de modificación deberá de tener el grado de definición necesario, debiendo contener un estudio de su incidencia sobre las previsiones contenidas en el resto del Plan y una justificación sobre lo innecesario de acometer la revisión.

Artículo 6.— *Suspensión del planeamiento.*

1. El presente planeamiento general podrá ser suspendido temporalmente por la autoridad competente en las condiciones que se determinan en el artículo 102 del TROTU y se concreten en su posterior desarrollo reglamentario.

Sección 3.—Efectos de la aprobación

Artículo 7.—*Ejecutividad.*

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 103 del TROTU, este Plan será inmediatamente ejecutivo tras su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias (Boletín Oficial del Principado de Asturias).

Artículo 8.—*Declaración de utilidad pública.*

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 28 de la Ley del suelo del Estado (LS) y Artículo 104 del TROTU, la aprobación de este PGO implica la declaración de utilidad pública de las obras en él comprendidas y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de la expropiación o imposición de servidumbres.

2. La posibilidad de expropiación se extiende a todos aquellos elementos, edificios o terrenos que se determinan en el Artículo 104 del TROTU, pudiendo ser beneficiarios de la misma personas naturales o jurídicas de acuerdo a lo previsto en la citada disposición.

Artículo 9.— *Obligatoriedad.*

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 105 del TROTU, los particulares y las Administraciones Públicas quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la legislación urbanística aplicable, en este PGO y en cualquiera de los instrumentos de desarrollo aprobados con arreglo a la legislación vigente, considerándose nula de pleno derecho cualquier posible reserva de dispensación.

Artículo 10.—*Usos y obras provisionales.*

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 106 del TROTU, con carácter excepcional, podrán autorizarse sobre los terrenos, si no hubieren de dificultar su ejecución, usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar o demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.

2. Conforme a lo dispuesto en el Artículo 290.2 del ROTUAS, la autorización referida, precisará en todo caso, y de forma adicional a los requisitos anteriormente señalados, la concurrencia de las siguientes condiciones:

- a) Que los usos u obras en cuestión no se tengan la condición de prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, o por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.
- b) Que los usos y obras en cuestión no dificulten la ejecución del planeamiento.
- c) Que no se trate de usos residenciales, cualquiera que fuese su modalidad.

Artículo 11.—*Construcciones e instalaciones fuera de ordenación.*

1. Conforme a lo dispuesto en el Artículo 107 del TROTU, se considerarán fuera de ordenación las construcciones e instalaciones en los siguientes supuestos:

- a) Aquellas erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo.
- b) Las erigidas con anterioridad a su aprobación definitiva que resulten disconformes con el régimen de protección exigido por la normativa de protección de los Bienes de Interés Cultural, de conformidad con lo establecido en el artículo 57 de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural.
- c) Las construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento respecto de los cuales la Administración no pueda adoptar, por haber transcurrido los plazos legales, ninguna medida de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.

2. No obstante, si no hubieren de dificultar la ejecución del PGO, y con carácter excepcional, podrán autorizarse sobre los terrenos, aunque estuviera suspendido el otorgamiento de licencias, usos y obras justificadas de carácter provisional que habrán de cesar o demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.

3. En las construcciones e instalaciones fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. El planeamiento podrá disponer que este régimen se aplique únicamente a los edificios calificados expresamente como fuera de ordenación.

4. En casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

5. En este caso de construcciones e instalaciones del supuesto 1.c. del presente artículo, se aplicará, sin excepción alguna, la prohibición de realizar cualquier obra de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento del valor de expropiación.

Artículo 12.—*Condiciones particulares de la edificación fuera de ordenación.*

1. En determinados casos, tanto en las Zonas de Ordenanza del suelo urbano como en la regulación de las zonas de NR en el suelo no urbanizable, podrán establecerse condiciones particulares para la aplicación del régimen de fuera de ordenación.

2. La consideración de fuera de ordenación de la edificación no implica en principio ninguna acción sobre ella, salvo las que el Ayuntamiento, en el uso de las facultades reconocidas por la legislación vigente, decidiese acometer.

3. Las edificaciones de tipología exenta o aislada, situadas en áreas residenciales o industriales, en las que el cerramiento de parcela se encuentre fuera de la alineación establecida en el PGO, no tendrán la consideración de fuera de ordenación, pudiendo, sin embargo, el Ayuntamiento exigir el retranqueo de dicho cerramiento y la realización de la consiguiente obra de urbanización del espacio incorporado al viario público, a tenor del alcance o complejidad de las obras solicitadas por los propietarios.

Sección 4.—Documentación e interpretación.

Artículo 13.—*Documentación.*

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 65 del TROTU, este PGO se compone de los siguientes documentos:

- Memoria, que establece los objetivos del mismo, contiene las conclusiones de la información urbanística y justifica el modelo elegido y las determinaciones de carácter general y de carácter específico establecidas.
- Normas urbanísticas, que establecen el régimen aplicable a los distintos tipos de suelo, conteniendo las determinaciones de ordenación, programación y gestión, así como la regulación de las condiciones y plazos de urbanización y edificación, con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidades del Plan en cada clase de suelo.
- Planos de Información y de Ordenación.
- Estudio económico y financiero, que contiene la evaluación del coste de ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de la población y de las actuaciones públicas, con indicación del carácter público o privado de la iniciativa de financiación, justificando las previsiones que han de realizarse con recursos propios del Ayuntamiento.
- Programa de actuación que establece los objetivos y estrategia de su desarrollo a medio y largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito, las etapas cuatrienales de desarrollo del Plan en el suelo urbanizable, plazos en que ha de darse cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución, urbanización, o plazos para convertir la parcela en solar, según el sistema de actuación, y plazos para edificar.

Artículo 14.—*Criterios de interpretación.*

1. Sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 3 del Decreto 1836/74 (Código Civil), para la interpretación de estas Normas se seguirán los criterios que se señalan a continuación.

2. En los casos de discrepancia entre los distintos documentos de las Normas, y de acuerdo a lo previsto en el Artículo 105 del TROTU, se seguirá, salvo casos evidentes de errata, la siguiente escala de prioridades:

- Prioridad de los documentos normativos escritos, entre los que se incluye la Memoria de ordenación, con respecto a los planos, en general.
- Prioridad de las representaciones grafiadas con respecto a las descripciones escritas en el caso de las delimitaciones de zonas de planeamiento y de los edificios catalogados.
- Prioridad de las cotas sobre las líneas, en el caso de los planos.
- En el caso particular de las alineaciones y fondos edificables, se interpretarán según lo previsto en estas Normas.
- Prioridad de los planos de mayor detalle con respecto a los de menor detalle (por ejemplo: escala 1:1000, frente a escala 1:5000)
- Dentro de la misma escala, prioridad para cada tema, del plano específico de aquél, cuando exista.
- En la delimitación del Suelo Urbano, Urbanizable y no Urbanizable, prioridad de los planos de zonas urbanas sobre los de la zona rural.

3. En los casos de duda o imprecisión prevalecerá:

- La solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de equipamiento comunitario.
- La solución que produzca para su realización menor participación en el coste total por parte del Ayuntamiento y menor necesidad del recurso a contribuciones especiales.

Artículo 15.—*Normas concurrentes.*

1. En el caso de que sobre un mismo aspecto existan Normas concurrentes, serán de aplicación todos y cada uno de los límites que éstas impongan, no pudiéndose amparar en la existencia de alguna Norma actuaciones que no respeten cualquiera de las restantes.



Artículo 16.—*Terminología abreviada.*

1. Los acrónimos que figuren en el articulado de estas Normas tienen el significado que se expresa a continuación:

BOE: Boletín Oficial del Estado.

BOPA: Boletín Oficial del Principado de Asturias.

CNAE: Real Decreto 1560/1992, de 18 de diciembre, por el que se aprueba la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (Boletín Oficial del Estado núm. 306, de 22 de diciembre de 1992).

CUOTA: Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias.

CTE-DB: Código Técnico de la Edificación – Documento Básico.

DLIA: Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley e Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.

EIA: Evaluación de Impacto Ambiental.

EPIA: Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental.

LCPA: Ley del Principado de Asturias 8/2006, de 13 de noviembre, de Carreteras (Boletín Oficial del Principado de Asturias núm. 271 de 23 de noviembre de 2006).

LEAE: Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (Boletín Oficial del Estado núm. 102, de 29 de abril de 2006).

LOADR: Ley 4/1989 del Principado de Asturias, de 21 de julio, de Ordenación Agraria y Desarrollo Rural (Boletín Oficial del Principado de Asturias núm. 193, de 21 de agosto; correcciones en Boletín Oficial del Principado de Asturias núm. 228 y 242, de 30 de septiembre y 18 de octubre de 1989, respectivamente).

LOE: Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.

LPC: Ley 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias (Boletín Oficial del Principado de Asturias núm. 75, de 30 de marzo de 2001).

LRJ.PAC: Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Boletín Oficial del Estado núm. 285, de 27 de noviembre) y Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación parcial de la Ley 30/1992 (Boletín Oficial del Estado núm. 12, de 14 de enero de 1999; correcciones en Boletín Oficial del Estado núm. 16, de 19 de enero de 1999).

LS: Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo (Boletín Oficial del Estado núm. 128, de 29 de mayo).

LSF: Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario (Boletín Oficial del Estado núm. 276, de 18 de noviembre de 2003).

PGO: Plan General de Ordenación.

PHN: Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, parcialmente modificada por Ley 11/2005, de 22 de junio.

PORNA: Decreto 38/1994, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias (Boletín Oficial del Principado de Asturias núm. 152, de 2 de julio de 1994).

RAMINP: Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Boletín Oficial del Estado núm. 292, de 7 de diciembre; correcciones en Boletín Oficial del Estado núm. 57, de 7 de marzo de 1962).

RAPAPH: Reglamento de Administración Pública del Agua y Planificación Hidrológica, aprobado por Real Decreto 927/198, de 29 de julio.

RCL : Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (Boletín Oficial del Estado núm. 196, de 15 de julio de 1955; correcciones en Boletín Oficial del Estado núm. 203, de 22 de julio de 1955).

RDPH: Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

RGPEP: Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (Boletín Oficial del Estado núm. 267, de 6 de noviembre de 1982).

ROTUAS: Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias.

RSF: Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario (Boletín Oficial del Estado núm. 315, de 31 de diciembre de 2004).

SNU: Suelo no Urbanizable.

SSGG: Sistemas Generales.

SSL: Sistemas Locales.

SU: Suelo Urbano.



SUR: Suelo Urbanizable.

TROTU: 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 del Principado de Asturias (Boletín Oficial del Principado de Asturias núm. 97, de 27 de abril de 2004), modificado por la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (Boletín Oficial del Principado de Asturias núm. 261, de 10 de noviembre de 2004).

Capítulo 2. Elementos de la estructura urbanística del territorio.

Sección 1.—Estructura urbanística general.

Artículo 17.—Definición.

1. El territorio del concejo de Bimenes se estructura mediante la clasificación del suelo, los sistemas de comunicaciones, de espacios libres, de equipamiento comunitario y la asignación a las diferentes zonas de los Usos Globales y la intensidad de los mismos.

Artículo 18.—Clasificación del suelo.

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 12 de la Ley del Suelo (LS) y 112 del Texto Refundido de disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias (TROTU), este PGO clasifica el territorio del concejo de Bimenes en las siguientes clases de Suelo:

- a) Suelo Urbano (SU).
- b) Suelo Urbanizable (SUR).
- c) Suelo no Urbanizable (SNU).

2. El régimen aplicable a cada una de esas clases de Suelos será el que estas Normas Urbanísticas determinan en sus diferentes epígrafes: Título III para el Suelo Urbano, Título IV para el Suelo Urbanizable y Título V para el Suelo no Urbanizable.

Artículo 19.—Sistemas.

1. El presente PGO fija concretas porciones de suelo para dar lugar a los Sistemas Orgánicos del territorio. Tales suelos presentan un alto grado de interés colectivo y son determinantes para asegurar el desarrollo, funcionamiento y capacidad del cambio urbano.

2. Dichos Sistemas se subdividen en Generales y Locales.

Sección 2.—Sistemas generales

Artículo 20.—Definición.

1. Son Sistemas Generales (SSGG) aquellos que aseguran el funcionamiento urbanístico en el ámbito del Plan de forma integrada, permitiendo las necesarias interrelaciones entre las áreas y sus funciones y siendo en definitiva de interés general para todo el conjunto ordenado.

2. Los SS.GG. definidos por el PGO se señalan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en el Plano de Estructura Territorial.

3. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 59 del TROTU, los SS.GG. se clasifican como sigue:

- a) Sistema General de Comunicaciones.
- b) Sistema General de Equipamientos.
- c) Sistema General de Servicios Urbanos.
- d) Sistema General de Zonas Verdes.

Subsección 2A.—Sistema general de comunicaciones:

Artículo 21.—Definición.

1. El Sistema General de Comunicaciones comprende los terrenos e infraestructuras destinados a la comunicación y transporte de las personas y mercancías que permiten las relaciones en el interior del municipio y de con el exterior.

2. Está formado por los elementos que se relacionan a continuación, a su paso por el concejo. Todos ellos se señalan en el Plano de Estructura Territorial.

- a) Las Carretera de la Red Comarcal: AS-251 (Laviana-Nava).
- b) La Carretera de la Red Local de Primer Orden del Principado de Asturias: AS-324 (San Julián de Bimenes-Carbayín Alto) y AS-338 (Entrego-Bimenes).
- c) La Carretera de la Red Local de Segundo Orden del Principado de Asturias: BI-1 (Rozadas-Melendreras).

- d) Cualquier otra carretera existente o de nueva construcción, cuya tutela corresponda al Estado o al Principado de Asturias.

Artículo 22.—*Normativa aplicable.*

1. Las obras, instalaciones, edificaciones, cierres y cualquier otra ocupación o actividad en terrenos colindantes o sitios en el área de influencia de las carreteras del Sistema General, fuera del perímetro del Suelo Urbano, se ajustarán a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y su Reglamento y en la Ley del Principado de Asturias de Carreteras (LCPA).

En el ámbito del Suelo Urbano y en las travesías de los Núcleos Rurales regirán las determinaciones de las presentes Normas.

Subsección 2B.—Sistema general de equipamientos.

Artículo 23.—*Definición.*

1. El Sistema General de Equipamientos comprende todos aquellos suelos destinados a usos públicos al servicio del interés comunitario o social para fines educativos, sanitarios, culturales, de ocio, etc, ya sean de ámbito municipal o supramunicipal.

2. Todos ellos se señalan en el Plano de Estructura Territorial de este Plan con la denominación de Equipamientos.

Artículo 24.—*Normativa aplicable.*

1. Las condiciones particulares de uso del suelo y la edificación de estos sistemas se desarrollan en la Ordenanza de Equipamientos y Servicios (EQ) de estas Normas y en la ficha correspondiente, cuando estén incluidos en el ámbito de una Unidad de Actuación (Anexo 1 de este Plan).

Subsección 2C.—Sistema general de servicios urbanos.

Artículo 25.—*Definición.*

1. El Sistema General de Servicios Urbanos tiene por objeto garantizar la reserva de suelos destinados a acoger instalaciones e infraestructuras relacionadas con los servicios urbanísticos básicos: abastecimiento y saneamiento de aguas, abastecimiento de energía eléctrica, telecomunicaciones, etc.

Artículo 26.—*Normativa aplicable.*

1. Las condiciones particulares de uso del suelo y de la edificación de estos sistemas se remite a la legislación sectorial vigente en función de la naturaleza del servicio o instalación.

Subsección 2D.—Sistema general de zonas verdes.

Artículo 27.—*Definición.*

1. El Sistema General de Zonas Verdes tiene por objeto garantizar la reserva de espacios destinados al esparcimiento y ocio de la población, proteger las zonas y establecimientos que lo requieran y conseguir una mejor composición estética del paisaje urbano.

2. Esta formado, tal como señala el Artículo 59 del TROTU, por parques y jardines públicos, considerándose excluidos del mismo los de sistemas locales, y los espacios naturales. Sin embargo dado el umbral de población del concejo y su distribución en distintos núcleos urbanos, resulta artificioso dividir estas áreas en sistemas generales y locales, ya que funcionalmente se confunden, al coincidir en la mayoría de los casos, el umbral de población que genera la necesidad de una dotación local con el total municipal.

Artículo 28.—*Normativa aplicable.*

1. Las condiciones particulares de uso del suelo y la edificación de estos sistemas se desarrollan en la Ordenanza correspondiente a Zonas verdes y Espacios libres (EL) de estas Normas.

Sección 3.—Sistemas locales.

Artículo 29.—*Definición.*

1. Son Sistemas Locales (SS.LL.) los que, prolongando las prestaciones y dotaciones de los elementos que componen los Sistemas Generales, proporcionan los servicios a cada una de las áreas del suelo municipal, respondiendo a las necesidades concretas de cada una de ellas.

2. A los efectos de este Plan y en su ámbito de aplicación, los SS.LL. se clasifican como sigue:

- a) Sistema Local de Comunicaciones.
- b) Sistema Local de Zonas Verdes y Espacios Libres.
- c) Sistema Local de Equipamientos.

Subsección 3A.—Sistema local de comunicaciones.

Artículo 30.—*Definición.*

1. Es aquel que garantiza el funcionamiento y accesibilidad del área en que se encuentra y su adecuada conexión con el Sistema General de Comunicaciones. Está formado por todas las vías existentes o de nueva construcción que no formen parte del Sistema General de Comunicaciones tal como se define éste en el Artículo 21 de estas Normas.

Artículo 31.—*Normativa aplicable.*

1. Su funcionamiento, régimen y control estará regido por estas Normas Urbanísticas y todas las disposiciones específicas que determine el Ayuntamiento de Bimenes.

2. En el Suelo Urbano y Urbanizable, la construcción, reparación o mejora de la red de viario local se ajustará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Urbanización recogidas en el Capítulo 2 del Título II de estas Normas.

En el Suelo no Urbanizable, en cambio, serán de aplicación las condiciones establecidas en el Título V de estas Normas.

Subsección 3B.—Sistema local de zonas verdes y espacios libres.

Artículo 32.—*Definición.*

1. Los elementos del Sistema Local de Zonas Verdes Espacios Libres cumplen idéntica función que los del Sistema General, diferenciándose por su menor ámbito de influencia.

2. Comprenden las zonas verdes y áreas de juegos infantiles situadas en los espacios libres de la edificación.

Artículo 33.—*Normativa aplicable.*

1. En Suelo Urbano serán de aplicación las condiciones particulares de uso del suelo y la edificación de la Ordenanza correspondiente a Zonas verdes y Espacios libres (EL) de estas Normas. En Suelo Urbanizable registrarán las condiciones establecidas en los Planes Parciales que lo desarrollen.

Subsección 3C.—Sistema local de equipamiento colectivo.

Artículo 34.—*Definición.*

1. Los elementos del Sistema Local de Equipamiento Colectivo cumplen la misma función urbana que los del Sistema General, de los que se diferencian por su menor ámbito de influencia.

2. Se delimitan en los Planos de Clasificación del Suelo con la denominación de Equipamientos.

Artículo 35.—*Normativa aplicable.*

1. Las condiciones particulares de uso del suelo y la edificación de estos sistemas se desarrollan en la Ordenanza correspondiente a Equipamientos y Servicios (EQ) de estas Normas y en la ficha correspondiente cuando esté incluido en el ámbito de una Unidad de Actuación (Anexo 1 de este PGO).

Capítulo 3. Desarrollo del planeamiento.

Sección 1.—Órganos actuantes.

Artículo 36.—*Desarrollo y ejecución del plan.*

1. El desarrollo y la ejecución del presente PGO corresponde al Ayuntamiento de Bimenes, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en la legislación vigente y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los órganos de la Administración del Estado y del Principado de Asturias, les corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el cumplimiento de los fines que en este PGO se señalen.

Sección 2.—Instrumentos de desarrollo y ejecución.

Artículo 37.—*Desarrollo de planes y proyectos.*

1. Para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas, previstas en este PGO o las que se definan posteriormente por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística vigente, se redactarán los planes y proyectos previstos en el Texto Refundido de disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias (TROTU) y demás legislación del suelo vigente:

a) En Suelo Urbano:

- Se redactarán Planes Especiales y entre ellos los de Reforma Interior y Estudios de Detalle. Asimismo, cuando sea necesario para el justo reparto de beneficios y cargas, y según el sistema de actuación que en

cada caso se haya fijado, se redactarán y aprobarán los correspondientes Proyectos de Compensación o Proyectos de Reparcelación.

- En las zonas cuya urbanización no alcance los niveles definidos en estas Normas, será obligatoria la redacción y aprobación de Proyectos de Urbanización con las determinaciones y contenido previstos en el Artículo 381 del ROTUAS.

En el Suelo Urbano Consolidado estos proyectos de urbanización contemplarán el cumplimiento de las nuevas alineaciones previstas en el PGO. En los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado la materialización de las nuevas alineaciones se llevará a cabo, bien por ejecución de proyecto municipal, o en su caso obligatoriamente en el momento de la ejecución de la reparcelación o Unidad de Actuación.

- En cada caso los planes y proyectos se ajustarán a lo establecido en estas Normas y en la legislación urbanística vigente.

b) En Suelo Urbanizable:

- Los respectivos sectores en que se divide el Suelo Urbanizable se desarrollarán mediante la redacción y aprobación de su correspondiente Plan Parcial.
- Asimismo, la materialización de las determinaciones de los Planes Parciales requerirá la redacción de los correspondientes Proyectos de Compensación o de Reparcelación, según el sistema de actuación fijado y del Proyecto de Urbanización para su ejecución.
- En cada caso los planes y proyectos se ajustarán a lo establecido en el Título IV de estas Normas.

c) En Suelo no Urbanizable:

- Para el desarrollo del Suelo no Urbanizable podrán redactarse Planes Especiales cuya finalidad sea cualquiera de las señaladas en los Artículos 67 y 68 del TROTU, desarrollados a su vez por lo dispuesto en los Artículos 191 a 197 del ROTUAS.
- Cuando no sea necesaria nueva ordenación urbanística y para aquellas actividades para las que se especifique en las presentes Normas Urbanísticas, las determinaciones establecidas en este PGO podrán ser completadas mediante Estudios de Implantación acordes a lo dispuesto en el Artículo 71 del TROTU y 200 del ROTUAS.

Artículo 38.—*Desarrollo de los sistemas generales.*

1. Para el desarrollo de los Sistemas Generales podrán redactarse Planes Especiales y los correspondientes Proyectos de Urbanización, con el contenido que en cada caso resulte necesario de acuerdo a lo dispuesto en estas Normas y el resto de legislación vigente.

Artículo 39.—*Otros instrumentos: Ordenanzas especiales.*

1. En el ejercicio de sus atribuciones y competencias, el Ayuntamiento de Bimenes podrá redactar Ordenanzas Especiales que regulen aspectos relacionados con la aplicación del planeamiento, los usos del suelo, el desarrollo de las actividades, de las obras y edificios. Dichas Ordenanzas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley de Régimen Local y el Artículo 75 del TROTU y 212 del ROTUAS.

Sección 3.—Ámbito, contenido y tramitación de planes y proyectos.

Artículo 40.—*Ámbito.*

1. El Sector constituye la unidad espacial de ordenación, desarrollo y gestión unitaria en el Suelo Urbanizable, mediante la redacción del Plan Parcial.

2. En el Suelo Urbano la Unidad de Actuación constituye el ámbito para el desarrollo de operaciones de reforma interior, mejora de servicios urbanísticos, y demás objetivos de los Planes Especiales. La Unidad de Actuación constituye, así mismo, el ámbito para el desarrollo de los objetivos previstos en los Estudios de Detalle.

3. Los ámbitos de cada Sector de Suelo Urbanizable y las Unidades de Actuación ya delimitadas en el Suelo Urbano están predefinidos en los Planos de Clasificación del Suelo y Gestión de estas Normas.

Artículo 41.—*Reajuste y modificación de ámbitos.*

1. Los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle podrán modificar los límites de los Sectores y Unidades de Actuación delimitados, con el objeto de ajustarlos en su caso a circunstancias no contempladas en este PGO (líneas de edificación existentes, características topográficas, límites reales de la propiedad, etc.), siempre que ello no altere su superficie en más de un 10%, debiendo en caso contrario proceder a su modificación con arreglo al procedimiento regulado en el Artículo 151 del TROTU, concretado en el Artículo 358 del ROTUAS.

Artículo 42.—*Contenido.*

1. Los Planes Parciales, Planes Especiales y los Estudios de Detalle contendrán las determinaciones establecidas en el Título III del TROTU y su desarrollo reglamentario. Tanto estas figuras de planeamiento como los Proyectos de Urbanización contendrán en cada caso la documentación establecida en el citado Título.

Artículo 43.—*Tramitación.*

1. Los planes y proyectos referidos en el Artículo anterior, seguirán para su tramitación, las especificaciones del Título III del TROTU y su correlativo en el ROTUAS. Los Proyectos de Compensación, Reparcelación y Expropiación se ajustarán a las determinaciones del Título V del mismo.

Artículo 44.—*Plazos.*

1. En lo relativo a plazos serán de aplicación los Artículos 205 y siguientes del TROTU y su desarrollo reglamentario.

Sección 4.—Evaluación ambiental.

Artículo 45.—*Evaluación ambiental de planes y programas.*

1. Quedarán sometidos a tramitación de Evaluación Ambiental de Planes y Programas, aquellos instrumentos incardinables en el ámbito objetivo establecido en el Artículo 3 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (LEAE), precisado para el ámbito del Principado de Asturias en el Artículo 1 de la Instrucción de 7 de noviembre de 2006, de la Viceconsejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, sobre aplicación de la legislación sobre evaluación ambiental de planes y programas y de impacto ambiental a los procedimientos urbanísticos y de ordenación territorial.

2. El contenido del Instrumento de Evaluación Ambiental Estratégica, Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) (también denominado en el ROTUAS como Estudio de Diagnóstico Ambiental), deberá, inexcusablemente, abordar los contenidos expuestos en el Anexo I de Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (LEAE), así como los referidos en el Artículo 180 del ROTUAS.

Artículo 46.—*Evaluación de impacto ambiental evaluación preliminar de impacto ambiental y evaluación de impacto estructural.*

1. Evaluación de Impacto Ambiental: De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 42 del Texto Refundido de disposiciones legales vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias (TROTU), se considera Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) al conjunto de estudios y análisis encaminados a predecir, valorar y adecuar la posible incidencia que una actuación o grupo de actuaciones haya de tener sobre un ámbito espacial determinado y referida a la determinación del posible impacto sobre el medio ambiente natural o edificado.

2. Deberán sujetarse al procedimiento de EIA los proyectos, públicos o privados, consistentes en la realización de las obras, instalaciones o de cualquier otra actividad, en los términos previstos en los Anexos I y II, en conjunción con el Artículo 3 del Real Decreto Legislativo 1/2008.

Sin perjuicio de lo expuesto, y conforme a lo dispuesto en el Artículo 90.2 apartado b) del ROTUAS, se someterán a Evaluación del Impacto Ambiental los Proyectos de Urbanización que desarrollen Planes Parciales o Especiales que establezcan la ordenación detallada de polígonos industriales y los que se señalen en la legislación propia.

3. Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental: De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 10 de la Ley 5/1991, de Protección de los Espacios Naturales, se considera Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental (EPIA) el conjunto de estudios y análisis encaminados a la determinación del posible impacto sobre el medio ambiente natural o edificado de actividades que de acuerdo a la legislación vigente no requieran de tramitación de EIA.

4. Deberán sujetarse al procedimiento de EPIA todos los proyectos, públicos o privados, comprendidos en el listado que recoge el epígrafe 7.2 del PORNA y todos aquellos para los que así se disponga en estas Normas. No obstante, se exceptúan aquellas actividades que requieran tramitación de EIA, por haber pasado a formar parte del Anexo I de la LIA, por figurar en el Anexo II de la misma y requerirlo expresamente el órgano ambiental competente o por requerirlo la normativa sectorial que les sea de aplicación.

5. Evaluación de Impacto Estructural: De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 43.b) del TROTU, la Evaluación de Impacto Estructural, estará referida al análisis de los costes y beneficios económicos y sociales derivados de la actuación prevista, así como su incidencia en el sistema de núcleos de población, infraestructuras, equipamientos y servicios, al objeto de prevenir, evitar o atenuar sus efectos negativos en el territorio, y permitir al órgano administrativo competente, el conocimiento de sus repercusiones sobre el territorio.

6. Conforme a lo dispuesto en el Artículo 90 2.c) del ROTUAS, se someterán a Evaluación de Impacto Estructural las actuaciones relativas a elementos de la estructura del territorio definidos en el Artículo 3 del ROTUAS o con incidencia significativa sobre éstos, en especial lo grandes equipamientos o superficies destinadas a actividades productivas o residenciales que generen una elevada movilidad o que requieran redes de servicios urbanos de alta capacidad.

Capítulo 4. Intervención municipal en la edificación y el uso del suelo.

Sección 1.—Disposiciones generales.

Artículo 47.—*Competencia municipal.*

1. Dentro de límites marcados por la legislación del Suelo y por la de Régimen Local, corresponde al Ayuntamiento de Bimenes el otorgamiento de licencias, que se ejercerá en los términos y con las condiciones establecidas en el Texto Refundido de disposiciones legales vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias (TROTU) y su reglamento de desarrollo.

Artículo 48.—*Intervención en el uso del suelo.*

1. La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones con la legislación y el planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

2. La intervención municipal en el uso del suelo se ejercerá mediante los procedimientos siguientes:

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Órdenes de ejecución o suspensión de obras u otros usos.
- c) Información urbanística.

Artículo 49.—*Actos sujetos a licencia.*

1. Estarán sujetos a licencia, a los efectos de la aplicación de este Plan y según lo previsto por el Artículo 564.2 del ROTUAS, los siguientes actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo:

- a) Las parcelaciones urbanísticas.
- b) Los movimientos de tierras significativos en cualquier clase de suelo, tales como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenes, y obras de instalación de servicios públicos, las de ejecución de viales y, en general, las obras puntuales de urbanización, excepto cuando estos actos hayan sido detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado o de edificación que disponga de licencia otorgada.
- c) Las obras de edificación, así como las de construcción e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta entre las que se incluirán igualmente las obras de construcción de infraestructura civil, tales como presas embalses, balsas, puertos, diques, defensa y corrección de cauces públicos, viario público y privado, etc.
- d) Las obras de construcción o instalación de cerramientos, muros y vallados de fincas.
- e) Las obras y usos que se hayan de realizar con carácter provisional.
- f) Las obras y usos industriales y terciarios que se hayan de realizar anticipadamente.
- g) Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.
- h) La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
- i) Las obras de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación que afecten a la estructura, el aspecto exterior o la disposición interior de edificio, construcciones e instalaciones de toda clase ya existentes, cualquiera que sea su finalidad, alcance y destino.
- j) La primera utilización u ocupación, y la modificación o cambio de uso de los edificios o instalaciones en general.
- k) La demolición total o parcial de las edificaciones o construcciones.
- l) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- m) Las actividades extractivas de minerales, líquidos o de cualquier otra índole.
- n) Las actividades de vertidos en el subsuelo y de depósito de residuos, escombros y materiales en general que sean ajenos a las características del terreno o de su explotación natural, salvo las previstas en los Proyectos de Urbanización.
- ñ) El uso de vuelo sobre las edificaciones, construcciones e instalaciones de toda clase existentes.
- o) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso al que se destine el subsuelo, dentro de las limitaciones de usos del subsuelo que se señalen en los apartados específicos de estas ordenanzas.
- p) Las talas de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, así como el abatimiento de ejemplares que posean un especial interés botánico o ambiental, y estén singularmente incluidos en el planeamiento.
- q) La instalación de líneas eléctricas, telefónicas u otras similares y la colocación de antenas o dispositivos de telecomunicaciones de cualquier tipo.
- r) Las obras de apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo no urbanizable.
- s) En general, todos los demás actos de uso del suelo o del subsuelo en que lo exijan el planeamiento territorial o urbanístico o las ordenanzas municipales, por suponer una mayor intensidad de uso, un uso privativo, o una utilización anormal o diferente del destino agrícola o forestal de los terrenos.

2. No estarán sujetos a licencia municipal los actos y usos previstos en el Artículo 565 del ROTUAS, siempre y cuando concurren las circunstancias previstas en dicho precepto.

3. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones Públicas o Entidades de derecho público que administren bienes de éstas, distintas del Ayuntamiento de Bimenes, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público. Todo ello, sin perjuicio de la aplicación de los procedimientos especiales previstos en el Artículo 9 del TROTU, cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente al interés nacional

Sección 2.—Licencias urbanísticas.

Artículo 50.—*Documentación.*

1. Las licencias en general serán solicitadas en modelo oficial impreso facilitado por el Ayuntamiento, acompañando de los documentos pertinentes, propios a cada caso.

2. El proyecto técnico con base al cual se solicita una licencia, tal como establecen los Artículos 228 del TROTU y 573 del ROTUAS, deberán disponer del correspondiente visado colegial, salvo en los proyectos de obras y construcciones de todo tipo, de o para las Administraciones Públicas, los organismos autónomos y demás entidades de Derecho público que dependan de ellas.

3. El Proyecto técnico referido, irá necesariamente complementado por una Memoria Urbanística, como documento específico e independiente, en el que se indicará la finalidad y uso de la construcción o actuación proyectada, razonándose su adecuación a la ordenación vigente.

Dicha memoria que indicará expresamente la clasificación y calificación del suelo objeto de la actuación y de la normativa y ordenanzas aplicables al mismo, se acompañará del correspondiente plano de situación a escala mínima 1:10.000, 1:2.000 y 1:1.000 según se trate de terrenos situados en Suelo No Urbanizable, en Suelo Urbanizable y en Suelo Urbano, respectivamente. Así mismo se aportará en soporte digital, formato DWG, plano de emplazamiento de la edificación referida y de cualquier otra información gráfica que resulte precisa en orden a respaldar su contenido.

4. Para la solicitud de licencia, será suficiente la presentación de un proyecto básico, en cuyo caso, será preceptiva, en un plazo máximo de tres meses desde la concesión de aquella, la presentación ante el Ayuntamiento del Proyecto de Ejecución ajustado a las determinaciones de aquél.

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 30/1992, el Ayuntamiento dispondrá de un mes para comprobar la adecuación del proyecto de ejecución con el proyecto básico. Transcurrido este plazo sin que el Ayuntamiento notifique al interesado resolución en contra, se podrán iniciar las obras. Esta fecha será la que se fijará como inicio del plazo de ejecución fijado en la licencia.

Si transcurrido el plazo de un mes, el Ayuntamiento detectara alteraciones entre el proyecto básico y el de ejecución, se ordenará la paralización inmediata de las obras y la iniciación del expediente de modificación del proyecto.

5. Conforme a lo dispuesto en el Artículo 572.2 del ROTUAS, las solicitudes de licencias urbanísticas, que conforme a la legislación de ordenación de la edificación, no precisen proyecto técnico, deberán acompañarse de una memoria descriptiva de las actividades sujetas a licencia, en la que se definan y describan con exactitud los usos en sus características urbanísticas y condiciones de seguridad, salubridad y ornato adecuadas a su emplazamiento.

Artículo 51.—*Licencias de parcelación.*

1. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística, considerándose como tal la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes efectuada con fines edificatorios.

2. Las Licencias de Parcelación Urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

- Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características, en función de las determinaciones de las presentes Normas sobre las que se fundamenta. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose de hacer patente que éstas últimas son aptas para el uso que la Norma les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.
- Planos de estado actual, a escala 1:500 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
- Certificación del Catastro de las fincas afectadas con indicación del número de las manzanas o polígonos, número de la parcela o parcelas y superficie de las mismas.
- Planos de parcelación, a escala 1:1000 como mínimo, en los que aparezcan claramente reflejadas cada una de las parcelas resultantes.
- Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

3. La Licencia de Parcelación Urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas más arriba, así como los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

4. Conforme a lo previsto en el Artículo 259 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 (TRLR92) los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

Artículo 52.—*Licencias de obras de urbanización.*

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras, previo cumplimiento de los requisitos complementarios que queden pendientes.

2. El resto de las obras de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación, que son tratadas en los Artículos siguientes.



3. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación mínima de quince días, su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de Comprobación del Replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicho Acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas, de acuerdo con la normativa municipal vigente.

Artículo 53.—*Licencias de obras de edificación.*

1. Tendrán la consideración de edificación las obras señaladas en el Artículo 2 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación (LOE).

2. Las obras referidas en el apartado anterior requerirán un proyecto técnico según lo establecido en el Artículo 4 de la citada LOE.

3. Sin perjuicio del contenido obligatorio dispuesto en el Artículo 580 del ROTUAS, el acto de otorgamiento de licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima, y finalización de las obras, de conformidad, con la normativa aplicable. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal en expediente contradictorio con audiencia del interesado, en los términos previstos en el Artículo 582 del ROTUAS y en el Artículo 60 de estas Normas .

4. De forma adicional, la concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la obra proyectada cumple las condiciones técnicas, urbanísticas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los extremos siguientes:

- a) Estado parcelario.
- b) En el caso de Unidades de Actuación, estado de la parcela respecto de los compromisos urbanísticos fijados para su desarrollo.
- c) Características en cuanto a uso o actividad. Las actividades que requieran licencias por separado suponen el condicionamiento absoluto de las obras respecto de la actividad, desde la propia licencia de obras; y no podrá obtener la primera ocupación hasta tener resuelto este aspecto.
- d) Asunción de la Dirección Facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
- e) Cuantos otros de índole específica fueran exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable, o de la intervención de Organismos Administrativos competentes en aspectos sectoriales de preceptiva aplicación.

5. En los proyectos de edificación se incluirán las obras de urbanización precisas para su adecuación urbanística y funcional. En ellas se incluirán no sólo las que afecten a su entorno, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de calzada y aceras, hasta el punto de enlace con las redes generales que estén en funcionamiento, y la reparación de los propios daños o modificaciones, provisionales o definitivas, que deban acompañar a las obras.

6. Sin perjuicio de las disposiciones que al respecto pudiera contener el Catálogo Urbanístico de Bimenes, cuando las solicitudes de licencia afecten a edificios sujetos a las condiciones de Protección Integral y Parcial señaladas en dicho documento, incluirán preceptivamente, además de los documentos exigidos anteriormente, documentación detallada sobre los siguientes extremos:

- a) Descripción documental de todos los elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que el edificio se construyó, tales como organismos o tipo de propiedad que promovió su construcción, arquitecto o arquitectos autores del proyecto, uso inicial al que fue destinado, edificaciones colindantes, etc.
- b) Historia de la evolución del edificio en cuanto a las sucesivas propiedades y usos, caso de haberse dado estos hasta el momento actual, así como la evolución del entorno inmediato en el que se encuentra enclavado como marco de referencia que sirva de base para la justificación de algunas soluciones del proyecto de restauración.
- c) Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.
- d) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto o en la parte en que se actúa y de sus elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.
- e) Detalle pormenorizado de los usos actuales.
- f) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieren reparación.
- g) Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra proyectada.
- h) Justificación de la idoneidad de las técnicas empleadas en la intervención prevista sobre el edificio.

Así mismo, en los casos de las obras permitidas con carácter no preferente, será necesario aportar además la siguiente documentación:

- i) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, incluyendo sus efectos sobre los actuales y futuros usos y usuarios del edificio.



- j) Anteproyecto que muestre las obras de todo tipo a realizar.
- k) Todas aquellas otras que guarden relación con la obra a efectuar y la puedan justificar.

7. Cuando tratándose de las obras referidas a los edificios del apartado anterior, no afecten a la totalidad de los mismos, el Ayuntamiento, a través de sus Servicios Técnicos, podrá reducir la documentación a aportar en función del tipo de obra.

Artículo 54.—Obras menores.

1. Tendrán la consideración de Obras Menores las que conforme a lo dispuesto en los Artículos 228 del TROTU y 564 del ROTUAS, aquellas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones de todas clases.

En ningún caso tendrán la condición de obra menor las parcelaciones urbanísticas, los cierres de muro de fábrica de cualquier clase, las intervenciones en bienes declarados como de Interés Cultural o incluidos en el Inventario de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias o en el Catálogo Urbanístico de Bimenes; así como los grandes movimientos de terrenos y la tala masiva de arbolado.

2. Sin perjuicio de aquellas a las que el propio Ayuntamiento atribuya de forma expresa dicha condición, tendrán la consideración de Obras Mayores aquellas señaladas en el artículo 2 de la Ley 32/1999, de Ordenación de la Edificación, y que requerirán proyecto técnico, conforme se dispone en el artículo 4 de dicho cuerpo legal.

Artículo 55.—Licencias de apertura de actividades o cambio de uso.

1. Las licencias urbanísticas de apertura de actividades o cambio de uso, se articularán en el municipio de Bimenes, en base a las siguientes modalidades:

- a) Primera instalación.
- b) Cambio de titularidad.
- c) Ampliación de actividad.

2. Para la tramitación de este tipo de licencias pueden darse las siguientes circunstancias:

- a) Que el uso propuesto esté incluido dentro del ámbito del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP).
- b) Que el uso propuesto pueda considerarse inocuo.

3. Los casos señalados en el primer supuesto serán siempre tramitados como Primera Instalación y estarán sujetas al cumplimiento de las condiciones establecidas en el citado RAMINP.

4. Aquellas obras concernientes al acondicionamiento del local para la actividad deseada deberán solicitarse de forma independiente y simultánea las correspondientes licencias de obra.

5. La solicitud de la licencia deberá acompañarse de la siguiente documentación:

- a) Para primeras instalaciones o ampliaciones de Actividades Inocuas
 - Solicitud de apertura, según modelo municipal, suscrita por el interesado, con descripción detallada de la actividad y nombre comercial. Será imprescindible la inclusión de un teléfono de contacto.
 - Fotocopia de DNI del solicitante. En el caso de sociedades se facilitará Fotocopia del CIF, escritura de constitución poderes de representación.
 - Justificante de la autoliquidación de tasas.
 - Planos de situación a escala adecuada (con referencia a calles y portales).
 - Planos de planta, delineados según normas a escala 1:50 o 1:100, reflejando distribución con superficies, usos y alturas libres de cada dependencia, así como medios de protección de incendios y señalización de evacuación. Si existen altillos o varias plantas, también plano de sección.
 - Certificado expedido por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente que acredite el cumplimiento de la normativa vigente en materia de seguridad, protección de incendios, aislamiento acústico y resto de instalaciones para:
 - 1. Actividades que impliquen atención al público.
 - 2. Espectáculos públicos y actividades recreativas
 - 3. Almacenes de productos inocuos de más de 100 m².
- b) Para primeras instalaciones o ampliaciones de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
 - Solicitud de apertura, según modelo municipal, suscrita por el interesado, con descripción detallada de la actividad y nombre comercial. Será imprescindible la inclusión de un teléfono de contacto.
 - Fotocopia de DNI del solicitante. En el caso de sociedades se facilitará Fotocopia del CIF, escritura de constitución poderes de representación.

- Justificante de la autoliquidación de tasas.
- Solicitud de autorización de vertidos, para potenciales productores de vertidos.
- Proyecto Técnico, por triplicado, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, donde se describan, con extensión y detalle, las características de la actividad, su posible repercusión sobre la sanidad ambiental y las medidas correctoras y de seguridad propuestas, con los cálculos justificativos del grado de eficacia y garantías para ellos previstos, evidenciando el cumplimiento de la normativa vigente.

Además de los planos de emplazamiento y de instalaciones, deberá constar uno de planta con indicación de superficies, alturas y usos de cada dependencia.

Para locales con música amplificada, se deberá incluir plano de situación a escala 1:100 en el que se especifique claramente el uso de locales comerciales ubicados a menos de 25 m.

- Certificado expedido por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente que acredite el cumplimiento de la normativa vigente en materia de seguridad, protección de incendios, aislamiento acústico y resto de instalaciones para:
 1. Actividades que impliquen atención al público.
 2. Espectáculos públicos y actividades recreativas.
 3. Almacenes a los que el Código Técnico de la Edificación, en su apartado DB-SI Seguridad en Caso de Incendio (Sección SI.1.2 Tabla 2.1) otorgue un factor de riesgo medio o alto, o se utilice para almacenar productos calificados como peligrosos.

4. Almacenes de más de 100 m².

c) Para todos los Cambios de Titularidad (arrendamiento, cesión o traspaso)

- Solicitud de apertura, según modelo municipal, suscrita por el interesado, con descripción detallada de la actividad y nombre comercial. Será imprescindible la inclusión de un teléfono de contacto.
- Fotocopia de DNI del solicitante. En el caso de sociedades se facilitará Fotocopia del CIF, escritura de constitución poderes de representación.
- Fotocopia de la licencia de apertura anterior.
- Fotocopia de la baja en el IAE del anterior titular.
- Fotocopia del DNI del anterior titular.
- Justificante de la autoliquidación de tasas.
- Planos de situación a escala adecuada (con referencia a calles y portales).
- Planos de planta, delineados según normas a escala 1:50 o 1:100, reflejando distribución con superficies, usos y alturas libres de cada dependencia, así como medios de protección de incendios y señalización de evacuación. Si existen altillos o varias plantas, también plano de sección.
- Certificado expedido por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente que acredite el cumplimiento de la normativa vigente en materia de seguridad, protección de incendios, aislamiento acústico y resto de instalaciones para:
 1. Actividades que impliquen Atención al público
 2. Espectáculos públicos y actividades recreativas
 3. Almacenes a los que el Código Técnico de la Edificación, en su apartado DB-SI Seguridad en Caso de Incendio (Sección SI.1.2 Tabla 2.1) otorgue un factor de riesgo medio o alto, o se utilice para almacenar productos calificados como peligrosos.
 4. Almacenes de más de 100 m².

d) En los supuestos de construcciones industriales de nueva planta deberá presentarse justificante de solicitud de alta catastral.

Artículo 56.—*Licencias de ocupación.*

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizatorias, y que se encuentren debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

- a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación, ampliación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras, en los edificios en que sea necesario, por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración de los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
- b) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el primer apartado del párrafo anterior, la concesión de las licencias de ocupación requerirá la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

- a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.
- b) Fotocopia del acuerdo o resolución de concesión de la licencia/s de edificación.
- c) Fotocopia de Calificación Definitiva en viviendas de protección oficial.
- d) Planos definitivos y acotados de fin de obras visados, así como de plantas y secciones con los trazados de conducciones por las aceras, con todas aquellas instalaciones que se ejecuten por las mismas, tales como redes de fontanería, alcantarillado, electricidad, gas telefonía, etc.
- e) Fotocopias de las licencias de acometidas de aguas y de alcantarillado para el edificio.
- f) Certificado, por parte de las empresas suministradoras y de los Servicios Municipales competentes, de idoneidad de las instalaciones a los efectos de sus respectivas acometidas.
- g) Liquidaciones de Tasas por consumo de agua e instalaciones de vallas y/o marquesinas durante las obras.
- h) Documento emitido por el Servicio Municipal correspondiente de baja en el agua de la obra y de reposición de alumbrado público existente anteriormente en fachadas.
- i) Justificación del solicitud de alta catastral.
- j) Justificación de la terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

Sección 3.—Concesión de licencias.

Artículo 57.—Limitaciones a la concesión de licencias según la clase de suelo.

1. Como regla general, sólo podrán concederse licencias de edificación en parcelas sitas en Suelo Urbano (SU) cuando los terrenos adquieran la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación con los requisitos previstos en los Artículos 197 del TROTU y 486 a 488 del ROTUAS.

2. En el Suelo Urbanizable (SUR), mientras no se aprueben los correspondientes Planes Parciales y se ejecuten o se garanticen las correspondientes obras de urbanización, sólo se concederán licencias relativas a infraestructuras del territorio o Sistemas Generales o aquellas de carácter provisional a que se refieren el Artículo 106 del TROTU.

3. En el Suelo No Urbanizable (SNU) la concesión de licencias se sujetará al otorgamiento previo de la autorización de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA), en los supuestos establecidos en la Subsección 2ª, de la Sección 2ª, del Capítulo 2º del Título IV del TROTU.

Artículo 58.—Obtención de licencias.

1. Las solicitudes de licencia se resolverán con arreglo al procedimiento definido por el Artículo 9 del Reglamento de Obras y Servicios de las Corporaciones Locales (RCL) y Artículos 228 a 231 del TROTU y 569 a 585 del ROTUAS.

2. Las solicitudes de licencia irán acompañadas de la documentación exigible en cada caso.

3. Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obra subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un sólo acto. Cumplimentada la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no se referirán a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente.

4. En el Suelo no Urbanizable la tramitación tendrá en cuenta, además, lo dispuesto en el Artículo 241 y siguientes del TROTU.

Sección 4.—Transmisión, modificación, caducidad y anulación de licencias.

Artículo 59.—Transmisión de licencias.

1. Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se derivan del cumplimiento de licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

Artículo 60.—Modificación de licencias.

1. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas, o los cambios substanciales entre el proyecto básico y el de ejecución.

Artículo 61.—Caducidad de licencias.

1. Las licencias se declararán caducas a todos los efectos por el transcurso de los plazos que a continuación se señalan:

- a) Si no comenzaran las obras autorizadas en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de notificación del otorgamiento. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor por un nuevo periodo de seis meses.
- b) Si una vez comenzadas, quedasen interrumpidas las obras por un período superior a tres meses, pudiéndose solicitar prórroga de tres meses por una sola vez y por causa justificada.

2. Conforme a lo dispuesto en el Artículo 582 del ROTUAS, la declaración de caducidad, debe recaer por medio de procedimiento administrativo y se basará en el incumplimiento voluntario de los plazos para edificar previstos en la licencia.

3. En tanto no se notifique a los afectados el inicio del expediente, los mismos podrán iniciar o continuar la realización de los actos amparados por la licencia, sin perjuicio de que el Ayuntamiento, adopte como medida provisional, la paralización de todos estos actos.

4. La declaración de caducidad deberá dictarse y notificarse en el plazo de 3 meses desde el inicio del procedimiento.

5. La notificación de la declaración de caducidad de una licencia, tendrá los efectos y consecuencias previstos en el artículo 582, apartados 3 y 4 del ROTUAS.

Artículo 62.—*Nulidad, anulabilidad y suspensión de licencias.*

1. Conforme a lo dispuesto en el Artículo 577 del ROTUAS, serán nulas de pleno derecho, y por lo tanto no surtirán efecto alguno, debiendo aplicarse, respecto a las actuaciones realizadas al amparo de las mismas, las medidas de protección y defensa de la legalidad urbanística previstas en el TROTU:

- a) Las licencias concedidas con inobservancia total de los trámites de información pública y aprobación de la CUOTA, cuando fueren necesarios conforme a la legislación vigente.
- b) Las licencias u órdenes que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres, públicos o privados, y del régimen del Suelo No Urbanizable, de Especial Protección del Concejo de Bimenes.

2. Sin perjuicio de lo anterior, así como en el Título VII de la Ley de Régimen Jurídico y del Procedimiento Administrativo Común (LRJ.PAC), referido a revisión de los actos en vía administrativa, las licencias de obras podrán ser revocadas cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifique. Asimismo, podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las causas que determinaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que de haber existido en su momento hubieran justificado la no concesión de la licencia.

3. Las licencias otorgadas erróneamente podrán ser anuladas y restituidas las cosas a su ser y estado primitivo de conformidad con lo previsto en el Artículo 16.2 del RCL.

4. Se dispondrá la suspensión de la eficacia de una licencia de obra en curso, cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que a los efectos se fijen.

5. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se consideran como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y las medidas ejecutoras que procedan.

Artículo 63.—*Obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de éstas*

1. Cuando las actuaciones que en estas Normas se señalan sujetas a la obtención de licencia previa, se realicen sin dicha licencia, el órgano municipal competente dispondrá la paralización de las mismas, con arreglo a lo establecido en el Artículo 236 del TROTU y 598 del ROTUAS.

2. Cuando dichas actuaciones se desarrollen sin ajustarse a las condiciones de la licencia u orden de ejecución, se procederá según establece en el Artículo 238 del TROTU y 600 del ROTUAS.

Sección 5.—Órdenes de ejecución y suspensión.

Artículo 64.—*Órdenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos.*

1. Mediante las Órdenes de Ejecución y Suspensión el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones, y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2. El incumplimiento de las Órdenes de Ejecución y Suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Además, se denunciarán los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3. El incumplimiento de las Órdenes de Suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma; proceder subsidiariamente a su retirada caso de no hacerlo el interesado, o precintarla y prohibir definitivamente los usos a que diera lugar.

Sección 6.—Información urbanística.

Artículo 65.—*Publicidad.*

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 21 del TROTU, la aprobación de este PGO supone su carácter público. Por ello, cualquier persona, física o jurídica, tiene derecho a consultar por sí misma y gratuitamente la documentación integrante de este Plan y de sus instrumentos de desarrollo, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de la documentación requerida. Asimismo, se facilitará al público la obtención de copia de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y con el coste que se establezca al efecto.

2. A los fines de este Artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y autenticadas de toda la documentación del Plan debidamente actualizadas y con constancia de los actos de aprobación definitiva, así como de la aprobación inicial y provisional de eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados; de las delimitaciones de Unidades de Actuación; de los Proyectos y Licencias de Parcelación, aprobados o concedidos, y de los expedientes de Reparcelación y Compensación aprobados o en trámite.

3. El Principado de Asturias y el Ayuntamiento de Bimenes formalizarán el Registro previsto en el Artículo 23 del TROTU, en el que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

Artículo 66.—*Certificado urbanístico.*

1. En desarrollo de lo dispuesto en el Artículo 24 del TROTU, toda persona tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a un terreno o edificio. A estos efectos, los particulares podrán solicitar informes de aprovechamientos urbanísticos referidos a una finca concreta, presentando una solicitud en el Registro General del Ayuntamiento de Bimenes. El Ayuntamiento evacuarán la solicitud de información mediante la remisión al interesado de la cédula urbanística a que se refiere el Artículo 67 de estas Normas, si existiera. En caso contrario, expedirá certificados que será emitido por el Secretario General de la Corporación, previo informe de los Servicios Técnicos, y por Orden y con el Visto Bueno de la Alcaldía.

2. Los certificados han de incluir la información siguiente:

- a) La clasificación del Suelo.
- b) El uso del suelo, la altura, el volumen y la situación de la edificación, la ocupación máxima de la parcela y el aprovechamiento del subsuelo.
- c) Si es solar o no y, si procede, los servicios que faltan para serlo.
- d) El planeamiento a cuyas determinaciones está sujeta la finca, con expresión de la Unidad de Actuación o Polígono en el que se encuentre, en su caso, incluida, así como del estado en que se halla su proceso de urbanización.
- e) Si está afectada por trámites de suspensión del otorgamiento de licencias.
- f) Si es posible obtener licencia ajustada a los parámetros de la letra b) anterior, condicionada, en su caso, a la ejecución simultánea de obras de urbanización.
- g) Si se está tramitando alguna revisión o modificación del planeamiento que la pueda afectar.

2. En caso de que se solicite licencia urbanística de acuerdo con la información contenida en el certificado o, en su caso, la cédula remitida, dentro del plazo de los cuatro meses siguientes a su notificación al interesado, la Administración urbanística deberá atenerse a la información que contenga, a no ser que sea constitutiva de una infracción de la ordenación urbanística aplicable, o se hayan producido circunstancias posteriores que alteren dicha ordenación. La denegación de la licencia en las condiciones expuestas en primer lugar dará lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración actuante siempre que concurran los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad.

3. En ningún caso el certificado o la cédula podrán condicionar las autorizaciones administrativas que sean exigibles con carácter previo al otorgamiento de licencias urbanísticas.

Artículo 67.—*Cédula urbanística.*

1. En desarrollo de lo dispuesto en el Artículo 24 del TROTU, el Ayuntamiento de Bimenes procurará, mediante Ordenanza, la creación de un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurran en las fincas comprendidas en su término municipal.

2. Dicho documento, cédula urbanística, señalará para cada predio, al menos los siguientes datos:

- a) Situación de la finca, con arreglo al plano de situación presentado por el solicitante.
- b) Instrumentos de planeamiento y gestión aplicables, indicando si alguno de ellos está en revisión o modificación y en tal caso, si se ha acordado la suspensión de licencias.
- c) La clasificación del suelo y demás determinaciones urbanísticas significativas, en especial las referidas a sus condiciones de urbanización y edificación.
- d) Si el terreno tiene condición de solar y, en caso negativo, que actuaciones urbanísticas son necesarias para alcanzarla, en particular en cuanto a los deberes urbanísticos exigibles.
- e) Los compromisos a los que hace referencia el Artículo 18 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo.

Capítulo 5. Derechos y deberes de los propietarios

Artículo 68.—Principios generales.

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 7 de la Ley del Suelo (LS) y 117 del Texto Refundido de disposiciones legales vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias (TROU), las facultades de la utilización urbanística del suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas Urbanísticas o cualquiera de los instrumentos de desarrollo de este PGO, con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

2. La ordenación de los usos de los terrenos y construcciones que se hace en este PGO no confiere derechos indemnizatorios, salvo en los supuestos que defina expresamente la legislación vigente. Los afectados tendrán, no obstante, derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas que se deriven del planeamiento en los términos previstos en la normativa urbanística.

Sección 1.—Deberes de uso y conservación.

Artículo 69.—Deberes de uso.

1. De acuerdo a lo dispuesto en los Artículos 7, 8 y 9 de la LS, 142 del TROU y 344 del ROTUAS, los propietarios de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que resulten compatibles con el planeamiento urbanístico y las exigencias medioambientales y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. La obligación anterior se hace extensiva, en lo que sea de aplicación, a los propietarios de carteles o instalaciones.

Artículo 70.—Contenido del deber de conservación.

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado en los artículos antedichos:

- a) Las obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase, en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad, y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos e instalaciones.
- b) Las obras que devuelvan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquéllas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

Artículo 71.—Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

1. A los efectos previstos en el Artículo anterior, se entenderán como condiciones mínimas las que se señalan a continuación:

a) En urbanizaciones:

- El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de las redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
- En urbanizaciones particulares, correrá a cuenta de los propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y del resto de elementos que configuran la urbanización.
- En urbanizaciones de carácter público, en tanto la urbanización no sea recibida definitivamente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella.

b) En edificaciones:

- Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas.

Los elementos parciales deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores y de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones.

Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no supongan riesgo a las personas ni a los bienes.

Las condiciones de seguridad aquí señaladas son de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

- Condiciones de salubridad: Deberá de mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación, de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinados y el régimen de su utilización.

Se mantendrá tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores u otros animales que puedan ser causa de infección o supongan peligro para las personas.



Se conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

- Condiciones de ornato: La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

Artículo 72.—*Conservación de solares y uso provisional de los mismos.*

1. Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

- a) Vallado: Todo solar en zona de edificaciones consolidadas deberá contar con un cerramiento adecuado de fábrica de ladrillo o muro de bloque de hormigón, revestido por su cara exterior.

Si se trata de terrenos donde predomina la situación rural o abierta de los predios, bastará con mantener los elementos tradicionales de partición o referencia.

- b) Limpieza y salubridad: Los solares deberán mantenerse limpios de vegetación excesiva y de vertidos o basuras.

2. En los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento que se otorgue licencia de edificación, podrá autorizarse con carácter provisional los usos de carácter público que se indican a continuación:

- a) De descanso y estancia de personas.
- b) De recreo para la infancia.
- c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines arriba expresados. Al efecto de los usos de recreo y expansión, se podrán situar quioscos de bebida, aparatos de feria y cualquier otra instalación provisional de tipo similar.

3. Igualmente y con carácter excepcional, el Ayuntamiento podrá autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso.

4. Tales usos e instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

5. La dedicación del solar a estos usos provisionales no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

Sección 2.—Control del deber de conservación.

Artículo 73.—*Control del deber de conservación.*

1. La vigilancia y el control del deber de conservar corresponden al Ayuntamiento de Bimenes, que tramitará y resolverá los expedientes incoados a consecuencia de denuncias o informes sobre deficiencias de las construcciones.

2. La infracción por los propietarios de los deberes generales de conservación o de las obligaciones establecidas en el Artículo 241 del TROTU dará lugar a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística, en virtud de lo establecido en los Artículos 247 y siguientes del TROTU.

3. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas de acción sustitutoria previstas en la legislación vigente o la expropiación con carácter sancionador del inmueble afectado.

Artículo 74.—*Órdenes de ejecución.*

1. De conformidad con el Artículo 233 del TROTU, cuando los propietarios de los inmuebles desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido.

2. El procedimiento para exigir el deber de conservar podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de cualquier persona que tuviera conocimiento del incumplimiento y con el trámite que a continuación se señala.

- a) Formulada la denuncia, los servicios técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:
 - Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.
 - Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.
 - Determinación del plazo necesario para el comienzo de las obras, que estará en relación con el carácter de las mismas, el de ejecución a ritmo normal y estimación de su carácter urgente en su caso.
- b) A la vista de dicho informe técnico, el Ayuntamiento, si así lo considera, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, previos los trámites oportunos.
- c) La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos.



- d) Si existiera peligro inminente se procederá conforme a la urgencia que el caso exige, a cuyos efectos la Alcaldía ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señala, el Ayuntamiento procederá a la acción sustitutoria en las condiciones que se describen en el artículo 75 de estas Normas.

En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán por la propiedad en el plazo señalado, designando, en todo caso, al técnico responsable de su control, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica, ya que la orden de ejecución no excusa de la tramitación de la licencia necesaria. Deberán asimismo especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras, cuyo control se llevará por el técnico designado por la propiedad o por el Ayuntamiento si la ejecución es sustitutoria.

3. Aún cuando no se derive de las presentes Normas ni de ninguno de los instrumentos de desarrollo del PGO, al amparo del Artículo 233 y 109 del TROTU, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

- a) Fachadas visibles desde vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y con medianerías al descubierto.
- b) Jardines o espacios libres visibles desde vía pública.
- c) Cualquier otro supuesto encuadrable en los casos previstos en la legislación vigente.

En el caso del apartado a) podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores u otros elementos propios de la fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo medidas necesarias para el adecentamiento u ornato e higiene.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble, hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente por el Ayuntamiento cuando lo rebasen y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Artículo 75.—Acción sustitutoria por el ayuntamiento.

1. De acuerdo al Artículo 233 del TROTU, el incumplimiento injustificado por los propietarios, las compañías suministradoras de teléfono, electricidad, gas, etc. o las empresas anunciadoras de una orden de ejecución, podrá dar lugar a la ejecución de las obras por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio, siguiendo los trámites establecidos.

Sección 3.—Estado ruinoso de las edificaciones.

Artículo 76.—Declaración de ruina.

1. Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos previstos en el artículo 234 del TROTU y desarrollados en los Artículos 589 a 597 del ROTUAS.

2. La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución del Alcalde-Presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición. Si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.
- b) Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva respecto del resto, ordenando la demolición de esa parte.
- c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes al mantenimiento de la seguridad, salubridad, y ornato público, y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

3. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá que el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, dispongan lo necesario respecto de la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

4. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

Artículo 77.—Relación con la ordenación y habitabilidad.

1. La simple disconformidad con este PGO o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida como determinación por el propio Plan o instrumentos que lo desarrollen.

2. Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad o funcionalidad de las viviendas, no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.



Artículo 78.—*Ruina de inmuebles protegidos y otros elementos del patrimonio cultural.*

1. Cuando se trate inmuebles a los que le sea de aplicación las Normas de Protección del Patrimonio Cultural establecidas en el PGO o de otros elementos integrantes del Patrimonio Cultural del Principado de Asturias se estará a lo dispuesto en el Catálogo Urbanístico de Bimenes.

Capítulo 6. *Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.*

Sección 1.—Disposiciones generales.

Artículo 79.—*Legislación y ámbito de aplicación.*

1. Serán de aplicación tanto a los instrumentos de ordenación urbanística, Planes que desarrollen el presente Plan General de Ordenación, como a la construcción de nueva planta de edificios públicos la Ley del Principado de Asturias 5/1995 de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras y su Reglamento de desarrollo, aprobado por Decreto 37/2003.

2. De igual manera, tal como señala el Artículo 2 del citado Reglamento, será de aplicación a los edificios y elementos de urbanización existentes que se reformen de manera sustancial, es decir, cuando las obras de ampliación, modificación o rehabilitación de los mismos tengan carácter de intervención total, o en el supuesto de intervención parcial cuando se produzca una variación de volumetría, o del conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto la reorganización interna del edificio.

3. La instalación de ascensor en edificios que no dispongan del mismo, se considerará como obra para la eliminación de barreras arquitectónicas, debiendo aplicarse de manera racional y ponderada, los parámetros establecidos en las presentes Normas en orden a la consecución del referido objetivo.

Sección 2.—Disposiciones sobre barreras urbanísticas.

Artículo 80.—*Accesibilidad en los espacios de uso público.*

1. Serán de aplicación los Artículos 4 a 18 del Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995 de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras.

Artículo 81.—*Diseño y ubicación de elementos urbanos.*

1. Serán de aplicación los Artículos 19 a 35 del Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995 de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras.

Sección 3.—Disposiciones sobre barreras arquitectónicas.

Artículo 82.—*Edificios de uso público.*

1. Serán de aplicación los Artículos 36 a 50 del Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995 de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras.

Artículo 83.—*Edificios de uso privado.*

1. Serán de aplicación los Artículos 51 a 54 del Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995 de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras.

Capítulo 7. *Normas para la protección del Patrimonio Cultural.*

Artículo 84.—*Catálogo urbanístico.*

1. En todo lo relativo a la protección, y defensa de los bienes inmuebles que por su interés arquitectónico, histórico, artístico, arqueológico, etnográfico, o de cualquier otra naturaleza, cultural, ambiental u otro, sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogables para su conservación, así como los espacios naturales de interés público relevante, serán de aplicación las determinaciones establecidas en el correspondiente Catálogo Urbanístico redactado con arreglo a lo establecido en el artículo 72 del Texto Refundido de disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias (TROU), y en el Artículo 27 de la Ley 1/2001 de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias (LPC).

TÍTULO II. NORMAS COMUNES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

Capítulo 1. Condiciones generales de la urbanización.

Capítulo 2. Condiciones generales de protección ambiental.

Capítulo 3. Condiciones generales de la edificación.

Capítulo 4. Condiciones generales de uso.

Capítulo 1. Condiciones generales de la urbanización.

Sección 1.—Sistema viario.

Artículo 85.—Dimensiones de las calzadas.

1. Las dimensiones de las calzadas serán las establecidas por los Servicios Técnicos Municipales o los organismos competentes de la Administración sobre la base de las intensidades de tránsito y del entorno por el que transcurran, cuando no estuvieran específicamente señaladas en los planos del PGO, se utilizará como referencia para el Suelo Urbano y Urbanizable la siguiente clasificación del viario:

a) En las Zonas de Uso Característico Residencial.

- Cuando se trate de actuaciones sobre Suelo Urbano ya consolidado con viario existente y siempre que se disponga del espacio necesario, la calzada tendrá una sección transversal mínima de 5 metros y 8 metros entre alineaciones. Las aceras tendrán un ancho mínimo de 1.5 m.
- En las zonas sobre Suelo Urbano no consolidado y de Suelo Urbanizable, en las que la red viaria es de nueva creación, la calzada tendrá un ancho mínimo de 6 metros y 10 metros entre alineaciones. Las aceras tendrán un ancho mínimo de 2 m.
- El radio mínimo del bordillo de separación entre acera y calzada, en el encuentro de vías, será de 6 m.
- Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco metros; en su final se proyectarán glorietas que permitan el giro de los vehículos, sin maniobras. Se unirán por senderos peatonales que permitan enlaces cómodos con las demás vías públicas. Los fondos de saco no podrán servir de acceso a más de cincuenta viviendas.

b) En las Zonas de Uso Característico Industrial.

- La calzada tendrá un ancho mínimo de 7 metros y la separación entre alineaciones será de 12 m. Las aceras tendrán un ancho mínimo de 2 m.
- El radio mínimo del bordillo de separación entre acera y calzada, en el encuentro de vías, será de 10 m.
- Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de doscientos metros; en su final se proyectarán glorietas que permitan el giro de los vehículos, con o sin maniobras.

2. La pavimentación de calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurren sobre ellas. Por programación de las obras y previa autorización municipal, las pavimentaciones se podrán realizar en dos fases:

- a) Primera Fase. Servirá para el periodo de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar constituido el pavimento por una sub-base y la base definitiva.
- b) Segunda Fase. Se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la fase primera, siempre que no se aprecien deterioros importantes que obliguen a su reconstrucción.

Artículo 86.—Aceras y otros espacios de uso público.

1. El diseño, pavimentación, elementos del mobiliario urbano, etc, en aceras, pasos e itinerarios peatonales, y cualquier otro espacio libre público, se ajustará a los condicionantes de ordenación urbana y estéticos, y los que resulten de la aplicación del Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995 de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

Artículo 87.—Aparcamientos en vías públicas.

1. Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, cumpliendo las siguientes medidas mínimas:

- a) Aparcamiento en línea: 2 metros de ancho.
- b) Aparcamiento en batería: 5 metros de fondo.
- c) Aparcamiento en espina: fondo de longitud equivalente en función del ángulo de inclinación.

2. Los aparcamientos de superficie se acondicionarán con vegetación o arbolado de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

3. Los aparcamientos reservados para personas en situación de movilidad reducida cumplirán las condiciones señaladas en el citado Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995 de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras.

Como caso excepcional podrán disponerse aparcamientos bajo los espacios públicos, atendiéndose a las condiciones que fije el Ayuntamiento.



Artículo 88.—*Condiciones específicas de las calles particulares.*

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.

2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señale la normativa vigente.

3. Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la villa, pudiendo los particulares proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en la normativa vigente y en perfectas condiciones de urbanización.

4. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificase el planeamiento de la zona en la que se encuentre incluida, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose ésta al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

Artículo 89.—*Tendidos aéreos.*

1. No se autorizan los tendidos aéreos en la red viaria, salvo casos excepcionales justificados por la complejidad de la instalación, que requerirán la autorización previa municipal. La instalación de los distintos servicios públicos, suministro de energía eléctrica a las edificaciones, alumbrado público, telefonía, etc, se hará mediante canalizaciones subterráneas.

Artículo 90.—*Plantaciones.*

1. El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter y función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y el porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos y en las calles y plazas peatonales, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

Sección 2.—Abastecimiento de aguas.

Artículo 91.—*Características del suministro.*

1. Para cualquier edificación será preciso disponer del caudal suficiente para el uso al que se destine, bien sea procedente de una red municipal o particular existente. En caso de presión insuficiente para la alimentación de los puntos de consumo situados más altos, se emplearán los elementos técnicos necesarios.

2. Deberán acompañarse igualmente del análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un organismo oficial, en el caso de captación no municipal, cumpliendo lo estipulado en el Real Decreto 140/2003 de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios para la calidad del agua de consumo humano.

3. A los efectos de estas Normas, son estándares mínimos, además de los anteriores, los establecidos en la Orden de 24 de noviembre de 1976, modificada por la Orden de 17 de mayo de 1977, y en el resto de legislación vigente complementaria.

Artículo 92.—*Caudales mínimos.*

1. Sin perjuicio de lo que pudieran determinar los servicios técnicos municipales, en las previsiones de los planes y proyectos de urbanización el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de dos sumandos:

- a) Agua potable para usos domésticos, con un mínimo de 250 litros por habitante y día.
- b) Agua para consumo industrial, 1 litro por segundo y hectárea bruta.
- c) Agua para riegos, 10 m³ por hectárea y día.

2. En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando:

- a) El consumo urbano por un factor de 2.4.
- b) El consumo industrial por un factor de 3.
- c) El consumo de riego por un factor de 2.4.

Artículo 93.—*Redes de distribución.*

1. En función de su utilización en la red se exigirán los siguientes diámetros interiores mínimos:

- a) Tuberías de suministro: 150 mm.
- b) Tuberías de distribución: 100 mm.
- c) Red de riego: 80 mm.
- d) Tuberías para hidrantes o bocas de incendio: 100 mm.

2. La red de distribución de agua discurrirá por encima de la red de alcantarillado y cumplirá la separación de protección mínima establecida en la reglamentación de aplicación en cada caso respecto a los demás servicios urbanísticos de suministro de gas, electricidad, etc, y que no obstante no será inferior a la siguiente:

Instalaciones	Distancia horizontal *	Distancia vertical *
Alcantarillado	40 cm	40 cm
Electricidad AT	20 cm	20 cm
Electricidad BT	20 cm	20 cm
Gas	20 cm	10 cm

* Separación media entre generatrices.

3. Como protección contra incendios, será obligatorio instalar hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados. En zonas residenciales e industriales se preverá un hidrante cada 150 metros por cada hectárea urbanizada.

Sección 3.—Vertidos y saneamiento.

Artículo 94.—Redes de evacuación.

1. Según sean las características de la red municipal de saneamiento y según convenga a las características del terreno y de la ordenación, se exigirá una red de alcantarillado unitario o separativo. En desarrollos de densidad bruta igual o inferior a 15 viviendas por hectárea podrán evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral a la calzada, con posterior vertido a las vaguadas naturales.

2. Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en depuradora. En los sectores donde la topografía del terreno no permita esta solución y el vertido de aguas residuales se realice a una vaguada, arroyo, etc, deberá proveerse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma, cumpliéndose en cualquier caso las condiciones de vertido más adelante establecidas.

3. En zonas de uso característico residencial en que existan arroyos naturales que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá adoptar un sistema separativo puro o admitiendo, con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de estas viertan directamente a dichos arroyos.

4. Los proyectos de la red estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad del agua a sección llena: 0.50-3.00 m/s.
- Pozos de registro visitables en cambios de alineación y de rasante, así como en entronques de ramales y acometidas así como cada 50 metros en alineaciones rectas y cada 100-150 metros en conducciones visitables.
- Tuberías de hormigón centrífugo para secciones menores de 600 metros de diámetro y de hormigón armado para ovoides y secciones mayores o de PVC para cualquier diámetro. La sección mínima admisible de tubo será de 300 mm.
- Se dispondrán imbornales o sumideros de recogida de aguas pluviales según las características de la urbanización y en ningún caso a una distancia superior a 50 metros entre sí.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

Artículo 95.—Condiciones de vertido.

1. Las edificaciones o actividades que precisen realizar vertidos a un cauce público estarán dotadas de estación depuradora previa, salvo que puedan justificar el cumplimiento de los mínimos que señala el Artículo 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP).

2. Cuando se trate, de urbanizaciones, polígonos o industrias se acompañará proyecto de depuración en que conste:

- Caudal del efluente.
- Sustancias químicas vertidas.
- grado de depuración conseguido.
- Sistema de depuración empleado.
- Punto de vertido.
- Caudal mínimo de estiaje del cauce público en dicho punto.
- En caso de industrias, su código conforme a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE).

3. Salvo que técnicamente se demuestre una mejor solución, en los cálculos necesarios a efectos de lo anterior se seguirán los criterios siguientes:

- a) El caudal mínimo de estiaje del cauce en un punto será el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$C = 1.5 \times S$	Donde C es el caudal, en l/s, y S es la cuenca de vertido en ese punto, expresada en km ²
--------------------	--

- b) En el cálculo del caudal del efluente de viviendas, se utilizarán los siguientes parámetros-base de vertido diario:

DBO5	60 g/habitante
Sólidos en suspensión	90 g/habitante

A los efectos, se considerará como número de habitantes el resultado de multiplicar por cuatro el número de viviendas.

4. En cualquier caso, el efluente cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Acomodo a los límites de toxicidad que señala el Artículo 17 del RAMINP.
b) Concentraciones máximas inferiores a las que se señalan a continuación:

Sólidos en suspensión	30 mg/l
DBO5	10 mg/l
pH	6 a 9

- c) No se podrá verter cuando se superen los parámetros siguientes, referidos al caudal mínimo en estiaje:

	< 10 l/s	10-100 l/s	100-1000 l/s	> 1000 l/s
DBO5	24 ppm	16 ppm	10 ppm	7 ppm
Sólidos en suspensión	48 ppm	32 ppm	20 ppm	14 ppm

5. La concentración máxima de vertido de cualquier contaminante será el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$C_{mx} = K \times \frac{\text{Caudal mínimo de estiaje}}{\text{Caudal de vertido}}$$

Donde Cmx es la concentración máxima de vertido en pp metros y K es la concentración máxima en pp metros de cada contaminante señalada en el Artículo 17 del RAMINP.

6. La tubería de vertido, en los casos en que provenga de una estación depuradora, tendrá un pozo de registro en terreno de dominio público, situado antes del punto de vertido al cauce público.

Artículo 96.—Condiciones particulares de los vertidos industriales.

1. En los vertidos industriales, el efluente que llegue a la estación depuradora municipal no podrá superar los siguientes parámetros:

Contaminante	Concentración máxima
Cobre	1 mg/l

Contaminante	Concentración máxima
Cianuro	1-2 mg/l
Cromo	3 mg/l
Níquel	3 mg/l
Zinc	5 mg/l
Metales no férricos	10 mg/l

2. Quedan igualmente prohibidos los vertidos de aceites y grasas, productos tóxicos e inhibidores biológicos. La temperatura de los vertidos no sobrepasará los 25°C y su pH estará comprendido entre 6 y 9.

3. Las condiciones anteriores van sin perjuicio de las que puedan imponer los órganos competentes del Principado de Asturias.

Artículo 97.—*Fosas sépticas.*

1. En el Suelo no Urbanizable y en general en toda edificación residencial aislada, cuando el vertido sea de un volumen inferior a 10 m³/día, podrá sustituirse la estación depuradora por una fosa séptica que vierta a zanjas o pozos filtrantes y cumpla las condiciones que se establecen en estas Normas.

2. En el Suelo Urbano y Urbanizable, se prohíbe el uso de fosas sépticas, excepto casos excepcionales en suelo de baja densidad o industrial en que se justifiquen inconvenientes técnicos de difícil resolución o costes desproporcionados. En ese caso se permitirá provisionalmente la instalación de una fosa séptica en tanto se disponga de una adecuada red municipal de alcantarillado, pudiendo exigir el Ayuntamiento al particular los avales necesarios para garantizar la posterior acometida a dicho alcantarillado.

3. En aquellos casos en que sea autorizable la instalación de fosas sépticas, éstas estarán a lo dispuesto en la Resolución de 23 de abril de 1969, la Orden Ministerial de 23 de diciembre de 1986 y en particular:

- La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 l/usuario cuando sólo viertan a ella aguas fecales y 500 l/usuario en otros usos.
- Sobre la dimensión en altura que se precise, según lo anterior deberán añadirse:
 - 10 c metros en el fondo para depósito de cienos.
 - 20 c metros en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.
- La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de 1 m², en todo caso con un espesor mínimo de 1 m.
- No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas en el caso de las de obra de fábrica y 20 personas en las prefabricadas.
- Si se emplea fábrica de ladrillo tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enlucido impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 c metros de espesor.
- Si se emplea hormigón en masa el espesor mínimo será de 25 cm, de 15 c metros para hormigón armado in situ, y de 10 c metros cuando se utilicen piezas prefabricadas.
- Se admitirán soluciones comerciales prefabricadas o industriales debidamente homologadas.
- La fosa distará como mínimo 5 metros de los límites de la parcela, situándose en la parte más baja de la misma.
- La distancia mínima entre una fosa y un pozo de captación será de 40 metros si la fosa se encuentra a una cota superior al pozo y de 25 metros en caso contrario. En cualquier caso, la distancia deberá justificarse de acuerdo con la permeabilidad del terreno.

Sección 4.—Suministro de energía eléctrica y alumbrado.

Artículo 98.—*Suministro de energía eléctrica.*

1. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo a lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y el grado de electrificación que se desee para las viviendas, previéndose en los edificios las cargas mínimas fijadas en la Instrucción ITC-BT-10 y en el R.E.B.T. y las Instrucciones Técnicas Complementarias (RD 842/2002) o normativa que las sustituya.

2. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo a lo establecido en las Normas citadas anteriormente y, en el caso de viviendas, las potencias mínimas serán:

- Viviendas mayores de 160 m² construidos 9.2 kW.
- Viviendas menores de 160 m² construidos 5.75 kW.

3. La carga correspondiente a las viviendas se calculará con los coeficientes de simultaneidad indicados en el REBT. En los edificios con previsión de tarifa nocturna se aplicará un coeficiente de simultaneidad de 1.

4. La carga de locales comerciales del edificio o en edificios comerciales se calculará a base de 100 W/m², con un mínimo por abonado de 3450 W.

5. En edificios destinados a usos industriales la carga mínima será de 125 W/m².

6. La distribución en Baja Tensión se efectuará preferentemente a 230/400 V y el tendido de cables se canalizará subterráneamente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el tendido aéreo con carácter provisional y en precario hasta que el ayuntamiento estima que deba pasar a subterráneo, sin que en ningún caso sean a cargo de éste las obras.

7. Se prohíbe ubicar los centros de transformación en las vías o espacios libres públicos, que deberán localizarse sobre terreno de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter de las edificaciones de la zona. La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en Zonas de Suelo Urbano consolidado en aquellos casos en que por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc, que la dinámica urbana exija.

8. Las instalaciones eléctricas incluidos los centros de transformación cumplirán lo establecido en los Reglamentos citados y las especificaciones de las compañías suministradoras.

9. Las redes de distribución en Alta Tensión se adaptarán al criterio del Ayuntamiento en cuanto a su carácter aéreo o subterráneo y a su trazado.

10. Teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, las subestaciones de transformación deberán estar aisladas, en todo su perímetro, de los edificios colindantes, de tal manera que la separación entre cimientos y muros sea, como mínimo de 3 m. Además, adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc., a fin de hacer la instalación tolerable por los vecinos.

Artículo 99.—Alumbrado público.

1. El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana y potenciándola cuando sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona admitiéndose luminarias de tipo hermético, con refractor de vidrio prismatizado, lámpara de vapor de mercurio o sodio de alta presión, y lámpara de vapor de mercurio color corregido, o sistemas análogos, justificando en la solución adoptada el consumo de energía. En los itinerarios peatonales se admitirá cualquier tipo de luminarias de tipo hermético, sobre báculo, fustes, etc, siempre que armonice con el carácter de la urbanización.

2. El nivel de la iluminación se ajustará a los parámetros mínimos que se indican a continuación, y a las recomendaciones del Comité Español de Iluminación:

	Zona de tráfico rodado		Zona de peatones
	Adecuado al conductor	Exigencias de seguridad	Exigencias de peatones
Iluminancia	Recomendable: 30 lux Admisible: 20 lux	12 lux	8 lux
Uniformidad	1:3	1:3	1:4
Deslumbiamiento	SCO	SCO	NCO
Tª. de color correlac.	4000 K	4000 K	4000 K

3. La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes ni para transitar ni por la producción de ruidos molestos.

4. Las nuevas redes de distribución serán subterráneas y en general la instalación se ajustará a los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y a las normas que apruebe el Ayuntamiento.

5. Las instalaciones de alumbrado público cuyo mantenimiento pase a ser municipal deberán justificar una vida del material y equipos a instalar no inferior a 15 años, basándose en la calidad de los mismos. La elección de los modelos y calidades a instalar será previamente aceptada por el Ayuntamiento.

Sección 5.—Otras instalaciones.

Artículo 100.—Red de gas.

1. Para todo lo concerniente al diseño, construcción, pruebas y puesta en servicio de las instalaciones de distribución de gas, se tendrán en cuenta el Reglamento Técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias; así como el Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos y las Instrucciones Técnicas Complementarias dictadas al efecto, en aquellos aspectos que no hayan sido derogados por el Real Decreto 919/2006, así como las especificaciones de la compañía suministradora, y condicionantes exigidos por otros Organismos o Administraciones competentes en la realización de los trabajos.



2. Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria, preferentemente bajo aceras o bandas de aparcamiento.

Artículo 101.—Red de telecomunicaciones

1. Todo lo concerniente al diseño y construcción de la red de canalizaciones al servicio de las telecomunicaciones se realizará siguiendo las especificaciones técnicas de la compañía suministradora, y en su defecto las Normas establecidas por la Compañía Telefónica: 434012 Secciones 1, 2, 4, 5, 7, 9 y 10 y 434013.

2. Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria preferentemente bajo aceras o bandas de aparcamiento.

Sección 6.—Instalaciones de telefonía móvil.

Artículo 102.—Objeto.

1. Quedan incluidas dentro del objeto de la presente Sección todas aquellas instalaciones e instrumentos necesarios para el desarrollo y funcionamiento de la telefonía móvil en el Municipio de Bimenes.

Artículo 103.—Objeto.

1. Las licencias para las instalaciones vinculadas de telefonía móvil personal, tendrán un carácter temporal y una duración limitada de dos años.

2. Las instalaciones preexistentes al presente PGO tendrán igualmente un carácter temporal pudiendo tener una duración máxima de dos años desde el su entrada en vigor.

Para posibilitar su permanencia, deberán ser renovadas al terminar dicho plazo, momento en el deberán ser modificadas, si es el caso, con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en la normativa vigente.

3. Los criterios para esta renovación se fomentarán en la eventual existencia de nuevas tecnologías que hagan posible la reducción del impacto visual o paisajístico, o cualquier otro tipo de impacto que pudiera aparecer sobrevenido.

Artículo 104.—Límites generales.

1. No se autorizarán aquellas instalaciones de telefonía móvil que no resulten compatibles con el entorno por provocar un impacto visual no admisible.

2. Con carácter general, no se permitirá la instalación de antenas de telefonía móvil en edificios o conjuntos adscritos a algún régimen de protección, o en situaciones que puedan dificultar o distorsionar la percepción del edificio o elemento protegido.

3. Aquellas instalaciones que estuvieren situadas en edificios ubicados en vías principales, deberán ser colocadas en la forma más adecuada al fin de evitar cualquier tipo de impacto desfavorable ya sea al edificio o a la vía. A tal efecto, el proyecto a presentar deberá contener la propuesta de solución adoptada, junto con una justificación motivada y razonada de ser la mejor entre todas las posibles. En caso de que no fuese posible reducir el impacto a niveles admisibles, se podrá denegar la autorización de la instalación.

4. En caso de considerarlo necesario, el Ayuntamiento podrá exigir a los diferentes operadores la instalación en conjunto de un solo elemento o torre, por motivos de protección paisajística, ambiental, o cualquier otro que motivadamente se considere

Artículo 105.—Límites particulares en el suelo urbano.

1. Las construcciones auxiliares de las instalaciones cumplirán las condiciones establecidas en estas Normas en lo referente a las construcciones e instalaciones permitidas por encima de la altura de los edificios. La altura total de las estructuras soporte de las antenas no podrá ser superior a la altura máxima de la edificación exceptuando las construcciones permitidas sobre la misma.

2. Los mástiles se situarán preferentemente centrados en la edificación, y en todo caso a una distancia mínima de 3 metros de cualquier borde del plano del último forjado, salvo que las antenas se sitúen mimetizadas en los elementos constructivos de la misma cubierta.

3. No se permite la instalación de antenas en edificaciones de altura igual o inferior a 8 m, medidos desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del último forjado.

4. No se permite la instalación de antenas en espacios que el PGO establezca como libres de edificación, ya sean públicos o privados. Sólo podrá excepcionarse del cumplimiento de esta norma, la colocación de antenas en parcelas de ámbitos calificados de Uso Industrial.

5. No se permite la instalación de antenas cuando existan o puedan existir colegios o centros sanitario-asistenciales en un radio de 100 m.

Artículo 106.—Límites particulares en el suelo urbanizable.

1. En SUR sin Plan Parcial aprobado definitivamente, no se podrán ubicar este tipo de instalaciones desde el momento en que se haya dado inicio al proceso de desarrollo urbanístico. Si ya se ha aprobado el Plan Parcial de forma definitiva, serán aplicables las condiciones previstas para SU.



2. En SUR carente de Plan Parcial, pero en el que no se hayan iniciado los trámites para su aprobación, sólo se podrán autorizar este tipo de instalaciones con carácter provisional. En consecuencia, en el momento en que así lo requiera la Administración Municipal, deberán ser demolidas sin que por ello se genere derecho alguno a indemnización para los propietarios.

Estas condiciones, deberán ser expresamente asumidas por el propietario de la instalación, y garantizadas en la forma que determine el Ayuntamiento.

3. Serán de aplicación el resto de condiciones establecidas para el SNU, sobre distancias, edificaciones, etc...

Artículo 107.—*Licencias.*

1. Las instalaciones referidas en la presente Sección habrán de ser objeto del pertinente otorgamiento de licencia urbanística por parte del Ayuntamiento de Bimenes, sin perjuicio de las posibles intervenciones que la legislación sectorial vigente en la materia, pudiera prescribir para otras Administraciones.

2. Como paso previo al procedimiento, las empresas de telefonía móvil deberán presentar ante el Ayuntamiento un Programa de Desarrollo. Una vez aprobado éste se precederá a la presentación de los correspondientes proyectos para la licencia de actividad y de obra que fueren necesarios para el desarrollo de este Programa.

3. El Programa de Desarrollo deberá abordar los siguientes contenidos:

- a) Esquema general de la red, con indicación de la localización de la cabecera, principales enlaces y nodos.
- b) Implantación de estaciones base, antenas y demás elementos regulados en esta Sección.
- c) Justificación de la solución técnica propuesta
- d) Previsión de las áreas de nueva implantación de equipos justificando la cobertura territorial prevista.
- e) Seguro de Responsabilidad Civil que cubra los posibles daños que se pudieren derivar tanto hacia personas como bienes.

La presentación del Programa se hará por triplicado y deberá acompañarse de la correspondiente solicitud conforme a los requisitos formales establecidos en la Ley 30/1992.

4. Una vez aprobado el Programa de Desarrollo, se podrá proceder a la solicitud de las correspondientes licencias de obras y de actividad.

5. Contenido de la solicitud de Licencia de Actividad:

- a) Datos de la empresa solicitante, entre los que se deberá incluir la identificación de la Dirección de Obra.
- b) Proyecto técnico, redactado por Técnico Titulado competente y visado por el Colegio Profesional al que pertenezca. Este Proyecto deberá abordar los siguientes extremos:
 1. Descripción de la actividad, con indicación de las fuentes de las emisiones, así como el tipo y magnitud de las mismas.
 2. Incidencia de la actividad en el medio potencialmente afectado
 3. Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial vigente
 4. Técnicas de prevención y contro de emisiones.
 5. Documento ambiental pertinente
- c) Documento descriptivo de los datos técnicos de la instalación
- d) Planos de la instalación
- e) Memoria, justificativa, en la que se incluirá una simulación gráfica del impacto visual.

6. Las solicitudes de licencia de obras quedarán sujetas a lo ya precisado en las presentes Normas.

7. Las solicitudes de licencia relativas a la instalación de elementos de radiocomunicación telefónica serán sometidas a informe de los técnicos municipales. En caso de ser desfavorable, el informe deberá concretar la subsanabilidad o no de las deficiencias observadas.

Artículo 108.—*Instalación en dominio público municipal.*

1. Sólo podrán autorizarse mediante la pertinente concesión, conforme a lo dispuesto en la Ley de Bases de Régimen Local.

Artículo 109.—*Conservación.*

1. Los titulares de las licencias y concesiones referidas se encargarán de que estas instalaciones se mantengan en perfecto estado de seguridad y conservación, siendo subsidiariamente responsables los propietarios del inmueble en el que estén ubicadas. En caso contrario, estas instalaciones podrán ser retiradas por lo servicios municipales, con carácter subsidiario y a cuenta y cargo del titular, previo requerimiento a los interesados del cumplimiento de sus obligaciones conservativas.

Artículo 110.—Ejecución y régimen sancionador.

1. En caso de incumplimiento de estos preceptos, los servicios técnicos municipales informarán sobre la adopción de las medidas que sean necesarias a fin de restablecer la legitimidad infringida.

2. Las instalaciones ya operativas y con licencia concedida antes de la entrada en vigor de este PGO, que no se ajusten a las previsiones expuestas, habrán de adaptarse a las mismas en el plazo máximo de dos años desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del mismo.

Sección 7.—Tratamiento de solares y parcelas.

Artículo 111.—Movimiento de tierras.

1. La adaptación de las edificaciones a la topografía del terreno puede suponer la realización de movimientos de tierras que deberán cumplir los siguientes condicionantes:

- a) Se respetarán los niveles del terreno entre linderos con otras parcelas, excepto que se actúe de común acuerdo. Los taludes de transición entre el nivel del terreno en otras parcelas y el de la propia no podrán realizarse con pendientes superiores a 30º, salvo con la construcción de muros y, en todo caso, se resolverá en terreno propio la circulación de aguas superficiales procedentes de la lluvia, si el movimiento de tierras alterara el régimen existente de circulación de esas aguas.
- b) Ningún desmante o terraplén tendrá una altura superior a 5 m.
- c) Si fueran necesarias dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con berma mínima de 0.5 metros y las pendientes que la morfología del terreno requiera para su natural consolidación, que en ningún caso serán superiores al 100%.

Artículo 112.—Cerramiento de parcelas.

1. Los cerramientos de parcela de nueva construcción, de fábricas vistas o para revestir, no superarán la altura de 1 m, completándose el resto de su altura hasta 2,00 metros con o sin mallas metálicas y siempre con plantaciones vegetales situadas por la cara interior del cierre. El empleo de elementos prefabricados de hormigón visto deberá justificarse en base a la calidad de acabado, diseño de los mismos y facilidad para su integración paisajística o ambiental en el ámbito en el que se contruyan.

Artículo 113.—Plantaciones.

1. Será obligatoria la plantación de árboles, arbustos o plantas tapizantes, de especies y porte adecuado, que contribuyan a la ocultación de todo tipo de muros de contención de tierras, realizados simultáneamente con la nueva edificación o existentes previamente en la parcela.

2. Dichas plantaciones se realizarán tanto en la base como en la coronación del muro. Cuando se hayan de realizar por la cara exterior del cerramiento de la parcela, en su frente al viario público, dicho cerramiento se retranqueará adicionalmente 0.5 metros para permitir la plantación sin perjuicio del retranqueo mínimo establecido.

3. En los nuevos ajardinamientos bajo ningún concepto se introducirán especies invasoras como Plumeria (Cortaderia selloana), senecio (Senecio mikanioides), lila de verano (Buddleja davidii), uña de gato (Carrotus sp.), tritonia (Crocsmia x crocosmiflora), madreselva (Lonicera japonica) o Acacia dealbata.

Sección 8.—Basuras.

Artículo 114.—Basuras.

1. Las zonas de nueva urbanización deberán adoptar las reservas de espacio o instalación de cualquier elemento necesario para la recogida de basuras, que sirva de apoyo a la organización del servicio municipal.

Sección 9.—Mobiliario urbano.

Artículo 115.—Condiciones generales.

1. Las zonas de nueva urbanización deberán incluir en sus proyectos todo lo relativo a la instalación del mobiliario urbano estandarizado o singular, acorde con su función, cumpliendo en cualquier caso las especificaciones del Reglamento de la Ley del Principado de Asturias 5/1995 de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras.

Capítulo 2. Condiciones generales de protección ambiental.

Sección 1.—Condiciones higiénicas, de seguridad y de calidad ambiental.

Artículo 116.—Condiciones generales.

1. Con objeto de regular la convivencia ciudadana y evitar molestias recíprocas entre el vecindario, y con independencia de lo ya expuesto anteriormente, quedan sometidos al acto de solicitud de licencia todas aquellas actividades sobre las que se presume una eventual repercusión sobre terceros. Se incluye en esta obligación la instalación de climatizadores de aire, chimeneas de ventilación, actividades que produzcan ruidos, olores y vibraciones. A este respecto



será de aplicación el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP) y sus instrucciones complementarias .

2. El Ayuntamiento mediante la aprobación de Ordenanzas específicas podrá desarrollar o modificar las condiciones señaladas en estas Normas, debiendo, no obstante, cumplir cualquier norma o disposición de rango superior.

Artículo 117.—*Contaminación atmosférica.*

1. Los titulares de focos emisores de contaminantes a la atmósfera, especialmente de instalaciones industriales, generadores de calor y vehículos de motor están obligados, de acuerdo con la Ley 38/1972 , a no sobrepasar los niveles de emisión que se establecen en el Decreto 833/1975 .

2. Respecto a la contaminación por humos, a partir de la chimenea o cualquier otro conducto de evacuación no se permitirá ninguna emisión de humo gris, visible, de sombra cuyo valor sea superior a los máximos establecidos en el Anexo IV del Decreto 833/1975 y sus posteriores modificaciones.

Artículo 118.—*Niveles sonoros.*

1. En el Ambiente Exterior. Con excepción de los procedentes del tráfico, los ruidos producidos no rebasarán el nivel sonoro máximo de 55 dBA, de 7 a 22 horas, y de 45 dBA, entre las 22 y las 7 horas.

2. En el Ambiente Interior. El nivel sonoro máximo en el interior de las viviendas colindantes al local o actividad donde se genere el ruido no será superior a 30 dBA, de 7 a 22 horas, y de 28 dBA, entre las 22 y las 7 horas. Las actividades musicales privadas a desarrollar por profesionales o estudiantes de música en sus domicilios no podrá realizarse entre las 22 y las 8 horas y su duración no podrá exceder de dos horas diarias en el caso de que el nivel sonoro transmitido a colindantes sea superior a 30 dBA, no pudiendo superar en ningún caso los 45 dBA.

3. En cuanto a los ruidos procedentes del tráfico de vehículos, se cumplirán las condiciones y limitaciones establecidas en el Decreto 1439/1972 .

Artículo 119.—*Vibraciones.*

1. Los proyectos de aislamiento acústico y de vibraciones cumplirán las normas señaladas en el Decreto 99/1985 del Principado de Asturias .

2. Sin perjuicio de lo establecido en las Normas señaladas en el apartado anterior, los valores máximos tolerables de vibraciones serán:

- a) En la zona de máxima proximidad al elemento generador de vibraciones: 30 Pals.
- b) En el límite del recinto en el que se encuentre ubicado el generador de vibraciones: 17 Pals.
- c) Fuera de aquellos locales y en la vía pública: 5 Pals.

Artículo 120.—*Vertidos.*

1. A los efectos del control de vertido de aguas residuales a cauces públicos e instalaciones de evacuación y depuración regirá lo dispuesto en el Capítulo 2 de este Título referido a las Condiciones Generales de la Urbanización.

Artículo 121.—*Residuos sólidos.*

1. A los efectos de la recogida y tratamiento de los residuos sólidos urbanos, se aplicará lo establecido en la Ley 10/1998 de residuos y de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación .

Capítulo 3. Condiciones generales de la edificación

Sección 1.—Definiciones.

Artículo 122.—*Interpretación.*

1. A los efectos de una correcta interpretación de estas Normas, cuantas veces se empleen los términos o conceptos definidos en los epígrafes siguientes, se estará al significado taxativo en ellos expresados.

Artículo 123.—*Zona.*

1. En el Suelo Urbano se entiende por Zona o Zona de Ordenanza, una superficie de terreno de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos del suelo y de sus intensidades o condiciones de edificación.

Artículo 124.—*Manzana.*

1. Se entenderá por manzana la porción de suelo conteniendo una agrupación de varias parcelas contiguas las unas a las otras, cuando dicho conjunto quede completamente delimitado por suelo libre o público.

Artículo 125.—*Solar.*

1. Se entenderá por solar toda aquella parcela que, encontrándose en suelo urbano, o bien siendo el resultado de alguna de las figuras de planeamiento que la convierten en tal, sea edificable de acuerdo con la ordenación y legislación

vigente, por reunir las condiciones señaladas en el Artículo 114 del Texto Refundido de disposiciones legales vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias (TROTU).

Artículo 126.—*Parcela.*

1. Se considera Parcela a la superficie de terreno unitario desde el punto de vista de la propiedad que resulta del proceso de desarrollo urbanístico en la forma prevista por el planeamiento.

2. Cuando la parcela provenga de una redistribución del suelo como consecuencia del desarrollo anteriormente citado, su delimitación no tendrá que coincidir necesariamente con la unidad o unidades de propiedad.

Artículo 127.—*Parcela edificable.*

1. Es la parte de parcela comprendida dentro de las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo, y en cuyo interior se materializan los derechos edificatorios siempre que se cumplan las otras condiciones fijadas en estas Normas. En ciertos casos, la documentación gráfica puede fijar el área dentro de la cual puede situarse la edificación, como limitación suplementaria a la aplicación de las demás condiciones particulares de cada Zona, lo que constituye un Área de Máximo Movimiento de la Edificación.

Artículo 128.—*Parcela mínima.*

1. En estas Normas, se definen en algunos casos las condiciones mínimas de forma o superficie de la parcela, quedando la edificación sobre la misma, sujeta al cumplimiento de dichas condiciones.

2. A efectos del cómputo de la superficie se tomará la que figure en la documentación catastral vigente o la real legalizada o en su caso la demostrable mediante levantamiento topográfico suscrito por técnico legalmente competente.

3. Las parcelas mínimas serán indivisibles, así como todas aquellas que se vean afectadas por las condiciones del Artículo 189 del TROTU, circunstancia que deberá figurar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Artículo 129.—*Tipologías edificatorias.*

1. Según la relación existente entre edificaciones, se distinguen las siguientes tipologías de la edificación:

- a) Edificación exenta o aislada es la edificación en bloques aislados, con o sin patios cerrados, que quedarán separados por espacios libres ajardinados. Puede haber una o varias edificaciones por parcela, sin que pierdan la condición de aislada.
- b) Se denomina edificación agrupada a la situada en parcela independiente, en contigüidad con otra edificación. Se denomina pareada cuando la agrupación está formada únicamente por dos edificios, y en hilera o adosada cuando la agrupación está formada por más de dos edificaciones.
- c) Edificación entre medianerías, es la edificación que sólo mantiene fachadas libres a viarios y fondo de terreno.

Artículo 130.—*Edificación tradicional.*

1. Se considera edificación tradicional, a efectos de referencia de las nuevas edificaciones, las construcciones de carácter rural o urbano, tanto vivienda como edificaciones complementarias o al servicio de las explotaciones agrarias, realizadas antes de 1940, fecha a partir de la cual se alteran las pautas constructivas y los modelos culturales de referencia, tales como la composición de sus volúmenes, tratamiento de cubiertas, formas y proporción vertical de sus huecos, relación hueco-macizo de sus paramentos, etc.

Artículo 131.—*Edificación en parcela.*

1. Edificación en parcela es toda construcción fija o desmontable, provisional o definitiva, sujeta a licencia municipal, que se ejecute en la parcela. Se divide en dos tipos: edificación principal y secundaria o auxiliar.

- a) La edificación principal, es la comprendida entre las alineaciones exteriores o de calle, las alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo.
- b) La edificación secundaria o auxiliar, es la que ocupa parcialmente la superficie libre de la parcela, cuando esta ocupación viene autorizada por la Ordenanza de Zona correspondiente. Su altura no superará en ningún punto los 3 metros respecto a la rasante del terreno tomada como referencia para la medición de la altura de la edificación principal.

Artículo 132.—*Edificación de uso exclusivo.*

1. Edificación de Uso Exclusivo es aquella en la que todos sus locales están destinados a actividades comprendidas en el mismo uso.

Artículo 133.—*Densidad residencial.*

1. Se refiere a la medida en número de viviendas por cada hectárea de terreno. En aplicación de los criterios señalados en el TROTU, este término será pocas veces empleado en estas Normas, siendo sustituido por el número máximo de viviendas edificables en un ámbito concreto, es decir, en términos absolutos en lugar de hacerlo en términos relativos o por unidad de superficie. No obstante al citar una densidad máxima, podemos referirnos a la densidad bruta o neta:

- a) Densidad bruta, es la densidad media referida a un ámbito considerado bruto, es decir, a la superficie de una zona o polígono en su conjunto.
- b) Densidad neta, es la densidad media referida a un ámbito considerado neto, por haber descontado de la superficie bruta del mismo los terrenos no susceptibles de acoger la edificación residencial, tales como los correspondientes al viario, espacios libres, parcelas de equipamiento, etc.

Artículo 134.—*Superficie total edificada.*

1. Superficie Total Edificada es la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, por encima de la rasante de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, contabilizándose estas como la superficie cerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento.

Artículo 135.—*Superficie ocupada.*

1. Superficie Ocupada es la definida por la proyección vertical, sobre un plano horizontal, de las líneas exteriores de la edificación sin incluir los vuelos autorizables o existentes.

2. Superficie máxima de ocupación u Ocupación Máxima es la superficie resultante de aplicar el índice máximo fijado para la relación entre la superficie ocupada por la edificación y la del ámbito de referencia, generalmente la manzana o la parcela edificable. A efectos de su cómputo no contabilizarán aquellas construcciones bajo-rasante destinadas a garaje-aparcamiento, salvo que se señale expresamente lo contrario.

3. Línea de Edificación es la que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical.

Artículo 136.—*Superficie libre.*

1. Se entiende por Superficie Libre la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada. Entre ella se encuentran:

- a) Patio de Parcela o de Luces es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable y rodeado por la edificación principal.
- b) Patio de Manzana es el espacio libre interior de las manzanas, definido y limitado por las alineaciones interiores. Los patios de manzana podrán destinarse a plazas y jardines interiores de propiedad y uso público o privado en comunidad de propietarios.

Artículo 137.—*Superficie máxima edificable o superficie edificable máxima.*

1. Se determinará bien en función del coeficiente de edificabilidad o de aprovechamiento medio, fijado expresamente para cada zona o ámbito, o cuando éste no se fije, por la aplicación directa del resto de las condiciones máximas de la normativa, es decir, fondo edificable, superficie ocupada, altura, etc.

2. En la determinación de su cumplimiento:

- a) Se incluirá la superficie de los cuerpos volados, cuando se permiten, computada al 100% si están cerrados por tres de sus lados y al 50% en el resto de los casos.
- b) No se incluirá en el cómputo de la superficie edificable máxima:
 - Los sótanos y semi-sótanos cuya cota de techo se sitúa a una altura máxima de 1.20 metros respecto de la rasante de acera o del terreno en contacto con la edificación, medido en cualquier punto de su perímetro.
 - Los sótanos y semi-sótanos cuando se destinen a garaje-aparcamiento u otros usos auxiliares de las viviendas tales como trasteros, cuartos de instalaciones etc, salvo que se señale expresamente lo contrario.
- c) En las zonas de vivienda colectiva no se computarán los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas libres al acceso público.
- d) En planta bajo cubierta no se incluirá la superficie destinada a trasteros u otras instalaciones al servicio del edificio. De la superficie edificada destinada al uso de vivienda, computará aquella que disponga de una altura libre igual o superior a 1,50m.

Artículo 138.—*Edificabilidad o coeficiente de edificabilidad*

1. Es el cociente entre la superficie máxima edificable sobre rasante y la superficie de la parcela.

2. El coeficiente de edificabilidad podrá ser neto o bruto según se tome la superficie neta de la parcela, es decir, la definida por linderos laterales y la alineación exterior, o la superficie total de la actuación, incluyendo las áreas de cesión.

Artículo 139.—*Envolvente máxima de la edificación.*

1. Es el conjunto de la superficie externa que da forma al volumen de la edificación.

2. La envolvente máxima en una parcela será la que contenga en su interior el volumen de la edificación correspondiente a la superficie máxima edificable resultante de la aplicación de las condiciones fijadas para dicha parcela (edificabilidad, alineaciones, fondo máximo, ocupación máxima, etc).

Artículo 140.—*Línea de máximo movimiento de la edificación.*

1. Define el área en la que debe inscribirse la superficie ocupada por la edificación, sin perjuicio del cumplimiento de las separaciones o retranqueos mínimos señalados en las normas. Aparece representada con mayor frecuencia en los esquemas de ordenación de las Unidades de Actuación o de los sectores de Suelo Urbanizable.

2. La línea de máximo movimiento de la edificación puede coincidir o no con las alineaciones.

Artículo 141.—*Alineaciones.*

1. Las Alineaciones contenidas en la documentación gráfica del PGO o de aquellos documentos que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada, y entre las superficies edificables y las que no lo son. Para el suelo no edificado, o en caso de sustitución de la edificación existente, las alineaciones serán las reflejadas en el plano correspondiente, entendidas como a continuación se detalla:

- a) Alineaciones exteriores, también denominadas alineaciones oficiales de fachada, son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores a la manzana, como vías, calles y plazas.

Únicamente se permitirá rebasar esta alineación oficial con balcones y miradores cuando su construcción esté autorizada por las correspondientes Ordenanzas.

Cuando se trate de parcelas edificables con construcciones aisladas en el interior de las mismas, o sujetas a retranqueo, la alineación exterior corresponde a la posición del cerramiento o valla. En el resto de los casos las alineaciones exteriores se entienden como obligatorias, no existiendo tolerancia para separarse de ellas, salvo cuando se indique expresamente su carácter de máximas, en cuyo caso el edificio podrá situar su fachada sobre la alineación o retranqueada de la misma, en parte o en toda su longitud.

- b) Ancho de calle. Se entiende por ancho de calle la separación entre las alineaciones exteriores que definen la misma. Cuando una de dichas alineaciones no exista por coincidir con zonas verdes o márgenes de río, y la determinación de altura de la edificación estuviera relacionada con el ancho de calle, se entenderá aplicable la altura máxima señalada en estas Normas para cada Zona de Ordenanza.
- c) Alineaciones interiores son las que fijan el límite entre la parcela susceptible de edificación y el espacio no edificable interior a la parcela o manzana, resultado de la aplicación del fondo máximo edificable.

Artículo 142.—*Chaflán.*

1. Chaflán es el truncado de la intersección de dos alineaciones exteriores. Tendrán el carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las citadas alineaciones exteriores, debiendo tener una dimensión comprendida entre 3 y 5 m.

2. Sin perjuicio de las alineaciones que se señalen en los planos, será obligatoria la construcción de chaflanes cuando se trate de la sustitución de edificios en los que ya existen. Así mismo, por razones de composición, los Servicios Técnicos Municipales podrán establecer la obligación de su construcción aún cuando no se fijen en los planos.

Artículo 143.—*Viario y espacio libre público.*

1. Se entienden como tal, aquellos espacios delimitados gráficamente en los planos de ordenación del PGO y aquellos otros no definidos pero cuyo carácter público pueda acreditarse debidamente.

Artículo 144.—*Rasantes.*

1. Rasantes son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en el planeamiento, que sirven como nivel a los efectos de medición de altura.

Artículo 145.—*Fondo.*

1. Fondo de solar o parcela es la dimensión medida perpendicularmente en cada punto desde la alineación exterior o de calle hasta el lindero opuesto.

Artículo 146.—*Fondo edificable.*

1. Fondo Edificable es la distancia medida desde la alineación exterior, generalmente desde el punto medio de cada tramo de fachada, dentro de la cual se puede edificar con arreglo a las Normas u Ordenanzas.

2. El Fondo Máximo Edificable es la dimensión máxima antes referida, establecida bien en las normas particulares de cada Zona de Ordenanza, bien en la documentación gráfica, si estuviera fijada una alineación interior. Las cotas indicadas en los planos o las consignadas en la normativa de cada Zona se entenderán iguales para toda la manzana, salvo cuando, excepcionalmente se indicase lo contrario.

Artículo 147.—*Frente.*

1. Frente de solar o parcela es el lindero que coincidiendo con la alineación exterior de calle de cada parcela, proporciona a la misma el acceso principal.

2. Frente Mínimo, es la longitud mínima del frente que determina el carácter de edificable o no de cada solar o parcela.

3. En las zonas que se determine podrá fijarse un Frente Máximo de parcela, a efectos de que las edificaciones fraccionen su altura, volumen, apariencia y ritmos edificatorios.

Artículo 148.—*Medianería o pared medianera.*

1. Es la pared común a dos casa u otras construcciones contiguas. Generalmente, en estas Normas, viene citada cuando falta una de las dos construcciones y por lo tanto constituye una pared ciega situada sobre un lindero lateral de la parcela o solar, que permite adosarle otra de idénticas condiciones, a la propiedad colindante. Esta pared medianera puede estar o no interrumpida por patios interiores que pueden prolongarse o no del otro lado.

2. Si la medianera de un edificio fuese a quedar parcialmente descubierta por diferencias de alturas edificadas, ésta deberá tratarse con idénticos criterios de color, materiales y composición que la fachada a calle. Los gastos correrán a cargo del constructor de la nueva edificación.

3. Si la medianera quedara totalmente al descubierto por el incumplimiento de la obligación de edificar por parte del propietario de la parcela colindante en los plazos establecidos, los gastos de tratamiento de la misma correrán a cargo de dicho propietario, sin perjuicio de las posteriores acciones de que fuera objeto.

4. Cuando como consecuencia de la demolición de una edificación existente para su sustitución por otra de nueva planta, y vaya a quedar al descubierto parte de la pared medianera que inicialmente estaba oculta, el costo del tratamiento de la misma correrá a cargo del promotor de la nueva edificación.

Artículo 149.—*Retranqueos.*

1. Son las separaciones mínimas que la edificación debe cumplir respecto a los linderos y alineaciones exteriores que definen la parcela o solar. Se medirán perpendicularmente desde dichos linderos y alineaciones hasta la línea de edificación, antes definida, es decir, la que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical.

2. Retranqueo a fachada, es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior y la línea de edificación, que debe quedar libre de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezcan otras condiciones.

3. Retranqueo a linderos, es el ancho de la faja de terreno comprendido entre los linderos de parcela, excepto el referido a la alineación exterior, y el resto de las líneas de edificación bien sean medianerías o fachadas.

Artículo 150.—*Altura de la edificación.*

1. Se entiende por altura de la edificación, la distancia vertical entre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación y la cara inferior del forjado o cubierta que constituya el techo de la última planta.

2. Altura Máxima de la Edificación es la señalada para cada zona, referida en metros o por el número de plantas que puede tener la edificación por encima de la rasante, es decir, todas las plantas construibles incluida la planta baja.

3. Medición de la Altura Máxima de la Edificación:

- Cuando se trate de edificios con frente a calles con pendiente, la altura máxima expresada en metros, se cumplirá en el punto medio de la fachada, o de cada tramo de fachada, fraccionando ésta cuantas veces resulte necesario para el cumplimiento de dicha altura. (ver esquema)
- Cuando se trate de edificios situados en terrenos con pendiente transversal al viario principal, la altura máxima en número de plantas, se medirá en la fachada principal o exterior, pudiendo superarla en una planta en la fachada interior, con la creación de una planta semisótano abierta a dicha fachada, que podrá destinarse al uso principal computando la superficie construida destinada a dicho uso a efectos de la superficie máxima edificable. (ver esquema).
- Para ordenaciones del volumen edificable sobre parcelas en pendiente, además de la solución contemplada en el apartado anterior, deberá fraccionarse la edificación y/o acondicionar la superficie de la parcela de forma que la altura, en metros, de las fachadas laterales no supere en ningún punto, en más de 1,50 metros la altura máxima establecida. (ver esquema).

4. Por encima de la altura máxima solo se podrán elevar torreones de ascensor o de escaleras, petos de terraza y elementos técnicos de las instalaciones del edificio, con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado 45 grados, que se apoya en la arista superior del forjado de techo de la última planta.

Artículo 151.—*Altura libre de plantas.*

1. Altura Libre de Plantas o de pisos, es la distancia entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente.

Artículo 152.—*Patios de la edificación.*

1. Se denominan así todos los huecos verticales, resultantes de la distribución del volumen de la edificación y que no tienen una continuidad con el viario o espacios libres exteriores.

2. Los distintos tipos de patios, de manzana, de parcela, etc, quedan definidos en la normativa aplicable a los edificios de vivienda Decreto 39/1998 del Principado de Asturias .

Artículo 153.—*Balcones, terrazas, miradores y cuerpos cerrados volados.*

- Constituyen vuelos sobre la línea de edificación, a partir de la planta primera.

- a) Los Balcones están formados por los vuelos, no cerrados por ninguno de sus lados, de los forjados a partir de la planta primera.
- b) Las Terrazas son los vuelos o retranqueos respecto a la alineación exterior, no cerrados por más de tres de sus lados. No constituyen terrazas, los retranqueos de la carpintería a haces interiores del muro de cerramiento.
- c) Las Galerías o Miradores son los vuelos acristalados en toda su altura y perímetro, permitiéndose tan sólo cuerpos ciegos del mismo material que la carpintería, hasta una altura de 60 cm.
- d) Los Cuerpos Cerrados Volados son aquellos cuerpos de la edificación proyectados, total o parcialmente, fuera de la implantación del edificio.

Artículo 154.—*Toldos, marquesinas, cornisas y salientes*

1. Son los elementos constructivos que, sobresaliendo de la línea de edificación, sirven tanto para proteger de los elementos naturales como para realzar y significar accesos, huecos o impostas de fachadas, atraer la atención o proporcionar seguridad.

Sección 2.—Condiciones generales de habitabilidad y seguridad.

Artículo 155.—*Condiciones higiénico-sanitarias, y de iluminación y ventilación natural.*

1. Comoquiera que estas condiciones están relacionadas con el uso específico al que se destina cada edificio o local, quedarán reguladas por las condiciones que establece el Código Técnico de la Edificación (CTE) en sus documentos básicos de Seguridad de Uso (DB-SU), Salubridad (DB-HS), y la Norma de Diseño en edificios destinados a vivienda, Decreto 39/1998 del Principado de Asturias .

Artículo 156.—*Patios.*

1. Su configuración como espacios que proporcionan luz y/o ventilación a los edificios, se regula según lo establecido en el Artículo 1.4.1 del Decreto 39/1998 del Principado de Asturias .

2. Los patios de manzana cuya regulación es competencia del planeamiento municipal cumplirán las siguientes condiciones:

Número de Plantas de la edificación	Diámetro mínimo del círculo inscribible o luces rectas (m)
2	7
3	10
4	12
5	15

3. Los patios de parcela podrán mancomunarse. Para poder considerar sus dimensiones totales a efectos de clasificación y, por tanto, de apertura de huecos al mismo, será necesario que exista acuerdo de mancomunidad con inscripción del derecho de servidumbre de los respectivos solares, en el Registro de la Propiedad. La mancomunidad de patios sólo podrá cancelarse con la autorización del Ayuntamiento, cuando no existan ya los edificios cuyos patios requieran dicho acuerdo de mancomunidad para cumplir las dimensiones mínimas. Se podrán alzar muros de separación en el interior del patio mancomunado, de una altura máxima de 3 metros, medida respecto a la rasante del patio situado más bajo.

Artículo 157.—*Protección contra incendios.*

1. Será de aplicación el Código Técnico de la Edificación C.T.E. DB SI Seguridad en caso de Incendio.

Artículo 158.—*Aislamientos.*

1. Será de aplicación el Código Técnico de la Edificación C.T.E. DB HE Ahorro de Energía, y la Norma Básica de la Edificación NBE.CA-88: Condiciones Acústicas, o en su caso el Código Técnico de la Edificación C.T.E. DB HR Protección frente al ruido.

Sección 3.—Condiciones generales de composición y estéticas.

Artículo 159.—*Competencia y condiciones generales.*

1. El Artículo 5 del TROTU, en su apartado 1n, reconoce como una de las facultades de la competencia urbanística concerniente al planeamiento, la de orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.

2. Por lo tanto, el fomento y defensa del conjunto estético corresponde al Ayuntamiento que, a través de las Ordenanzas del presente Plan General, regula las características estéticas de las edificaciones, y ello en base a que la conservación de un medio ambiente urbano de calidad no ha de ser privilegio de determinadas áreas con valores histórico-artísticos preexistentes, sino que puede constituir una aspiración legítima de cualquier espacio en el que se

desarrolle una actividad humana. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, pudiéndose referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio, como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos, en forma, calidad y color.

3. Las condiciones generales estéticas se definen con la suficiente precisión como para que la concesión de una licencia no quede sometida a la discrecionalidad que es ajena al acto reglado; no obstante, y para evitar una rigidez en la aplicación de estas Normas, que, por otro lado, podría dar lugar a respuestas miméticas, impidiendo aportaciones arquitectónicas de especial calidad, las condiciones estéticas se aplicarán como criterio orientador salvo cuando se refieran a prohibiciones taxativas, que tendrán, entonces, carácter vinculante.

4. En la tramitación de cualquier licencia, se comprobará la posible afección estética por los condicionantes del propio elemento, o porque las obras pretendidas estén situadas en zonas de Protección Especial, o condicionadas por las Normas específicas de edificación que correspondan a la zona en que se encuentran, en cuyo caso, deberá prestarse atención especial en lo que se refiere al uso, dimensiones del edificio, sistema de cubierta, composición, materiales a emplear y los detalles de todos los elementos en forma, textura y color.

5. Sin perjuicio de lo especificado en el Catálogo Urbanístico de Bimenes, y el Capítulo 2 del Título III, dedicado a las Condiciones Particulares de cada Zona de Ordenanza, se establecen las condiciones generales de composición y estéticas que se señalan en los Artículos siguientes.

Artículo 160.—*Condiciones generales de composición.*

1. Con carácter general las edificaciones de nueva planta y las resultantes de transformaciones de uso, reformas, etc, deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes en la zona de su emplazamiento, armonizando con estas sin que ello suponga la repetición mimética ya citada. Estas características se refieren a la tipología, longitud de fachadas, altura de plantas, modulación de huecos, relación entre las dimensiones de los huecos y las de los muros que los separan, materiales y color de los revestimientos de fachadas, cuerpos salientes etc. Los materiales se utilizarán en su auténtica expresividad sin falseamientos.

2. En las zonas ya edificadas, las nuevas construcciones deberán corresponder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano, definido éste por los edificios tradicionales del área. Con el fin de garantizar la debida adaptación de los nuevos edificios a los ya existentes, podrá exigirse la aportación de fotografías del conjunto urbano correspondiente.

3. En las zonas o sectores de nueva Ordenación y a través de los correspondientes Planes Parciales o Estudios de Detalle, se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal. Sobre la base de un análisis del sitio en el que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio, para conservar o crear las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

- a) Creación de una estructura espacial básica comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
- b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
- c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permisibles para los mismos

Artículo 161.—*Fachadas.*

1. Todos los paramentos exteriores de una edificación deberán tratarse con suficiente nivel de calidad. Las condiciones aquí señaladas serán de aplicación sin perjuicio de lo establecido en las condiciones particulares de cada Zona de Ordenanza.

2. En el tratamiento de las fachadas exteriores, no se prescribe ningún tipo de material siempre que su empleo esté suficientemente justificado por color y textura, dentro del ambiente de la zona, dependiendo en gran medida su adecuación del correcto diseño del edificio.

3. Se recomienda el empleo de carpinterías de madera pintada o perfil metálico lacado.

4. Las medianerías entre distintas edificaciones deberán tratarse de igual forma que las fachadas exteriores, cuando a criterio de los Servicios Técnicos Municipales se prevea que permanecerán al descubierto durante un largo periodo de tiempo. Las medianerías resultantes de la distinta altura entre edificios colindantes se tratarán de igual forma que el resto de las fachadas, prohibiéndose expresamente en este caso el empleo de materiales bituminosos, de fibrocemento o de acabado metálico.

5. El tratamiento de las plantas bajas se realizará como el resto de la fachada. En el caso de locales comerciales, su composición guardará relación con el resto de la fachada, modulándose de esta forma la superficie vidriada que sea necesaria.

6. No se permite el empleo del ladrillo hueco cerámico sin revestir, ni el bloque prefabricado de hormigón sin tratamiento de cara vista. No se autoriza el aplacado completo de fachadas con elementos vitrocerámicos.

7. Las construcciones auxiliares recibirán el mismo tratamiento en fachadas y cubierta que la edificación principal.

Artículo 162.—Balcones, terrazas, miradores y cuerpos cerrados volados.

1. Cuando su autorización quede expresamente señalada en las Ordenanzas particulares de cada Zona, su construcción deberá cumplir las siguientes condiciones, que serán aplicables tanto en fachadas exteriores como interiores:

- Los balcones tendrán una separación mínima a los linderos laterales de la finca de 0.70 m, y nunca inferior a su vuelo.
- Vuelo máximo:

	Ancho calle >6 m	Ancho calle >10 m
De los balcones	0.40 m	0.70 m
De las terrazas	0.80 m	1.20 m
De las galerías	0.80 m	1.00 m

- En ningún caso podrán rebasar la mitad del ancho de la acera sobre la que se proyectan.
- Los cuerpos cerrados volados, cuando rebasen la alineación de fachada cumplirán las mismas condiciones que las terrazas.
- La profundidad máxima de las terrazas será de 2.00 m, a contar desde la línea exterior de la fachada o del vuelo del balcón o terraza, si existiera.
- En los balcones, las protecciones no serán macizas, realizándose según el tipo tradicional de barrotes de madera o metálicos verticales, o antepechos metálicos calados.
- En los miradores, no se autoriza la incorporación de persianas enrollables en sus cierres perimetrales. Si fuera necesario el oscurecimiento deberá resolverse mediante contraventanas o frailerios interiores, o bien situando cualquiera de los citados sobre el paramento de fachada.
- En ningún caso se autoriza el vuelo del forjado en todo su espesor, debiendo presentar éste un canto máximo de 15 cm.
- Queda prohibida su construcción en planta baja. Su altura mínima, sobre la rasante del terreno o de la acera, deberá ser superior a 3.25 m.
- La longitud total de los cuerpos volados no superará el 50% de la suma de la longitud de cada planta en que el vuelo esté autorizado, es decir, excluida la planta baja. Dichos cuerpos volados podrán distribuirse sobre la superficie de la fachada según mejor convenga a efectos de su composición.

Artículo 163.—Toldos y marquesinas.

1. Deberán en cualquier caso respetar el arbolado y otros elementos del mobiliario urbano.

2. Toldos. En cualquier punto la altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de 2.50 m, pudiéndose admitir elementos colgantes no rígidos de los mismos, que dejen libre una altura mínima de 2.30 m. El saliente máximo será inferior en 0.40 metros al ancho de la acera.

3. Marquesinas. En cualquier punto la altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de 2.75 metros y su saliente máximo será inferior en 0.50 metros al ancho de la acera y no superior a 2.00 m. Cuando las marquesinas vuelen más de 1.00 m, deberán verter las aguas pluviales hacia el interior del edificio, no admitiéndose el vertido directo sobre la acera. No se autoriza su construcción sobre edificios sujetos a conservación en los grados integral y parcial. En ningún caso se autoriza su construcción mediante el vuelo de un forjado en todo su espesor, debiendo presentar un canto máximo de 15 cm.

4. Otros Salientes. Se autorizan elementos salientes en planta baja tales como zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, siempre que no sobresalgan más de 10 cm de la alineación exterior de fachada.

Artículo 164.—Cubiertas, cornisas y aleros.

1. La cubrición de los edificios se realizará con faldones inclinados cuyo encuentro entre sí se resolverá mediante caballetes horizontales o limas, pero en ningún caso mediante paramentos verticales. Solamente se autorizará el empleo de cubiertas planas para la cubrición de aquellos cuerpos de edificación en planta baja no coincidentes con la ocupación de las plantas superiores o cuando así lo establezcan las Ordenanzas particulares de cada Zona.

2. La pendiente de cubierta estará comprendida entre el 30% y el 60%, integrando sin excesivas rupturas elementos como casetas de ascensor, escaleras y otros elementos técnicos de las instalaciones del edificio, que en cualquier caso deberán quedar inscritos dentro del plano de 45° de inclinación, trazado a partir de la arista superior del forjado de cubierta de la última planta.

3. Ningún faldón de cubierta superará en su cumbrera la altura de 4.50 m, medidos respecto del nivel superior del forjado de la última planta. Esta será así mismo la altura máxima de los elementos técnicos o casetones que emerjan por encima de las cubiertas planas.

4. En edificaciones de nueva planta se podrá autorizar el empleo de materiales que presenten texturas y tonos similares a los de la teja cerámica. En edificaciones tradicionales sometidas a obras de restauración, reforma o ampliación se emplearán exclusivamente ésta última.

5. En las construcciones industriales las cubiertas se resolverán según las técnicas constructivas propias de este tipo de edificación, sin aplicación estricta de las condiciones anteriormente establecidas. Se recomienda que el color del material de cubrición favorezca su integración paisajística, prohibiéndose el empleo de materiales con acabados reflectantes.

6. Cornisas y Aleros. Se prohíbe el vuelo del forjado horizontal en todo su espesor, para constituir el alero, debiendo presentar éste un canto exterior no superior a 20 c metros y proporcional a su longitud de vuelo. Las cornisas podrán obtenerse mediante la molduración del canto de forjado o mediante la superposición de molduras corridas de piedra, ladrillo o material tratado como la fachada. El saliente máximo de una cornisa respecto de la alineación oficial no podrá superar los 40 c metros en calles de menos de 6 metros y 70 c metros en calles de más de 6 m. En cualquier caso se permitirá sobresalir un máximo de 20 c metros sobre los miradores. Las cornisas y aleros se construirán preferentemente en prolongación del último forjado y/o apoyados sobre él. Sin embargo, cuando al objeto de facilitar el mejor uso del espacio interior, y como es tradicional, se produzcan recrecidos verticales de las fachadas exteriores por encima del nivel del citado forjado, éstos tendrán una altura máxima de 1 metros respecto de dicho forjado, que se computará a efectos del cumplimiento de la altura máxima de la edificación.

Artículo 165.—Elementos de iluminación y ventilación en cubiertas.

1. Por encima de la altura máxima no se permitirán otras construcciones que las destinadas a acoger instalaciones propias del edificio o trasteros. Cuando así lo establezcan las Ordenanzas particulares de cada Zona, podrá autorizarse el uso de vivienda en el espacio resultante bajo cubierta.

2. La iluminación y ventilación de los cuartos trasteros deberá realizarse a través de lucernarios practicados sobre el mismo plano inclinado de la cubierta.

3. En el caso de utilización como vivienda, se autoriza además de los lucernarios, la construcción de buhardas, es decir, elementos sobresalientes de los planos inclinados de cubierta, que disponen de huecos verticales de iluminación y ventilación. Estos elementos deberán cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio de las que se puedan establecer para cada Zona de Ordenanza:

- a) Su frente vertical se retranqueará un mínimo de 1 metros respecto del plano exterior de la fachada, y su altura no será superior a 1.50 metros medida desde la intersección con el faldón de la cubierta. La longitud máxima del frente será de 2 m.
- b) La separación mínima entre buhardas será de 2.50 metros y la suma de sus frentes hacia una misma fachada no podrá superar el 30% de la longitud de esta.
- c) Se autorizarán cuerpos enrasados con la fachada exterior sean o no prolongación de balcones o miradores situados en la planta inmediata inferior, y que deberán modularse y componerse respecto de los de las plantas inferiores. Su tratamiento exterior será de iguales características que la de aquellos. Tendrán un frente mínimo de 2 metros y máximo de 3.50 metros y una altura máxima de 2.50 metros respecto al nivel del forjado de la planta bajo-cubierta. La suma de este tipo de frentes hacia una fachada no podrá superar el 25% de la longitud de la misma, pudiendo completar hasta el 30% de dicha longitud con buhardas del tipo definido en el apartado anterior.

4. Las condiciones aquí señaladas serán de aplicación tanto para los elementos que abran a fachadas exteriores como a patio de manzana.

Artículo 166.—Publicidad en los edificios.

1. Todo elemento publicitario situado fuera del espacio comercial definido por los huecos, escaparates o vitrinas de la planta baja de los edificios, estará sujeto a la concesión previa de licencia municipal.

2. Los anuncios o muestras luminosos sólo se autorizarán en planta baja. No podrán sobresalir del plano de fachada, más de 0.50 m. Cuando la Ordenanza de la Zona autorice la construcción de marquesinas, podrán colocarse sobre ellas los rótulos comerciales.

3. Deberán respetar el carácter del edificio en el que se instalen y el ambiente de la zona, empleando para ello formas y materiales adecuados tanto por su composición, textura o color.

4. Queda prohibida su instalación en plantas superiores o cubiertas, excepto en edificios industriales, exclusivos comerciales o de espectáculos, pudiendo en estos casos cubrir toda su coronación con una altura no superior a 0.80 m.

5. Sobre los edificios catalogados en los grados 1 y 2, de protección integral y parcial, respectivamente, se prohíbe la instalación de rótulos luminosos, admitiéndose el empleo de rótulos opacos o de letras recortadas, iluminados exteriormente.

Artículo 167.—Edificación en los patios de manzana.

1. Sin perjuicio de las limitaciones que la aplicación del Código Técnico de la Edificación C.T.E. DB SI Seguridad en caso de Incendio, a efectos del establecimiento de vías de evacuación, pudiera suponer en cuanto al fondo máximo de los locales de pública concurrencia, es autorizable la edificación en el interior de los patios de manzana, salvo en los que expresamente se señale su prohibición en las condiciones particulares de cada zona de ordenanza de estas Normas.



2. La edificación realizada en el interior de los patios de manzana tendrá igual altura que la del local al que se vincula, y en ningún caso superará los 3.50 metros de altura libre. Su cubierta se realizará mediante cubierta plana, que en ningún punto superará en más de 80 cm el nivel de las cubiertas colindantes.

Sobre dicha cubierta podrán practicarse elementos de iluminación y/o ventilación, que deberán separarse una distancia mínima de 3 metros respecto de las fachadas de las viviendas situadas en las plantas superiores del mismo edificio o de los colindantes. Estos elementos: claraboyas, lucernarios, etc., tendrán una altura no superior a 1 m, respecto al nivel de acabado exterior de la cubierta plana.

Capítulo 4. Condiciones generales de uso.

Sección 1.—Usos del suelo.

Artículo 168.—Usos característicos, posibles o compatibles y prohibidos.

1. En todos los ámbitos en los que no está prohibida la coexistencia de dos o más usos de los que más adelante se definen, estos se calificarán de característicos, posibles o prohibidos según lo que se establece en los apartados siguientes:

- a) Usos Característicos son los que predominan sobre los demás cualitativa y cuantitativamente constituyendo la característica del ámbito para el que se definen.
- b) Usos Posibles son los que resultan admisibles en el ámbito considerado en las proporciones señaladas y nunca en proporción superior al Uso Característico, por no plantear problemas cualitativos de incompatibilidad con respecto a aquel.
- c) Usos Prohibidos son los que no son compatibles con los Usos Característicos en el ámbito considerado.

Artículo 169.—Niveles de desagregación de usos.

1. A efectos de establecer la correspondiente normativa de usos del suelo, estos se desagregan en los niveles que se definen en los apartados siguientes:

- a) Usos Globales son los que caracterizan los sectores o unidades de planeamiento de orden general, incluyendo por lo tanto mezclas diversas de usos públicos y privados que deben pormenorizarse en el proceso de desarrollo urbano, definidos a nivel de normas urbanísticas generales.
- b) Usos Pormenorizados son los que definen el uso de los terrenos o edificios concretos propios del nivel de Ordenanzas.

2. Los Usos Globales contienen varios Usos Pormenorizados. Tanto unos como otros se caracterizan a través de las especificaciones relativas a los distintos tipos de usos que los componen definidos anteriormente.

3. Las presentes Normas establecen los Usos Globales y los Pormenorizados del Suelo Urbano.

Artículo 170.—Usos globales.

1. Los Usos Globales que se consideran en las presentes Normas son los siguientes:

- a) Residencial, en el cual la vivienda es el Uso Característico acompañado del equipamiento correspondiente a la unidad urbanística.
- b) Industrial, en el cual la industria es el Uso Característico.
- c) Terciario, que incluye usos de oficina, comercial y equipamientos privados.
- d) Especial, en el que el Uso Característico es el correspondiente a las instituciones, equipamientos y servicios urbanos de abastecimiento, comunicaciones, etc.
- e) Libre, caracterizado por la escasez o ausencia de edificaciones y que engloba parques, jardines, instalaciones deportivas, calles, etc.

Artículo 171.—Usos pormenorizados.

1. A efectos de la definición más precisa de las características de usos de las diferentes Zonas, los Usos Globales antes relacionados se subdividen en los siguientes Usos Pormenorizados.

- a) Uso de vivienda.
- b) Uso comercial.
- c) Uso de oficinas.
- d) Uso de garaje-aparcamiento.
- e) Uso de industria.
- f) Uso de servicios hoteleros.
- g) Uso sociocultural y de espectáculos.
- h) Uso de reunión y recreo.



- i) Uso educativo.
- j) Uso deportivo.
- k) Uso sanitario-asistencial.
- l) Uso religioso.

Sección 2.—Uso de vivienda.

Artículo 172.—*Definición.*

1. Corresponden a este uso los edificios o parte de un edificio destinado a residencia familiar.

Artículo 173.—*Categorías.*

- a) Categoría 1ª: Vivienda unifamiliar, cuando está situada en parcela independiente, en edificio aislado, o agrupado a otros, pero con acceso independiente y exclusivo desde la vía pública.
- b) Categoría 2ª: Vivienda multifamiliar o colectiva, cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes.

Artículo 174.—*Condiciones de los edificios de vivienda.*

1. A los proyectos y construcciones de edificios de nueva planta destinados a viviendas, tanto libres como de protección oficial, así como a los proyectos de rehabilitación les será de aplicación el Decreto 39/1998 del Principado de Asturias.

2. Asimismo, será de aplicación cualquier otra normativa estatal o regional vigente en el momento de la aprobación de estas Normas, o promulgada durante la vigencia de las mismas.

Artículo 175.—*Dotación de aparcamiento.*

1. Se cumplirán los estándares de reserva establecidos en los artículos 172 y 177 del ROTUAS, que regulan las reservas en Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable respectivamente.

2. En el Suelo Urbano Consolidado se establecerán 1.5 plazas de aparcamiento por vivienda de nueva planta, redondeando la fracción al entero superior. Dichas plazas deberán estar en el mismo edificio o parcela, o en otros situados a menos de 300 metros de la vivienda, para lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad la vinculación en proindiviso que afecta al edificio o a la vivienda respecto de las plazas que tiene asignadas, exigiendo el Ayuntamiento la acreditación de la inscripción en el Registro mencionado, como requisito imprescindible para la concesión de la licencia de primera ocupación de la edificación.

3. El Ayuntamiento podrá no exigir el cumplimiento de las condiciones señaladas en el apartado anterior, cuando se trate de edificios de menos de 500 m² construidos o bien cuando por su situación en áreas del suelo urbano consolidado, no se den las circunstancias que permitan su cumplimiento, el Ayuntamiento podrá eximir al edificio de nueva planta de cumplir con la dotación de aparcamiento o aceptar ratios inferiores al anteriormente establecido.

Sección 3.—Uso Comercial.

Artículo 176.—*Definición.*

1. Es el que corresponde a locales de servicio al público destinado a la compra-venta al pormenor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE):

- a) Alimentación.
- b) Vestido, calzado y tocado.
- c) Mobiliario, artículos de Viaje y guarnicionería.
- d) Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos farmacéuticos y combustibles.
- e) Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
- f) Papel y artes gráficas, material de oficinas, lotería.
- g) Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos de música.
- h) Varios (de regalo, efectos navales, etc.).

Artículo 177.—*Categorías.*

- a) Categoría 1ª: Locales comerciales de menos de 250 m².
- b) Categoría 2ª: Locales comerciales de 250 a 500 m².
- c) Categoría 3ª: Locales comerciales de 500 a 1500 m².
- d) Categoría 4ª: Agrupaciones de locales comerciales en pasajes, galerías o mercados con una superficie total inferior a 2000 m².

- e) Categoría 5ª: Locales industriales o de almacenamiento con venta mayorista o venta directa de la manufactura producida o almacenada en los mismos locales.
- f) Categoría 6ª: Mercados públicos.

Artículo 178.—*Situaciones.*

- a) Situación 1ª: Planta baja de edificios de viviendas.
- b) Situación 2ª: Edificios de usos distintos al de vivienda.
- c) Situación 3ª: Edificios exclusivos.

Artículo 179.—*Condiciones de los edificios y locales comerciales.*

1. Los locales de uso comercial, además de la legislación vigente, incluidos los índices actualizados de medidas correctoras de más frecuente uso de la Subcomisión de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales, en cuanto le fuera de aplicación, cumplirán las condiciones recogidas en los siguientes apartados:

- a) En locales que únicamente dispongan de acceso a través de calles peatonales o rodadas de menos de 6 metros de ancho, solamente se admite el Uso Comercial en Categoría 1ª.
- b) Los edificios de la Categoría 6ª, Mercados públicos, serán objeto de construcción o concesión por parte del Ayuntamiento.
- c) La zona destinada al público no podrá situarse en edificación bajo rasante, tener una superficie menor de 6 m², ni comunicación directa con ninguna vivienda, salvo en las excepciones previstas en estas Ordenanzas.
- d) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, éstas deberán disponer de acceso y escaleras independientes de los locales comerciales de la planta baja, o de plantas superiores si se autorizase el uso comercial en ellas.
- e) Salvo casos excepcionales que puedan ser apreciados como tales por los Servicios Técnicos Municipales, los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera ni portal si no es a través de un espacio intermedio con puerta de salida inalterable al fuego.
- f) En edificios de nueva construcción, los almacenes y locales de servicio que se establezcan en edificación bajo rasante no podrán ser accesibles al público, ni independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad. Su altura libre mínima será de 2.50 metros.
- g) Los comercios que se establezcan en planta baja o planta baja y primera tendrán su acceso directo por la vía pública y su altura libre mínima será de 3 metros en cualesquiera de las plantas en las que se realice actividad comercial. No obstante, el Ayuntamiento podrá considerar situaciones de menos altura derivadas de la conservación de edificios y conjuntos protegidos. Se autorizan entreplantas que no podrán utilizar más del 50% de la superficie de la planta del local coincidente con la ocupación del resto de las plantas de la edificación. La altura libre por encima de la entreplanta no deberá ser inferior a 2.50 m, ni a 3 metros por debajo.
- h) El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales comerciales será de 1 metros para la Categoría 1ª, y de 1.30 metros para el resto.
- i) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes cuartos de aseo mínimos:
 - Por cada 200 m² o fracción, un inodoro y un lavabo, con ventilación. A partir de 200 m² y/o 10 empleados, se instalarán con independencia para hombres y mujeres, disponiendo de una zona que los separe del espacio propiamente comercial.
 - Para el comercio encuadrado en la Rúbrica 648 del CNAE (supermercados, mercados, almacenes, galería de alimentación), se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.
 - Los cuartos de aseo no tendrán comunicación directa con el local de venta ni vía pública.
- j) Por cada 75 m² de local, se dispondrá una chimenea de ventilación estática cuya sección mínima será de 400 cm², lo que habrá de tenerse en cuenta en el diseño del edificio cuyos bajos se destinen a locales comerciales.
- k) La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.
- l) Los locales comerciales del ramo de la alimentación, por su peculiar naturaleza, podrán ser objeto de una normativa municipal específica que, en cualquier caso, observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Normas.
- m) Los usos comerciales existentes en primitivos edificios de viviendas y que fueran disconformes con las presentes Normas, por cualquier motivo (uso, calificación del suelo, etc.), se mantendrán con carácter transitorio en tanto no sufran cambio de uso.

Artículo 180.—*Dotación de aparcamiento.*

1. Los locales de la Categoría 4ª, dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie cubierta de venta accesible al público.



Sección 4.—Uso de Oficinas.

Artículo 181.—*Definición.*

1. Se incluyen en este uso los edificios o locales en los que predominan las actividades burocráticas de carácter público o privado, los de banca y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

Artículo 182.—*Categorías.*

- a) Categoría 1ª: Oficinas profesionales de menos de 250 m².
- b) Categoría 2ª: Locales de oficina de hasta 500 m².
- c) Categoría 3ª: Locales de oficina de más de 500 m².

Artículo 183.—*Situaciones.*

- a) Situación 1ª: Anexo a la vivienda
- b) Situación 2ª: Cualquier planta de edificio con uso de vivienda.
- c) Situación 3ª: Planta baja y primera de edificios de vivienda.
- d) Situación 4ª: Edificios de uso distinto del de vivienda.
- e) Situación 5ª: Edificios exclusivos.

Artículo 184.—*Condiciones de los edificios y locales de oficina.*

1. Los locales con uso de oficinas, además de la legislación vigente en cuanto le fuera de aplicación cumplirán las condiciones que se señalan a continuación:

- a) Cuando se prevea un acceso de público superior a las 50 personas/día, la zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 8 m² y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes Ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.
- b) En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, los locales de oficina de la Categoría 3ª, deberán disponer de acceso directo desde la vía pública o independiente del de dichas viviendas.
- c) La altura libre mínima de los locales de oficina será de 2.50 m. En el caso de existir sótano, la altura libre mínima será de 2.50 m, debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio y sólo para uso de almacén y aseos, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad.
- d) El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales de oficinas será de 1 metros para las Categorías 1ª y 2ª y de 1.20 metros para el resto.
- e) Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes cuartos de aseo mínimos:
 - Por cada 100 m² o fracción, un inodoro y un lavabo. A partir de 100 m², se instalarán con independencia para hombres y mujeres.
 - Las cabinas de los inodoros no podrán tener comunicación directa con el espacio de trabajo.
 - Para las oficinas encuadradas en la Rúbrica 648 del CNAE, se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.
- f) Los usos de oficinas existentes en primitivos edificios de viviendas, disconformes con las presentes Normas por cualquier motivo (uso, calificación del suelo, etc), se mantendrán con carácter transitorio en tanto no sufran cambio de titularidad. No se permitirán ampliaciones de los usos actuales que excedan la superficie máxima establecida.
- g) Para el resto de las condiciones no reguladas específicamente, se cumplirá lo establecido en la normativa de aplicación para las viviendas.

Artículo 185.—*Dotación de aparcamiento.*

1. Los locales de oficina dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos. No obstante, se considerarán excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los 250 m². Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacios libres de edificación situados a menos de 100 metros de los locales.

Sección 5.—Uso de garaje-aparcamiento.

Subsección 5A.—Definición y clasificación.

Artículo 186.—*Definición.*

1. Se denomina garaje-aparcamiento a todo espacio destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso, espera, así como los depósitos de venta de vehículos.

Artículo 187.—*Categorías.*

- a) Categoría 1ª: Anexo a vivienda unifamiliar (sótano o planta baja), para uso exclusivo de la misma.
- b) Categoría 2ª: De superficie inferior a 600 m² y hasta 30 plazas.
- c) Categoría 3ª: De 600 a 2000 m² de superficie y hasta 100 plazas.
- d) Categoría 4ª: De más de 2000 m² de superficie y 100 plazas.

Artículo 188.—*Situaciones.*

- a) Situación 1ª: Anexo a la vivienda.
- b) Situación 2ª: Planta semisótano o sótano de agrupaciones de viviendas unifamiliares.
- c) Situación 3ª: Planta baja, semisótano o sótano de edificios de vivienda colectiva o destinados a otros usos.
- d) Situación 4ª: Espacios libre de edificación.
- e) Situación 5ª: Edificios exclusivos.

Subsección 5B.—Condiciones de los edificios y locales.

Artículo 189.—*Acceso de vehículos, vías interiores y plazas de aparcamiento.*

1. El área de acceso al aparcamiento, vías interiores de circulación y áreas de aparcamiento estarán a lo dispuesto en el Artículo 2.3 del Decreto 39/1998.
2. En cualquier caso, el número de plazas no podrá exceder del correspondiente a 20 m² por vehículo, a cuyo fin se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia.
3. Se prohíbe el establecimiento de garajes-aparcamiento individuales con vados permanentes para reservar el acceso directo desde la vía pública, inutilizando ésta a efectos de aparcamiento público. Salvo en el caso de viviendas unifamiliares, los accesos con vado permanente sólo serán posibles para el servicio de garajes de al menos 5 plazas.
4. En relación con lo anterior, se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamiento entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos. Les serán de aplicación las condiciones que resulten de la capacidad total equivalente.

Artículo 190.—*Acceso de peatones.*

1. Los garajes-aparcamiento hasta la Categoría 2ª (30 plazas) podrán utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivamente para los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de 5 m.
2. Para la Categoría 3ª, será obligatoria la existencia de accesos para peatones separados del acceso de vehículos y con un ancho mínimo de 1 m. El número y construcción de estos accesos cumplirá las especificaciones del Código Técnico de la Edificación C.T.E. DB SI Seguridad en caso de Incendio.

Artículo 191.—*Iluminación y ventilación.*

1. En lo relativo a condiciones de iluminación, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente. El modelo de aparatos y mecanismos eléctricos será tal que quede garantizada su idoneidad frente a la humedad y el fuego. Los locales cerrados dispondrán de bloques autónomos para el alumbrado de emergencia en número suficiente como para señalar perfectamente los recorridos de evacuación de los locales.
2. Sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 3.2.5 del Decreto 39/1998, la ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP), siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de monóxido de carbono por cada 500 m² que, situado en los puntos más desfavorablemente ventilados, accione automáticamente dichas instalaciones.

La ventilación se hará por patios o chimeneas, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán 1 metros la altura máxima permitida por las Ordenanzas Municipales. Dichas instalaciones se alejarán 15 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes y, si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de 2.50 m, debiendo estar protegidas horizontalmente en un radio de 2.50 m.

3. Se entiende por ventilación natural aquella en que existe 1 m² de sección en los huecos o conductos de aireación por cada 200 m² de superficie del local. Se entiende por ventilación forzada, aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de 6 renovaciones/hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan cuando menos dos bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de 15 metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

Artículo 192.—*Aseos.*

1. Los garajes-aparcamientos de la Categoría 3ª dispondrán de un inodoro con lavabo por cada planta de las que consten.

Artículo 193.—*Evacuación de aguas residuales.*

1. En los locales destinados a garaje será obligatoria la instalación de sumideros sifónicos, así como cámara separadora de grasas. En caso de instalación de bombas, éstas comunicarán con una arqueta de rotura de carga.

Artículo 194.—*Protección contra incendios.*

1. El proyecto estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación C.T.E. DB SI Seguridad en caso de Incendio, y en las Ordenanzas Municipales.

2. Todos los elementos constructivos serán resistentes al fuego, no pudiendo dejarse elementos metálicos parciales sin la correspondiente protección ignífuga. Cuando el garaje forme parte de una edificación con otros usos, deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados altamente resistentes al fuego y con aislamiento acústico de 50 dB, y estará desprovisto de huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Sólo podrá comunicarse con la escalera o ascensor del inmueble cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas de cierre automático.

Artículo 195.—*Aparcamiento de vehículos industriales.*

1. En las Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª sólo se permitirá el acceso y estancia de vehículos ligeros hasta 1500 kg.

2. Las condiciones particulares de los aparcamientos de vehículos industriales de mayor capacidad, destinados al transporte de mercancías o de viajeros, estarán reguladas por las Ordenanzas municipales que al respecto se dicten.

Artículo 196.—*Actividades complementarias.*

1. Como anejos a los garajes-aparcamientos se autorizan talleres de reparación de automóviles, siempre que su potencia instalada no sea superior a 3 CV. No obstante, se prohíben las reparaciones ruidosas, especialmente el trabajo de chapista y la prueba de motores, en todas las Situaciones. Para la instalación de dispositivos de carga de baterías se requerirá que el local esté aislado del resto del garaje y disponga de ventilación suficiente.

2. En el interior de los locales de garaje-aparcamiento, se prohíbe la instalación de estaciones de lavado y engrase y surtidores de gasolina.

Sección 6.—Uso de industria.

Subsección 6A.—Definición y clasificación.

Artículo 197.—*Definición.*

1. Se incluyen en este uso los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluido el envasado, transporte y distribución. Se incluyen también los “almacenes” comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, sin servicio de venta directa al público.

Artículo 198.—*Categorías.*

- Categoría 1ª: Artesanías y pequeñas industrias y talleres no molestos para las viviendas, de menos de 150 m² de superficie y 5 CV de potencia máxima instalada.
- Categoría 2ª: Pequeñas industrias y talleres de servicio de hasta 300 m² de superficie y 10 CV de potencia máxima.
- Categoría 3ª: Industria incompatible con la vivienda.
- Categoría 4ª: Almacén industrial.

Artículo 199.—*Situaciones.*

- Situación 1ª: Planta baja de edificios de viviendas o anejos a vivienda unifamiliar.
- Situación 2ª: Planta baja de edificios de vivienda colectiva o destinados a otros usos distintos del de vivienda.
- Situación 3ª: Naves o edificios independientes.
- Situación 4ª: Zonas o polígonos de uso característico industrial.

Subsección 6B.—Condiciones de los edificios y locales.

Artículo 200.—*Calificación de la actividad.*

1. Para la clasificación de las actividades como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se estará a lo dispuesto en el RAMINP con respeto, en todo caso, a las presentes Normas.

Artículo 201.—*Longitud máxima de los cuerpos de edificación.*

1. El frente máximo edificado en naves o edificios independientes será de 80 m, que sólo podrán superarse excepcionalmente por necesidades del proceso de producción.

Artículo 202.—*Accesos y aparcamiento.*

1. Los usos industriales que compartan edificio con otros usos deberán disponer de accesos independientes del de aquellos, cuya escalera común no podrán utilizar para el acceso a la planta primera si estuviera ocupada por uso industrial.

2. Los usos industriales situados en naves o edificios independientes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los aparcamientos y operaciones de carga y descarga de mercancías deberán resolverse en el interior del edificio o parcela, para lo cual deberán disponer de una zona de carga y descarga, a la cual tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza de turismo por cada 100 m² de nave, así como una plaza para vehículo industrial por cada 2000 m² de nave (o fracción) y un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras sobre la vía pública.
- Los accesos deberán ubicarse en calles de anchura entre alineaciones no menor de 10 m.
- El acceso de vehículos industriales será exclusivo e independiente del de personal hasta la línea de fachada.

Artículo 203.—*Tratamiento de la parcela.*

1. Las parcelas en que se sitúen naves o edificios independientes de uso industrial deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los cerramientos a los linderos se realizarán, preferentemente, con elementos vegetales de baja altura. Cuando sea necesario por motivos de seguridad, se permitirán cerramientos de otro tipo, siempre que no superen los 2 metros de altura total, con una base maciza de 0.50 m, siendo el resto visualmente permeable.
- Se ajardinará la parte de la parcela no ocupada por la edificación u otros elementos propios de la actividad.

Artículo 204.—*Iluminación y ventilación.*

1. Los locales industriales en los que se sitúen puestos de trabajo fijos no podrán ubicarse en plantas sótano o carentes de iluminación natural, debiendo cumplir en cuanto a iluminación y ventilación, las condiciones señaladas para el uso de garaje-aparcamiento en el Artículo 191 de estas Normas.

Artículo 205.—*Protección contra incendios.*

1. Cuando por necesidades del proceso de producción se supere el frente máximo edificado que se establece en el Artículo 201 de estas Normas, se crearán sectores de incendio estancos cada 80 m, de manera que ante una emergencia se garantice la accesibilidad y no propagación del fuego.

2. Serán de aplicación las medidas de protección contra incendio señaladas para el uso de garaje-aparcamiento en el Artículo 194 de estas Normas.

Artículo 206.—*Residuos.*

1. Los residuos que por su naturaleza, una vez tratados, no sean susceptibles de vertido a la red de saneamiento, se almacenarán en contenedores cerrados, controlándose regularmente su estado de forma que se garantice su carácter estanco y diferenciando los de residuos especiales, semisólidos y líquidos.

2. No se admitirá la acumulación ni el vertido de residuos, escombros o desechos industriales en los espacios públicos no señalizados para ese fin, ni en los espacios libres de las parcelas. Deberán disponerse contenedores de recogida de residuos sólidos en todas y cada una de las parcelas, con capacidad suficiente para admitir los desechos producidos por cada empresa. Estos contenedores garantizarán la estanqueidad, estando correctamente etiquetados: tipo de residuo, composición, origen, cantidad y fecha, riesgos específicos, incompatibilidad con otros residuos.

Artículo 207.—*Actividades en edificios con otros usos.*

1. En instalaciones industriales compatibles con otros usos, residenciales o no, que compartan su mismo edificio, se cumplirán las condiciones siguientes:

- No se realizarán operaciones que precisen la fusión de metales o procesos electrolíticos que puedan desprender gases, vapores, humos, polvo o vahos, salvo que estos sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias tras la eliminación de su posible toxicidad.
- La instalación de maquinaria será tal que no se originen vibraciones ni radiaciones ionizantes que se transmitan al exterior superando los parámetros máximos señalados en los Artículos 118 y 119 de estas Normas.

Sección 7.—Uso de servicios hoteleros.

Artículo 208.—*Definición.*

1. Corresponde este uso a edificios, locales o instalaciones abiertos al público, temporalmente o de modo continuado, destinados a proporcionar hospedaje o residencia, mediante precio, a las personas que lo demanden con o sin prestación de otros servicios complementarios.

Artículo 209.—*Modalidades.*

1. Atendiendo a lo dispuesto en la Ley 7/2001 de Turismo del Principado de Asturias, se establecen las siguiente modalidades:

- a) Modalidad 1: Establecimientos hoteleros: hoteles, hoteles-apartamento y pensiones.
- b) Modalidad 2: Apartamentos turísticos.
- c) Modalidad 3: Alojamientos de turismo rural: hoteles rurales, casas de aldea, apartamentos rurales, etc.
- d) Modalidad 4: Albergues turísticos.
- e) Modalidad 5: Campamentos de turismo.

Artículo 210.—*Niveles.*

1. A efectos de estas Normas, con independencia de cualquier otra que establezca la legislación sectorial vigente, se establece la siguiente clasificación:

- a) Nivel 1: De hasta 10 dormitorios.
- b) Nivel 2: De 11 a 30 dormitorios.
- c) Nivel 3: De más de 30 dormitorios.

Artículo 211.—*Situaciones.*

- a) Situación 1ª: Edificios de vivienda.
- b) Situación 2ª: Edificios de otro uso distinto del de vivienda.
- c) Situación 3ª: Edificios independientes.

Artículo 212.—*Condiciones de los edificios y locales hoteleros.*

1. Los edificios y locales de uso hotelero deberán cumplir las condiciones especificadas para el uso de vivienda y cuantas determine la reglamentación sectorial vigente.

2. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

Artículo 213.—*Dotación de aparcamiento.*

1. Se establecerá una plaza de aparcamiento por dormitorio o por cada 50 m² construidos o fracción. Dichas plazas podrán situarse en el mismo edificio o en espacio libre de edificación de la parcela vinculada al uso hotelero, o en parcela que diste menos de 100 metros y que registralmente se vincule al anterior con objeto de cubrir la dotación indicada. Cuando por su situación en áreas del suelo urbano consolidado, no se den las circunstancias que permitan su cumplimiento, el Ayuntamiento podrá no exigir la dotación de aparcamiento, o aceptar ratios inferiores a los anteriormente establecidos.

2. Las condiciones señaladas en el apartado anterior no serán exigibles para el Nivel 1.

Sección 8.—Uso socio-cultural y de espectáculos.

Artículo 214.—*Definición.*

1. Corresponde este uso a los locales destinados de modo permanente o principal al desarrollo de actividades socio-culturales de recreo y de prestación de servicios públicos de interés social, tales como representaciones, interpretaciones o exhibición al público de tipo teatral, musical, cinematográfica, etc.

Artículo 215.—*Categorías.*

- a) Categoría 1ª: Hasta 250 espectadores
- b) Categoría 2ª: Entre 250 y 1000 espectadores
- c) Categoría 3ª: Más de 1000 espectadores
- d) Categoría 4ª: Establecimientos para espectáculos al aire libre

Artículo 216.—*Situaciones.*

- a) Situación 1ª: Planta baja de edificios de vivienda.



- b) Situación 2ª: Edificios de otro uso distinto del de vivienda.
- c) Situación 3ª: Edificios independientes.
- d) Situación 4ª: Al aire libre.

Artículo 217.—*Condiciones de los edificios y locales de espectáculos.*

1. Los edificios y locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones especificadas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (RGPEP) para los edificios y locales de aforo equivalente y cuantas otras condiciones determine la legislación sectorial vigente.

2. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

Artículo 218.—*Dotación de aparcamiento.*

1. Se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos o fracción. Dichas plazas podrán situarse en el mismo edificio o en los espacios libres de edificación de la parcela vinculada al uso socio-cultural y de espectáculos principal o en parcela que diste menos de 100 metros y que registralmente se vincule al anterior con objeto de cubrir la dotación indicada.

Sección 9.—Uso de reunión y recreo.

Artículo 219.—*Definición.*

1. Comprende este uso los locales y espacios destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y el recreo: casinos, bingos, salas de fiestas, discotecas, restaurantes, cafés, bares, tabernas, kioscos, terrazas y similares.

Artículo 220.—*Categorías.*

- a) Categoría 1ª: Hasta 250 m².
- b) Categoría 2ª: De 250 a 500 m².
- c) Categoría 3ª: De 500 a 2000 m².
- d) Categoría 4ª: Al aire libre.

Artículo 221.—*Situaciones.*

- a) Situación 1ª: Planta baja de edificios de vivienda.
- b) Situación 2ª: Edificios de otro uso distinto del de vivienda.
- c) Situación 3ª: Edificios independientes.
- d) Situación 4ª: Espacios libres de edificación.

Artículo 222.—*Condiciones de los edificios y locales.*

1. Los edificios y locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones especificadas en el RGPEP para los edificios y locales de aforo equivalente y cuantas otras condiciones determine la legislación sectorial vigente.

2. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

3. Se prohíbe el establecimiento de este uso en plantas sótano y semisótano.

Artículo 223.—*Dotación de aparcamiento.*

1. Para los edificios o locales de la Categoría 3ª, se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos o fracción. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacio libre de edificación dentro de la parcela vinculada al uso principal o en parcela que diste menos de 100 metros y que registralmente se vincule al anterior con objeto de cubrir la dotación indicada.

Sección 10.—Uso educativo.

Artículo 224.—*Definición.*

1. Corresponde a los edificios o locales que se destinen a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades, oficiales o privados.

Artículo 225.—*Categorías.*

- a) Categoría 1ª: Centros académicos de menos de 50 alumnos.
- b) Categoría 2ª: Centros académicos de más de 50 alumnos.
- c) Categoría 3ª: Centros de educación infantil, Primaria, Secundaria, Formación Profesional, educación especial, o de investigación, oficiales o privados, museos, bibliotecas, etc.



Artículo 226.—*Situaciones.*

- a) Situación 1ª: Planta baja y primera de edificios de vivienda.
- b) Situación 2ª: Edificios de otro uso distinto del de vivienda.
- c) Situación 3ª: Edificios independientes.

Artículo 227.—*Condiciones de los edificios y locales.*

1. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso, las de oficinas que les fueran de aplicación.

Artículo 228.—*Dotación de aparcamiento.*

1. En los edificios de nueva construcción se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificados, en espacio libre de edificación dentro de la parcela vinculada al uso principal.

Sección 11.—Uso deportivo.

Artículo 229.—*Definición.*

1. Comprende los edificios e instalaciones acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios corporales organizados.

Artículo 230.—*Categorías.*

- a) Categoría 1ª: Deporte sin espectadores.
- b) Categoría 2ª: Hasta 100 espectadores.
- c) Categoría 3ª: Entre 100 y 500 espectadores.
- d) Categoría 4ª: De más de 500 espectadores.

Artículo 231.—*Situaciones.*

- a) Situación 1ª: Planta baja de edificios de vivienda.
- b) Situación 2ª: Edificios de otro uso distinto del de vivienda.
- c) Situación 3ª: Edificios independientes.
- d) Situación 4ª: Al aire libre.

Artículo 232.—*Condiciones de los edificios y locales.*

1. Cumplirán las condiciones fijadas por las disposiciones vigentes en materia de reglamentación deportiva, y para los de la Categoría 2ª, las condiciones fijadas en el RGPEP y sus criterios interpretativos recogidos en Circular del Ministerio del Interior de 11 de mayo de 1984 para los edificios y locales de aforo equivalente.

Artículo 233.—*Condiciones de acceso.*

1. Queda expresamente prohibido el acceso a espacios deportivos cubiertos, que se sitúen en edificios con otro uso, desde el espacio comunitario de los mismos. El acceso se producirá directamente desde la vía pública.

Artículo 234.—*Dotación de aparcamiento.*

1. En Categoría 3ª, en los edificios de nueva construcción se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificados, en planta sótano o en espacio libre de edificación dentro de la parcela vinculada al uso principal.

Sección 12.—Uso sanitario-asistencial.

Artículo 235.—*Definición.*

1. Corresponde a las instalaciones como hospitales, dispensarios, clínicas de urgencia, consultorios particulares, etc, destinados al reconocimiento médico y tratamiento accidental o periódico de enfermos y otras modalidades de asistencia asimiladas.

Artículo 236.—*Categorías.*

- a) Categoría 1ª: Clínicas veterinarias de menos de 250 m² y sin internamiento de animales.
- b) Categoría 2ª: Clínicas veterinarias de más de 250 m² o con internamiento de animales.
- c) Categoría 3ª: Clínicas de medicina humana, de urgencia o de consulta externa, centros asistenciales sin internamiento.
- d) Categoría 4ª: Hospitales, clínicas y otros establecimientos sanitario-asistenciales con internamiento.



Artículo 237.—*Situaciones.*

- a) Situación 1ª: Planta baja y primera de edificios de vivienda.
- b) Situación 2ª: Edificios de otro uso distinto del de vivienda.
- c) Situación 3ª: Edificios independientes.

Artículo 238.—*Condiciones de los edificios y locales.*

1. Cumplirán las condiciones que fija la legislación vigente y, en su caso, las aplicables al Uso de Oficinas.

Artículo 239.—*Dotación de aparcamiento.*

1. Para los edificios o locales de la Categoría 2ª, se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos o fracción. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacio libre de edificación dentro de la parcela vinculada al uso principal.

Sección 13.—Uso religioso.

Artículo 240.—*Definición.*

1. Corresponde a los edificios destinados al culto religioso público o privado.

Artículo 241.—*Categorías.*

- a) Categoría 1ª: Locales destinados exclusivamente al culto y reunión, sin residencia aneja
- b) Categoría 2ª: Centros destinados al culto y reunión, con residencia aneja

Artículo 242.—*Situaciones.*

- a) Situación 1ª: Planta baja de edificios de vivienda o de otro uso distinto del de vivienda.
- b) Situación 2ª: Edificios independientes

Artículo 243.—*Condiciones de los edificios y locales.*

1. Cumplirán las condiciones que emanen de la legislación vigente y en el caso de los locales de Categoría 2ª, las aplicables al Uso Hotelero. En todo caso se aplicará lo dispuesto para edificios de Uso Socio-Cultural y de espectáculos de aforo equivalente.

Artículo 244.—*Condiciones de acceso.*

1. Quedan expresamente prohibidos aquellos locales de congregación cuyo acceso no se produzca directamente desde la vía pública o, en su defecto, desde espacios de idéntico uso directamente conectados con dicha vía pública.

Artículo 245.—*Dotación de aparcamiento.*

1. Para los edificios o locales de la Categoría 2ª se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos o fracción. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacio libre de edificación dentro de la parcela vinculada al uso principal.

TÍTULO III. SUELO URBANO.

Capítulo 1. Régimen, gestión y desarrollo del planeamiento.

Capítulo 2. Condiciones particulares de cada Zona de Ordenanza.

Capítulo 1. Régimen, gestión y desarrollo del planeamiento en Suelo Urbano

Sección 1.—Definición y régimen jurídico.

Artículo 246.—*Definición y régimen jurídico.*

1. Constituyen Suelo Urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación (PGO), de acuerdo con el Artículo 12 de la Ley del Suelo (LS) y 113 del Texto Refundido de disposiciones legales vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias (TROU), incluye en esta clase por encontrarse en alguno de los supuestos siguientes:

- a) Estar ya transformados por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, cuando dichos servicios reúnan las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, y en particular cuando tengan la capacidad necesaria para soportar una utilización intensa del suelo. No tendrán la consideración de suelo urbano los predios situados en Núcleos Rurales, aunque posean o lleguen a reunir los citados servicios urbanísticos, ni los terrenos que no están integrados en la malla urbana.

Se considera malla urbana la urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que pueda servirse el territorio, sin que esté por su situación completamente desligado del entramado urbanístico ya existente.

Los servicios construidos en ejecución de un sector o unidad de actuación, las vías perimetrales de los núcleos urbanos, las vías de comunicación entre núcleos y las carreteras no servirán de soporte para la clasificación como urbanos de los terrenos adyacentes.

- b) Estar ya transformados por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, cuando dichos servicios reúnan las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, y en particular cuando tengan la capacidad necesaria para soportar una utilización intensa del suelo. No tendrán la consideración de suelo urbano los predios situados en Núcleos Rurales, aunque posean o lleguen a reunir los citados servicios urbanísticos, ni los terrenos que no están integrados en la malla urbana.
- c) Haberse urbanizado en ejecución del planeamiento.

En cumplimiento a la determinación exigida en el Artículo 59 del citado TROTU, se define como Suelo Urbano el delimitado expresamente en la documentación gráfica de este Plan.

2. El régimen jurídico del Suelo Urbano es el regulado en el Capítulo Segundo del Título IV del TROTU y Título II de la LS.

Sección 2.—Gestión del suelo urbano.

Artículo 247.—*División del suelo urbano.*

1. Atendiendo a su posterior forma de gestión, en el Suelo Urbano se diferencian dos tipos de ordenación:

- a) Suelo Urbano Consolidado ó de Aplicación Directa.
- b) Suelo Urbano no Consolidado.

Esta división queda reflejada en los Planos de Clasificación del Suelo y Gestión de este PGO.

Artículo 248.—*Suelo urbano consolidado o de aplicación directa.*

1. Lo constituyen aquellas zonas ya consolidadas, a priori no sujetas a ningún tipo de planeamiento previo para su desarrollo, ni incluidas en Polígonos ó Unidades de Actuación (UA). En estas zonas se da por consolidada su situación catastral y únicamente se llevarán a cabo operaciones aisladas de nueva construcción sobre solares vacantes, o de renovación o sustitución de la edificación existente.

2. Los terrenos incluidos en este tipo tienen la condición de solares y por lo tanto no es necesario otro requisito para la edificación que la obtención de la licencia correspondiente. Si la urbanización de estas zonas no alcanzara los niveles definidos en estas Normas Urbanísticas, será necesaria la redacción de un Proyecto de Urbanización que, en función de la importancia de las obras en él contenidas, podrá constituir un Anexo del Proyecto de Edificación y tramitarse simultáneamente o, por el contrario tramitarse, como documento independiente con arreglo a lo señalado en el Artículo 195 del TROTU y 141 del Reglamento de Planeamiento (RP).

3. La definición normativa que se debe cumplir en cada una de ellas, se establece en las Condiciones Particulares de cada Zona de Ordenanza recogidas en el Capítulo 2 de este Título.

4. En el Suelo Urbano de Aplicación Directa el aprovechamiento urbanístico del titular del terreno será el que resulte de la aplicación de las Normas Urbanísticas correspondientes a la Zona de Ordenanza en que se encuentre enclavado, de conformidad con el Artículo 118 del TROTU. A efectos del cumplimiento de la superficie de parcela mínima establecida en cada caso y del cómputo del aprovechamiento urbanístico, computará la superficie de los terrenos que se cedan para el ensanchamiento del viario.

5. Al objeto de facilitar la ejecución de la ordenación propuesta en este PGO, podrán llevarse a cabo actuaciones conjuntas mediante la agrupación de diversas parcelas o solares que, requiriendo o no la delimitación de una UA, se desarrollen a través de un Estudio de Detalle o un Proyecto de Obras unitario. La superficie total edificable en este caso será la resultante de sumar la que correspondería a cada parcela por separado.

Artículo 249.—*Suelo urbano no consolidado.*

1. La ejecución del PGO en el Suelo Urbano no Consolidado requiere la previa delimitación de Unidades de Actuación, de modo que se garanticen los preceptos legales del justo reparto de beneficios y cargas, de cesión de los aprovechamientos que procedan a favor del Ayuntamiento y de la previa o simultánea realización de las obras de urbanización, etc.

2. En el presente PGO se dan dos situaciones o tipos de Suelo Urbano no Consolidado:

- a) Áreas con delimitación de UA que se rigen por las especificaciones de su ficha.

Son ámbitos para los que se prevé un desarrollo a corto plazo que estimula el estudio pormenorizado que reflejan las fichas individuales recogidas en el Anexo 1 de este Plan.

- b) Áreas ordenadas en su conjunto, pero aún no divididas en UA de cara a su ejecución. Se incluyen aquí aquellos terrenos en los que para llevar a cabo la ordenación propuesta en este PGO serán precisas operaciones previas

de reparcelación, de ordenación del volumen edificable, etc. Es el caso más frecuente que se da al tener que llevar a cabo la apertura de nuevos viales que den servicio a las parcelas edificables.

Artículo 250.—*Condiciones particulares para el suelo urbano no consolidado.*

1. Condiciones de Aprovechamiento Urbanístico: Tanto las condiciones relativas al aprovechamiento urbanístico, como las específicas de su ordenación quedan establecidas de forma pormenorizada en las fichas individuales recogidas en el Anexo 1.

2. Otras Condiciones:

- a) Cada ámbito de Suelo Urbano no Consolidado, constituye en su conjunto un área de gestión, a efectos de la obtención de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita destinado a espacios libres y equipamientos públicos.
- b) Delimitación de las unidades de Actuación: La determinación y delimitación de las unidades de Actuación se ajustará al procedimiento señalado en el Artículo 358 del ROTUAS.

Se podrán delimitar UA de ámbito discontinuo al objeto de facilitar la obtención de los terrenos de cesión obligatoria al Ayuntamiento y la equidistribución del resto de las cargas y de los beneficios de la actuación.

El Ayuntamiento podrá establecer un orden de prioridad de unas UA respecto de otras, siempre que se garantice la ejecución de los sistemas viarios y redes de servicios públicos necesarios aún cuando excedan de los necesarios para el servicio del ámbito de la UA en la que actúa.

- c) Gestión de las Unidades de Actuación: Se ajustará a lo señalado en el siguiente artículo de estas Normas Urbanísticas, así como a las especificaciones del ROTUAS.

Las UA serán objeto de gestión y desarrollo único, para lo que será preceptiva la redacción y aprobación previa de un Estudio de Detalle que ordenará el volumen edificable respetando los trazados viarios señalados en los Planos de Calificación de este PGO.

Los trazados viarios que figuran en los Planos de Calificación del Suelo se consideran estructurantes y por lo tanto vinculantes a los efectos de las determinaciones de los Estudios de Detalle, que podrán completar, en su caso, con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a las nuevas edificaciones.

- d) Sistemas Locales: Se cumplirán los estándares de reserva establecidos en el artículo 172 del ROTUAS, que regula las reservas en Suelo Urbano no Consolidado.

Artículo 251.—*Regulación según especificaciones de la unidad de actuación.*

1. La delimitación de las Unidades de Actuación reflejadas en el PGO se basa en la consecución de distintos objetivos. Así mismo podrán delimitarse nuevas UA con los mismos objetivos que pueden resumirse en:

- a) Ordenación de Zonas del Suelo Urbano aún no totalmente consolidado y en algunos casos carente de los servicios que definen a un solar, en las que es preciso la ordenación de volúmenes, efectuar reparcelaciones, fijar alineaciones, etc.
- b) Recualificación de áreas urbanas que cambian de uso o destino.
- c) Obtención de suelos públicos para viales y/o equipamientos.

2. A efectos de la gestión, cada Unidad de Actuación constituye un área de gestión individualizada o independiente, que generalmente, requerirá la aprobación previa de un Estudio de Detalle. No obstante, cuando las características de la ordenación lo permita, podrá redactarse directamente el correspondiente proyecto de edificación, que en este caso contemplará la totalidad del volumen edificable.

Una vez aprobado el Estudio de Detalle y resuelto el reparto de beneficios y cargas, se podrá ejecutar la UA mediante distintos Proyectos de Obra siempre que se cumplan las demás determinaciones de estas Normas Urbanísticas.

3. En el Anexo 1 de este Plan se incluyen las fichas individuales de cada Unidad de Actuación, en las que además de delimitar su ámbito se establecen las condiciones particulares para su desarrollo y gestión previa a la concesión de la licencia de edificación. Para aspectos no definidos en las fichas se aplicarán las condiciones de la Zona de Ordenanza a cuyo ámbito pertenezca el de la UA.

4. Cuando la ejecución de la UA implica deberes de cesión, equidistribución de derechos y cargas, urbanización, etc, se entenderán suspendidas las licencias de parcelación y edificación dentro de su ámbito.

5. Las Unidades de Actuación se desarrollarán por el sistema de actuación señalado en su ficha correspondiente, que podrá ser por compensación, cooperación o expropiación.

Cuando se hubiese fijado un sistema de gestión privada y hubieran transcurrido los plazos legalmente establecidos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, sin que dicho cumplimiento se hubiera producido, el Ayuntamiento podrá ordenar el cambio en el mismo, de forma que se asegure el cumplimiento de las previsiones del PGO, con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

6. Podrán modificarse las UA delimitadas siempre que se garantice la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados de las condiciones específicas de su ficha. La modificación no podrá alterar el aprovechamiento medio establecido.

El procedimiento para la modificación será el establecido en el Artículo 151 del TROTU, desarrollado por el 358 del ROTUAS.

7. El aprovechamiento medio de la UA se aplicará al ámbito bruto de la misma. Cuando en dicho ámbito se hubieran incluido espacios libres, caminos, etc, no obtenidos por cesión gratuita, se aplicará lo establecido en el Artículo 157 del TROTU, correspondiendo al Ayuntamiento el aprovechamiento del exceso de superficies que inicialmente hubiera sobre las finalmente resultantes, que se materializará sobre parcelas que serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, que no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en que se localice ese aprovechamiento.

8. Corresponderá a los propietarios el 90% del aprovechamiento medio. El aprovechamiento restante corresponde a la Administración urbanística actuante, que no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en que se localice ese aprovechamiento. No obstante, los propietarios y la Administración podrán llegar a un acuerdo para que aquéllos adquieran mediante convenio el aprovechamiento urbanístico restante, sustituyéndolo por su equivalente en metálico, tal como señala el Artículo 316 del ROTUAS. Asimismo, el propietario tendrá derecho de adquisición preferente si la Administración urbanística decidiera enajenar el aprovechamiento urbanístico que le corresponde.

9. En determinados casos señalados en las fichas, la ordenación propuesta en UA puede tener la consideración de operación o actuación de reforma interior, correspondiendo a los propietarios de los terrenos afectados el 100% del aprovechamiento medio.

10. Los propietarios de los terrenos incluidos en cada UA deberán efectuar las cesiones gratuitas de los terrenos que corresponda en cada caso y costear la urbanización de los mismos, tal como establece el Artículo 119 del TROTU. Salvo en los casos excepcionales en que así se haga constar en la ficha correspondiente, la urbanización a cargo de los propietarios afectará a la totalidad del suelo cedido.

Sección 3.—Desarrollo del planeamiento.

Artículo 252.—*Planes especiales.*

1. Se redactarán Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) para aquéllos ámbitos cuya reordenación esté prevista por este PGO; así como cuando la reordenación se juzgue conveniente, aún cuando no esté prevista, mientras no contradiga las determinaciones del PGO. En el primer caso, respetando o reajustando si fuera necesario, los ámbitos señalados en el PGO. En el segundo caso, delimitando el ámbito que su finalidad exija. Los PERI se ajustarán a lo dispuesto en el Artículo 69 del TROTU y 175 y 195 del ROTUAS.

2. Cuando en función del estado de desarrollo del área afectada o de la entidad de la actuación, sea necesaria o conveniente la previsión de zonas verdes, espacios libres y /o equipamientos, será obligatoria la redacción y aprobación de un Plan Especial comprensivo de los extremos aludidos.

3. Así mismo podrán redactarse Planes Especiales con las finalidades, determinaciones y documentos señalados en el Artículo 67 del TROTU y 191 a 196 del ROTUAS.

Artículo 253.—*Estudios de detalle.*

1. Cuando, en función del estado de desarrollo del área afectada, sea necesario, para toda o para parte de la misma, completar la previsión general sobre alineaciones, rasantes y distribución de volúmenes, o completar el sistema viario definido en este PGO con vías interiores para proporcionar acceso a los edificios, será obligatoria la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle comprensivo de los extremos aludidos. Esta obligación se entenderá aplicable en todo caso, cuando de la entidad de la intervención o de las características de la Ordenanza de aplicación se pudiera deducir más de una alternativa volumétrica que afectase significativamente a la ordenación del entorno. En este caso el Estudio de Detalle tomará como ámbito la superficie completa del entorno afectado por la intervención.

2. Esta figura de planeamiento es la que más frecuentemente se establece para el desarrollo de las Unidades de Actuación. Sin embargo podrá obviarse su tramitación siempre que los proyectos de edificación respeten estrictamente la ordenación de volumen propuesta por este PGO, en sus correspondientes fichas.

3. Los Estudios de Detalle se redactarán con las finalidades y documentos señalados en el Artículo 70 del TROTU y 197 a 199 del ROTUAS.

Sección 4.—Ejecución del planeamiento.

Artículo 254.—*Proyecto de urbanización.*

1. Las figuras de planeamiento anteriormente descritas se ejecutarán a través del correspondiente Proyecto de Urbanización (PU) del ámbito de la actuación. La finalidad del PU será la de materializar las determinaciones del PGO o cualquier otro Plan que ejecutan, mediante la construcción de los elementos en él previstos (Artículo 381 del ROTUAS).

2. Los PU podrán ser también promovidos para la adecuación o mejora del espacio público sin otro requisito que la decisión municipal, siempre que no se modifiquen las disposiciones del PGO para el Suelo Urbano: alineaciones, rasantes, usos, etc.

3. En ningún caso un Proyecto de Urbanización podrá contener determinaciones que afecten al régimen del suelo o de la edificación. Los PU serán obligatorios en casos que contemplen desarrollos de áreas completas de carácter público que hayan de ser cedidas al Ayuntamiento, normalmente vinculadas a los Planes Especiales de Reforma Interior, sin perjuicio de que puedan ser también exigidos en determinados Estudios de Detalle.

Artículo 255.—*Especificaciones técnicas.*

1. Los Proyectos de Urbanización, tanto si son redactados por los particulares, como por el Ayuntamiento u otros Organismos Públicos, deberán atenerse a las especificaciones técnicas que dicten los Servicios Técnicos Municipales. El

incumplimiento de estas especificaciones será motivo suficiente para determinar la suspensión de la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento.

Artículo 256.—Ámbito.

1. Los Proyectos de Urbanización desarrollarán los ámbitos completos previstos en los Planes.
2. El Proyecto de Urbanización no es un instrumento de planeamiento sino un documento apto para la ejecución de obras; en consecuencia se estará en todo a lo dispuesto para este tipo de proyectos en el ROTUAS, teniendo muy en cuenta que el Proyecto de Urbanización deberá detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que pueda ser ejecutado por técnico distinto del autor del proyecto.

Artículo 257.—Atribuciones.

1. El Proyecto de Urbanización podrá, en cualquier caso, efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si, de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse, se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso de que las modificaciones afectaran en alguna medida a las previsiones del planeamiento (alineaciones, ordenación, régimen de suelo, imposibilidad de construir las previsiones del planeamiento por medios normales, etc.), se tramitará simultáneamente con el Proyecto de Urbanización la correspondiente modificación de la figura de planeamiento afectada.

Artículo 258.—Contenido del proyecto de urbanización.

1. El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones precisas para las redes y servicios que se enumeran a continuación, en la medida en que para cada tipo de proyecto se exija la totalidad de las redes y servicios o sólo parte de ellas:

- a) Movimiento de tierras.
- b) Pavimentación de calzadas, itinerarios peatonales y ciclables, y cualesquiera de los espacios que este PGO fije en su documentación gráfica que hayan de ser utilizados por el público.
- c) Red de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- d) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Red de distribución de energía eléctrica.
- f) Red de alumbrado público.
- g) Jardinería de los espacios públicos.
- h) Elementos de mobiliario urbano que se consideren necesarios (bancos, fuentes, papeleras).
- i) Señalización vial.
- j) Cualesquiera otros elementos o redes que se juzguen imprescindibles.

Capítulo 2. Condiciones particulares de cada Zona de Ordenanza.

Sección 1.—Generalidades.

Artículo 259.—Instrumentos de la ordenación.

1. Cada una de las zonas edificables, o susceptibles de llegar a serlo mediante la ejecución del planeamiento está ordenada por los siguientes instrumentos:

- a) Definición Gráfica: Los planos de escala 1/1000, contienen la información necesaria para identificar la delimitación de cada una de las Zonas en que se divide el Suelo Urbano, que estarán sujetas a la correspondiente normativa particular. Su identificación se hace a través de los códigos que más adelante se detallan.
- b) Definición Normativa: En este Capítulo se detallan las condiciones particulares que debe cumplir cada Zona de Ordenanza. Contiene las magnitudes urbanísticas relativas a la intensidad de aprovechamiento y de los Usos Pormenorizados que regirán por aplicación directa en cada Zona. En las Unidades de Actuación delimitadas en planos, el aprovechamiento urbanístico será el especificado en su ficha, mientras que la regulación de los usos corresponderá a la de la Zona de Ordenanza que se le haya asignado.

2. Estas normas u Ordenanzas particulares se complementan con las contenidas en el Catálogo Urbanístico de Bimenes.

Artículo 260.—División en zonas.

1. Los distintos núcleos del Suelo Urbano del Concejo de Bimenes, se dividen en las siguientes Zonas de Ordenanza:

- a) Según Alineaciones (SA.1 y SA.2).
- b) Bloque Aislado (BA.1 y BA.2).
- c) Vivienda Unifamiliar (RU.1 y RU.2).



- d) Industria (I.1 e I.2).
- e) Terciario (TER).
- f) Equipamientos y Servicios (EQ.1 y EQ.2).
- g) Espacios Libres (EL.1 , EL.2 y EL.3).

Sección 2.—Edificación según alineaciones (SA).

Artículo 261.—*Definición.*

1. Regula los usos y la construcción sobre parcelas o solares del Suelo Urbano, de acuerdo con la delimitación que para el mismo se refleja en los Planos de Calificación del Suelo Urbano.
2. Se trata de una Zona de Uso Global Residencial. Corresponde a zonas ya consolidadas por la edificación, ordenada en manzana cerrada.
3. Atendiendo principalmente a la distinta altura máxima de la edificación en cada caso, se establecen dos grados: SA.1, y SA.2.
4. En SA.2, se incluyen aquéllas edificaciones existentes que superan las condiciones señaladas para SA.1.
5. Tanto las condiciones de uso como las de intensidad del mismo, que a continuación se establecen, serán comunes a todos los grados, salvo cuando se diferencien expresamente para cada uno de ellos.

Artículo 262.—*Intensidad máxima de uso.*

1. La intensidad máxima de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación. En SA.2, en caso de sustitución de las edificaciones existentes, la nueva edificación cumplirá las condiciones señaladas en estas normas.
2. Altura máxima de la edificación: 3 plantas y 10m. Podrán realizarse construcciones de altura inferior a la máxima, siempre que cubran medianerías existentes, y en ningún caso inferiores a dos plantas.
Cuando se dispongan viviendas en planta baja, el nivel de esta podrá elevarse hasta 1,5 metros respecto a la rasante del terreno o acera, siendo en este caso la altura máxima permitida de 11,50 m.
3. Fondo edificable máximo: 14 m.
Cuando el solar dé frente a más de una calle, a efectos de determinar la intensidad de uso, el fondo se medirá respecto a cualquiera y/o cada una de las calles. Determinada así la superficie edificable, se redistribuirá haciendo uso de ella sobre todos los frentes a calle del solar.
4. Ocupación máxima: 60% de la parcela edificable. Podrá ocuparse el 100% de la parcela o solar edificable con construcciones bajo rasante destinadas a aparcamiento, excepto en parcelas de superficie inferior a 150 m², en cuyo caso la ocupación podrá ser del 100%.
5. Edificabilidad máxima: Será, en cada parcela, el resultado de aplicar las condiciones de altura máxima y fondo edificable máximo anteriormente señalados. La edificabilidad resultante podrá redistribuirse en el solar según las necesidades del proyecto, las características de la propia parcela y de las colindantes, procurando ocultar al máximo las medianerías vistas, aunque ello implique superar en algún punto el fondo edificable máximo.
6. Parcela mínima: 200 m². Se exceptúan las parcelas consolidadas en el catastral vigente en el momento de la entrada en vigor de estas Normas, para las que se admite como parcela mínima la existente, siempre que permita edificar cumpliendo el resto de las condiciones señaladas en estas Normas.
7. Frente mínimo: 10 m. Se exceptúan las parcelas consolidadas en el catastral vigente en el momento de la entrada en vigor de estas Normas.
8. Alineaciones: Se respetarán las alineaciones señaladas en planos. No se permiten retranqueos respecto a dichas alineaciones.
9. Rasantes: Se respetarán las definidas por las vías públicas existentes.

Artículo 263.—*Condiciones de uso.*

1. Se admiten los Usos Pormenorizados en las Categorías y Situaciones que se definen a continuación.
 - a) Uso de vivienda. Constituye el Uso Característico de la Zona.
Categoría 2ª.
 - b) Uso comercial.
Hasta Categoría 3ª en Situaciones 1ª, 2ª y 3ª.
Categoría 4ª en Situaciones 2ª y 3ª.
 - c) Uso de oficinas.
Categoría 1ª en Situación 1ª.
Categoría 2ª en Situación 2ª

Categoría 3ª en Situaciones 3ª, 4ª y 5ª.

d) Uso de garaje-aparcamiento.

Categoría 2ª en Situaciones 3ª y 4ª.

Categoría 3ª y 4ª en Situaciones 3ª, 4ª y 5ª.

e) Uso de industria.

Categoría 1ª y 2ª en Situación 2ª.

f) Uso de servicios hoteleros.

Modalidad 1: Nivel 1 en Situación 1ª.

Niveles 2 y 3 en Situaciones 2ª y 3ª.

Modalidad 2: Situaciones 1ª y 3ª.

g) Uso socio-cultural y de espectáculos.

Categoría 1ª en Situación 1ª.

Categoría 2ª en Situaciones 2ª y 3ª.

h) Uso de reunión y recreo.

Categorías 1ª y 2ª en Situación 1ª.

Categoría 3ª en Situaciones 2ª y 3ª.

i) Uso educativo.

Categoría 1ª en Situación 1ª.

Categoría 2ª en Situación 2ª.

j) Uso deportivo.

Categoría 1ª en Situación 1ª.

Categoría 2ª en Situación 2ª.

k) Uso sanitario-asistencial.

Categorías 1ª en Situaciones 1ª y 2ª.

Categoría 2ª en Situación 2ª y 3ª.

Categoría 3ª en Situación 1ª, 2ª y 3ª.

l) Uso religioso.

Categoría 1ª en Situación 1ª.

2. Quedan prohibidos el resto de los Usos Pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones, en tanto en cuanto no se apruebe una ordenanza municipal específica.

Artículo 264.—*Otras condiciones específicas.*

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 2 del Título II, referido a las Condiciones Generales de la Edificación y de la Urbanización, a las que completan y/o sustituyen las siguientes condiciones específicas.

2. Composición: Cuando se requiera el fraccionamiento del volumen edificable, en actuaciones por aplicación directa de estas Normas, éste vendrá reflejado en el Plano de Alineaciones.

3. Condiciones para las cubiertas:

a) No se admite el uso de vivienda en la planta bajo-cubierta.

b) Se permite la construcción de cubiertas planas. En este caso es autorizable la construcción de casetones o torreones de escalera o ascensor y elementos técnicos de las instalaciones del edificio.

4. Condiciones para las fachadas: Se autoriza la realización de balcones, terrazas, galerías y cuerpos volados cerrados, que deberán cumplir las condiciones señaladas en el Capítulo 2 Título II de estas Normas.

5. Edificación en los patios de manzana: Es autorizable la edificación en el interior de los patios de manzana, cumpliendo las condiciones generales establecidas en estas Normas.

En estos patios podrán construirse o reformarse construcciones de una planta destinadas a garaje-aparcamiento, siempre que se resuelva adecuadamente el acceso a las mismas.



Sección 3.—Bloque aislado (BA)

Artículo 265.—*Definición.*

1. Regula los usos y la construcción de pequeños edificios destinados a vivienda colectiva, generalmente exentos en el interior de una parcela.
2. Se trata de una Zona de Uso Global Residencial.

Artículo 266.—*Intensidad máxima de uso.*

1. La intensidad máxima de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación, excepto cuando se trate de parcelas integradas en el ámbito de una Unidad de Actuación, en cuyo caso deberá cumplir las condiciones específicas de ésta.

2. Parcela mínima: 500 m².
3. Frente mínimo: 20 m.
4. Altura máxima de la edificación:
 - a) Para BA.1: 9.50 metros y 3 plantas
 - b) Para BA.2: 7.5 metros y 2 plantas

Se autoriza el uso de vivienda en planta bajo-cubierta. Se permitirá la superación de la altura máxima establecida para elementos singulares, tales como torreones, de altura máxima 10 m, que por su carácter queden debidamente justificados e integrados en la composición general del edificio. Estos elementos tendrán una ocupación en planta no superior a 15 m².

El cómputo del número de plantas y altura máxima de la edificación se medirá en cada una de las fachadas respecto a la rasante del vial o del terreno en contacto con la edificación.

5. Ocupación máxima: El 45% medido sobre parcela neta. Podrá superarse la ocupación máxima en planta sótano cuando ésta se destine a garaje-aparcamiento.

6. Edificabilidad máxima:
 - a) Para BA.1: 1.00 m²/m² medidos sobre parcela neta.
 - b) Para BA.2: 0.80 m²/m² medidos sobre parcela neta.

7. Retranqueos: 4 metros o h/2.

El retranqueo se aplicará tanto sobre las alineaciones exteriores como sobre el resto de los linderos, excepto en el caso de edificaciones existentes objeto de rehabilitación.

Cuando en alguno de sus bordes la parcela esté delimitada por un camino de uso exclusivamente peatonal, la edificación podrá adosarse al lindero retranqueándose un mínimo de 2 metros al eje del camino.

Así mismo, el retranqueo lateral podrá suprimirse para adosar la nueva edificación a una existente sobre la parcela colindante o para adosar edificaciones entre sí en solución de proyecto unitario o, si media acuerdo expreso entre propiedades, que habrá de protocolizarse ante notario, y que se adjuntará con la solicitud de la licencia cuando el proyecto lo haga preciso. No obstante, se prohíbe el mantenimiento de la misma alineación de fachada sin interrupciones en agrupaciones cuya edificación resultante supere los 25 metros de frente.

8. Alineaciones: Cuando no se fijen en los planos de este PGO, los cerramientos de parcela se situarán a una distancia mínima de 6 m, medidos respecto al eje del vial.

Para la edificación, serán libres dentro de los retranqueos o áreas de máximo movimiento de la edificación fijadas por este PGO.

9. Separación entre edificios: Cuando sobre una parcela se construyan varias edificaciones, la separación entre ellas será igual o superior a la altura de la más alta, medida en cualquier dirección.

Artículo 267.—*Condiciones de uso.*

1. Se admiten los Usos Pormenorizados en las Categorías y Situaciones que se definen.
 - a) Uso de vivienda. Constituye el Uso Característico para esta Zona de Ordenanza.

Categoría 2ª.
 - b) Uso comercial.

Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 3ª.
 - b) Uso de oficinas.

Categoría 1ª en Situación 1ª.
Categoría 2ª en Situaciones 3ª y 5ª.
 - c) Uso de garaje-aparcamiento.

Categorías 2ª y 3ª en Situaciones 3ª y 4ª.

d) Uso de servicios hoteleros.

Modalidad 1: Nivel 1 en Situación 1ª.

Nivel 2 en Situaciones 2ª y 3ª.

Modalidad 2: Situaciones 1ª y 3ª.

Modalidad 3: Nivel 1 en Situación 1ª.

Nivel 2 en Situación 3ª.

Modalidad 4: Situación 3ª.

e) Uso de reunión y recreo.

Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 3ª.

f) Uso educativo.

Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 3ª.

g) Uso deportivo.

Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 4ª.

h) Uso sanitario-asistencial.

Categoría 1ª en Situaciones 1ª, 2ª y 3ª.

Categoría 2ª en Situaciones 2ª y 3ª.

Categorías 3ª y 4ª en Situación 3ª.

2. Quedan prohibidos el resto de los Usos Pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones, en tanto en cuanto no se apruebe una Ordenanza municipal específica.

Artículo 268.—*Otras condiciones específicas.*

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el Título II, referido a las Condiciones Generales de la Edificación y de la Urbanización, a las que completan y/o sustituyen las condiciones que se señalan a continuación.

2. Ordenación y composición:

- Cuando la actuación suponga la agrupación de más de dos parcelas o sobre una misma parcela se proyecte más de un edificio, será obligatoria la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle.
- En su ordenación del volumen edificable, el Estudio de Detalle evitará las alineaciones rectas de sus fachadas, debiendo quebrar las mismas o adaptarlas a trazados con directriz curva, etc., estudiando cambios o rupturas de la composición y escala del conjunto de forma que sin perder la unidad de actuación, ésta refleje el proceso de edificación tradicional mediante el fraccionamiento compositivo de sus fachadas coincidiendo con cada bloque.
- Cuando se actúe sobre restos o edificaciones tradicionales del medio rural y con independencia del uso al que se destinen, se recomienda la conservación de los muros de mampostería o sillares de piedra como elementos estructurales o de cerramiento, los elementos de carpintería de armar, cubiertas, etc., integrándolos adecuadamente en el diseño de la nueva edificación sin que ello suponga la renuncia al aprovechamiento urbanístico reconocido en estas Normas.
- Las edificaciones se adaptarán a la pendiente del terreno, fraccionando su volumen de forma que en cada fachada, ningún punto de la misma superará la altura máxima, medida en su vertical respecto a la rasante del terreno en contacto con la edificación.

3. Condiciones para las cubiertas:

- No se autoriza el empleo exclusivo de cubiertas planas.
- Cuando se admite el uso de vivienda en la planta bajo-cubierta, los elementos de iluminación y ventilación de estas plantas, además de las condiciones generales de composición y estéticas señaladas en el Capítulo 2 del Título II ya citado, deberán cumplir las siguientes condiciones: la longitud máxima del frente de buharda no superará 1.5 metros y su altura no será superior a 1.2 metros medida desde la intersección con el faldón de la cubierta.

Sección 4.—Vivienda unifamiliar (RU)

Artículo 269.—*Definición.*

- Regula los usos y la construcción de viviendas unifamiliares.
- Se trata de una Zona de Uso Global Residencial.
- Se establecen dos grados: RU.1 y RU.2.

4. Tanto las condiciones de uso como las de intensidad del mismo que a continuación se establecen, serán comunes a ambos grados, salvo cuando se diferencien expresamente para cada uno de ellos.

Artículo 270.—Intensidad máxima de uso.

1. La intensidad máxima de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación.

2. Parcela mínima:

- a) Para RU.1: La existente, que permita la edificación cumpliendo el resto de las condiciones señaladas en estas Normas. A efectos de parcelación, reparcelación o segregación, la parcela tendrá una superficie mínima de 400 m².
- b) Para RU.2: La existente, que permita la edificación cumpliendo el resto de las condiciones señaladas en estas Normas. A efectos de parcelación, reparcelación o segregación, la parcela tendrá una superficie mínima de 800 m².

Excepcionalmente, las fincas incluidas parcialmente en este grado, podrán edificarse con independencia de su superficie, debiendo cumplir el resto de las condiciones específicas señaladas en estas Normas. La materialización del volumen edificable se realizará sobre la porción de la parcela calificada (RU.2), a la que quedará vinculada la superficie necesaria de la misma finca, hasta cumplir la superficie de parcela mínima edificable, es decir los 800 m².

1. Frente mínimo:

- a) Para RU.1: 10 m.
- b) Para RU.2: 20 m.

Se exceptúan las parcelas consolidadas en el catastral vigente en el momento de la entrada en vigor de estas Normas.

2. Altura máxima de la edificación: 7 metros y 2 plantas.

El cómputo del número de plantas y altura de la edificación se medirá en cada una de las fachadas respecto a la rasante del vial o del terreno en contacto con la edificación.

5. Ocupación máxima:

- a) Para RU.1: No se establece.
- b) Para RU.2: 30% medido sobre parcela neta. Cuando se trate de sustitución de edificios existentes, la ocupación máxima de la nueva edificación podrá ser la del edificio sustituido aún superando el 30% establecido..

6. Edificabilidad máxima:

- a) Para RU.1: 0.40 m²/m² sobre parcela neta.
- b) Para RU.2: 0.30 m²/m² sobre parcela neta.

En ambos grados, la superficie edificada de las construcciones auxiliares no se computará hasta un máximo de 40 m², computándose los excesos así como la superficie destinada a otros usos compatibles con la vivienda.

7. Retranqueos: 4 metros a la alineación exterior si estuviera fijada ó 7.50 metros al eje del vial público y 3 metros al resto de los linderos.

Cuando en alguno de sus bordes la parcela esté delimitada por un camino de uso exclusivamente peatonal, la edificación podrá adosarse al lindero retranqueándose un mínimo de 2 metros al eje del camino.

Así mismo, el retranqueo lateral podrá suprimirse para adosar la nueva edificación a otra existente sobre la parcela colindante o para adosar edificaciones entre sí en solución de proyecto unitario o si media acuerdo expreso entre propiedades, que habrá de protocolizarse ante notario, y que se adjuntará con la solicitud de la licencia cuando el proyecto lo haga preciso. No obstante, se prohíbe el mantenimiento de la misma alineación en agrupaciones cuya edificación resultante supere los 40 metros de frente.

8. Alineaciones:

Cuando no se fijen alineaciones en los planos de este PGO, los cerramientos de parcela se situarán a una distancia mínima de 3.50 m, medidos respecto al eje del vial, sin perjuicio de lo señalado en el Artículo 85 de estas Normas.

La edificación auxiliar destinada al uso de garaje-aparcamiento, podrá situarse en línea con el cerramiento de la parcela y adosarse a otra existente sobre la parcela colindante o para adosar edificaciones auxiliares entre sí en solución de proyecto unitario.

Para la edificación, las alineaciones serán libres dentro de los retranqueos fijados por estas Normas.

Artículo 271.—Condiciones de uso.

1. Se admiten los Usos Pormenorizados en las Categorías y Situaciones que se definen a continuación:

- a) Uso de vivienda. Constituye el Uso Característico para esta Zona de Ordenanza.
Categoría 1ª.
- b) Uso comercial.

Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 3ª.

c) Uso de oficinas.

Categoría 1ª en Situación 1ª.

Categoría 2ª en Situación 5ª.

d) Uso de garaje-aparcamiento.

Categoría 1ª en Situación 1ª.

Categorías 2ª y 3ª en Situación 2ª.

e) Uso de industria.

Categoría 1ª en Situación 1ª.

Categoría 2ª en Situación 3ª.

f) Uso de servicios hoteleros:

Modalidad 1: Nivel 1 en Situación 1ª.

Nivel 2 en Situaciones 2ª y 3ª.

Modalidad 2: Situaciones 1ª y 3ª.

Modalidad 3: Nivel 1 en Situación 1ª.

Nivel 2 en Situación 3ª.

Modalidad 4: Situación 3ª.

g) Uso de reunión y recreo.

Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 3ª.

h) Uso educativo.

Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 3ª.

i) Uso deportivo.

Categoría 1ª en Situaciones 1ª, 3ª y 4ª.

j) Uso sanitario-asistencial.

Categorías 1ª y 2ª en Situación 2ª.

Categorías 3ª y 4ª en Situación 3ª.

2. Quedan prohibidos el resto de los Usos Pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones, en tanto en cuanto no se apruebe una Ordenanza municipal específica.

Artículo 272.—*Otras condiciones específicas.*

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 4 del Título II, referido a las Condiciones Generales de la Edificación, a las que completan y /o sustituyen las condiciones que se señalan a continuación.

2. Ordenación y Composición:

a) En RU.1, se admite el empleo de cualquiera de las tipologías edificatorias, es decir, aislada, pareada y en hilera.

Cuando la actuación suponga la agrupación de más de dos viviendas será obligatoria la redacción y aprobación previa de un Estudio de Detalle. En su ordenación del volumen edificable, el Estudio de Detalle evitará las alineaciones rectas de sus fachadas, debiendo quebrar las mismas o adaptarlas a trazados con directriz curva, estudiando cambios o rupturas de la composición y escala del conjunto de forma que sin perder la unidad de actuación, ésta refleje el proceso de edificación tradicional mediante el fraccionamiento compositivo de sus fachadas coincidiendo con cada vivienda.

Cada agrupación no superará un desarrollo máximo de 40 metros en fachadas exteriores.

En proyectos de agrupación que exigen la redacción previa de un Estudio de Detalle no se fija tamaño de parcela mínima, debiendo la ordenación cumplir la relación de una vivienda por cada cuatrocientos metros cuadrados de parcela.

b) En RU.2 solamente se podrán construir edificaciones aisladas.

Cuando se actúe sobre restos o edificaciones tradicionales del medio rural y con independencia del uso al que se destinen, se recomienda la conservación de los muros de mampostería o sillares de piedra como elementos estructurales o de cerramiento, los elementos de carpintería de armar, cubiertas, etc., integrándolos adecuadamente en el diseño de la nueva edificación sin que ello suponga la renuncia al aprovechamiento urbanístico reconocido en este PGO.

Quedan expresamente prohibidas las edificaciones para Vivienda Unifamiliar que imiten la tradicional construcción de hórreos o paneras.

Las edificaciones se adaptarán a la pendiente del terreno, fraccionando su volumen de forma que en cada fachada, ningún punto de la misma superará la altura máxima de 7 m, medidos en su vertical respecto a la rasante del terreno en contacto con la edificación.

3. Condiciones para las cubiertas:

- a) No se autoriza el empleo exclusivo de cubiertas planas.
- b) Se admite el uso de Vivienda en la planta bajo-cubierta vinculada a la de la planta inferior. Los elementos de iluminación y ventilación de estas plantas, además de las condiciones generales de composición y estéticas señaladas en el Capítulo 2 del Título II ya citado, deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - b1. La longitud máxima del frente de buharda no superará 1.5 metros y su altura no será superior a 1.20 metros medida desde la intersección con el faldón de la cubierta.
 - b2. Se autorizarán cuerpos enrasados con las fachadas exteriores, sean o no prolongación de balcones o miradores situados en la planta inmediata inferior, que cumplirán las condiciones generales señaladas en estas Normas.

4. Condiciones para las fachadas:

La disposición de los faldones de la cubierta será tal que las fachadas rematadas en hastial nunca sean las más largas del perímetro, excepto en el caso de que esa fachada coincida con la línea de máxima pendiente del terreno y entre sus dos extremos exista un desnivel igual o superior a una planta completa.

5. Construcciones auxiliares: Cuando excepcionalmente, en aquellas áreas de RU.1, que por su topografía o insuficiencia de vías aptas para el acceso rodado, se autorice la construcción de garajes fuera de las parcelas donde se encuentre la edificación residencial, los edificios exclusivos destinados a garaje-aparcamiento, tendrán una capacidad máxima para 6 vehículos y una superficie construida máxima de 120 m².

6. Urbanización: Serán de aplicación con carácter general las condiciones establecidas en el Capítulo 2 del Título II.

No obstante, cuando las especiales características topográficas de algunas áreas de Vivienda Unifamiliar, impidan el cumplimiento de las condiciones generales, se aplicarán además las siguientes condiciones:

- a) La parcela dispondrá de un acceso directo desde un viario público, cuya calzada pavimentada tendrá un ancho mínimo de 4 m. a lo largo de la misma, y en todo el frente de la parcela se ejecutará una canaleta de recogida de aguas pluviales, de piezas prefabricadas de hormigón, o realizada in situ, de 30 c metros de ancho mínimo y 15 c metros de profundidad. El espacio comprendido entre el cerramiento de la parcela y dicha canaleta, se pavimentará a criterio de los Servicios Técnicos Municipales, bien como acera peatonal o bien mediante la compactación del terreno natural y vertido de una capa de gravilla de 10 c metros de espesor, compactada.
- b) En RU.1 podrá autorizarse la construcción de viviendas con acceso exclusivamente peatonal, cuando la edificación de las mismas se encuentre a una distancia no superior a 50 m, respecto de un vial público de las características señaladas en el apartado primero, y siempre que se resuelva adecuadamente el aparcamiento de vehículos en dicho vial, o se construyan las edificaciones auxiliares destinadas al uso de garaje-aparcamiento cumpliendo las condiciones en estos casos establecidas.

Sección 5.—Industria (I).

Artículo 273.—Definición.

1. Regula los usos y la construcción de edificaciones industriales.
2. Se trata de una Zona de Uso Global Industrial.
3. Se establecen dos grados:
 - a) I.1: Cuando las edificaciones son de tamaño medio y grande, con ocupación parcial del solar y retranqueada en todos sus linderos.
 - b) I.2: Cuando la actividad industrial se desarrolla en locales de pequeño tamaño, agrupados en manzanas y que pueden incluso compartir instalaciones y servicios en común. Es el caso de los denominados minipolígonos.

Artículo 274.—Intensidad máxima de uso.

1. La intensidad máxima de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación.
2. Parcela mínima:
 - a) Para I.1: 1500 m². Queda expresamente prohibida la fragmentación en locales cuando la superficie de la parcela adscrita a los mismos no pueda superar la correspondiente a una parcela mínima en tantas veces como se pretenda realizar la fragmentación.
 - b) Para I.2: No se fija superficie mínima de parcela, siendo edificables aquellas parcelas que permitan la construcción cumpliendo las demás condiciones señaladas en este PGO.



A efectos de parcelación y al objeto de su desarrollo mediante proyectos unitarios, se establece una parcela o ámbito mínimo de 2.500 m².

3. Altura máxima de la edificación:

- a) Para I.1: 9 m.
- b) Para I.2: 7 m.

Por encima de esa altura, sólo se permitirá, previa autorización municipal, la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no habitables.

4. Ocupación máxima:

- a) Para I.1: 60% medido sobre parcela neta.
- b) Para I.2: 80% medido sobre la parcela neta.

5. Edificabilidad máxima:

- a) Para I.1: 0.80 m²/m².
- b) Para I.2: 1.25 m²/m².

6. Retranqueos:

- a) Para I.1: 5 metros en los frentes a viario y 3 metros en los linderos laterales de la parcela. No obstante, cuando la edificación colindante sea ya medianera, la nueva edificación deberá adosarse obligatoriamente. Así mismo cuando medie acuerdo entre propietarios colindantes, los retranqueos podrán anularse adosando las edificaciones, sin perjuicio del cumplimiento del resto de las condiciones establecidas en estas normas.
- b) Para I.2: No se fijan. Se respetará el área de máximo movimiento de la edificación o alineaciones señaladas en los planos del PGO o en el planeamiento de desarrollo.

7. Alineaciones:

- a) Los cerramientos de parcela respetarán las alineaciones obligatorias señaladas en los planos del PGO.
- b) Para I.2: El cerramiento de fachada de la edificación podrá coincidir con la alineación exterior.

Artículo 275.—*Condiciones de uso.*

1. Se admiten los Usos Pormenorizados en las Categorías y Situaciones que se definen a continuación.

- a) Uso de vivienda. Para I.1, se permite la construcción de una vivienda por industria, para guardería. Prohibido en todas las demás Categorías y Situaciones.
- b) Uso comercial.
 - Categoría 1ª, 2ª y 3ª en Situaciones 2ª y 3ª.
 - Categoría 5ª en Situaciones 2ª y 3ª.
- c) Uso de oficinas.
 - Categorías 2ª y 3ª en Situaciones 4ª y 5ª.
- d) Uso de garaje-aparcamiento.
 - Categorías 2ª, 3ª y 4ª en Situaciones 3ª, 4ª y 5ª.
- e) Uso de industria. Constituye el Uso Característico. Para I.2 deberá representar al menos el 60 % de la superficie total edificada en el ámbito de la manzana o del polígono o unidad de actuación, cuando se trate de promociones unitarias.
 - Categoría 2ª en Situación 2ª.
 - Categorías 3ª y 4ª en Situaciones 3ª y 4ª.
- f) Uso de reunión y recreo.
 - Categorías 1ª, 2ª y 3ª en Situación 3ª.
- g) Uso deportivo.
 - Categoría 1ª en Situación 3ª.
- h) Uso sanitario-asistencial.
 - Categorías 1ª, 2ª y 3ª en Situación 3ª.

2. Quedan prohibidos el resto de los Usos Pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones, en tanto en cuanto no se apruebe una Ordenanza municipal específica.

Artículo 276.—*Otras condiciones específicas.*

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 4 del Título II, referido a Condiciones Generales de la Edificación, a las que completan y/o sustituyen las que se señalan a continuación.



2. Sobre edificaciones industriales existentes se podrán llevar a cabo operaciones de fraccionamiento en locales de menor tamaño, siempre que se cumplan las condiciones establecidas para el grado I.2.

3. Tanto las edificaciones de nueva planta como cualquier reforma o ampliación que se pretenda realizar sobre las edificaciones existentes, requerirá el cumplimiento de las condiciones señaladas en el Capítulo 3 del Título II, para las edificaciones de uso industrial.

4. Sin ocultar la diferente concepción volumétrica, se deberán estudiar las necesarias rupturas compositivas para aproximar la escala a la de los edificios del entorno. En este sentido, el volumen edificado no sobrepasará los 50 metros de longitud, debiendo cumplir, en los casos excepcionales en que se supere esta dimensión, las condiciones señaladas en el Artículo 194 de estas Normas.

5. Cuando las naves incorporen una zona administrativa y comercial, ésta se situará al frente de la edificación, presentando hacia el exterior una imagen urbana adecuada al entorno, aunque sin renunciar a las calidades propias de los edificios destinados a usos terciarios.

6. En ambos grados podrán establecerse plantas intermedias siempre que la altura libre de cada una de ellas no sea menor de 3m.

No se establece limitación de ocupación máxima de estas plantas, pero su superficie construida computará a efectos de la superficie construida máxima.

7. En el polígono de Xenra, en las naves existentes, con independencia de su superficie construida, podrá establecerse una planta alta cumpliendo las condiciones de altura libre mínima de 3 metros y con una ocupación máxima del 50% respecto a la planta baja.

Sección 6.—Terciario (TER).

Artículo 277.—Definición.

1. Regula los usos y la construcción de edificios destinados a la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como el comercio en sus distintas formas, servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, alojamiento temporal, etc, bien sean de carácter público o privado. Se trata de una zona de Uso Global Terciario. Generalmente corresponde edificios con ocupación parcial del solar y retranqueados por todos sus linderos, asimilables a la tipología de edificación abierta.

Artículo 278.—Intensidad máxima de uso.

1. La intensidad máxima de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación.

2. Parcela mínima: No se fija.

3. Altura máxima de la edificación: 10 metros y 3 plantas. No se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta. Por encima de dicha altura, sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20% de la de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos de la edificabilidad máxima.

4. Ocupación máxima: 50% medido sobre parcela neta.

5. Edificabilidad máxima: 1.00 m²/m² sobre parcela neta.

6. Retranqueos: 4 metros a la alineación oficial de fachada y 3 metros al resto de los linderos. Estos retranqueos podrán reducirse o anularse cuando la tipología de los edificios circundantes así lo aconseje, y/o según el criterio de los Servicios Técnicos Municipales.

7. Alineaciones: Para la edificación serán libres dentro de los retranqueos fijados por estas Normas, salvo que el plano correspondiente disponga alineaciones obligatorias en alguno de los frentes o linderos del solar o parcela.

Artículo 279.—Condiciones de uso.

1. Se admiten los Usos Pormenorizados en las Categorías y Situaciones que se definen a continuación:

a) Uso de vivienda.

Exclusivamente como complementaria del uso principal del edificio, para su servicio y destinada a las personas que tengan que residir en él para el correcto funcionamiento del mismo.

b) Uso comercial.

Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª en Situaciones 2ª y 3ª.

c) Uso de oficinas.

Todas las Categorías en Situaciones 3ª y 4ª.

d) Uso de garaje-aparcamiento.

Categorías 2ª, 3ª y 4ª en Situaciones 3ª y 4ª

e) Uso de industria.

Categorías 1ª y 2ª en Situaciones 2ª y 3ª. Relacionados con el resto de las actividades desarrolladas en la edificación.

f) Uso de servicios hoteleros:

Modalidades 1, 2, 3 y 4:

Todos los Niveles en Situaciones 2ª y 3ª.

g) Uso socio-cultural y de espectáculos.

Todas las Categorías en Situaciones 2ª, 3ª y 4ª.

h) Uso de reunión y recreo.

Todas las Categorías en Situaciones 2ª, 3ª y 4ª

i) Uso educativo.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª en Situaciones 2ª y 3ª

j) Uso deportivo.

Categoría 1ª y 2ª en Situación 2ª y Categoría 3ª en Situación 3ª

k) Uso sanitario-Asistencial.

Categorías 1ª, 2ª y 3ª, en Situaciones 2ª y 3ª y Categoría 4ª en Situación 3ª.

l) Uso religioso.

Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 2ª.

Categoría 2ª en Situación 2ª.

Quedan prohibidos el resto de los usos pormenorizados en todas sus categorías y situaciones, en tanto en cuanto no se apruebe una Ordenanza municipal específica.

Artículo 280.—Otras condiciones específicas.

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 4 del Título II, referido a las Condiciones Generales de la Edificación, a las que completan y/o sustituyen las condiciones que se señalan a continuación.

2. Se evitarán las ordenaciones de este tipo de edificaciones, en su parcela como unidades aisladas sin referencia con la tipología urbana del entorno, tratando de asociarlas al mismo, en una ordenación de conjunto coherente que también evitará el fraccionamiento de los espacios libres intermedios.

3. Se recomienda la aplicación con carácter orientativo, de las condiciones específicas señaladas para la Zona de Ordenanza BA.

Sección 7.—Equipamientos y servicios (EQ).**Artículo 281.—Definición.**

1. Esta Zona de Ordenanza regula los usos y la construcción de edificios destinados a servicios públicos e instituciones varias, en instalaciones de uso exclusivo, con ocupación parcial del solar y retranqueados por todos sus linderos.

2. Se trata de una Zona de Uso Global Especial.

3. Se establecen dos grados:

- a) En EQ.1 se incluyen aquellos equipamientos públicos o privados, tales como centros escolares, centros de salud, cívico-culturales etc., así como las instalaciones deportivas que requieren espacios cubiertos.
- b) En EQ.2 se incluyen las instalaciones deportivas al aire libre, mercados públicos, etc, sobre espacios de gran superficie, con o sin espectadores, que requieren una mínima proporción de locales cerrados.

3. Tanto las condiciones de uso como las de intensidad del mismo que a continuación se establecen, serán comunes a ambos grados, salvo cuando se diferencien expresamente para cada uno de ellos.

Artículo 282.—Intensidad máxima de uso.

1. La intensidad máxima de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación.

2. Parcela mínima: No se fija.

3. Altura máxima de la edificación:

- a) Para EQ.1: 10 metros y 3 plantas. No se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta. Por encima de esa altura, sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no exceda el 20% de la de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos de la edificabilidad máxima.
- b) Para EQ.2: No se fija, debiendo justificarse según el carácter de la edificación y/o de la especialidad deportiva o actividades a de que se trate.



4. Ocupación máxima:

- a) Para EQ.1: 50% medido sobre parcela neta.
- b) Para EQ.2: 5% de la parcela bruta.

5. Edificabilidad máxima:

- a) Para EQ.1: 1.00 m²/m² medidos sobre parcela neta.
- b) Para EQ.2: 0.05 m²/m² medidos sobre parcela bruta.

6. Retranqueos: 4 metros a la alineación oficial de fachada y 3 metros al resto de los linderos. Para EQ.1, estos retranqueos podrán reducirse o anularse cuando la tipología de los edificios circundantes así lo aconseje, y/o según el criterio de los Servicios Técnicos Municipales.

7. Alineaciones: Serán libres dentro de los retranqueos fijados por estas Normas, salvo que el Plano correspondiente disponga alineaciones obligatorias en alguno de los frentes o linderos del solar o parcela.

Artículo 283.—*Condiciones de uso.*

1. Se admiten los Usos Pormenorizados en las Categorías y Situaciones que se definen a continuación.

- a) Uso de vivienda. Exclusivamente como complementaria al uso principal del edificio, a su servicio y destinada al personal que tenga que residir en él para su correcto funcionamiento.

- b) Uso comercial.

Categoría 1ª en Situaciones 2ª y 3ª. Cuando se trate de comercio especializado, relacionado con la actividad.

Categoría 6ª en Situación 3ª.

- c) Uso de oficinas.

Categorías 2ª y 3ª en Situaciones 4ª y 5ª. Exclusivamente para servicios públicos, e instituciones y administración de la actividad.

- d) Uso de garaje-aparcamiento.

Categorías 2ª y 3ª en Situaciones 3ª y 4ª.

Categoría 4ª en Situaciones 4ª y 5ª.

- e) Uso de industria.

Categorías 1ª y 2ª en Situaciones 2ª y 3ª, cuando se trate de usos relacionados con la actividad principal.

- f) Uso de servicios hoteleros.

Para EQ.1:

Modalidad 1: Niveles 1, 2 y 3 en Situaciones 2ª y 3ª. Sólo cuando se ligue directamente al uso principal: residencia de estudiantes, ancianos, o similares.

Modalidad 4: Situación 3ª.

- g) Uso socio-cultural y de espectáculos.

Para EQ.1:

Categorías 1ª, 2ª y 3ª en Situaciones 2ª y 3ª.

Para EQ.2:

Categoría 4ª en Situación 4ª.

- h) Uso de reunión y recreo.

Para EQ.1:

Categorías 1ª, 2ª y 3ª en Situaciones 2ª y 3ª.

Para EQ.2:

Categoría 4ª en Situación 4ª.

- i) Uso educativo.

Para EQ.1:

Categorías 1ª, 2ª y 3ª en Situaciones 2ª y 3ª.

- j) Uso deportivo.

Para EQ.1:

Categorías 1ª y 2ª en Situaciones 2ª y 3ª.



Categoría 3ª y 4ª en Situación 3ª.

Para EQ.2:

Todas las Categorías en Situación 4ª.

k) Uso sanitario-asistencial.

Para EQ.1:

Categorías 1ª y 2ª en Situación 3ª.

Categoría 3ª en Situaciones 2ª y 3ª.

Categoría 4ª en Situación 3ª.

l) Uso religioso.

Para EQ.1:

Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 2ª.

Categoría 2ª en Situación 2ª.

2. Quedan prohibidos el resto de los Usos Pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones, en tanto en cuanto no se apruebe una Ordenanza municipal específica.

Artículo 284.—*Otras condiciones específicas.*

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 4 del Título II, referido a las Condiciones Generales de la Edificación, a las que completan y/o sustituyen las que se señalan a continuación.

2. Se permitirá la superación de la altura máxima establecida, en el caso de elementos singulares no habitables que por su carácter técnico, funcional o simbólico queden debidamente justificados, o en instalaciones deportivas que pudieran destinarse a especialidades que requieran mayor altura libre en el interior de la edificación.

3. En las instalaciones al aire libre, encuadradas en EQ.2, los graderíos no computarán a efectos de la edificabilidad ni de la ocupación máxima.

4. Se evitarán las ordenaciones de este tipo de edificaciones en su parcela como unidades aisladas sin referencia con la tipología urbana del entorno, tratando de asociarlas al mismo en una ordenación de conjunto coherente que también evitará el fraccionamiento de los espacios libres intermedios.

5. Las edificaciones existentes que superen las condiciones de intensidad de uso aquí establecidas, iglesias, centros parroquiales, etc, que se incluyen en esta Zona de Ordenanza, no tendrán la consideración de edificios fuera de ordenación. No obstante, no podrán ser objeto de ampliaciones que superen el 10% de la superficie construida, ni que superen la altura máxima establecida.

6. Se recomienda la aplicación con carácter orientativo, de las condiciones señaladas para la Zona de Ordenanza de Bloque Aislado (BA).

Sección 8.—Espacios Libres (EL).

Artículo 285.—*Definición.*

1. Esta Zona de Ordenanza regula los usos y la construcción sobre los espacios públicos libres, tales como parques, jardines, áreas de juego infantiles o autóctonos, etc.

2. Se establecen tres grados:

- EL.1: Regula los usos y la construcción en superficies libres de uso público destinadas al ocio y entretenimiento ciudadano, en las que se autoriza la construcción, en pequeña proporción, de instalaciones, de titularidad mayoritariamente pública que tengan por objeto satisfacer las actividades vinculadas al disfrute del espacio libre y otros usos colectivos asimilados compatibles con el principal.
- EL.2: Regula los usos y la construcción en superficies libres de uso público, en las que predomina el espacio libre sobre el construido, que se restringe a la provisión de los servicios mínimos imprescindibles para el mantenimiento del espacio ajardinado.
- EL.3: Regula los usos y la construcción en superficies libres de uso privado, en el interior de las manzanas, tanto de vivienda colectiva como unifamiliar, que se restringe a la provisión de los servicios mínimos imprescindibles para el mantenimiento como espacio ajardinado o de uso deportivo.

3. Tanto las condiciones de uso como las de intensidad del mismo que a continuación se establecen, serán comunes a ambos grados, salvo cuando se diferencien expresamente para cada uno de ellos.

Artículo 286.—*Intensidad máxima de uso.*

- La intensidad máxima de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación.
- Parcela mínima: No se fija.
- Altura máxima de la edificación: 1 planta y 3 m.



4. Ocupación máxima:

- a) Para EL.1: 10%.
- b) Para EL.2 y EL.3: 3%.

5. Edificabilidad máxima:

- a) Para EL.1: 0.05 m²/m².
- b) Para EL.2 y EL.3: 0.01 m²/m².

6. Retranqueos: Libres a cualquier lindero. No obstante, las diferentes edificaciones que pudieran tener cabida en el espacio libre, EL.1 y EL.2, tendrán una separación mínima entre sí de 50 m.

7. Alineaciones: Serán libres dentro de los retranqueos fijados por estas Normas, salvo que el Plano correspondiente disponga alineaciones obligatorias para ciertas zonas.

Artículo 287.—*Condiciones de uso.*

1. Se admiten los Usos Pormenorizados en las Categorías y Situaciones que se definen a continuación:

- a) Uso comercial.

Para EL.1: kioscos

- b) Uso de reunión y recreo.

Para EL.1:

Categoría 1ª en Situación 3ª.

Categoría 4ª en Situación 4ª.

- c) Uso deportivo.

Para EL.1 y EL.3:

Categoría 1ª en Situación 4ª.

2. Quedan prohibidos el resto de los Usos Pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones, en tanto en cuanto no se apruebe una Ordenanza municipal específica.

Artículo 288.—*Otras condiciones específicas.*

1. Para el grado EL.1, las construcciones en parques o zonas libres verdes, deberán responder al concepto de pabellón siendo admisibles las formas constructivas tradicionales, así como soluciones ligeras de vidrio y metal pintado o similares.

2. Desde los espacios libres se podrán establecer accesos a los edificios que los delimitan, siempre que para ello exista una banda pavimentada a lo largo de su fachada, de 3 metros de ancho mínimo, que facilite el acceso peatonal y de vehículos de servicio o emergencia y, el acceso a la vivienda más lejana no se encuentre a más de 50 metros del vial público.

3. Estacionamiento bajo espacios libres y viales:

- a) En los espacios libres EL.1 y viales públicos podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización o concesión del Ayuntamiento.
- b) La autorización municipal estará condicionada por la existencia real del déficit a paliar, por el hecho de que la actuación no desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya, si es bajo rasante, estableciendo el compromiso de reconstruir la zona verde, o reparar las posibles pérdidas si se tratara de una zona consolidada, o de acondicionarla simultáneamente como tal, si así lo establecen estas Normas y no se hubiera aún realizado.
- c) Si el aparcamiento o estacionamiento se efectuara en superficie, su superficie no superará el 20% de la superficie neta de la parcela.
- d) Si el aparcamiento se construyera bajo rasante, no ocupará más del 75% de la superficie de la parcela, reservando el resto de su superficie para plantaciones de árboles, etc. Su construcción se ajustará a las condiciones señaladas en los Artículos 186 y siguientes de estas Normas.
- e) En los casos en que existan zonas, sobre estacionamientos subterráneos, que pudieran ser eventualmente utilizadas por vehículos rodados, el forjado de dichas zonas tendrá las condiciones establecidas en las NBE-CPI 96 y admitirá una sobrecarga de uso de 2000 kg/cm²

4. Para el grado EL.3

- a) Estos espacios libres estarán convenientemente acondicionados para su uso en el momento de la terminación de las obras de edificación, y la cédula de habitabilidad no puede concederse si no se cumple con este requisito. Deberán ser mantenidos y conservados por sus propietarios en las debidas condiciones y con las mismas obligaciones que correspondan al mantenimiento de edificios destinados a vivienda.
- b) En estos espacios no edificables, podrán ejecutarse las siguientes obras:
 - Pequeñas instalaciones deportivas de carácter doméstico tales como piscinas, canchas de tenis u otras.

- Instalaciones deportivas de servicio a comunidades de propietarios a partir de 10 viviendas.
 - Instalaciones destinadas al ocio y recreo con carácter privado que no ocupen mas del 50% de la parte no edificable, tales como pistas de baile, boleras, etc.
 - Construcciones auxiliares del tipo lavaderos, trasteros, almacenes de material, de jardinería, etc. Con una superficie no mayor del 15% de la correspondiente a la parte de la parcela no edificable y en ningún caso mayor de 2 m² por cada vivienda.
- c) En cualquiera de estos casos será necesario solicitar permiso al Ayuntamiento, adjuntando un plano de las citadas obras, a escala mínima de 1:200, y otro de situación donde se aprecien las parcelas colindantes y lo que ellas hubiese construido. El Ayuntamiento denegará la licencia o reducirá lo propuesto cuando pudiera afectar a parcelas o edificaciones colindantes, cuando hubiera propuestas o alegaciones de vecinos suficientemente justificadas en contra de las instalaciones que se piensa construir, o cuando afectase a la unidad ambiental de un espacio libre o conjunto de espacios libres destinados a otros usos.
- d) Cuando el uso sea el de zona agrícola o pastos, se permitirán cerramientos con elementos de construcción de 0.50 metros de altura como máximo y si se trata de jardines o existen instalaciones deportivas de ocio, la altura máxima será de 0.80 m. Estas alturas se pueden sobrepasar con setos vegetales, u otro tipo de protecciones diáfanas, excepto las celosías de hormigón. Se aconseja, sin embargo, que en la redacción de los proyectos se facilite al máximo la diaphanidad, visibilidad y accesibilidad a estos espacios libres de manera que se puedan establecer conjuntos continuos de los mismos y en particular de los interiores de manzana. En todo caso, se prohíbe el bloque de hormigón visto.
- e) Los espacios no edificables de propiedad privada podrán tener los siguientes usos:
- Jardín privado, arbolado o no.
 - Agrícola intensivo (huertas) o extensivo.
 - Prados.
 - Estará permitida la construcción de garajes o aparcamientos subterráneos.
- f) Las parcelas podrán estar divididas en partes con usos diferentes de entre los mencionados más arriba, y estos podrán cambiar entre sí, pero se deberá notificar al Ayuntamiento el motivo, cuantía y nueva situación del nuevo uso o usos dados a la parcela y éste podrá denegar el derecho a cambio de uso si existiesen razones suficientes para considerarlo así. Es importante recordar que, aunque con una posible apariencia rústica, estos terrenos siguen estando dentro de suelo urbano, y por tanto, sujetos a la reglamentación del mismo y al control municipal.

TÍTULO IV. SUELO URBANIZABLE

Capítulo 1. Régimen, gestión y desarrollo del planeamiento

Capítulo 1. Régimen, gestión y desarrollo del planeamiento en Suelo Urbanizable

Sección 1.—Ámbito de aplicación y régimen jurídico.

Artículo 289.—Clasificación del suelo urbanizable.

1. Este Plan General de Ordenación (PGO) clasifica como Suelo Urbanizable (SUR), aquel cuyas condiciones de tamaño y proximidad a núcleos urbanos consolidados u otras entidades de población y situaciones preexistentes, aconsejan sea objeto de urbanización. A su vez, pretende, a través de la urbanización de estos suelos y la reurbanización de otros suelos urbanos, contribuir a mejorar las condiciones medioambientales y paisajísticas del conjunto y dar satisfacción a las necesidades residenciales, industriales y de esparcimiento o equipamiento de la población.

2. La delimitación del Suelo Urbanizable viene representada en los Planos de Clasificación del Suelo de este PGO.

Artículo 290.—Tipos de suelo urbanizable.

1. En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 62 del Texto Refundido de disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias (TROU), el SUR clasificado en este PGO, es del tipo de Suelo Urbanizable Sectorizado (SUR), para el que se prevé su desarrollo y urbanización dentro del periodo de vigencia de este PGO.

Artículo 291.—Régimen Jurídico.

1. El régimen jurídico viene regulado en el Título II de la Ley del Suelo (LS) y en el Artículo 116 del TROU y Artículos 310 a 312 del ROTUAS.

Sección 2.—Desarrollo del plan general en el suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 292.—Suelo urbanizable sectorizado.

1. El SUR, para su desarrollo, se divide en sectores, cuyos ámbitos se definen en los Planos y en las fichas de condiciones particulares recopiladas en el Anexo 2, en donde se establecen las normas que incluyen las condiciones específicas que además de las de carácter general afectan al desarrollo de cada sector.

2. El Suelo Urbanizable Sectorizado queda dividido en los siguientes sectores:

Denominación	Uso Global	Ámbito
SUR-R-SJ-01	Residencial	35.600 m ²
SUR-I-V-01	Industrial	24.700 m ²
SUR-R-R-01	Residencial	26.350 m ²

Artículo 293.—Subdivisión de los sectores.

1. De acuerdo a lo dispuesto en Artículo 359 del ROTUAS podrá contemplarse la subdivisión de los Sectores delimitados, siempre que los espacios resultantes tengan una entidad geográfica y urbanística suficiente para permitir su desarrollo y adecuada inserción en la estructura general del PGO. A esos efectos se establecen las siguientes condiciones:

- Justificación de la distribución equitativa de beneficios y cargas, tal y como establece la legislación urbanística vigente, ratificando el aprovechamiento medio señalado para el ámbito original o fijando un nuevo aprovechamiento que no podrá variar más de un 15% respecto al aprovechamiento medio.
- Justificación de la parte proporcional adscrita al Subsector de los Sistemas Locales y reservas para dotaciones y equipamientos públicos previstos para el Sector. En este sentido y al objeto de evitar un excesivo fraccionamiento de dichas reservas que anularía su funcionalidad, se podrán establecer reservas genéricas o de uso indefinido que cumplan en su conjunto las condiciones señaladas en la legislación urbanística vigente.
- Se respetará el Uso Global señalado para el Sector de origen.

Artículo 294.—Sistemas de actuación.

1. El Sistema de Actuación será el fijado por este PGO para cada Sector, que no obstante podrá variar por causas justificadas a través del procedimiento regulado en el Artículo 151 del TROTU, para la delimitación de polígonos y unidades de actuación. El Plan Parcial podrá modificar el sistema de actuación elegido en este PGO.

Artículo 295.—Planes parciales.

1. El desarrollo del PGO en esta clase de Suelo se realizará mediante Planes Parciales tal como señala el Artículo 151 del TROTU. Conforme a lo dispuesto en el Artículo 66 del TROTU y 186 a 190 del ROTUAS, dichos Planes están subordinados jerárquicamente a este PGO.

2. La parcelación urbanística, urbanización y edificación en el SUR requieren la previa aprobación de un Plan Parcial (PP) que ordenará la totalidad del ámbito de cada sector definido por el PGO o la división de los mismos previamente autorizada por el Ayuntamiento.

3. Los Planes Parciales cumplirán las determinaciones establecidas en el Artículo 66 del TROTU. Cuando se trate de Planes Parciales de iniciativa particular se estará a lo dispuesto en los Artículos 79 a 83 del citado TROTU.

4. Los Planes Parciales contendrán la documentación establecida en el Artículo 189 del ROTUAS. Cuando se trate de Planes Parciales de iniciativa particular contendrán asimismo lo señalado en el Artículo 83 del TROTU.

5. De acuerdo con lo dispuesto en los Artículos 84 a 89 del citado TROTU, la competencia para la aprobación inicial, provisional y definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Bimenes, requiriéndose informe no vinculante de la CUOTA.

Artículo 296.—División en polígonos o unidades de actuación.

1. Para su ejecución, los Planes Parciales podrán establecer la división de su ámbito en Polígonos o Unidades de Actuación que delimitarán expresamente, señalando así mismo el sistema de actuación y los plazos para la urbanización y edificación que corresponda a cada una de ellas.

Artículo 297.—Régimen del suelo urbanizable antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo.

1. Los propietarios tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos.

2. Antes de la aprobación del Plan Parcial, y siempre mediante la formulación y aprobación de un Plan Especial, podrán realizarse en esta clase de suelo obras correspondientes a las infraestructuras territoriales.

3. En el Suelo Urbanizable Prioritario, antes de la aprobación del Plan Parcial, sólo podrán autorizarse, de forma excepcional, usos y obras provisionales que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial,

que habrán de cesar, y en todo caso, ser demolidos sin indemnización alguna cuando lo acordare la Administración urbanística. Entre dichos usos no se incluye la vivienda en ninguna de sus categorías. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

4. En el Suelo Urbanizable No Prioritario, antes de la aprobación del Plan Parcial, podrán autorizarse los usos previstos para el Suelo no Urbanizable de Interés Agrícola, a excepción del de vivienda.

Artículo 298.—Obligaciones de los propietarios.

1. Una vez aprobado el Plan Parcial, como consecuencia del desarrollo del SUR, los propietarios de los terrenos están obligados a:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración el suelo necesario para:
 - a. Viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del polígono en el que sus terrenos resulten incluidos.
 - b. La ejecución de los sistemas generales adscritos al polígono, o participar en el coste de adquisición de los mismos, en los términos previstos en el Plan Parcial.
 - c. Correspondiente al 10% del aprovechamiento del Sector o ámbito correspondiente.
- b) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, en la forma y cuantía establecida al aprobar cada Plan Parcial.
- c) Costear o ejecutar la urbanización del polígono o sector correspondiente en la forma y plazos fijados en el Plan Parcial.
- d) Cumplir los plazos previstos en el Plan Parcial, o en su defecto, en la normativa urbanística, para edificar los solares.
- e) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, así como situar el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración o adquirirlo, con anterioridad al inicio de la urbanización del polígono o unidad de actuación.

2. La transformación de suelo clasificado como urbanizable comportara para los propietarios del mismo el deber de ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento de sector. La Administración urbanística actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en los que se localice el aprovechamiento, costes que deberán ser asumidos por los propietarios. El propietario podrá adquirir, mediante convenio, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la administración, en los términos previstos en el Artículo 119.2 del TROTU.

Artículo 299.—Obras y proyectos de urbanización.

1. La ejecución de las obras de urbanización requieren en todo caso que previamente, además del Plan Parcial, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

2. Los Proyectos de Urbanización deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones del Artículo 159 del TROTU, que a su vez, ha sido objeto de desarrollo por el Artículo 381 del ROTUAS.

Artículo 300.—Derecho a edificar.

1. El derecho a edificar en el SUR no podrá ejercerse mientras no se hayan ejecutado las obras de urbanización de la correspondiente etapa, de las programadas en el Plan de Etapas del PP, y se den los siguientes requisitos:

- a) Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación o del Proyecto de Compensación.
- b) Que una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación o el Proyecto de Compensación se haya procedido a realizar la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad, conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1093/1997 y en el Artículo 481 del ROTUAS.

Artículo 301.—Edificación y urbanización simultáneas.

1. Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del PP cuando concurran, además de lo establecido en Artículo anterior, los siguientes requisitos:

- a) Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- c) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar hasta el ciento por ciento la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial, así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales o generales.

- d) Para valorar esta garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa y de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización; no se podrá descontar sin embargo la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.
- e) Que el escrito de solicitud de licencia del promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo tipo o parte del edificio.

2. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio de derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiesen irrogado. Así mismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado c) anterior.

Artículo 302.—*Dotaciones del sistema local.*

1. Se cumplirán los estándares de reserva establecidos en el artículo 177 del ROTUAS, que regula las reservas en Suelo Urbanizable Sectorizado.

2. Con independencia de las edificaciones que pudieran incluirse en los Planes Parciales, por aplicación del Artículo anterior, podrán así mismo ejecutarse antes de que los terrenos adquieran la condición de solar las edificaciones correspondientes a las dotaciones de titularidad pública sobre las reservas de suelo definidas en los Planes Parciales, siempre que se haya producido la cesión al Ayuntamiento de la parcela de terreno en que se ubiquen y se cumplan además los requisitos b) y c) del Artículo anterior.

Artículo 303.—*Parcelación.*

1. No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación, o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o de Reparcelación.

TÍTULO V. SUELO NO URBANIZABLE.

Capítulo 1. Régimen, gestión y desarrollo del planeamiento.

Capítulo 2. Condiciones generales de uso.

Capítulo 3. Condiciones generales de la edificación.

Capítulo 4. Condiciones particulares de cada categoría de Suelo no Urbanizable.

Capítulo 1. Régimen, gestión y desarrollo del planeamiento en Suelo no Urbanizable.

Sección 1.—Régimen Jurídico.

Artículo 304.—*Definición.*

1. De acuerdo con lo dispuesto en los Artículos 12 y 13 de la Ley del Suelo (LS), y en el Artículo 115 del Texto Refundido de disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias (TROU), así como en el Artículo 303 del ROTUAS, tienen la condición de Suelo no Urbanizable (SNU) los terrenos siguientes:

- a) Los terrenos que estén o deban estar sometidos a algún régimen especial de protección, fijado en planes o normas sectoriales, o en el planeamiento territorial, que sea incompatible con su transformación urbanística. Esa protección podrá derivarse, entre otras posibilidades, de los valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales de los citados terrenos, de los riesgos naturales que en ellos concurren, de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Asimismo, esa protección podrá derivarse de la adopción de una ordenación territorial y urbanística basada en el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, o de la protección de los sistemas tradicionales de asentamiento de la población en el territorio del Principado de Asturias.
- b) Los terrenos que el planeamiento urbanístico general considere necesario preservar, por los valores y demás circunstancias a que se ha hecho referencia en la letra a) anterior, así como por su valor agrícola, forestal, ganadero, o por sus riquezas naturales.
- c) Los núcleos rurales y asentamientos consolidados de población de carácter rural, el los términos previstos por este PGO.
- d) Asentamientos de población que, pese a contar eventualmente con acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica para sus necesidades propias, no estén integrados en una malla urbana.

2. A los efectos de este Plan General de Ordenación (PGO) y en su ámbito de aplicación, por considerarse que en el mismo concurren uno o varios de los valores expresados en el número anterior, se clasifica como Suelo no Urbanizable el territorio para el que se señala esa condición en los Planos de Clasificación del Suelo.

Artículo 305.—*División.*

1. De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 122 del TROTU, el Suelo no Urbanizable del concejo de Bimenes se divide en las siguientes Categorías:

- a) Suelo no Urbanizable de Especial Protección (SNU.P1 y P2).
- b) Suelo no Urbanizable de Interés (SNU.I1, I2, I3 e I4).
- c) Suelo no Urbanizable de Infraestructuras (SNU.IF).
- d) Núcleo Rural (NR).

Artículo 306.—*Destino.*

1. El Suelo no Urbanizable deberá utilizarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con sujeción a lo dispuesto en la Ley de Ordenación Agraria y Desarrollo Rural del Principado de Asturias (LOADR) y en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario .

2. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 13 de la LS, los terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la explotación racional de los recursos naturales, dentro de los límites que establecen este PGO y la legislación del Principado de Asturias.

Sección 2.—Régimen de usos.

Artículo 307.—*Clases de usos.*

1. Los usos previstos en este PGO son los que corresponden a las necesidades de la población y al desarrollo de su actividad en todos los órdenes, así como a la debida gestión y utilización de los recursos naturales.

2. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 123 del TROTU, atendiendo a su situación jurídica y a la modalidad de gestión que le corresponda, los usos en Suelo no Urbanizable pueden ser de las siguientes clases:

- a) Usos Permitidos.
- b) Usos Autorizables.
- c) Usos Incompatibles.
- d) Usos Prohibidos.

Artículo 308.—*Usos permitidos.*

1. De acuerdo con el Artículo 123 del TROTU, se consideran así los usos sujetos a concesión de licencia municipal sin trámites previos, conforme a lo dispuesto en los Artículos 50 a 56 de estas Normas Urbanísticas y 228 y siguientes del TROTU.

Artículo 309.—*Usos autorizables.*

1. De acuerdo con el Artículo 123 del TROTU, se considerarán así aquellos usos que con anterioridad a la licencia municipal requieren autorización previa, conforme al trámite previsto en el Artículo 132 del TROTU.

Artículo 310.—*Usos incompatibles.*

1. De acuerdo con el Artículo 123 del TROTU, son aquellos usos que no cumplen alguno de los requisitos exigidos para los usos Permitidos o Autorizables y cuya eventual admisibilidad requiere, con anterioridad a cualquier otra autorización o licencia, la nueva aprobación o modificación de un planeamiento en virtud del cual se habilite el suelo afectado por la finalidad pretendida: Plan Especial, por ejemplo.

Artículo 311.—*Usos prohibidos.*

1. De acuerdo con el Artículo 123 del TROTU, son aquellos usos que no podrán desarrollarse en el Suelo no Urbanizable, salvo que se produzca la aparición de nuevos criterios urbanísticos y éstos se materialicen a través de la oportuna revisión de planeamiento.

Artículo 312.—*Núcleo de población.*

1. A los efectos de este PGO, se considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando se de alguna de las siguientes condiciones:

- a) Que la vivienda o edificación forme parte de un Núcleo Rural, entendiéndose por tal el constituido por un mínimo de 6 viviendas.
- b) Que la vivienda o edificación forme parte de una Quintana Tradicional existente.
- c) Cuando la vivienda tenga la consideración de aislada o pareada, la capacidad edificatoria que corresponde a la parcela queda agotada debiendo quedar recogido este extremo, mediante inscripción en el registro de la Propiedad en nota marginal.



2. Cualquier vivienda o edificación que no cumpla las condiciones anteriormente indicadas, posibilita la formación de núcleo de población, quedando expresamente prohibida.

Sección 3.—Desarrollo y gestión.

Artículo 313.—*Desarrollo del planeamiento.*

1. El desarrollo del Suelo no Urbanizable clasificado en este Plan General de Ordenación podrá realizarse mediante Planes Especiales cuya finalidad sea cualquiera de las explícitamente señaladas en los Artículos 67 y 68 del TROTU, matizados y desarrollados por los artículos 191 a 196 del ROTUAS.

2. Asimismo podrán formularse Estudios de Implantación para la localización de actividades, equipamientos y dotaciones, de interés público o social, incluidos en estas Normas como autorizables en Suelo no Urbanizable, conforme a las determinaciones del Artículo 71 del TROTU, y 200 a 204 del ROTUAS. Se incluyen en este supuesto aquellos equipamientos de ámbito municipal para los que, por razones de centralidad, vinculación a un recurso específico o cualquier otra, no se considere oportuna su localización en las áreas delimitadas como Suelo Urbano o Urbanizable en este PGO.

Artículo 314.—*Sistemas de actuación.*

1. Con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 200 del TROTU, las dotaciones, servicios y sistemas de espacios libres de ámbito local que se sitúen en los Núcleos Rurales se obtendrán por el sistema de expropiación como actuación aislada en Núcleo Rural.

2. Excepcionalmente, en la regulación de las condiciones de edificación en Núcleo Rural se podrán establecer formas de gestión tales, que por aplicación voluntaria de las mismas se puedan obtener mediante cesión gratuita, los terrenos necesarios para dotaciones, servicios o sistemas de espacios libres.

Sección 4.—Parcelaciones y segregaciones.

Artículo 315.—*Parcelaciones urbanísticas.*

1. Se considerará parcelación urbanística, según el Artículo 189 del TROTU, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes efectuada con fines edificatorios. En el SNU se entenderá que existe propósito edificatorio cuando la fragmentación de la finca no responda a requerimientos objetivos de la explotación agraria del terreno o de la actividad económica que debidamente autorizada venga realizándose sobre el mismo, circunstancias éstas que deberán ser constatadas por el Ayuntamiento o los órganos competentes de la Administración del Principado de Asturias.

2. De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 125 del TROTU, en el SNU las parcelaciones urbanísticas se limitarán al ámbito de los Núcleos Rurales delimitados en estas Normas Urbanísticas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el Artículo 468 de estas Normas.

Artículo 316.—*Segregaciones.*

1. La prohibición de parcelación no comportará por su propia naturaleza la imposibilidad de transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que se dé alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Cumplir las unidades mínimas de cultivo y demás determinaciones de la legislación agraria. Tal hecho no comportará por sí la posibilidad o imposibilidad de edificación, para lo que se necesitará la concurrencia de los requisitos propios de esa circunstancia.
- b) Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencias o disolución de comunidades, formadas estas últimas con anterioridad a la Resolución del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente de 29 de diciembre de 1983 y constituidas por título lucrativo, excepción hecha de que las mismas integrasen una sociedad mercantil, siempre que, en ambos casos, el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados concurrentes y se cumplimente la normativa específica de cada zonificación y tipología en cuanto al tamaño mínimo de parcela.
- c) Realizarse para agrupar o agregar a predios colindantes, aplicando la causa de excepción contemplada en el Artículo 99 de la LOADR, siempre que ello no aumente el número total de fincas inferiores a la mínima fijada.

2. A los efectos de lo anterior se considerarán como unidades mínimas de cultivo las establecidas en el Decreto 84/1992 o posteriores que lo sustituyan. Para el caso del concejo de Bimenes, las siguientes:

- a) Unidad mínima de cultivo agrícola: 6.000 m² (60 a).
- b) Unidad mínima de cultivo forestal: 100.000 m² (10 ha).

3. Cualquier división o segregación que no responda a lo establecido en este Artículo sólo tendrá efectos privados, considerándose a efectos públicos y en concreto para las actuaciones urbanísticas como propiedad compartida de una sola finca, la original, indivisa.

4. Las divisiones, segregaciones y agregaciones anteriormente señaladas en este Artículo no necesitarán licencia municipal, debiendo no obstante notificarse al Ayuntamiento para su constancia, pudiendo el Alcalde o el Consejero competente en materia de Urbanismo adoptar, en caso fundado de discrepancia, las medidas de disciplina que prevea la legislación vigente.

5. Las restantes divisiones de terreno que tengan por finalidad o consecuencia el obtener terreno de extensión igual o superior a lo que en cada zonificación o tipología permita el hecho edificatorio, necesitarán licencia municipal e informe



previo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA), a fin de determinar que tal división no suponga o incida en la posibilidad de parcelación urbanística.

6. La división de fincas rústicas, tal como queda descrita, carece de efecto alguno respecto a la posibilidad o imposibilidad de edificar sobre ellas.

Artículo 317.—*Concentraciones parcelarias.*

1. Las concentraciones parcelarias constituyen actos sujetos a licencia municipal y además de cumplir lo establecido en la LOADR deberán ajustarse a lo dispuesto en la presente normativa.

2. El epígrafe 7.2 del PORNA determina la obligatoriedad de tramitar EPIA para las concentraciones parcelarias y dicha actividad figura en los Anexos del DLIA. Por ello, el órgano que promueva el proyecto de concentración deberá solicitar informe del órgano competente en materia de impacto ambiental antes de la redacción del proyecto, debiendo éste pronunciarse sobre la necesidad de tramitar EIA o, en su defecto, EPIA.

3. En la medida de lo posible, las nuevas concentraciones parcelarias deberán conservar en el interior de las parcelas agregadas parte de los elementos naturales del seto vivo o arbolado existente.

Capítulo 2. Condiciones generales de uso.

Sección 1.—Disposiciones de carácter general.

Artículo 318.—*Definición y clasificación.*

1. La presente reglamentación regula los diferentes usos de los terrenos y de las edificaciones según las actividades que puedan desarrollarse en ellos.

2. A los efectos del presente PGO, se establecen las clases de usos y actividades que deben ser objeto de tratamiento específico agrupados según la siguiente clasificación:

- a) Actividades agrarias.
- b) Actividades forestales.
- c) Actividades extractivas.
- d) Actividades industriales.
- e) Equipamientos.
- f) Servicios.
- g) Infraestructuras.
- h) Vivienda.
- i) Usos existentes.

3. La clasificación de usos que aquí se presenta no prejuzga el carácter de los mismos en relación con la situación jurídica de Permitidos, Autorizables, Incompatibles o Prohibidos que a cada uno le corresponda de acuerdo a las Condiciones Particulares de cada Categoría del Suelo no Urbanizable que se presentan en el Capítulo 4 del Título V de estas Normas.

4. Las actividades aquí definidas deberán ajustarse en su desarrollo a la normativa legal que les fuera aplicable en función de la naturaleza de la actividad. Las clasificaciones, modalidades y niveles establecidos para cada uno de los usos y actividades considerados en estas Normas son complementarios a los procedentes de la normativa sectorial aplicable.

Sección 2.—Actividades agrarias.

Artículo 319.—*Definición y clasificación.*

1. Se consideran actividades agrarias las relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales y animales del territorio. Por su singularidad no se incluyen en este epígrafe las actividades forestales.

2. A los efectos de este Plan, las actividades agrarias se clasifican en los tres grupos siguientes:

- a) Actividades agrícolas.
- b) Actividades ganaderas.
- c) Actividades de acuicultura.

Subsección 2A.—Actividades agrícolas.

Artículo 320.—*Definición y clasificación.*

1. Se consideran actividades agrícolas todas aquellas relacionadas con el cultivo y aprovechamiento de especies vegetales no maderables.

2. Por su diferente carácter y necesidades edificatorias, las actividades agrícolas se segregan en los dos grupos siguientes:

- a) Cultivos bajo cubierta y viveros. Se consideran así los cultivos intensivos que requieren instalaciones específicas ajenas a la explotación tradicional.
- b) Actividades agrícolas tradicionales. Se consideran así todas las demás.

Artículo 321.—*Divisiones de fincas.*

1. Se considera prohibida cualquier división de fincas que de lugar a parcelas de dimensiones inferiores a la unidad mínima de cultivo de 6000 m² que para el caso del concejo de Bimenes se establece en el Decreto 84/1992 del Principado de Asturias o a la que en su caso se establezca en los Proyectos de Concentración Parcelaria que se desarrollen.

2. La coexistencia de usos agrícolas distintos o la creación de nuevos huertos y pomaradas dentro de la misma unidad registral no supone variación del régimen parcelario, que se mantendrá inalterado o admitirá la segregación cumpliendo el tamaño mínimo establecido.

3. La separación de los diferentes usos agrícolas sin división de la finca matriz, tal y como se establece en el número anterior, no podrá ir acompañada de cerramientos de fábrica de ladrillo, mampostería, celosía o cualquier sistema constructivo análogo, debiendo limitarse éstos a seto vivo, empalizada o alambre.

Artículo 322.—*Transformaciones de uso del suelo.*

1. La modificación de la estructura parcelaria tradicional de setos o matorral que suponga tala de arbolado queda sometida a licencia municipal y podrá ser denegada en aquellos casos en que se prevea notable impacto ecológico o paisajístico.

2. De acuerdo a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias (PORN) deberá tramitarse Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental (EPIA) para las actividades de mejora de pastos, entendiéndose como tales las encaminadas a la potenciación de pastizales mediante el arado y nueva siembra de terrenos con superficie superior a 3 ha y que supongan una alteración del medio físico existente.

3. Se someterán al trámite de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) los proyectos o actividades susceptibles de encuadrarse en los supuestos previstos en los Anexos I y II del Real Decreto Legislativo 1/2008 (DLIA), en las condiciones y términos previstos en su Artículo 3.

Artículo 323.—*Fertilización.*

1. En consonancia con las propuestas del Código de Buenas Prácticas Agrarias del Principado de Asturias se prohíbe la fertilización con abonos líquidos de origen animal, purines o lisieres, en los supuestos siguientes:

- a) A menos de 50 metros de fuentes, pozos o captaciones de agua.
- b) En una franja de 10 metros a ambos lados del álveo, tal y como se define éste en el Artículo 5 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA).
- c) En terrenos de pendientes superiores al 20%.
- d) En el ámbito de los Núcleos Rurales delimitados en este Plan y en una faja de 200 metros de entorno a su perímetro.
- e) En terrenos helados, nevados, inundados o con un grado de encharcamiento apreciable.
- f) Cuando se prevean fuertes lluvias, especialmente en el caso de terrenos pendientes.

Artículo 324.—*Aplicación de productos peligrosos.*

1. La utilización de forma masiva de productos potencialmente peligrosos para la fauna silvestre, especialmente venenos para el control de roedores y fitocidas, se considera actividad sujeta a licencia municipal y a la superación del trámite de EPIA acorde a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del PORN.

A tal fin, sin perjuicio de lo que pueda considerar el órgano competente en materia de impacto ambiental del Principado de Asturias, se entenderá que existe utilización masiva cuando el área de aplicación sea superior a 1 ha.

Artículo 325.—*Condiciones de edificación.*

1. Las edificaciones al servicio de las actividades agrícolas deberán ajustarse a las condiciones siguientes:

- a) Cuando superen los 150 m² de superficie edificada, ocupación máxima de la edificación del 30% de la superficie de la parcela, computándose la totalidad de las edificaciones preexistentes si las hubiera pero no las instalaciones desmontables de producción vegetal: invernaderos y similares. Dicha ocupación no será de aplicación en el ámbito de los Núcleos Rurales y Quintanas Tradicionales, donde se atenderá al cumplimiento de lo dispuesto en el número 3 del Artículo 472 de estas Normas.
- b) Retranqueos de al menos 4 metros a las líneas de cierre, a caminos o carreteras locales o según establezca la Ley de Carreteras del Principado de Asturias (LCPA).
- c) Cumplimiento de las condiciones de la edificación establecidas en el Capítulo 3 de este Título.

2. Las edificaciones al servicio de las actividades agrícolas deberán dedicarse en exclusiva al almacenamiento de aperos, maquinaria, insumos y productos de la explotación. Sólo en el caso de explotaciones intensivas, cultivos bajo cubierta, viveros y similares, se admitirán locales destinados a la administración y guarda de la instalación, cuya necesidad deberá justificarse debidamente.

Subsección 2B.—Actividades ganaderas.

Artículo 326.—*Definición.*

1. Se consideran actividades ganaderas todas aquellas relacionadas con la cría, engorde o aprovechamiento de animales domésticos. A los efectos de este Plan las actividades ganaderas se clasifican en los grupos siguientes:

- a) Actividades ganaderas industrializadas. Se considerarán así todas aquellas explotaciones que dispongan de instalaciones específicas de carácter industrial destinadas a la estabulación permanente del ganado.
- b) Actividades ganaderas tradicionales. Se consideran así aquellas explotaciones ganaderas cuyas características o dimensiones respondan a las formas tradicionales de las explotaciones rurales, sin estabulación permanente.

Artículo 327.—*Condiciones generales.*

1. Aquellas explotaciones ganaderas tradicionales que se dirijan exclusivamente al autoconsumo y la pequeña venta local se consideran compatibles con el uso de vivienda y no requerirán de la tramitación de licencias de actividades. A esos efectos, se consideran explícitamente incluidas en esa consideración la cría de vacuno y equino en número de cabezas igual o inferior a 5, la cría de ovino y caprino en número de cabezas inferior a 10, la de cerdos en número de cabezas inferior a 3 y la de gallinas y conejos en número de cabezas inferior a 30.

2. En cualquier caso, deberán respetarse para cualquier tipo de explotación las distancias mínimas que se deriven de la correcta aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP).

3. La localización de instalaciones de cría o engorde de ganado de cerda deberán cumplir las distancias mínimas que se establecen en el Real Decreto 324/00.

Artículo 328.—*Condiciones de edificación.*

1. La nueva edificación vinculada a explotaciones ganaderas (establos) y la ampliación o reforma de las existentes se realizará de acuerdo con la normativa particular de cada categoría de Suelo no Urbanizable.

2. Las edificaciones destinadas a albergar explotaciones ganaderas deberán ajustarse a los parámetros siguientes:

- a) Cuando superen los 150 m² de superficie edificada, ocupación máxima del 20%, computadas las edificaciones preexistentes si las hubiera.
- b) Retranqueos de al menos 10 metros a las líneas de cierre, a caminos o carreteras locales o según establezca la LCPA.
- c) Cumplimiento de las condiciones de vertido y tratamiento de residuos establecidas en el Artículo 330 de estas Normas.
- d) Cumplimiento de las condiciones de la edificación establecidas en el Capítulo 3 de este Título.

3. La vinculación de las instalaciones al uso ganadero deberá demostrarse mediante filiación en la Seguridad Social Agraria del titular.

4. En instalaciones de nueva planta se considera prohibido el uso residencial superpuesto con las instalaciones de estabulación. Sin embargo, en todos aquellos casos en que sea autorizable la construcción de establos de superficie superior a 300 m², será también autorizable la construcción de una vivienda destinada a la guarda de la explotación, que deberá ubicarse en la misma parcela y no distar de ésta más de 25 m.

5. Las condiciones de edificación señaladas en este Artículo no serán de aplicación para el caso de las construcciones precarias destinadas al cobijo temporal de ganado en régimen extensivo, galpones, tal y como se definen éstos en el Artículo 329 de estas Normas, ni a las actividades susceptibles de calificarse como de autoconsumo de acuerdo con el número 1 del Artículo anterior.

Artículo 329.—*Cobertizos y galpones.*

1. Como construcción vinculada a la ganadería extensiva se podrá autorizar la ejecución de galpones, considerando como tales las construcciones precarias, con cubierta y sin cerramiento o sólo con cerramiento parcial, que no afecte a la totalidad de su perímetro.

2. Dichas construcciones podrán autorizarse exclusivamente cuando su uso se limite a servir de cobijo al ganado en régimen extensivo, no pudiendo disponer de las fosas de purines y resto de instalaciones que actualmente caracterizan a los establos.

3. El titular deberá justificar adecuadamente la necesidad de la construcción, mediante acreditación de alta en la Seguridad Social Agraria y demostración de ser el titular de una cabaña ganadera con suficiente número de cabezas.

4. Cuando instalaciones de éste tipo se pretendan situar en las proximidades de otras edificaciones preexistentes, deberán tratarse como edificaciones ganaderas o auxiliares, siéndoles entonces de aplicación lo que al efecto se determine en estas Normas.

Artículo 330.—*Vertido y tratamiento de residuos.*

1. Las determinaciones relativas al almacenamiento de residuos ganaderos que aquí se desarrollan serán de obligado cumplimiento para todas aquellas instalaciones de nueva creación, así como para las que soliciten licencias de ampliación, mejora o reforma que superen los meros trabajos de mantenimiento o conservación de las actuales instalaciones. Dichas determinaciones no se considerarán de aplicación para el caso de las explotaciones ganaderas de equino, ovino, caprino, cerda, aves y conejos que se destinen principalmente al autoconsumo.

2. A los efectos de estas Normas se consideran dos sistemas de gestión de los residuos ganaderos:

- a) Con manejo separativo de sólidos y líquidos. Las instalaciones cuentan con un depósito de almacenamiento para el estiércol seco y la cama vegetal del ganado. A éste, se conecta una fosa de almacenamiento de purines a donde drenan los lixiviados del estiércol.
- b) Con manejo unitario de sólidos y líquidos. Es el habitual en explotaciones que utilizan sistemas sin cama, slats. Las instalaciones disponen de una canaleta en el interior del establo que recoge las deyecciones, orines y agua de limpieza para conducirlos de forma conjunta a una fosa. Este sistema da lugar a un único tipo de residuo, el estiércol líquido, purín o lisier, que se utiliza como fertilizante en forma líquida.

3. Las explotaciones de ganadería que gestionen sus residuos de forma separativa deberán disponer de un depósito de almacenamiento de estiércol seco de obra, no permitiéndose su construcción mediante simple excavación. Dicho depósito estará dotado de una solera impermeabilizada y muros de altura adecuada a la capacidad de almacenamiento. La impermeabilización de la solera podrá lograrse mediante hormigones hidráulicos o láminas plásticas o asfálticas intercaladas en el hormigón. El depósito deberá dotarse de pendiente hacia unos canales que recogerán los lixiviados, reuniéndolos en un foso estanco.

Las dimensiones de ambos depósitos deberán ser tales que permitan el almacenamiento de los residuos durante 90 días, debiendo tener, al menos, una capacidad de 3 m³ por cabeza de ganado mayor, en el estercolero, y de 0.3 m³ por cabeza de ganado mayor en el foso. Tanto el estercolero como el pozo deberán estar cubiertos.

4. Las explotaciones de ganadería que gestionen sus residuos de forma unitaria deberán disponer de una fosa o depósito de almacenamiento de purines completamente estanca y cubierta de forjado que evite la salida de malos olores. Su capacidad deberá ser tal que garantice el almacenamiento durante 90 días, debiendo tener, al menos, una capacidad de 4.5 m³ por cabeza de ganado mayor.

5. A los efectos del dimensionamiento de los depósitos se considera que una cabeza de vacuno adulto equivale a 0.7 cabezas de vacuno de 12 a 24 meses, 0.4 cabezas de vacuno de menos de 12 meses, 0.6 cabezas de caballo, 0.1 cabezas de ovino o caprino y 0.014 aves o conejos.

6. Las explotaciones ganaderas que dispongan de depósitos de ensilaje deberán dotar a éstos de un punto bajo de recogida de líquidos rezumantes que se dirigirá al foso de almacenamiento de lisieres.

7. En cualquier caso, todos los depósitos de almacenamiento de estiércol seco o fosas de lisieres deberán situarse fuera de las márgenes de los ríos u otros lugares donde el rebosamiento o filtración accidental pudiera verse directamente a los cursos de agua. Igualmente, se prohíbe la práctica aún frecuente de limpieza y lavado de cisternas y otros aperos en los cursos de agua o lugares próximos a los mismos.

Artículo 331.—*Condiciones particulares de las explotaciones de ganadería industrializada.*

1. La autorización de implantación y construcción de una instalación de ganadería industrializada está supeditada a la vinculación de un terreno suficiente que garantice la absorción como fertilizante del estiércol producido sin peligro de contaminación del suelo y de las aguas, al menos 0.5 ha/cabeza.

2. A los efectos de lo anterior, la vinculación del terreno podrá hacerse efectiva mediante justificación de la propiedad o mediante escrito en que otros propietarios o llevadores se comprometan a la utilización del estiércol como fertilizante de sus terrenos. En cualquier caso los terrenos vinculados deberán localizarse en el término municipal de Bimenes o en los concejos limítrofes.

3. La vinculación de terrenos puede sustituirse por instalaciones que técnicamente garanticen los mismos resultados, si bien, para calcular la que de todos modos se precise, se tendrán presentes los efectos posibles de averías o fallos y no sólo la hipótesis de funcionamiento correcto. Dichas instalaciones podrán ser depuradoras o plantas de compostaje.

4. La actividad de ganadería industrializada se sujetará a tramitación de EPIA, acorde a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del PORN, cuando se superen las capacidades siguientes:

- a) Ganado vacuno: 100 plazas.
- b) Ganado ovino y caprino: 500 plazas.
- c) Aves y conejos: 1.000 plazas.
- d) Ganado de cerda: 25 plazas.

El trámite de EPIA se sustituirá por el de EIA cuando se superen las capacidades que se establecen en el Anexo I de la LIA: grupo 1, punto e.

Subsección 2C.—Actividades de acuicultura.

Artículo 332.—*Definición.*

1. Se considerarán actividades de acuicultura las relacionadas con la reproducción, cría y engorde de animales acuáticos.

Artículo 333.—*Condiciones generales.*

1. Las piscifactorías u otras actividades de acuicultura intensiva deberán desarrollarse de acuerdo a lo que determine la legislación sectorial vigente, debiendo tomarse en especial consideración las disposiciones referidas a las ocupaciones del Dominio Público Hidráulico contenidas en el TROTU, la Orden de 24 de enero de 1974 y la Resolución de 24 de octubre de 1974 que desarrolla la anterior.

2. La instalación de centros piscícolas se considera actividad sujeta a licencia urbanística municipal. Además de la licencia municipal, se requiere autorización previa de CUOTA tramitada conforme a lo establecido en el Artículo 132 del Texto Refundido de disposiciones legales vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias (TROTU), tramitación de Plan Especial y superación del trámite de EPIA.

El estudio de impacto ambiental deberá de analizar especialmente los efectos de las presas o azudes que se construyan, la posible reducción en el caudal de agua circulante aguas abajo de la instalación, los vertidos al cauce y la afección a los valores naturales de la ribera. Dicho estudio deberá incluir planos de escala suficiente que señalen expresamente las obras de defensa de márgenes previstas, los sistemas de decantación, los puntos de vertido, etc.

3. La autorización de la actividad llevará aparejada la de las edificaciones que figuren en el proyecto de la instalación.

4. Sin perjuicio del resto de las disposiciones legislativas o reglamentarias que les fueran de aplicación, los centros de piscicultura que se pretendan construir en el ámbito del concejo de Bimenes deberán cumplir las condiciones siguientes:

- a) Todas las explotaciones deberán contar con una balsa de decantación para la eliminación de la fracción sedimentable de la materia orgánica en suspensión. Dichas balsas deberán dimensionarse en función del volumen de agua objeto de la concesión y tener una superficie de al menos el 10% de la superficie de las balsas de crianza. Para facilitar el vaciado, las balsas deberán estar construidas en material de fábrica. El diseño deberá procurar el mayor tiempo de retención posible de acuerdo a la superficie de la balsa. Para ello, la entrada y la salida del agua deberán situarse en los extremos opuestos de la balsa, debiendo disponerse tabiques intermedios y filtros que permitan aumentar la retención de la materia orgánica particulada y la sedimentación de la disuelta.
- b) Los lodos, residuos sólidos y semisólidos procedentes de la depuración y de la limpieza de las balsas de crianza y decantación, así como los eviscerados, cuando se aplicara esta técnica, deberán ser retirados, debiendo autorizarse el punto de vertido o su utilización como fertilizante por parte del Ayuntamiento.

Sección 3.—Actividades forestales.

Subsección 3A.—Condiciones generales.

Artículo 334.—*Definición.*

1. Se consideran actividades forestales todas aquellas relacionadas con el uso, aprovechamiento y gestión de los montes tal y como se definen en el Artículo 5 de la vigente Ley de Montes del Principado de Asturias.

2. Asimismo, a los efectos de este Plan, y en su ámbito de aplicación, se consideran actividades forestales todas aquellas relacionadas con la conservación, mejora y regeneración de los ecosistemas forestales naturales.

Artículo 335.—*Condiciones generales.*

1. Las actividades forestales deberán ajustarse a lo especificado en la legislación sectorial vigente, en estas Normas Urbanísticas y en la planificación forestal que desarrollen el Ayuntamiento de Bimenes o el órgano competente en materia forestal del Principado de Asturias, tanto en lo relativo a las técnicas silvícolas empleadas como en lo referente a las especies objeto de plantación o aprovechamiento forestal.

2. En todo caso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 34.1 de la Ley 3/2004, los montes deben ser gestionados de forma sostenible, integrando los aspectos ambientales con las actividades económicas, sociales y culturales, con la finalidad de conservar el medio natural al tiempo que generar empleo y colaborar al aumento de la calidad de vida y expectativas de desarrollo de la población rural.

Artículo 336.—*Planificación forestal.*

1. Los planes forestales que la Administración competente desarrolle dentro del ámbito de aplicación de este PGO deberán ir encaminados al mantenimiento de los valores propios de cada una de las Categorías de suelo que se señalan en el Capítulo 4 de este Título.

2. Cualquier decisión planificatoria, planes forestales comarcales, planes de aprovechamiento de Montes de Utilidad Pública, etc, que adopte la Administración competente deberá ser informada previamente por el Ayuntamiento de Bimenes.

3. Conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 3/2004, los montes privados se gestionan por su titular, ajustándose, en su caso, al correspondiente instrumento de gestión o planificación forestal; la aplicación de dichos instrumentos será supervisada por la Consejería competente en materia forestal.

4. De acuerdo a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del PORNIA deberá someterse a EPIA cualquier plan forestal que se desarrolle en el ámbito del concejo.

Artículo 337.—*Régimen parcelario.*

1. De acuerdo con lo establecido en el Decreto 84/1992 del Principado de Asturias, la unidad mínima de cultivo forestal en Bimenes queda establecida en 100.000 m² (10 ha).

2. Queda prohibida cualquier segregación o división de fincas forestales que de lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo establecida. No obstante, de acuerdo con el Artículo 44.1 del Texto Refundido de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, se admite la segregación en beneficio de colindante cuando ello no aumente el número total de fincas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo establecida.

Subsección 3B.—Plantaciones y repoblaciones.

Artículo 338.—*Nuevas repoblaciones.*

1. Se consideran nuevas repoblaciones forestales las plantaciones en terrenos sujetos a uso agrícola o en terrenos forestales desarbolados, entendiéndose que tienen ese carácter aquellos con fracción de cabida cubierta inferior al 20%.

2. A los efectos de este Plan, se consideran dos tipos de repoblaciones forestales:

- a) Repoblaciones con especies autóctonas, las que se realicen con alguna o varias de las especies que se señalan en el Anexo 5 de este Plan.
- b) Repoblaciones con especies alóctonas, las que se realicen con especies no recogidas en el citado Anexo.

Todas ellas se consideran acto sujeto a licencia urbanística, fueran cuales fueren las especies utilizadas y la superficie de repoblación.

3. Los proyectos de repoblación deberán ejecutarse de acuerdo a lo dispuesto en estas Normas y en función de lo que para cada categoría de suelo se disponga en el Capítulo 4 de este Título, pudiendo el Ayuntamiento denegar la licencia por razones ambientales debidamente justificadas aún en aquellos casos en que el uso sea calificado como Permitido.

4. De acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos (DLIA), los proyectos de primera repoblación que entrañen riesgos de graves transformaciones ecológicas negativas se someterán a EIA cuando afecten a superficies de más de 50 ha. Cuando no se alcance dicho umbral el órgano competente en materia de impacto ambiental analizará cada uno de los casos, pronunciándose sobre la necesidad de tramitar EIA o en su caso EPIA.

A efectos de lo anterior, se considerará primera repoblación forestal con riesgo grave de transformaciones ecológicas negativas cualquier proyecto que responda a las condiciones definidas en el párrafo 9 del Anexo II del Real Decreto 1131/98, incluyéndose en ese caso, al menos, todos los que empleen especies no autóctonas y afecten a terrenos desarbolados en los últimos diez años.

Artículo 339.—*Segundas y sucesivas repoblaciones.*

1. Se consideran segundas y sucesivas repoblaciones forestales las plantaciones que tengan por objeto reforzar o conservar masas forestales preexistentes, cuando tras el aprovechamiento no se pudiera garantizar la regeneración natural y sin que se pretenda la modificación de las especies que componen esa masa. A efectos de este Plan tendrán ese mismo carácter los cambios de cultivo que se limiten a sustituir una especie alóctona por otra.

2. Se considera que dichas actuaciones no suponen un cambio de uso del terreno por lo que no se precisará licencia urbanística, debiendo sujetarse únicamente a lo dispuesto en la legislación vigente y a las condiciones relativas a retranqueos y técnicas de plantación establecidas en los Artículos siguientes de estas Normas.

Artículo 340.—*Retranqueos.*

1. Las nuevas plantaciones de arbolado mantendrán con respecto a los linderos de la propiedad los retranqueos que a continuación se señalan:

- a) Cuando se trate de especies no autóctonas, 15 m.
- b) Cuando se trate de especies autóctonas, 4 m.

2. Las distancias arriba señaladas se reducirán a 4 metros en todos aquellos linderos a propiedades que tengan el mismo uso o masa forestal que se pretende instalar, salvo cuando haya expresa oposición por parte del colindante.

3. Dichos retranqueos no serán de aplicación cuando se trate de plantaciones aisladas de frutales u ornamentales, debiendo garantizarse en ese caso únicamente que el vuelo del árbol no invada caminos o propiedades colindantes.

Artículo 341.—*Técnicas de plantación.*

1. En los terrenos forestales del concejo de Bimenes quedan prohibidas las labores preparatorias del terreno o de desbroce que impliquen modificación de los horizontes del suelo o puedan suponer un peligro para la fertilidad o estabili-

dad del mismo. Explícitamente se prohíben: la quema a manta, el acaballonado, el aterrazamiento y el decapado, siendo obligatorio el ahoyado manual en todos aquellos terrenos con pendiente superior al 30%.

2. Salvo que se trate de terrenos notoriamente llanos, las labores de subsolado se permitirán exclusivamente cuando se garantice suficiente discontinuidad en la arada.

3. La utilización de fitocidas como método para la eliminación de la vegetación en terrenos forestales constituye un acto sujeto a licencia que podrá ser denegado por el Ayuntamiento por razones ambientales debidamente justificadas. En cualquier caso, los proyectos que incluyan trabajos de ese tipo deberán superar trámite de EPIA acorde a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del PORN.

Subsección 3C.—Cambios de uso.

Artículo 342.—Cambio de cultivo.

1. Se entenderá que existe cambio de cultivo cuando se proyecte la sustitución de masas arboladas de especies autóctonas por masas arboladas de especies alóctonas o viceversa.

A los efectos de lo anterior y, en general de este Plan, tendrán la consideración de terrenos arbolados todos aquellos con fracción de cabida cubierta superior al 20%, considerando para caracterizar la masa aquellas especies que representen más del 50% de la cubierta.

2. Los cambios de uso de los terrenos forestales arbolados, se sujetarán a las condiciones siguientes:

- a) Con independencia de la categoría de suelo de que se trate, se consideran prohibidos los cambios de uso que supongan la transformación total o parcial de masas de especies autóctonas por masas de especies alóctonas.
- b) Se considera acto sujeto a licencia municipal el cambio de cultivo que suponga la sustitución de masas de especies alóctonas por masas de especies autóctonas, cuando la superficie sea superior a la unidad mínima de cultivo forestal establecida: 10 ha.

Artículo 343.—Cambio de uso forestal a agrícola.

1. La roturación de terrenos forestales y el cambio de uso de forestal a agrícola se considera acto sujeto a licencia con independencia de la superficie afectada, debiendo estarse a lo dispuesto al Artículo 42 de la Ley 3/2004 de Montes y su Ordenación Forestal, y a lo que se determine para cada Categoría de SNU en el Capítulo 4 de este Título.

2. En el ámbito del concejo de Bimenes se considera prohibida la transformación total o parcial de masas forestales de especies autóctonas o de castaño en cultivos agrícolas, considerando que se da ese caso siempre que el terreno presente una fracción de cabida cubierta superior al 20%.

3. Las solicitudes de roturación que se tramiten, aún cuando no afecten a terrenos arbolados, podrán ser denegadas siempre que se estime que no se trata de tierras técnica y económicamente aptas para el cultivo agrícola, por razones edáficas, de excesiva pendiente o de mala accesibilidad.

4. En virtud de lo previsto en el PORN, deberá tramitarse EPIA siempre que la roturación afecte a ecosistemas amenazados o cuando, no siendo así, afecte a superficies mayores de 3 ha. A efectos de lo anterior, se considerarán ecosistemas amenazados los listados en el epígrafe 8.3 del PORN.

De acuerdo a lo previsto en la LIA, el trámite de EPIA se sustituirá por el de EIA cuando la transformación afecte a superficies mayores de 100 ha y suponga la eliminación de la cubierta vegetal arbustiva (Anexo I: grupo 9, punto a).

Subsección 3D.—Aprovechamientos.

Artículo 344.—Aprovechamientos madereros.

1. Se considerarán actos sujetos a licencia municipal los aprovechamientos madereros que se realicen mediante tala en entresaca o a hecho, excluyéndose únicamente la tala para uso doméstico en volumen inferior a 10 m³.

2. La solicitud de licencia deberá detallar suficientemente los aspectos siguientes:

- a) La localización del rodal a explotar representado sobre la cartografía de este Plan.
- b) La superficie del mismo.
- c) Las características de la masa, en cuanto a especies que la componen, estado de la misma, diámetros, alturas, etc.
- d) El volumen a aprovechar y la técnica de tala a emplear.
- e) La forma de saca de la madera, detallando los viales a utilizar y el tipo de vehículos.
- f) En su caso, la construcción de vías para la saca: justificación de su necesidad, longitud y anchura de las mismas, pendiente, forma de ejecución, técnicas de restauración propuestas y plazos, etc.

3. La tala a hecho podrá ser autorizada exclusivamente cuando se trate de especies no autóctonas o de castaño (*Castanea sativa*). En el caso de especies autóctonas diferentes del castaño el aprovechamiento deberá realizarse mediante tala en entresaca y previo señalamiento por parte del órgano competente en materia forestal del Principado de Asturias.

4. De acuerdo a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del PORN, deberá someterse a EPIA el aprovechamiento de masas forestales autóctonas que exceda de 50 m³ y no se realice al amparo de Planes de Ordenación de Montes. Igualmente, los aprovechamientos de cualquier entidad que afecten a ecosistemas amenazados, considerando como tales los listados en el epígrafe 8.3 del PORN.

5. Aún en aquellos casos en que el uso sea considerado Permitido, el Ayuntamiento podrá denegar la tala cuando la concurrencia de solicitudes en áreas próximas haga previsible impactos ambientales o paisajísticos notorios o concurren otras circunstancias ambientales que deberán ser justificadas debidamente.

6. La autorización para tala no supone la autorización para roturación y cambio de uso de forestal a agrícola, que debe ser objeto de licencia independiente de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 343 de estas Normas.

Artículo 345.—*Saca de madera.*

1. Las empresas y particulares que realicen trabajos forestales en el ámbito del concejo de Bimenes deberán mantener en todo momento las pistas y fajas auxiliares de éstas libres de cualquier obstáculo que impida el tránsito, así como de restos combustibles o desperdicios de cualquier tipo, dicha condición será de aplicación a la banda de 6 metros medidos a cada lado de la mediana del vial.

2. Las pistas forestales y caminos públicos empleados para la saca de la madera deberán ser restaurados por el contratista en el plazo de dos meses desde el final de la saca, debiendo quedar en el mismo estado en que se encontraban al inicio de los trabajos. A tal fin el Ayuntamiento de Bimenes podrá imponer los avales económicos que considere necesarios. Dichos avales podrán determinarse mediante Ordenanza o calcularse motivadamente en el momento del otorgamiento de la licencia.

3. Cuando para la extracción de la madera, ya sea en montes públicos o privados, fuera necesaria la construcción de vías de saca, éstas deberán ejecutarse de acuerdo a las condiciones aquí recogidas:

- a) Pendiente inferior al 15% en todo su trazado.
- b) Anchura inferior a 3 m.
- c) Restauración en el plazo máximo de un año desde el final de la saca, mediante plantación y restitución de la tierra de cabeza previamente copiada en las márgenes de la vía.

4. Cuando se pretenda que dichas vías de saca tengan carácter permanente, con vistas a su posterior reutilización, deberán ser consideradas pistas forestales y someterse a los trámites que para este tipo de viales se establecen en el Artículo 396 de estas Normas o en el resto de disposiciones legales vigentes.

Subsección 3E.—Obras.

Artículo 346.—*Cerramientos.*

1. Quedan prohibidos los cerramientos de fincas en terrenos forestales. Se excluyen de esta prohibición los cerramientos para la protección de áreas de repoblación, los enclavados y los pastizales debidamente autorizados, así como los límites entre los terrenos forestales y los destinados a otros usos.

Artículo 347.—*Condiciones de edificación.*

1. Como edificaciones vinculadas al uso forestal, se consideran únicamente las relacionadas con la vigilancia y extinción de incendios, para las cuales se establecerán las condiciones en la propia autorización.

Sección 4.—Actividades extractivas.

Artículo 348.—*Definición y clasificación.*

1. A los efectos de este Plan y en su ámbito de aplicación, se consideran actividades extractivas todas aquellas relacionadas con la explotación de los yacimientos minerales y demás recursos geológicos, cualesquiera que fueren su origen y estado físico.

Explícitamente se incluyen en este grupo todas las actividades reguladas por la Ley 22/73 de Minas y demás legislación complementaria a ésta. Asimismo, se incluyen las actividades relacionadas con la extracción de minerales sin aplicación de técnica minera no reguladas por la Ley de Minas, tal y como se definen en el párrafo 4, Artículo 1, del Reglamento de Minas.

2. Las actividades extractivas se clasifican como sigue:

- a) Canteras.
- b) Aprovechamientos de aguas minerales y termales.
- c) Minas.
- d) Actividades extractivas sin clasificar.

3. Con independencia de que la explotación vaya acompañada de instalaciones para la transformación, se consideran canteras las explotaciones de los recursos geológicos clasificados por la Ley de Minas en la Sección A.

4. Se consideran aguas minerales y termales, aquellos recursos de la Sección B así definidos en los Artículos 23 de la Ley de Minas y 38 de su Reglamento.



5. Con independencia de que las labores mineras se realicen en galería o a cielo abierto, se consideran minas las explotaciones de los recursos geológicos clasificados por la Ley de Minas en la Sección C, es decir, todos los demás, incluidos aquellos de interés energético clasificados por la Ley 54/80, de modificación de la Ley de Minas en la Sección D.

Igualmente se consideran incluidos aquellos recursos de la Sección B definidos como estructuras subterráneas y yacimientos resultantes de operaciones mineras, tal y como se definen en los Artículos 23 de la Ley de Minas y 38 de su Reglamento.

6. A los efectos de este Plan y en su ámbito de aplicación se consideran actividades extractivas sin clasificar las no reguladas por la Ley de Minas, es decir, la extracción ocasional y de escasa importancia realizada por el propietario del terreno para su exclusivo uso y sin necesidad de aplicación de técnica minera. Se entenderá que existe técnica minera en todos aquellos supuestos de aprovechamientos minerales que recoge el párrafo 4 del Artículo 1 del Reglamento de Minas.

Artículo 349.—*Condiciones generales.*

1. Las actividades extractivas deberán ajustarse a la regulación que desarrolla la Ley de Minas y el resto de normativa aplicable en el sector.

2. La clasificación que se realice de las industrias extractivas para la correcta aplicación de este Plan se realizará a partir de la clasificación en las Secciones A, B, C y D que previamente haga del recurso el órgano competente en materia de minas.

3. Se considera prohibida cualquier actividad de las definidas en el Artículo 348 de estas Normas como minas. La actividad extractiva, por tanto, se limita a las canteras, los aprovechamientos de aguas minerales y termales y las actividades extractivas sin clasificar.

4. Todas las actividades extractivas definidas en estas Normas, que no tengan la consideración de prohibidas, están sujetas a licencia urbanística municipal. Además de la licencia municipal, se requiere autorización previa de la CUOTA, tramitada conforme a lo establecido en el Artículo 132 del TROTU y superación del trámite de EIA.

De dicha tramitación se exceptuarán exclusivamente las actividades extractivas definidas como sin clasificar, que no requerirán más que de la preceptiva licencia municipal.

Aún cuando las actividades extractivas sin clasificar se califiquen como Uso Permitido en alguna de las Categorías de suelo, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia municipal cuando se estime que la actividad no es procedente por razones ambientales que se justifiquen debidamente.

5. Las actividades en desarrollo y que no dispongan de la preceptiva licencia municipal deberán tramitarla de acuerdo a lo dispuesto en estas Normas.

Artículo 350.—*Documentación a aportar.*

1. La solicitud de la licencia urbanística municipal para las actividades extractivas definidas en estas Normas deberá acompañarse de los documentos siguientes:

- a) Proyecto redactado por facultativo competente y visado de acuerdo con lo que determine la normativa vigente en materia de minas.
- b) Cálculo de existencias y estudio de mercado que demuestre la viabilidad de la explotación para un periodo mínimo de 10 años, pudiendo denegarse la licencia en caso contrario.
- c) Evaluación de Impacto Ambiental. El Estudio de Impacto deberá valorar especialmente la incidencia sobre la vegetación existente, sobre la estabilidad de los terrenos, sobre el régimen de las aguas y el impacto visual o paisajístico, incluyendo medidas correctoras de los posibles impactos.
- d) Plan de Restauración conforme a lo establecido en el Real Decreto 2994/1982, sobre restauración de espacios naturales afectados por actividades extractivas, así como en el Real Decreto 1116/1984, sobre restauración del espacio natural afectado por las explotaciones de carbón a cielo abierto y el aprovechamiento racional de estos recursos energéticos, y normativas que los desarrollan.

El citado Plan deberá ser estar aprobado por el órgano del Principado de Asturias competente en minería previo informe favorable y se acompañará, si fuera necesario, de los avales correspondientes.

- e) Estudio de accesibilidad suficientemente detallado, que refleje los viales por los que se realizará el acceso a la explotación y la extracción de los materiales.

En este sentido, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia municipal cuando la actividad vaya a suponer un notable incremento del tráfico de vehículos pesados por cualquiera de los Núcleos Rurales delimitados en este PGO, pudiendo incorporarse a las condiciones de la licencia la obligatoriedad de construir viales de acceso a las carreteras de mayor orden, que eviten el tráfico pesado por el interior de poblaciones que no dispongan de un callejero de suficiente amplitud.

Artículo 351.—*Actividades extractivas sin clasificar.*

1. Las actividades extractivas sin clasificar se someterán exclusivamente a la obtención de la preceptiva licencia municipal, que podrá ser denegada por el Ayuntamiento cuando se estime que la actividad no es procedente por razones ambientales, aun en aquellos casos en que la actividad venga calificada como Uso Permitido en alguna de las categorías de SNU definidas.

2. La solicitud de licencia se acompañará de documentación acerca de:



- a) La localización y propiedad de los terrenos.
- b) La cubierta vegetal existente sobre el área de excavación.
- c) La cuantía del aprovechamiento y el uso que se va a dar a los materiales.
- d) La técnica de extracción a emplear y los viales y medios que se utilizarán para el transporte.

Artículo 352.—*Condiciones de localización.*

1. Se prohíbe el desarrollo de cualquier tipo de actividad extractiva de las definidas en la Ley de Minas en aquellos casos en que la distancia entre el perímetro de la explotación y el punto más cercano del perímetro de cualquiera de los Núcleos Rurales delimitados en este Plan sea inferior a 1.000 m. Dicho umbral se reducirá a 500 metros cuando se trate de entidades de población habitadas pero no delimitadas como Núcleo Rural.

2. Igualmente, se prohíbe la actividad cuando las instalaciones o el frente de explotación, en los casos de laboreo a cielo abierto, supongan la ocupación de una parte sustancial del campo visual de cualquiera de los Núcleos Rurales delimitados en este Plan.

3. No serán autorizables nuevas actividades extractivas de las definidas en el Artículo 348 de estas Normas como canteras a distancia inferior a 10 km de otras explotaciones del mismo tipo existentes.

4. Las condiciones arriba desarrolladas no serán de aplicación a los aprovechamientos de aguas minerales y termales, que podrán desarrollarse a cualquier distancia de los Núcleos Rurales siempre y cuando ello no suponga alteración sustancial de su fisonomía o molestias a la población local.

Artículo 353.—*Condiciones de la explotación.*

1. Cuando sea técnicamente posible, en las explotaciones de canteras a cielo abierto el laboreo deberá realizarse de forma que no se rebasen los planos trazados a 45° desde una línea paralela a los linderos de la parcela y distante 10 metros de los mismos.

2. Cuando sea técnicamente posible, las canteras se explotarán de forma cerrada hacia adentro, con boca de entrada y respetando en su contorno la disposición natural del terreno, a fin de permitir la reconstrucción de la topografía original mediante posterior relleno.

3. Las instalaciones destinadas al tratamiento o transformación de los productos de la actividad extractiva deberán vincularse ésta, prohibiéndose el tratamiento de materias primas procedentes de otras explotaciones o el mantenimiento de la actividad agotadas las existencias del recurso. En este sentido, el Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de las edificaciones e instalaciones cuando la actividad extractiva hubiera concluido.

Artículo 354.—*Condiciones de edificación.*

1. Las competencias del Artículo 116 de la Ley de Minas se entienden sin perjuicio de las competencias municipales y autonómicas en la Ordenación del Territorio respecto a las edificaciones precisas para la instalación, que deberán ajustarse a la normativa urbanística vigente.

Por ello, cuando para el desarrollo de la actividad extractiva se requiera la construcción de edificaciones destinadas a administración, transformación, almacenamiento, guarda o cualesquiera otra similar, se requerirá la tramitación de la licencia urbanística de dichas construcciones.

2. En ningún caso se establece superficie máxima edificable pero, para el caso de las canteras, se considera una ocupación máxima del 20% de la parcela sometida a explotación.

Artículo 355.—*Impacto ambiental.*

1. En los expedientes para la autorización de las actividades extractivas deberá velarse especialmente por el correcto cumplimiento de las determinaciones del Real Decreto 2994/82 sobre restauración de espacios afectados por actividades mineras y cualesquier otra normativa complementaria al mismo. En cualquier caso, finalizada la explotación, el propietario de los terrenos queda obligado a permitir el vertido de escombros de obra y tierras que se realizará bajo control de la autoridad municipal.

2. Deberán someterse al trámite de EIA, las actividades extractivas incluidas en los Anexos del DLIA.

Sección 5.—Actividades industriales.

Artículo 356.—Definición y clasificación.

1. Se consideran industriales las actividades y establecimientos relacionados con la transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, el almacenamiento mayorista, el transporte y la distribución.

2. En el ámbito de aplicación de este Plan, y a los efectos del mismo, se establecen los siguientes grupos de actividades industriales:

- a) Industrias vinculadas al medio rural.
- b) Depósitos al aire libre.
- c) Industrias transformadoras.

d) Industrias energéticas.

Artículo 357.—*Condiciones generales.*

1. Las actividades industriales aquí definidas deberán ajustarse en su desarrollo a la normativa legal vigente que les fuera de aplicación en función de la naturaleza de su actividad y especialmente a las determinaciones que se derivaran de la aplicación del RAMINP si la actividad estuviera calificada, tramitándose EIA o EPIA siempre que lo exija la normativa vigente o se determine por el Ayuntamiento mediante acuerdo motivado.

2. El acondicionamiento de locales y establecimientos existentes para el desarrollo de actividades definidas como industriales se considera acto sujeto a licencia urbanística, igualmente la nueva construcción de edificaciones destinadas a tal uso.

3. Habida cuenta de la posible incidencia ambiental, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia municipal para cualquier tipo de actividad industrial por razones ambientales debidamente justificadas aún en aquellas Categorías de suelo en que hubieran recibido la consideración de Uso Permitido.

4. Las actividades que no requieran de instalaciones de más de 50 m² se consideran compatibles con cualquier uso principal de la edificación.

5. Las actividades que estuvieran actualmente en funcionamiento no se considerarán fuera de ordenación, pero deberán acomodarse a las condiciones que les fueran aplicables de estas Normas.

Subsección 5.—Industrias vinculadas al medio rural.

Artículo 358.—*Definición y clasificación.*

1. Se consideran industrias vinculadas al medio rural todas aquellas que, a pesar de su carácter netamente industrial, deban situarse en el Suelo no Urbanizable por la naturaleza de su actividad, bien por dar servicio directo a la población rural y requerir localizaciones próximas a ésta, bien por utilizar materias primas procedentes del mundo rural y requerir localizaciones próximas a la fuente de dichas materias.

2. En el ámbito de aplicación de este Plan, y a los efectos del mismo, tendrán la consideración de Industrias Vinculadas al Medio Rural las siguientes instalaciones y actividades:

- a) Los talleres artesanales: pequeños establecimientos destinados a la realización de actividades de producción, o transformación de bienes realizada mediante un proceso en el que la intervención personal constituye un factor predominante, obteniéndose un resultado final individualizado que no se acomoda a la producción industrial, totalmente mecanizada o en grandes series y no entrañan molestias a la población local más cercana.
- b) Los talleres de reparación de vehículos o maquinaria agraria.
- c) Depósitos y almacenes de mercancías e insumos agrarios: Establecimientos de distribución, con ámbitos iguales o inferiores al municipal, de productos.
- d) Industrias vinculadas a la producción local: pequeñas industrias de transformación que utilicen fundamentalmente materias primas agrarias de origen local.

Artículo 359.—*Condiciones particulares de los talleres artesanales.*

1. Tendrán la consideración de talleres artesanales las instalaciones que, además de ajustarse a la definición establecida en el Artículo anterior, cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que la actividad desarrollada en ellas sea de carácter preferentemente manual o cuando menos individualizada, sin perjuicio de la utilización de utillaje o maquinaria auxiliar.
- b) Que la superficie edificada vinculada al uso no supere los 150 m².

2. El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos llevarán aparejada la consideración de la actividad en el epígrafe que se regula en el Artículo 360 de estas Normas, según el tipo de actividad.

3. Será autorizable la implantación en edificaciones auxiliares vinculadas a la vivienda, en la planta baja de ésta o en edificaciones independientes. Cuando se trate de edificaciones independientes, las condiciones de la edificación serán las determinadas en el Artículo 407 de estas Normas.

Artículo 360.—*Condiciones particulares del resto de las industrias vinculadas al medio rural.*

1. La superficie edificada al servicio de las instalaciones deberá ser inferior a 600 m². En el caso de los talleres de reparación de vehículos o maquinaria, la superficie edificada se limita a 150 m². Las instalaciones de mayor superficie deberán dirigirse a los ámbitos clasificados como Urbano o Urbanizable.

2. Con carácter general las instalaciones deberán de situarse a una distancia superior a 100 metros de cualquier edificación ajena a la instalación, distancia que podrá reducirse exclusivamente cuando exista autorización expresa de los colindantes y no se incumplan con ello las prescripciones aplicables de acuerdo al RAMINP.

3. Los retranqueos a linderos deberán ser de al menos 6 m, debiendo instalarse pantallas vegetales cuando de acuerdo al criterio del Ayuntamiento y a la naturaleza de la actividad fueran esperables impactos visuales significativos.

4. Se deberá resolver dentro de la propia parcela el estacionamiento de los vehículos vinculados a la actividad y los trabajos de carga y descarga.

Subsección 5b.—Depósitos al aire libre.

Artículo 361.—*Definición.*

1. A efectos de este Plan, se consideran depósitos al aire libre las ocupaciones temporales o definitivas de terrenos para el almacenamiento o depósito de materiales de diversos tipos, sin edificación ni actividad comercial o industrial.

Artículo 362.—*Condiciones generales.*

1. Los depósitos al aire libre se consideran actividades sujetas a licencia urbanística sea cual fuere la superficie ocupada por el depósito.

2. En cualquier caso deberán respetarse las condiciones siguientes:

- a) Los retranqueos mínimos necesarios para la instalación de pantallas vegetales que permitan el ocultamiento del depósito.
- b) Altura del depósito inferior a 3 m, que podrán ampliarse a 5 metros cuando se demuestre el nulo impacto sobre el paisaje o la ausencia de perjuicios a terceros.
- c) Espacio para el estacionamiento de los vehículos vinculados a la actividad y para las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela.
- d) Distancias mínimas que establezca el RAMINP en razón de la naturaleza de los materiales depositados.

Subsección 5C.—Industrias transformadoras.

Artículo 363.—*Definición y condiciones generales.*

1. Se consideran industrias transformadoras todas las que se señalan a continuación:

- a) Las actividades industriales sin relación directa o de servicio con el medio rural.
- b) Todas aquellas de cualquier tipo que superen los 600 m² de superficie construida.
- c) Las plantas de tratamiento de residuos, ya sean residuos peligrosos, no peligrosos o vehículos fuera de uso (desguaces).

2. Su desarrollo no se considera adecuado a las características del Suelo no Urbanizable, por lo que se definen como actividades prohibidas que deben dirigirse en todos los casos a Suelos Urbanos o Urbanizables de uso industrial.

Subsección 5D.—Industrias energéticas.

Artículo 364.—*Definición y condiciones generales.*

1. Se consideran industrias energéticas todas aquellas instalaciones destinadas a la producción de energía eléctrica: minicentrales hidroeléctricas, instalaciones eólicas, centrales de biomasa, centrales termoeléctricas, etc.

2. Con carácter general, su desarrollo no se considera adecuado a las características del Suelo no Urbanizable de Biógenos, por lo que se definen como actividades prohibidas, que deben dirigirse cuando su naturaleza lo permita a Suelos Urbanos o Urbanizables de uso industrial.

Sección 6.—Equipamientos.

Artículo 365.—*Definición y clasificación.*

1. Se consideran equipamientos el conjunto de instalaciones sin carácter de actividad económica al servicio de las necesidades colectivas de la población, tanto en sus aspectos culturales, como deportivos, religiosos, de ocio, de relación, etc.

2. A los efectos de este Plan se consideran los siguientes tipos de equipamiento:

- a) Equipamientos de ámbito local.
- b) Equipamientos municipales y supramunicipales.
- c) Equipamientos de ocio al aire libre.
- d) Equipamientos especiales.

Artículo 366.—*Condiciones generales.*

1. En el Suelo no Urbanizable los posibles equipamientos a desarrollar serán en todos los casos de ámbito local o municipal. De considerarse adecuado el desarrollo de equipamientos con vocación de servicio supramunicipal, éstos se dirigirán necesariamente a los suelos clasificados como Urbano o Urbanizable.

2. El acondicionamiento de locales y establecimientos existentes para el desarrollo de actividades definidas como equipamientos se considera acto sujeto a licencia urbanística, igualmente la nueva construcción de edificaciones destinadas a tal uso.

3. Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas, por la legislación que le corresponda en razón de la materia, debiéndose de tener en especial consideración las determinaciones que se deriven de la correcta aplicación del RAMINP.

4. Los equipamientos que se sitúen en el Suelo no Urbanizable deberán atenerse a las condiciones de la edificación que se definan en el Capítulo 3 de este Título.

Subsección 6A.—Equipamientos de ámbito local.

Artículo 367.—Definición.

1. Se consideran así las instalaciones deportivas, sanitarias, asistenciales, religiosas y otras análogas, al servicio directo de la población asentada en el entorno rural inmediato y por tanto con un ámbito espacial de influencia limitado y concreto: mercados de ganado, recintos feriales, etc.

Artículo 368.—Condiciones generales.

1. Conforme a lo dispuesto en el Artículo 325.1 del ROTUAS, podrá autorizarse por el Ayuntamiento la instalación en Suelo no Urbanizable cuyo régimen de protección no lo impida directa o indirectamente, de actividades, equipamientos o dotaciones de interés público o social, ya sean públicas o privadas, cuando sus caracteres hagan necesario su emplazamiento en este tipo de suelo, aun en el caso de que el propio PGO no los contemple.

2. Los nuevos equipamientos o dotaciones deberán situarse preferentemente en el ámbito de los Núcleos Rurales delimitados en este Plan, debiendo procurarse la utilización de edificaciones preexistentes de valor arquitectónico cuando las hubiera.

3. La implantación fuera de los ámbitos delimitados como Núcleo Rural se dirigirá preferentemente hacia edificaciones preexistentes cuya singularidad arquitectónica y estado de uso aconsejen la restauración y reutilización, atendiendo a las condiciones particulares que se establecen para cada una de las Categorías de Suelo no Urbanizable en el Capítulo 4 del Título V de estas Normas.

4. Según dispone el Artículo 325.3 del ROTUAS, cuando se tratara de equipamientos, instalaciones de utilidad pública o interés social, que necesariamente debieran emplazarse en el Suelo no Urbanizable por la naturaleza de su actividad, y no fuere contemplado de forma expresa por el PGO, deberá procederse a la tramitación del correspondiente Estudio de Implantación.

5. Por el contrario, y conforme al referido precepto, si el uso apareciese como incompatible, o se requiera una ordenación del suelo, será preceptiva la elaboración y tramitación de un Plan Especial.

6. Los equipamientos dirigidos a agrupaciones de parroquias deberán concentrarse en un núcleo de cabecera o procurando una buena accesibilidad para el conjunto de parroquias.

7. En todo caso, el promotor de la actuación deberá cumplir los deberes establecidos por el Artículo 325.5 del ROTUAS.

8. Conforme a lo dispuesto en el Artículo 325.4 del ROTUAS, en los casos en los que conforme a legislación vigente se desprenda que no han de ser acometidas por el promotor de la actuación, éste, abonará al Ayuntamiento un canon de importe igual al 5% del valor de las obras previstas en el proyecto, que será dedicado por el Ayuntamiento a financiar las obras y demás costes que la implantación del nuevo equipamiento pueda suponer en el medio rural.

De igual modo, el promotor deberá garantizar, por medio de fianza o aval, el valor total de los gastos de urbanización necesarios para la implantación pretendida.

9. Los equipamientos que se sitúen en el Suelo no Urbanizable deberán atenerse a las condiciones de la edificación que se definan en el Capítulo 3 de este Título.

Subsección 6B.—Equipamientos de ámbito superior al local.

Artículo 369.—Definición.

1. Se consideran así instalaciones y actividades idénticas a las tratadas en los Artículos anteriores, pero cuyo ámbito de servicio trasciende más allá del ámbito local, abarcando parte sustancial del municipio o superando los límites administrativos del mismo.

Artículo 370.—Condiciones generales.

1. Por desbordar las necesidades de la población local no se consideran usos compatibles con el Suelo no Urbanizable, por lo que su desarrollo deberá dirigirse a las clases de Suelo Urbano o Urbanizable delimitados en este Plan.

2. Según dispone el Artículo 325.3 del ROTUAS, cuando se tratara de instalaciones de utilidad pública o interés social, que necesariamente debieran emplazarse en el Suelo no Urbanizable por la naturaleza de su actividad, y no fuere contemplado de forma expresa por el PGO, deberá procederse a la tramitación del correspondiente Estudio de Implantación.

3. Por el contrario, y conforme al referido precepto, si el uso apareciese como incompatible, o se requiera una ordenación del suelo, será preceptiva la elaboración y tramitación de un Plan Especial.

4. Esta clase de equipamientos estarán, igualmente sujetos al régimen de condiciones, deberes y obligaciones previstos para los Equipamientos de Ámbito Local establecidos en estas Normas.

Subsección 6C.—Equipamientos de ocio al aire libre.

Artículo 371.—*Definición y clasificación.*

1. Se consideran así las instalaciones recreativas o deportivas que se desarrollen sobre grandes espacios abiertos.
2. A los efectos de este Plan tendrán tal consideración:
 - a) Las áreas recreativas: instalaciones al aire libre destinadas al ocio que no requieran la ejecución de obras significativas de ningún tipo, sino únicamente los elementos de mobiliario que les son habituales: mesas, bancos, papeleras y contenedores de basuras, carteles informativos, juegos de niños, etc.
 - b) Las instalaciones para la práctica deportiva al aire libre: para las que únicamente se requiera de movimientos de tierras, obras de urbanización y las pequeñas edificaciones al servicio de las mismas.

Artículo 372.—*Condiciones generales.*

1. Aún cuando la instalación de nuevas áreas recreativas sea considerada un Uso Permitido, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia por razones ambientales que se justificarán debidamente.

El diseño y soluciones constructivas que se adopten deberán adaptarse a las características de su entorno. Así, en ambientes naturales se deben limitar los movimientos de tierras y las obras de urbanización, debiendo predominar soluciones sencillas y materiales rústicos. En el ámbito de los Núcleos Rurales, en cambio, serán admisibles soluciones de corte más urbano, con la posibilidad de acometer pequeñas obras de urbanización en las que predomine el empleo de materiales pétreos u otros acordes con la tipología predominante de la edificación.

2. Cuando por su capacidad y características den servicio exclusivo a la población local, las instalaciones para la práctica deportiva al aire libre tendrán la consideración de Uso Autorizable, debiendo tramitar Estudio de Implantación si se sitúan fuera del ámbito de los Núcleos Rurales. Si el equipamiento tuviera vocación de servicio supramunicipal deberá de tramitarse en todos los casos Plan Especial.

Subsección 6D.—Equipamientos especiales.

Artículo 373.—*Definición y clasificación.*

1. Se consideran equipamientos especiales aquellos que por razones sanitarias o de seguridad deban situarse fuera de las áreas urbanas aún cuando no sean estrictamente de uso rural.
2. En el ámbito de aplicación de este Plan, y a los efectos del mismo, tendrán la consideración de Equipamientos Especiales las siguientes instalaciones y actividades:
 - a) Mataderos.
 - b) Cementerios.
 - c) Instalaciones funerarias.
 - d) Vertederos.

Artículo 374.—*Mataderos.*

1. Su instalación será posible exclusivamente mediante Estudio de Implantación acorde con las determinaciones del Artículo 71 del TROTU, debiendo ser su ámbito de servicio, al menos, municipal.

Artículo 375.—*Cementerios.*

1. Los cementerios de nueva construcción o la ampliación de los existentes deberán ajustarse a lo dispuesto en este Artículo, en el Decreto 72/1998 y a las determinaciones del RAMINP.

2. Además de lo dispuesto en las condiciones particulares de cada Categoría de Suelo no Urbanizable, para la autorización de un cementerio de nueva construcción deberá tramitarse Plan Especial.

Artículo 376.—*Instalaciones funerarias.*

1. A los efectos de las presentes Normas y sin perjuicio de otras disposiciones reguladoras de la actividad, se denominan instalaciones funerarias los locales y edificios destinados a acoger el cadáver hasta el momento de ser conducido a su destino final y que el Decreto 72/1998 define como domicilio mortuario: salas de vela o velatorios y tanatorios.

2. Con independencia de lo dispuesto en las condiciones particulares de cada categoría de Suelo no Urbanizable y de los requisitos establecidos en el Decreto 72/1998 tan sólo se podrán autorizar la nueva construcción y ampliación de instalaciones destinadas al servicio de domicilio mortuario cuando se desarrollen en edificios exentos de uso exclusivo, debiendo preverse una dotación mínima de 6 plazas de aparcamiento por cada sala de vela.

3. Cuando dichas instalaciones se pretendan situar fuera del ámbito de los Núcleos Rurales se tramitará Estudio de Implantación acorde a lo dispuesto en el Artículo 71 del TROTU.

Artículo 377.—*Vertederos.*

1. Se consideran así los depósitos de residuos urbanos o municipales de acuerdo con la definición que de éstos realiza el Artículo 3 de la Ley 10/1998 de Residuos. Explícitamente se excluyen las instalaciones para almacenamiento o



tratamiento de residuos peligrosos, considerando así los relacionados en el Real Decreto 952/1997 o posteriores que lo sustituyan.

2. Podrán autorizarse exclusivamente vertederos de tierras, áridos y escombros de obra inertes, actividad que se considera sujeta a licencia urbanística y que podrá denegarse por razones ambientales o paisajísticas.

3. La creación de los citados vertederos se realizará de acuerdo a las condiciones que se detallen en la licencia, que procurarán:

- a) Dirigir los vertidos hacia canteras abandonadas o áreas degradadas en las que el relleno suponga beneficio paisajístico.
- b) Determinar las condiciones para la restauración del vertedero tras el cese de la actividad, mediante perfilado de los taludes, construcción de bermas, si se considerara necesario, restitución de tierras fértiles y posterior revegetación.
- c) Determinar el plazo máximo para la actividad de vertido, transcurrido el cual, será obligada la restauración en las condiciones que se hubieran determinado y la clausura.

Sección 7.—Servicios.

Artículo 378.—Definición y clasificación.

1. Se consideran servicios los establecimientos e instalaciones comerciales de uso público destinados a ofrecer prestaciones a la población local o visitante.

2. A los efectos de este Plan se consideran los siguientes tipos:

- a) Servicios comerciales.
- b) Servicios de reunión y recreo.
- c) Servicios hoteleros.
- d) Campamentos de turismo.

Artículo 379.—Condiciones generales.

1. El acondicionamiento de locales y establecimientos existentes para el desarrollo de actividades definidas como servicios se considera acto sujeto a licencia urbanística, igualmente la nueva construcción de edificaciones destinadas a tal uso.

2. Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas, por la legislación que le corresponda en razón de la materia, debiéndose de tener en especial consideración las determinaciones que se deriven de la correcta aplicación del RAMINP.

3. El desarrollo de actuaciones que superen los parámetros máximos establecidos en estas Normas, por superficie o por ámbito a que se destina el servicio, se considera un uso incompatible con las peculiaridades del Suelo no Urbanizable y deberá dirigirse a los suelos Urbano y Urbanizable.

Subsección 7A.—Servicios comerciales.

Artículo 380.—Definición y clasificación.

1. Se consideran comerciales los establecimientos permanentes destinados a la venta al por menor o a la prestación de determinados servicios. Siguiendo la Clasificación para la Tarificación del IAE, se consideran incluidas por ejemplo las actividades siguientes:

- a) Agrupación 64: Comercio al por menor de productos alimenticios, bebidas y tabacos en establecimientos permanentes.
- b) Agrupación 65: Comercio al por menor de productos industriales no alimenticios en establecimientos permanentes.
- c) Agrupación 97: Servicios personales.
- d) División 8: Instituciones financieras, seguros, servicios prestados a las empresas y alquileres.

2. En el ámbito de aplicación de este Plan los servicios comerciales se clasifican en los siguientes niveles:

- a) Nivel 1. Los de menos de 250 m² de superficie edificada.
- b) Nivel 2. Los de más de 250 m² de superficie edificada.

Artículo 381.—Condiciones generales.

1. Además de las condiciones que determine la normativa sectorial de aplicación, serán de aplicación las condiciones que se señalan a continuación.

- a) Los servicios de nivel 2 se autorizarán con carácter excepcional y previa tramitación de Plan Especial que justificará adecuadamente el emplazamiento elegido. En ningún caso podrán superar los 500 m² de superficie edificada.

- b) Todos los servicios comerciales se localizarán en el ámbito delimitado para los Núcleos Rurales.
- c) Los servicios de nivel 1 podrán desarrollarse en planta baja de edificios de vivienda, anejos a ésta o en edificios independientes. Los servicios de nivel 2 deberán desarrollarse en todos los casos en edificios de uso exclusivo.
- d) Se dotarán de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos o fracción. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacio libre de edificación de la parcela vinculada al uso principal.
- e) Con carácter general las instalaciones deberán atenerse a las condiciones que para el uso de vivienda se definen en el Capítulo 3 de este Título.

2. En ningún caso los usos actuales se declaran fuera de ordenación, permitiéndose su ampliación hasta alcanzar los umbrales máximos fijados en estas Normas.

3. En lo no previsto en este Artículo serán de aplicación las disposiciones aplicables al Uso Comercial contenidas en el Título II de estas Normas (Artículos 176 a 180). No obstante, el Ayuntamiento podrá flexibilizar las condiciones si como consecuencia de la reutilización o rehabilitación de edificaciones existentes resultara de difícil cumplimiento alguna de ellas.

Subsección 7B.—Servicios de reunión y recreo.

Artículo 382.—Definición y clasificación.

1. A los efectos de estas Normas, se agrupan bajo la denominación de servicios de reunión y recreo aquellas actividades desarrolladas de forma habitual y profesional, mediante precio, y destinadas al público para el desarrollo de la vida social. Se incluyen aquí:

- a) Los locales y establecimientos dedicados de forma habitual y profesional, mediante precio, a servir al público comidas o bebidas para consumir (restaurantes, cafeterías, bares, cafés, sidrerías o similares), tal y como se recogen en el Capítulo Tercero (Empresas de restauración) de la Ley 7/2001 de Turismo del Principado de Asturias.
- b) Otros locales y establecimientos, no incluidos en el párrafo anterior, en los que se desarrollen de forma preferente otras actividades también encaminadas al desarrollo de la vida social: salas de baile, de fiesta, de conciertos, discotecas, etc.

2. En el ámbito de aplicación de este Plan los servicios de reunión y recreo se clasifican en los siguientes niveles:

- a) Nivel 1. Los de menos de 250 m² de superficie edificada.
- b) Nivel 2. Los de más de 250 m² de superficie edificada.

Artículo 383.—Condiciones generales.

1. Además de las condiciones que determine la normativa sectorial de aplicación, serán de aplicación las condiciones que se señalan a continuación. El Ayuntamiento podrá flexibilizar esas condiciones si como consecuencia de la reutilización o rehabilitación de edificaciones existentes resultara de difícil cumplimiento alguna de ellas.

- a) Los servicios de nivel 1 podrán desarrollarse en planta baja de edificios de vivienda, anejos a ésta o en edificios independientes.
- b) Las instalaciones de nivel 2 deberán desarrollarse preferentemente en varias edificaciones anejas. Será autorizable su ubicación en una única edificación cuando ésta adopte un diseño que fraccione suficientemente el volumen edificado.
- c) Se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos o fracción. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacio libre de edificación de la parcela vinculada al uso principal.
- d) Con carácter general las instalaciones deberán atenerse a las condiciones que para el uso de vivienda se definan en el Capítulo 3 de este Título.

2. Con carácter general, los nuevos servicios de reunión y recreo deberán situarse en el ámbito de los Núcleos Rurales. La nueva implantación fuera del ámbito delimitado para los Núcleos Rurales se restringirá a los dos casos siguientes:

- a) Instalaciones que se emplacen en edificaciones preexistentes, cuya singularidad arquitectónica y estado aconsejen la restauración y reutilización. Entendiéndose que la edificación preexistente debe de permitir la nueva actividad sin que sean necesarias ampliaciones más allá del 30% de su superficie primitiva.
- b) Servicios de nivel 2 que por sus dimensiones o la naturaleza de su actividad puedan resultar molestos o incompatibles con la actividad residencial: salas de fiesta, discotecas, etc. En este caso, se requerirá la tramitación de Plan Especial acorde a la legislación vigente.

3. En ningún caso los usos actuales se declaran fuera de ordenación, permitiéndose su ampliación hasta alcanzar los umbrales máximos fijados en estas Normas.

Subsección 7C.—Servicios hoteleros.

Artículo 384.—*Definición y clasificación.*

1. A los efectos de este Plan, se agrupan bajo la denominación de servicios hoteleros aquellas actividades desarrolladas de forma habitual y profesional, mediante precio, y destinadas a proporcionar hospedaje o residencia, mediante precio, a las personas que lo demanden, con o sin prestación de otros servicios complementarios.

2. Los servicios hoteleros se clasifican como sigue:

- a) Nivel 1: Los de hasta 10 dormitorios.
- b) Nivel 2: Los de 11 a 30 dormitorios.
- c) Nivel 3: Los de más de 30 dormitorios.

Atendiendo a lo dispuesto en la Ley 7/2001 de Turismo del Principado de Asturias, se establecen las siguientes modalidades:

- a) Modalidad 1: Establecimientos hoteleros: hoteles, hoteles-apartamento y pensiones.
- b) Modalidad 2: Apartamentos turísticos
- c) Modalidad 3: Alojamientos de turismo rural: hoteles rurales, casas de aldea, apartamentos rurales, etc.
- d) Modalidad 4: Albergues turísticos.
- e) Modalidad 5: Campamentos de turismo.

La modalidad 5, correspondiente a los Campamentos de turismo, es objeto de una regulación específica en la normativa de este PGO, en la subsección 7d.

Artículo 385.—*Condiciones generales.*

1. Los edificios y locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones especificadas para el uso de vivienda y cuantas determinen la reglamentación sectorial vigente.

A efectos de lo anterior, en tanto no se desarrollen reglamentariamente los contenidos de la Ley 7/2001 serán de aplicación, en lo que no contradigan a la Norma superior, las Ordenanzas contenidas en el Decreto 11/1987, para el caso de establecimientos hoteleros y Decreto 60/1986, para el caso de apartamentos turísticos.

2. Además, serán de aplicación las condiciones que se señalan a continuación. El Ayuntamiento podrá flexibilizar éstas si como consecuencia de la reutilización o rehabilitación de edificaciones existentes resultara de difícil cumplimiento alguna de ellas:

- a) Se establecerá una plaza de aparcamiento por dormitorio o por cada 50 m² construidos o fracción. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacio libre de edificación de la parcela vinculada al uso hotelero. En su diseño deberá procurarse la integración en el entorno inmediato, pudiendo determinarse la obligatoriedad de firmes asfálticos o firmes blandos, de tipo adoquín, jardinería, en función de las características más o menos rurales del área en que se desarrolle la actuación.
- b) En todos los casos, la actividad se alojará en edificios de uso exclusivo.
- c) Las instalaciones de nivel 3 deberán desarrollarse preferentemente en varias edificaciones anejas. Será autorizable su ubicación en una única edificación cuando ésta adopte un diseño que fraccione suficientemente el volumen edificado.
- d) Las instalaciones de nivel 3 podrán incorporar los servicios complementarios característicos: salas de fiesta, salones de banquetes, salas de reuniones, etc.
- e) Con carácter general las instalaciones deberán atenerse a las condiciones que para el uso de vivienda se definen en el Capítulo 3 de este Título.

3. Los nuevos servicios hoteleros deberán situarse en el ámbito de los Núcleos Rurales. La nueva implantación fuera del ámbito delimitado para los Núcleos Rurales se restringirá a los dos casos siguientes:

- a) Instalaciones hoteleras que se emplacen en edificaciones preexistentes, cuya singularidad arquitectónica y estado aconsejen la restauración y reutilización. Entendiéndose que la edificación preexistente debe de permitir la nueva actividad sin que sean necesarias ampliaciones más allá del 30% de su superficie primitiva.
- b) Instalaciones hoteleras de nivel 3 que integren servicios complementarios que puedan resultar molestos o incompatibles con la actividad residencial: salas de banquetes de alta capacidad, salas de fiestas, etc.

4. En ningún caso los usos actuales se declaran fuera de ordenación, permitiéndose su ampliación hasta alcanzar los umbrales máximos fijados en estas Normas.

Artículo 386.—*Condiciones particulares de los apartamentos turísticos.*

1. Tendrán la consideración de apartamentos turísticos, tal y como se establece en el Artículo 35 de la Ley 7/2001 de Turismo del Principado de Asturias, aquellos edificios de pisos, casas, villas, chalés o similares, o conjunto de ellos, que ofrezcan, mediante precio, alojamiento turístico, cuando se ceda el uso y disfrute de los locales referidos con mobiliario, instalaciones, servicios y equipo en condiciones que permitan su inmediata ocupación.



2. En el Suelo no Urbanizable, tan sólo se podrá autorizar la modalidad de apartamentos en Bloque, definida en el Artículo 36 de la Ley 7/2001, cuando se desarrolle en edificaciones singulares existentes y el número de éstos en la misma edificación no sobrepase las cuatro unidades.

La modalidad de Apartamentos turísticos en Bloque en edificios de nueva planta tendrá la consideración de uso prohibido en Suelo no Urbanizable.

3. Cuando se trate de la modalidad de Conjuntos, tal y como se define en el citado Artículo 36, deberá procurarse cierto fraccionamiento de la ordenación del volumen edificable, no basándose en la repetición de un módulo constructivo, debiendo aplicarse a las edificaciones que acojan o pretendan acoger dicho uso el régimen establecido para la vivienda familiar.

Artículo 387.—*Condiciones particulares de las casas de aldea.*

1. Sin perjuicio de la normativa sectorial que les sea de aplicación, a los efectos de este Plan la modalidad de alojamiento de Casas de Aldea se asimila al uso residencial, debiendo aplicarse a las edificaciones que acojan o pretendan acoger dicho uso el régimen establecido para la vivienda.

Subsección 7D.—Campamentos de turismo.

Artículo 388.—*Campamentos de turismo.*

1. Se consideran campamentos de turismo las instalaciones que se definen en el Artículo 43 de la Ley 7/2001 del Principado de Asturias como el espacio de terreno debidamente delimitado, acondicionado y dotado de las instalaciones y servicios precisos, ofertado al público de forma habitual y profesional, mediante precio, para su ocupación temporal utilizando a tal fin tiendas de campaña, caravanas u otros elementos fácilmente transportables.

Artículo 389.—*Condiciones generales.*

1. Además de las determinaciones aquí establecidas, para la instalación de los campamentos de turismo se deberá atender a lo establecido en la Ley 7/2001, en su desarrollo reglamentario y en el Decreto 39/1991 por el que se aprueba la Ordenanza de Campamentos de Turismo .

2. Los terrenos destinados a campamento de turismo deberán tener una superficie mínima de 2000 m² y máxima de 20 000 m², en finca única o en varias colindantes.

3. Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a este uso adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá de inscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad.

4. El cambio de uso de los terrenos dedicados a campamento de turismo deberá suponer su reversión a la condición agraria original, sin que la presencia de viario, infraestructuras de abastecimiento de aguas y electricidad y saneamiento puedan generar derechos para la reclasificación, salvo en aquellos casos que lo prevean estas Normas. La reversión posibilitará el cese de la indivisibilidad de la propiedad.

5. La autorización de un campamento de turismo llevará implícita la de las edificaciones y servicios que estuvieran incluidos en el Proyecto.

6. No se permitirán más instalaciones fijas que las exigidas con carácter de requisito mínimo por el Decreto 39/1991 en función de la categoría del campamento. Los servicios de restaurante, cafetería y comercio minorista a que se refieren los Artículos 28 y 29 del Decreto 39/1991 deberán dimensionarse para el servicio exclusivo de los campistas, considerándose prohibido el desarrollo de instalaciones que den servicio a la población local o a visitantes ajenos al campamento.

7. Entre la documentación exigible para la autorización se incluirá un Plan Especial que, además de las que se deriven de la normativa sectorial vigente, deberá recoger los contenidos siguientes:

- a) Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental, tal y como establece el Artículo 14 de la Ley 7/2001. En dicha EPIA deberá incluirse información detallada referida la vegetación y cultivos existentes en el área de implantación, sobre plano de la misma escala que la del proyecto. De acuerdo a lo dispuesto en la LIA, el órgano ambiental competente deberá analizar cada concreta solicitud para determinar en su caso la sustitución del trámite de EPIA por el de EIA.
- b) Análisis de riesgos naturales.
- c) Análisis de la visibilidad de la explotación y medidas correctoras para la reducción del posible impacto visual.
- d) Análisis de accesibilidad que demuestre la inexistencia de impacto sobre la red de caminos vecinales existentes o sobre los núcleos que hayan de atravesarse para el acceso al campamento.

Artículo 390.—*Condiciones de localización.*

1. La nueva implantación de campamentos de turismo se ajustará a lo dispuesto en las Condiciones Particulares de cada Categoría de Suelo no Urbanizable en el Capítulo 4 de este Título. No obstante, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 7 del Decreto 39/1991, no podrán establecerse campamentos de turismo:

- a) En terrenos situados sobre lechos o cauces secos, vegas de ríos susceptibles de ser inundados, así como aquellos que por cualquier causa resulten insalubres o peligrosos.
- b) En un radio inferior a 150 metros de los lugares de captación de agua para las poblaciones.

- c) En terrenos situados a menos de 500 metros de monumentos o conjuntos histórico artísticos declarados legalmente o que se les haya incoado el expediente de declaración en la fecha de solicitud, y de los yacimientos arqueológicos
- d) En las proximidades de industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de acuerdo con lo preceptuado en el RAMINP.
- e) En general en aquellos lugares que, por exigencias del interés público, estén afectados por prohibiciones o limitaciones o por servidumbres públicas establecidas mediante disposiciones legales o reglamentarias.
- f) En los terrenos sobre los que discurren líneas eléctricas de alta tensión.

2. Complementariamente a lo anterior se establece una distancia mínima de 200 metros cualquiera de los Núcleos Rurales delimitados en este Plan.

Artículo 391.—*Condiciones de viales y aparcamientos.*

- 1. Se prohíbe la privatización de accesos a lugares de interés turístico y naturalístico y la interrupción de los caminos de servicio de cauces de agua permanentes.
- 2. Las instalaciones deberán contar con viales de acceso que permitan el doble sentido de la circulación y de al menos 4.5 metros de anchura.
- 3. Dentro del ámbito de la parcela, se establecerá una plaza de aparcamiento por cada cuatro plazas de campista, considerando la capacidad máxima de la instalación. Dichos aparcamientos deberán resolverse mediante sistemas que reduzcan el impacto visual, tanto en el periodo de máxima afluencia de público como en los periodos de cese de la actividad. Para ello, el proyecto deberá contemplar la creación de pantallas vegetales, la modulación del estacionamiento mediante arbolado y setos vegetales y la creación de firmes encespedables, de tipo adoquín-jardinería y similares.

Artículo 392.—*Condiciones de zonificación y diseño.*

1. Además de las determinaciones establecidas en la legislación sectorial aplicable y de la necesaria preservación de los valores naturales o urbanos, artísticos, paisajísticos, agrícolas y forestales del territorio en el que se implanten, se establecen las siguientes condiciones de zonificación y diseño:

- a) En la ejecución de los campamentos de turismo no se permitirá la tala de arbolado salvo con carácter excepcional y cuando afecte a escasas unidades.
- b) Todas las instalaciones que se desarrollen deberán dotarse de una zona de protección de 5 metros de anchura a lo largo de todo su perímetro que deberá servir para la instalación de arbolado o setos vegetales que reduzcan el impacto visual de la instalación, sin que pueda utilizarse la misma para la acampada, el desarrollo de instalaciones o la construcción de edificaciones vinculadas a la explotación.
- c) En el área de acampada se exigirá la creación de un dosel arbóreo en una parte sustancial de la instalación que no computará como área verde, por ser utilizable para la acampada sin que ello suponga reducción de la capacidad. Igualmente se exigirá la modulación del área de acampada mediante plantación de setos vegetales.

Artículo 393.—*Caravanas.*

1. No se autorizarán campamentos de turismo en los que la superficie destinada a la instalación de caravanas supere el 50% de la del área de acampada. En las plazas destinadas a dicho uso deberán reforzarse las medidas tendentes al ocultamiento de la instalación mediante arbolado.

2. Se considera prohibido el estacionamiento continuo de caravanas que se considerará actividad sujeta a las condiciones señaladas en estas Normas para los depósitos al aire libre o las relativas a las industrias, si se hace en local cerrado.

Sección 8.—Infraestructuras.

Artículo 394.—*Definición y clasificación.*

1. Se consideran infraestructuras las instalaciones necesarias para el servicio colectivo de los asentamientos de población en sus aspectos físicos, y no sociales como es para el caso de las dotaciones.

2. A los efectos de este Plan y en su ámbito de aplicación, las infraestructuras se clasifican como sigue:

- a) Autopistas, autovías y carreteras.
- b) Caminos vecinales y pistas.
- c) Tendidos aéreos.
- d) Infraestructuras de comunicaciones radioeléctricas.
- e) Infraestructuras de abastecimiento de aguas y saneamiento.
- f) Infraestructuras hidráulicas.
- g) Actividades al servicio de las obras públicas.

Artículo 395.—Autopistas, autovías y carreteras.

1. La apertura de nuevas vías de comunicación o el cambio de trazado de las existentes se someterá a Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) en los supuestos que se señala en el Anexo I, grupo 6a, de la Ley 6/2001 de Impacto Ambiental (LIA). La creación de enlaces o la modificación de los trazados en longitudes inferiores a la señalada en dicho Anexo se someterá en cambio a Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental (EPIA), acorde a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias (PORN).

2. El trazado o mejora de las vías de comunicación deberá procurar reducir en lo posible el movimiento de tierras, la posible afección a la escorrentía natural de los terrenos y las afecciones a masas arboladas, especialmente las autóctonas. Cuando la naturaleza de los sustratos lo permita, los taludes deberán organizarse en bermas de altura inferior a los 2 metros y con pendientes inferiores a 45°. En cualquier caso, los taludes deberán ser revegetados preferentemente con especies de matorral en detrimento de las de césped.

3. Los proyectos que incluyan cambios de trazado o ampliación de los radios de las curvas deberán incluir igualmente las actuaciones para la mejor integración paisajística de los tramos que vayan a quedar en desuso, debiendo procederse a la demolición de los firmes, a la retirada de los elementos de seguridad vial asociados a la vía y a la restauración topográfica y revegetación del área.

Artículo 396.—Caminos vecinales y pistas.

1. Todas las obras de apertura de nuevos caminos vecinales o pistas deberán superar el trámite de EPIA acorde con lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del PORN. Se exceptúan de este supuesto los casos de apertura de caminos vecinales en el interior de Núcleos Rurales.

2. Todos los proyectos que se ejecuten en el ámbito de aplicación de este Plan, ya se trate de apertura de nuevas vías o de mejora de las existentes, deberán incorporar las medidas de restauración y reducción de impactos que se consideren más adecuadas, debiendo incluirse cuando menos: revegetación de taludes mediante hidrosiembra de especies herbáceas o de matorral y plantación de arbustos o árboles autóctonos al pie de los desmontes de mayor importancia. En la medida de lo posible, cuando sea necesaria la sujeción del talud, se evitará el uso de escolleras de piedra, promoviéndose la aplicación de técnicas de bioingeniería.

3. Igualmente, cuando se tratara de modificaciones del trazado, deberán incluirse trabajos de restauración y revegetación de las cajas de aquellos tramos que vayan a perder su función.

4. Las obras de mejora de pistas existentes se tramitarán como nueva apertura cuando existan cambios de trazado en longitudes superiores a 500 metros incluyan ampliaciones sustanciales del radio de las curvas, nuevos desmontes o cualesquiera otra actuación susceptible de producir impacto ambiental.

Artículo 397.—Tendidos aéreos.

1. De acuerdo a lo dispuesto en el DLIA, el órgano competente en materia de impacto Ambiental del Principado de Asturias deberá de analizar todos los proyectos de líneas eléctricas de longitud superior a 3 km, determinando en cada caso la posible obligatoriedad de tramitar EIA. En cualquier caso, de acuerdo a lo dispuesto en el PORN y en la LIA:

- a) Se someterá a EPIA la nueva construcción de líneas de tensión nominal superior a 1 kV o el cambio sustancial en el trazado de las existentes.
- b) Se someterá a EIA la construcción o cambio de trazado de líneas de tensión nominal igual o superior a 220 kV y longitud superior a 15 km.

2. Se establecen los siguientes criterios generales para la integración compatible de los tendidos aéreos y las infraestructuras eléctricas:

- a) Deberán de evitar en lo posible las Categorías de suelo de mayor protección ambiental o los lugares donde sean esperables impactos sobre el paisaje.
- b) Se deberán aprovechar y optimizar las redes y los corredores actualmente en servicio. La planificación de toda nueva instalación se realizará de forma que se optimicen las existentes y topología de la red de transporte ya construida, minimizando el impacto ambiental y paisajístico.
- c) Siempre que se asegure el necesario grado de fiabilidad del sistema de transporte eléctrico, se abordarán soluciones de compactación tanto de las líneas como de las instalaciones asociadas.
- d) Tanto la modificación de tendidos aéreos e instalaciones asociadas, como la creación de nuevas, deberán acompañarse de un análisis del impacto visual y de un proyecto de adecuación paisajística.

3. En los Núcleos Rurales el Ayuntamiento podrá determinar la obligatoriedad del soterramiento de la instalación.

4. Cuando para la instalación sea necesaria la apertura de nuevos viales, éstos deberán ser adecuadamente restaurados y revegetados tras la finalización de las obras. De ser necesario el vial para el mantenimiento de la instalación, deberá tramitarse la apertura de éste de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 396 de estas Normas.

Artículo 398.—Infraestructuras de comunicaciones radioeléctricas.

1. Se consideran infraestructuras de comunicaciones radioeléctricas los dispositivos reemisores de señales de TV, las estaciones base de telefonía móvil (EBTM), etc, conceptuadas como servicios de interés general y servicios públicos por Ley 32/2003 de Telecomunicaciones .

2. Todas las instalaciones citadas deberán superar el trámite de EPIA que se regula en el epígrafe 7.2 del PORN. Cuando para la instalación sea necesaria la apertura de nuevos viales, éstos deberán ser adecuadamente restaurados

y revegetados a la finalización de las obras. De ser necesario el vial para el mantenimiento de la instalación, deberá tramitarse la apertura de éste de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 421 de estas Normas.

3. En tanto en cuanto no se apruebe una normativa sectorial específica, las solicitudes de autorización para la instalación de estaciones base de telefonía móvil (EBTM) se tramitarán conforme a las siguientes condiciones:

- a) Podrá autorizarse su instalación en precario, exigiendo la demolición de las instalaciones cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, aceptándolo el operador autorizado e inscribiéndose dicha autorización aceptada en el Registro de la Propiedad (Artículo 76 del Real Decreto 1093/1997).
- b) La distancia mínima de la instalación a cualquier otra edificación de uso residencial o de equipamiento será de 100 m.
- c) La distancia mínima de la instalación a los linderos de la parcela sobre la que se ubique la antena, será igual a la altura de la instalación. Esta separación se podrá reducir hasta un mínimo de 10 metros a linderos siempre que se justifique la autorización de los colindantes afectados por esta reducción.
- d) Aceptación de "mover" la ubicación de la instalación proyectada cuando en un radio de hasta 300 metros existan terrenos con calificación urbanística más adecuada o menos precisados de protección.
- e) Si existe alguna edificación de uso residencial o de equipamiento dentro de la parcela sobre la que se ubique la antena o en un radio de 100 m, deberá presentarse autorización expresa del propietario o propietarios de la misma para su instalación.
- f) La Administración podrá exigir que se compartan emplazamientos e infraestructuras no sólo por razones de viabilidad técnica sino también de interés público o medioambientales en aplicación del Artículo 30 de la citada Ley 32/2003.
- g) La estructura del mástil deberá realizarse a base de chapa plegada galvanizada de sección troncocónica o similar, evitándose el empleo de torres de celosía, excepto cuando pueda justificarse por su específico lugar de implantación la idoneidad de la solución en celosía en base a la implantación de este tipo de elementos con carácter dominante en el entorno.

No podrá utilizarse cierre perimetral de malla o similar. Se obtendrá la seguridad de la instalación mediante solución que evite dicho cierre, pudiendo plantearse soluciones en celosía o similar que resulten coherentes con la solución adoptada para la caseta.

La caseta responderá en diseño al objeto al que sirve, debiendo guardar coherencia con la totalidad de la instalación. Cuando el suelo sea calificado de especial protección o integrado en un espacio protegido, deberán adoptarse soluciones constructivas tradicionales, tales como muros de piedra o estructuras propias de la zona.

El tendido eléctrico necesario para la instalación deberá de ser necesariamente enterrado desde una distancia, mínima de 50 m. de la instalación de telefonía para la que sirve. Tanto en Suelo no Urbanizable de especial protección como en núcleo rural deberá enterrarse desde el centro de transformación existente más próximo. También se puede acudir a otras alternativas autónomas tales como placas fotovoltaicas, grupo electrógeno móvil, etc.

- h) Todas aquellos extremos no regulados expresamente en el presente artículo quedarán sujetos a lo ya anteriormente expuesto para SU y SUR.

4. El tendido eléctrico necesario para la instalación deberá de ser necesariamente enterrado desde una distancia, mínima de 50 m. de la instalación de telefonía para la que sirve. Tanto en suelo no urbanizable de especial protección como en núcleo rural deberá enterrarse desde el centro de transformación existente más próximo. También se puede acudir a otras alternativas autónomas tales como placas fotovoltaicas, grupo electrógeno móvil, etc.

Artículo 399.—Infraestructuras de abastecimiento de aguas y saneamiento.

1. Los proyectos de abastecimiento de aguas y saneamiento deberán atender además de a lo expresado en estas Normas, a lo que se derive de la correcta aplicación de la Ley 1/1994 sobre abastecimiento y saneamiento de aguas en el Principado de Asturias y su Reglamento de desarrollo.

2. Las conducciones de agua y saneamiento, existentes o de nueva creación, se consideran dotaciones conformes a estas Normas, con servidumbre permanente aunque no figure expresada documentalmente mientras se encuentren en servicio.

3. Las redes de abastecimiento y de saneamiento se dotan de una zona de servidumbre de 4 metros de anchura, repartida simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En esta zona no se permite la edificación, las plantaciones de arbolado, ni cualquier otra actividad que suponga movimiento de tierras.

4. Las servidumbres propias de las aguas subterráneas se registrarán según lo dispuesto en el TROTU, en Reglamento del Dominio Público Hidráulico y en el Real Decreto 995/2000. La ejecución de nuevos alumbramientos, así como la ampliación de los ya existentes requerirán para su autorización el informe previo del Órgano de Cuenca competente.

5. Deberán someterse a EIA todos los proyectos susceptibles de encuadrarse en el grupo 7 del Anexo I de la LIA. Cuando los proyectos sean susceptibles de encuadrarse en los supuestos contemplados en el Anexo II de la misma deberá solicitarse pronunciamiento del órgano ambiental acerca de la necesidad de la tramitación del EIA. Por último, deberán someterse a EPIA aquellos otros que se encuadren en los supuestos recogidos en el epígrafe 7.2 del PORNA.

Artículo 400.—*Infraestructuras hidráulicas.*

1. Se consideran Uso Prohibido las grandes presas, tal y como se definen en el Anexo 2 del Decreto 1131/1988, es decir, las que superen la altura de 15 m, entre la cota de la coronación y la de la superficie general de cimientos, o aquellas otras que superando los 10 metros tengan capacidad de embalsamiento superior a 100 m³ o características excepcionales de los cimientos o cualquier otra circunstancia que permita calificar la obra como importante para la seguridad o economía pública. El resto de pequeñas presas o azudes deberán superar trámite de EPIA acorde a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del PORNA.

2. Las obras de defensa de márgenes se consideran prohibidas cuando tengan como único objeto la defensa de predios rústicos de uso agrario. En cualquier caso, deberá seguirse trámite de EPIA acorde a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del PORNA e incluirse en el proyecto trabajos de revegetación de las esolleras o su sustitución por técnicas de bioingeniería.

Artículo 401.—*Actividades al servicio de las obras públicas.*

1. Se considera así al conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. Solamente podrán ser objeto de licencia cuando no exista posibilidad de encontrar Suelo Urbano o Urbanizable capaz de acoger ese uso. En consecuencia, no podrán incluirse dentro de estos usos los de vivienda, con excepción de una vivienda para guarda de la actividad.

3. No se autorizarán aquellas instalaciones cuya regulación no esté admitida y autorizada por la normativa específica aplicable a estos casos, ni por el organismo administrativo responsable de su autorización.

Sección 9.—Vivienda.

Artículo 402.—*Definición y clasificación.*

1. Se considerará vivienda al conjunto de espacios, locales o dependencias destinados al alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas que se vinculen a la misma.

2. A los efectos de estas Normas Urbanísticas, en Suelo no Urbanizable se distinguen las siguientes clases de viviendas:

- a) Vivienda unifamiliar. La situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otros, cuando tenga acceso independiente y exclusivo desde la vía pública.
- b) Vivienda multifamiliar o colectiva. Se considera así a la que forma parte de un grupo con accesos comunes.

Artículo 403.—*Condiciones generales.*

1. Para la vivienda de nueva planta se establece una superficie máxima edificable de 250 m². La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y 7 m.

2. Sólo se autorizará la vivienda colectiva cuando sea el resultado de la división de edificaciones existentes a la entrada en vigor de este PGO, que cumplan el resto de las condiciones aquí especificadas y en un número máximo de 2 viviendas por edificación.

3. Además de las especificaciones concretas recogidas en las presentes Normas Urbanísticas, toda vivienda deberá cumplir las condiciones de dimensiones, aislamientos, higiénico sanitarias, etc, exigidas por el Decreto 39/1998 .

4. Las condiciones de separación reguladas para otros usos en relación con las viviendas más próximas, industrias, cementerios, etc, serán también exigibles para las nuevas viviendas cuando éstas pretendan implantarse en la proximidad de un uso existente que así lo determine.

Artículo 404.—*Reforma de viviendas existentes.*

1. Se entenderá por reforma de vivienda el conjunto de obras dirigidas a mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas ocupadas o a la reocupación de las deshabitadas, siempre y cuando ello no suponga ampliación volumétrica ni transformación de las características tipológicas de la edificación contraria a lo dispuesto en el Artículo 430 de estas Normas.

2. La reforma de la vivienda preexistente a la entrada en vigor de este PGO tiene carácter de Uso Permitido en cualquiera de las categorías de Suelo no Urbanizable.

Artículo 405.—*Ampliación de viviendas existentes.*

1. Sin perjuicio de lo que se determine para cada categoría de suelo, las viviendas existentes que no se encuentren fuera de ordenación ni incumplan las distancias y retranqueos que determina la LCPA podrán ser ampliadas, limitándose la superficie máxima edificable a 250 m² y teniendo en cuenta el resto de condiciones de ocupación, altura, retranqueos y luces rectas.

2. La ampliación de viviendas deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Los nuevos cierres a realizar frente a vías públicas, o nuevos cuerpos de la edificación, deberán de guardar las distancias y retranqueos señalados en la LCPA. Siendo la distancia mínima a eje de caminos de 3.5 metros para

los cierres de parcela y de 5 metros para la edificación, salvo que ésta se dispusiera adosada a edificaciones existentes.

- b) Resolverán el acceso rodado con arreglo a las condiciones señaladas en el Artículo 413 de estas Normas.
- c) En ningún caso la parcela ocupada procederá de una segregación, o se encontrará sobre categorías de suelo para las que se fijen condiciones más restrictivas.

Artículo 406.—*Cambio de uso a vivienda de edificaciones con otro uso.*

1. El cambio de uso de las edificaciones tradicionales que actualmente no están destinadas al de vivienda podrá ser autorizado cuando el volumen de la edificación sea tal que permita alcanzar el programa mínimo de vivienda sin necesidad de ampliaciones de volumen superiores al 10% del existente.

2. Para la autorización deberá aplicarse lo que para cada categoría de Suelo no Urbanizable se disponga para el caso de la vivienda de nueva planta.

Artículo 407.—*Edificaciones auxiliares de la vivienda.*

1. Se consideran auxiliares de la vivienda las construcciones complementarias destinadas al almacenaje de enseres domésticos y aparcamiento de vehículos.

2. Para que una edificación se considere auxiliar de la vivienda, no podrá superar los 50 m² de superficie construida, ni tener altura superior a 1 planta y 3 m, ni estar separada de la edificación principal de vivienda más de 15 m.

Sección 10.—Usos existentes.

Artículo 408.—*Transitoriedad de los usos existentes.*

1. Las edificaciones, instalaciones y actividades preexistentes a la entrada en vigor de este Plan y que no contasen con licencia quedarán en situación de fuera de ordenación en tanto no se legalicen. Si fuera necesario, para la legalización se exigirá la reforma de las mismas, de modo que llegue a encajar en las condiciones de la edificación que se deriven de estas Normas.

2. El resto de edificaciones, instalaciones, y actividades preexistentes que no se encuentren sometidas a expediente disciplinario o no puedan serlo por haber transcurrido los plazos de prescripción, no se consideran fuera de ordenación a los efectos previstos en el Artículo 107 del TROTU, pudiendo autorizarse obras de consolidación, ampliación o modernización dentro de los límites fijados en estas Normas.

3. Para los usos ya existentes, no se establece la consideración de fuera de ordenación por el mero hecho de no ajustarse a las especificaciones fijadas para las nuevas instalaciones. No por ello, se establece ningún tipo de legalización para los que no cumplan las condiciones fijadas referentes a las secuelas negativas de las actividades y sus posibles medidas correctoras. Todas las determinaciones para nuevos usos que conducen a reducir los impactos negativos de unas actividades sobre otras son aplicables a los usos existentes, con la excepción de las exigencias de distancias, que no pueden modificarse sin trasladar la actividad y que sólo serían aplicables para el caso de carencia de licencia y no prescripción de su situación.

4. Se establece un plazo de cuatro años para que se apliquen las medidas correctoras descritas para las actividades existentes que no las cumplan, pasado el cual entrarían en la condición de fuera de ordenación. El Ayuntamiento, no obstante, podrá señalar plazos más cortos o más largos para casos individualmente justificados en ambos aspectos.

5. Las condiciones de intensidad de uso, es decir, parcela edificable mínima, ocupación máxima, vinculación de superficie si la hubiera, etc, sólo serán exigibles a los usos ahora existentes en el caso de que se pretendan realizar ampliaciones, debiendo cumplir el conjunto de la instalación las condiciones exigibles a las edificaciones de nueva planta.

Capítulo 3. Condiciones generales de la edificación y la urbanización.

Artículo 409.—*Definiciones.*

1. En cuanto a las definiciones y conceptos referidos en este Capítulo, se aplicarán los significados expresados en el Título II de estas Normas.

Sección 1.—Infraestructuras.

Artículo 410.—*Aguas.*

1. No se podrán autorizar viviendas o actividades de cualquier tipo hasta tanto no quede garantizada la disponibilidad de un caudal de aguas suficiente, sea procedente de red pública o privada existente o de manantial propio, y se garantice su potabilidad sanitaria.

2. Se considera que el agua es sanitariamente potable y por lo tanto apta para el consumo humano cuando, en todo momento y a lo largo de toda la red de suministro, reúna las condiciones mínimas o cuente con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.

3. La ejecución de nuevos alumbramientos, así como la ampliación de los ya existentes requerirán para su autorización el informe previo del Órgano de Cuenca competente, debiendo acompañarse análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como certificado del aforo realizado por un organismo oficial en el caso de captación no municipal.

4. Las instalaciones con gran demanda de caudal de agua que pueda ser reciclada, como es el caso de las piscinas, deberán contar con sistemas de depuración y reciclado siempre que se abastezcan a través de redes o manantiales de utilización colectiva. Tales sistemas no serán exigibles si la instalación se abastece por traída propia de uso exclusivo.

Artículo 411.—*Saneamiento.*

1. Todas las edificaciones que cuenten con suministro de agua, sea privado o público, deberán contar asimismo con sistema de evacuación de aguas residuales, que deberá ejecutarse cumpliendo las condiciones que sean de aplicación de las señaladas en los Artículos 94 a 97 de estas Normas.

2. Cuando el vertido sea de volumen inferior a 10 m³/día y no sea posible la conexión a redes públicas o privadas de saneamiento, podrá realizarse a través de fosa séptica que cumpla las condiciones señaladas en el Artículo 97 de estas Normas.

3. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable deberá contar con sistemas propios de depuración.

4. En cumplimiento de estas Normas, los vertidos de aguas residuales preexistentes deberán adaptarse a lo establecido en los párrafos anteriores por medio de programas municipales o control sobre los particulares, según se trate de instalaciones públicas y colectivas o privadas y aisladas. En ambos casos, los programas y órdenes de ejecución se acomodarán a previsiones razonables de los medios económicos necesarios para cumplirlos.

Artículo 412.—*Energía eléctrica.*

1. Todas las edificaciones deberán disponer de suministro de energía eléctrica, excluyéndose únicamente las construcciones agrarias sin cerramiento en la totalidad de su perímetro: galpones y similares.

Artículo 413.—*Vías de acceso.*

1. En parcelas que no dispongan de un frente mínimo de 10 metros a vía pública, no se podrá otorgar licencia para la construcción de edificaciones de ningún tipo, ya sean de carácter residencial o destinadas a cualquiera de los usos y actividades autorizables por este Plan General, no admitiéndose ningún tipo de servidumbre a los efectos de dotarle de acceso.

2. El contacto de las fincas con vías públicas clasificadas como carreteras no presupone el derecho de acceso rodado, que está sujeto a las condiciones y tramitación de autorizaciones previas establecidas en la Ley de Carreteras del Principado de Asturias (LCPA).

3. Los caminos de enlace con las vías públicas, a realizar por la iniciativa privada, figurarán formando parte de la documentación del Proyecto de edificación y su ejecución vinculará al conjunto del edificio. El trazado de estos cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Se pavimentarán con un ancho mínimo de calzada de 3 m. Si su ancho es inferior a 5 m, deberá disponer de un ensanchamiento cada 200 m, de ancho mínimo 5 m, que permita el cruce de dos vehículos.
- b) Tendrán la pendiente máxima que en cada caso establezcan los servicios técnicos municipales, en función de la topografía de la zona de actuación.

Sección 2.—Tratamiento de las parcelas.

Artículo 414.—*Movimiento de tierras.*

1. Los movimientos de tierras son actos sujetos a licencia municipal. En función de la causa que los motiva pueden ser de tres tipos:

- a) Motivados por la explotación de canteras o minería. Se sujetarán a las condiciones fijadas para este tipo de uso en los Artículos 348 a 355 de estas Normas.
- b) Destinados a modificar la topografía del terreno por razón de su utilización agraria. Podrán autorizarse en zonas donde esa operación no suponga alteración de los valores que en cada una de ellas se trata de proteger. No se permitirán, por lo tanto, en zonas donde supongan un impacto indeseable en el paisaje o una perturbación de las condiciones de la vegetación o de la estabilidad y fertilidad del suelo. Si bien esas situaciones pueden producirse en todas las Categorías del Suelo no Urbanizable, pues responden a condiciones variables en corta distancia, la norma general en el Suelo no Urbanizable de Especial Protección es la prohibición, siendo tan sólo aceptables cuando su finalidad sea precisamente la mejora de los valores que allí se trata de proteger con el estudio previo y la excepcionalidad que ello supone.
- c) Motivados por la realización de construcciones o instalaciones. Se respetarán, en todo caso, los niveles de terreno entre linderos con otras parcelas, excepto que se actúe de común acuerdo. Los taludes de transición entre el nivel del terreno en otras parcelas y el de la propia no podrán hacerse con inclinación mayor de 30° (57.74% de pendiente). Y en todo caso, se resolverá en terreno propio la circulación de aguas superficiales procedentes de la lluvia si el movimiento de tierras altera el régimen existente de circulación de esas aguas.

2. Cuando en una parcela se autorizan construcciones, puede ser necesaria la realización simultánea de movimientos de tierra que el proyecto deberá contemplar y que además deberán respetar las siguientes condiciones:

- a) Ningún desmonte o terraplén tendrá una altura superior a 3 m.

- b) Si fueran necesarias dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a 2 metros y las pendientes que la morfología del terreno requiera para su natural consolidación.
- c) Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 m.

Artículo 415.—*Cerramientos de fincas edificadas.*

1. En general es preferible que en el Suelo no Urbanizable no se cierren las fincas. No obstante cuando sea necesario el cerramiento de las fincas, éstos deberán realizarse por medio de alambradas, empalizadas o setos de arbustos, o por combinación de ellos, y sin perjuicio de las limitaciones que puedan establecerse en determinadas categorías del Suelo no Urbanizable.

2. Los cierres no rebasarán la altura de dos metros sobre el nivel del terreno medido a ambos lados del mismo.

3. Cuando por razones paisajísticas no deba limitarse la vista desde ésta, tendrá una altura no superior a 0.80 m. Se considera, con carácter general, que un cierre limita el campo visual, en todas las carreteras comarcales y locales que discurran a media ladera cuando el terreno vallado se encuentra del lado más bajo de la citada vía, y en cualquier margen de caminos de recorrido pintoresco.

4. Excepcionalmente se permitirá ejecutar cierres con muros de fábrica, en torno a edificaciones, delimitando un espacio análogo al de la corrada tradicional, que no tiene porqué coincidir con el límite de la parcela completa, y que deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Se situará a no más de 15 metros de distancia del perímetro de la construcción principal y tendrá una altura máxima de 1 metro sobre el terreno a cualquiera de sus dos lados.
- b) Se realizará con mampostería de piedra cuajada.
- c) No se permitirá cerrar la finca sin la realización previa o simultánea de la edificación principal.

5. Los cierres que cumplan funciones de contención de tierras o de protección en zonas inundables, podrán realizarse de hormigón sin sobrepasar una altura de 1.5 m, medida en cualquier punto del terreno, que si ha de quedar visto por su cara exterior, se recubrirá exteriormente con seto vivo u otro sistema vegetal. Si fuera necesario completar el muro de cierre, deberá acogerse a los modelos anteriormente señalados.

6. La contención de tierras se producirá tan sólo en los casos en que el desnivel a ambos lados del cierre existe ya, no autorizándose esa solución si lo que se pretende es rellenar variando los niveles.

7. Cuando la edificación se encuentre en un Núcleo Rural puede admitirse que el cierre de la parcela o finca se ejecute con los mismos materiales que componen la fachada de la edificación principal, no precisándose en este caso la plantación de seto vivo exterior que los recubra.

8. Los nuevos cierres que se realicen frente a vías públicas deberán guardar las distancias y retranqueos que sean de aplicación de acuerdo a lo dispuesto en la Ley y el Reglamento de Carreteras y la LCPA, así como:

- a) En caminos, la mayor entre 4 metros al eje de la vía o 1 metro al borde de la banda pavimentada. Dicha banda deberá de permanecer libre de obstáculos de cualquier tipo.
- b) Ningún cierre tendrá curvas, frente a vía pública, menores de 6 metros de radio.

9. En las travesías de carreteras y caminos por Núcleos Rurales, los retranqueos de los cierres se ajustarán a las condiciones señaladas en el Artículo 471 de estas Normas.

10. En todas las vías públicas la Administración se reserva el derecho de crear o mantener sangraderas, o puntos de salida de las aguas pluviales desde la caja del camino o carretera a las fincas colindantes. Se podrán establecer de tal modo que las distancias entre ellas oscilen entre 25 y 50 metros y deberán respetarse al ejecutar cierres o movimientos de tierras.

11. Junto a ríos de caudal permanente deberán retirarse los cierres al menos a 3 metros del borde del cauce. En vaguadas o arroyos estacionales, aún cuando discurran por el interior de la finca, se evitará cualquier obra de cierre o movimiento de tierras que interrumpa la normal circulación de las aguas.

Sección 3.—Condiciones generales, de composición y estéticas de las edificaciones.

Subsección 3A.—Condiciones generales.

Artículo 416.—*Ámbito de aplicación.*

1. Las condiciones que a continuación se establecen serán aplicables sobre cualquier edificación que se sitúe en el medio rural, quedando las pertenecientes a los Núcleos Rurales, sujetas, además, a las condiciones específicas que para ellas se establezcan en el Capítulo 4 de este Título.

Artículo 417.—*Edificación tradicional.*

1. Se considera edificación tradicional, a efectos de referencia de las nuevas edificaciones, las construcciones de carácter rural, tanto vivienda como edificaciones complementarias o al servicio de las explotaciones agrarias, realizadas antes de 1940, fecha a partir de la cual se alteran las pautas constructivas y los modelos culturales de referencia, tales como la composición de sus volúmenes, tratamiento de cubiertas, formas y proporción vertical de sus huecos, relación hueco-macizo de sus paramentos, etc.

Artículo 418.—*Tipologías de la edificación.*

1. Atendiendo al uso a que se destinan se diferencian dos tipologías básicas para las posibles edificaciones en el medio rural:

- a) Las de uso residencial y otros usos compatibles con él. No se limita al uso de vivienda, definida en el Capítulo 2 de este Título, ya que de hecho, deberá utilizarse esta tipología obligatoriamente cuando se trate de edificaciones destinadas a usos tales como dotaciones, comercio, reunión y recreo y hotelero. En talleres artesanales ésta será también la tipología preferentemente aplicada.
- b) Las destinadas a la instalación de las actividades agrarias e industriales en general.

2. Mientras que por su situación relativa, las edificaciones se clasifican en los dos grupos siguientes:

- a) Exentas. Se consideran así las que se encuentran aisladas en el interior de su parcela sin contacto alguno con las de las propiedades colindantes.
- b) Agrupadas. Que pueden ser pareadas, cuando tienen uno de sus muros en contacto con otra edificación situada en distinta parcela, siendo exentas en el resto de su perímetro; y en hilera cuando se sitúan de forma que sólo mantienen fachadas libres a viario y fondo de terreno, quedando los dos laterales adosados a las edificaciones contiguas.

Artículo 419.—*Condiciones de localización y emplazamiento.*

1. Además de cumplir el resto de las condiciones generales expresadas en estas Normas, en cualquier caso deberá justificarse la idoneidad del emplazamiento elegido para la construcción de las edificaciones en base a su relación con el paisaje circundante, evitando con ello que se produzcan efectos negativos sobre el mismo. En caso contrario, podrá denegarse la autorización para construir en lugares concretos, tales como divisorias de aguas o puntos topográficamente realzados, aunque se cumplan las restantes condiciones de uso y edificación.

2. Siempre que los usos a los que se destinen no resulten incompatibles entre sí, o estén sujetas al mantenimiento de distancias mutuas obligatorias podrán agruparse las edificaciones que se construyan sobre una misma parcela.

Artículo 420.—*Retranqueos.*

1. A linderos. Toda edificación deberá mantener en cualquier punto de su perímetro, incluidos los vuelos que fueran autorizados, una distancia a los linderos, de 3 m, excepto a la alineación exterior cuando ésta estuviera señalada como obligatoria. Esta separación podrá eliminarse previo pacto entre los propietarios de parcelas colindantes.

2. Cuando existan edificaciones alineadas según los linderos entre fincas, las nuevas edificaciones podrán adosarse a éstas, respetando las prescripciones reguladas por el Código Civil, en lo que a servidumbres de luces y vistas se refiere.

3. Las nuevas edificaciones que se realicen frente a vías públicas deberán guardar necesariamente las distancias y retranqueos que sean de aplicación de acuerdo a lo dispuesto en la Ley y el Reglamento de Carreteras y la LCPA, así como:

- a) En caminos, la mayor entre 8 metros al eje de la vía o 5 metros al borde de la banda pavimentada.

4. En las travesías de carreteras y caminos por Núcleos Rurales, los retranqueos de los cierres se ajustarán a las condiciones señaladas en el Artículo 471 de estas Normas.

5. Tanto en el interior de los Núcleos Rurales, como en las Quintanas Tradicionales, las edificaciones permitidas por esta Normas, de uso residencial y otros usos compatibles con él se ajustarán a las siguientes tipologías:

- a) Si existen edificaciones tradicionales anteriores con medianerías vistas que dejan el espacio necesario para la nueva edificación, ésta deberá obligatoriamente adosarse a dicha medianería manteniendo el carácter de fachada los restantes planos que delimitan la edificación.
- b) Podrán construirse simultáneamente viviendas pareadas en fincas colindantes si existe acuerdo previo entre los propietarios.

Artículo 421.—*Altura máxima de la edificación.*

1. En todas las Categorías de Suelo no Urbanizable se establecen las siguientes alturas máximas de la edificación:

- a) Edificación de uso residencial: 2 plantas o 6 m. No obstante podrá alcanzarse los 7 metros cuando en el proyecto quede demostrada la adaptación de la edificación al medio y su correspondencia con las edificaciones colindantes.
- b) Edificación de agraria, ganadera o industrial: 1 planta y 4 m.
- c) Resto de las edificaciones independientes o anexas destinadas a otros usos: 1 planta y 3 m.

Dicha altura se considera, en todos los casos, medida tal y como se determina en el Título 2 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 422.—*Superficie edificable máxima.*

1. La superficie edificable máxima en construcciones destinadas a vivienda, será de 250 m², que incluye la de los edificios auxiliares, u otros usos compatibles con la vivienda, excepto la de los espacios destinados a alojar las plazas de aparcamiento vinculadas al uso o actividad de que se trate.

2. La superficie edificable máxima en construcciones destinadas a la instalación de las actividades agrarias e industriales en general, corresponderá a las del uso o actividad que sobre las mismas se pretenda realizar.

Artículo 423.—*Construcciones prefabricadas.*

1. Las construcciones prefabricadas destinadas a vivienda, edificios auxiliares, casetas de aperos u otras actividades deberán cumplir las condiciones estéticas y constructivas planteadas con carácter general para el resto de los edificios, en las distintas situaciones consideradas, debiendo cumplir además lo dispuesto en el Acuerdo de la CUOTA de 13 de abril de 1994 .

2. Sus condiciones de autorización corresponderán a las de uso o actividad que sobre las mismas se pretenda realizar.

Artículo 424.—*Hórreos y paneras.*

1. Los construidos con anterioridad a 1900 no podrán ser demolidos, ni total ni parcialmente, desmontados o trasladados de emplazamiento, debiendo ser autorizada por el órgano competente en materia de cultura del Principado de Asturias cualquier actuación sobre los mismos.

2. Los que constituyan muestras notables por su talla, decoración o características constructivas por formar conjuntos o en todo caso ser de construcción anterior a 1850, quedan amparados por la protección preventiva de la Disposición Transitoria de la Ley 1/2001 de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias (LPC).

3. Los de construcción anterior a 1940 que conserven su fisonomía tradicional y su vinculación al entorno propio se someten al régimen de protección integral, hasta en tanto no se proceda a su estudio individualizado o a la aprobación de los Catálogos Urbanísticos de Protección que incluyan los elementos de interés etnográfico del concejo.

4. En el resto de los casos, los hórreos y paneras se consideran así mismo edificaciones auxiliares protegidas, por lo cual, sin perjuicio del resto de protecciones vigentes regirán las que se expresan a continuación.

- a) Cualquier obra de transformación estará sometida al trámite de licencia, pudiendo autorizarse sólo la rehabilitación con las tipologías, técnicas y materiales tradicionales de la zona.
- b) No podrán cerrarse los espacios entre pegoyos.
- c) No podrán modificarse los materiales utilizados en la cubierta. En la rehabilitación deberá de mantenerse la irregularidad y rusticidad del material de cubierta, prohibiéndose el uso de teja de dimensiones regulares y tipos diferentes del tradicional.
- d) Cuando sea imprescindible el traslado de cualquiera de esos elementos será preceptiva la autorización del órgano competente en materia de Cultura del Principado de Asturias que podrá decidir la nueva localización o denegar la autorización. Este trámite no será necesario cuando se trate de traslados dentro de la misma parcela.
- e) No se autorizará la instalación de hórreos ni paneras en parcelas carentes de una edificación principal a la que den servicio, salvo que ambas sean colindantes o que el mismo esté vinculado a otras edificaciones agrícolas.
- f) Se prohíbe la utilización de cualquiera de esas construcciones como vivienda familiar.

Subsección 3B.—*Condiciones de composición y estéticas.*

Artículo 425.—*Criterios generales.*

1. En cuanto a las facultades otorgadas al planeamiento para la regulación de condiciones estéticas o de composición de las edificaciones y los criterios para su aplicación, se estará a lo dispuesto en el Título II de estas Normas.

2. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:

- a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo. De igual modo, cuando sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
- b) Tal como señala el Artículo 109 del Texto Refundido de disposiciones legales vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias (TROU), en los lugares de paisaje abierto y natural de especial interés, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos o Núcleos Rurales de las características antes citadas y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, volumen, altura de los edificios, muros y cierres, y la instalación de otros elementos rompan la armonía del paisaje, desfiguren la perspectiva del mismo o limiten o impidan la contemplación del conjunto.

3. Estos mandatos que se desarrollan en el conjunto de las disposiciones de este Capítulo, exigen, para su cumplimiento, que toda solicitud de licencia o autorización de edificación justifique documentalmente la sujeción a los mismos con la presentación de fotografías o dibujos del entorno y de las edificaciones tradicionales más próximas.

Artículo 426.—*Composición.*

1. En aplicación de los principios estéticos recogidos en el Artículo anterior, las edificaciones en el Suelo no Urbanizable deberán adaptarse al diseño tradicional de la arquitectura popular, armonizando con ésta, sin que ello suponga una estricta repetición mimética de sus elementos morfológicos. Los materiales se utilizarán en su auténtica expresividad, sin falseamientos.

2. Las edificaciones agrarias, ganaderas o industriales que hayan de ubicarse en el medio rural se adecuarán al ambiente de dicho medio y al paisaje circundante, respetando los siguientes criterios:

- a) Se situarán preferentemente en puntos no destacados del paisaje, evitándose expresamente las divisorias de las pendientes del terreno.
- b) Se evitarán las alineaciones rectas que produzcan longitudes de sus fachadas superiores a 30 m, debiendo quebrar las mismas, mediante el fraccionamiento compositivo de sus fachadas, de forma que sin perder la unidad de actuación ni impedir la normal utilización o desarrollo de la actividad a la que se destine el edificio, éste refleje una escala de conjunto asimilable a la de la edificación tradicional

3. Quedan expresamente prohibidas las edificaciones para vivienda unifamiliar que imiten la tradicional construcción de hórreos o paneras.

Artículo 427.—*Paramentos exteriores.*

1. En cualquiera de las tipologías edificatorias anteriormente definidas, los paramentos exteriores deberán tratarse con suficiente nivel de calidad.

2. No se prescribe ningún tipo de material siempre que su empleo esté suficientemente justificado por color y textura dentro del ambiente de la zona. No obstante, no se autoriza el empleo de fábricas de ladrillo sin revestir, el aplacado completo de fachadas con elementos vitrocerámicos ni la utilización exclusiva del color blanco.

3. Se recomienda el empleo de revocos o tratamientos superficiales análogos en tonos naturales térreos, preferentemente claros, en acabado mate y sin texturas excesivamente lisas, combinados con elementos pétreos de calidad y ejecución tradicional, no admitiéndose los chapados de piedra, con aparejo irregular o desconcertado, en grandes paños de fachada, ni la ejecución con dicho aparejo de zócalo, recercos, impostas, cadenas esquineras, o cualquier otro elemento compositivo de fachada.

4. Las medianerías entre distintas edificaciones que permanezcan al descubierto deberán tratarse de igual forma o con materiales que armonicen con las fachadas, prohibiéndose expresamente, en este caso, el empleo de materiales bituminosos, de fibrocemento o de acabado metálico.

5. Las dimensiones de los huecos se ajustarán a una composición vertical de los mismos, con la excepción de los vanos de acceso de vehículos a garajes, de forma que domine la proporción del macizo frente al hueco, renunciando a la creación de grandes vanos y escaparates, debiéndose prescindir igualmente de elementos de reclamo, rótulos y similares que por sus dimensiones y diseño resulten extraños a la tipología del núcleo

6. Las carpinterías serán de madera o perfil metálico lacado. No se autoriza el empleo de aluminio en su color. La madera, si se emplea en su aspecto natural sin pintar, deberá ser de gran calidad y amplia sección, en caso contrario, deberá pintarse en tonos oscuros o claros según predominen en la zona, en acabado mate, no admitiéndose los barnices brillantes. No son admisibles las particiones ficticias en los vidrios en las carpinterías. La opacidad de las mismas deberá resolverse con persianas del mismo material y color que el resto de la carpintería o con contraventanas al interior. Se evitará en todo caso el empleo de persianas de PVC y de las contraventanas al exterior.

7. La pintura de elementos metálicos tales como barandillas, etc, se realizará en tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.

8. Las fachadas y cubiertas visibles desde el viario o zonas libres públicas recibirán el mismo tratamiento en que la edificación principal.

9. En rehabilitaciones, se evitará el picado de revocos cuya finalidad sea dejar rejunteada la fábrica de mampostería, salvo que se acredite la existencia histórica de ese acabado en el inmueble.

Artículo 428.—*Cubiertas.*

1. En las edificaciones de uso residencial y otros usos compatibles:

- a) No se autoriza el empleo de cubiertas planas. La cubrición de las edificaciones se realizará con faldones inclinados, cuyo encuentro entre sí se resolverá mediante caballetes horizontales o limas, pero en ningún caso mediante paramentos verticales. El canto de los aleros no superará los 15 cm de espesor.
- b) Como material de cubrición, en estas edificaciones de vivienda o auxiliares de ésta, se utilizará preferentemente la teja cerámica curva o árabe. No se autoriza el empleo del PVC en canalones y bajantes.
- c) La altura máxima de cumbrera no sobrepasará los 4 metros respecto al forjado horizontal de la última planta. Las escaleras y otros elementos técnicos de las instalaciones, tales como casetas de ascensor, se integrarán sin excesivas rupturas, que en cualquier caso deberán quedar inscritos dentro del plano de 45º de inclinación, trazado a partir de la arista superior del forjado horizontal de la última planta.
- d) Al objeto de facilitar el mejor uso del espacio de la planta bajo-cubierta, y como es tradicional, se permite elevar el cerramiento vertical por encima del forjado de la última planta, hasta un máximo de 1.2 m, o de forma que en ningún caso se supere la altura máxima de 7 metros en este caso medida a la arista inferior del alero.
- e) La disposición de los faldones de la cubierta será tal que las fachadas rematadas en hastial nunca sean las más largas del perímetro, excepto en el caso de que esa fachada coincida con la línea de máxima pendiente del terreno y entre sus extremos exista desnivel igual o superior a una planta completa.
- f) En los Núcleos Rurales o Quintanas Tradicionales, en los que se demuestre la existencia de buhardas, se admitirá la incorporación de éstas en la construcción de nuevas edificaciones o reforma de las existentes cuando se destine la planta de bajo-cubierta al uso de vivienda. Su frente no superará una longitud máxima de 1.50

metrosy su altura no será superior a 1.20 m, medida desde la intersección con el faldón de la cubierta. La separación mínima entre buhardas será de 2 metrosy la suma de las longitudes de todas ellas no superará nunca el tercio de la longitud de la fachada a la que den frente.

- g) Así mismo, se autorizará un cuerpo enrasado con la fachada exterior cuyo tratamiento exterior será de iguales características que la de aquella. Tendrán un frente mínimo de 2 metrosy máximo de 3 metros del 30% de la longitud de la fachada, y una altura máxima de 2.5 metrosmedidos desde el forjado horizontal de la última planta. La cubrición de este cuerpo se realizará con faldones del mismo material y pendiente que el resto de la cubierta.

2. En las edificaciones destinadas a las actividades agrarias o industriales se permite el empleo de materiales metálicos o tipo fibrocemento, de colores acordes con el dominante en la zona, prohibiéndose los materiales plásticos traslúcidos, excepto en los invernaderos, o como elementos de iluminación natural, que podrán realizarse con materiales traslúcidos o transparentes no coloreados y en proporción adecuada a la superficie total de la cubierta.

Artículo 429.—*Publicidad.*

1. La publicidad y decoración de establecimientos comerciales o industriales, deberá respetar criterios de armonía general con el conjunto del edificio o referirse tan sólo a las zonas de la construcción sobre las que se realicen, y no al edificio completo, si en él se desarrollan otros usos.

2. La colocación de carteles, soportes y vallas publicitarias de las denominadas de publicidad exterior, se ajustarán a las determinaciones de la legislación específica vigente.

3. Asimismo, queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales, bien sean bordes de carreteras, o partes visibles del territorio.

4. Las presentes condiciones para publicidad implican la condición de fuera de ordenación para las instalaciones que no se ajusten a ellas, imponiéndose la caducidad de sus autorizaciones periódicas y la obligación de retirarlas o desmontarlas.

Artículo 430.—*Rehabilitaciones, reformas y ampliaciones de edificios existentes.*

1. Cuando se actúe sobre restos de edificaciones existentes de tipología tradicional, y con independencia del uso al que se destinen, se valorará la conservación de los muros de mampostería o sillares de piedra como elementos parciales o de cerramiento, los elementos de carpintería de armar, cubiertas, etc, integrándolos adecuadamente en el diseño de la nueva edificación sin que ello suponga la renuncia al aprovechamiento urbanístico reconocido en estas Normas.

2. Si la actuación supone la ampliación de edificios existentes, cualquiera que sea su uso, además de respetar las condiciones generales de composición y estéticas establecidas en estas Normas, deberán armonizar con el edificio principal que se amplía y si éste es de carácter tradicional, la ampliación deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Mantener las líneas de referencia de la composición, aleros, impostas, recercados, ritmos y proporciones de huecos, etc.
- Utilizar los mismos materiales de fachada, o enfoscados que guarden textura y color armónicos con el edificio principal.
- La cubierta, si no pudiera resolverse como prolongación de la existente, mantendrá, en trazado y pendientes, los criterios del edificio principal, así como el material, que deberá ser igual en tipología y color del existente.
- Los materiales de cierre y seguridad, ventanas, puertas, etc, deberán guardar especial armonía con los anteriores.

Capítulo 4. Condiciones particulares de cada Categoría de Suelo.

Sección 1.—Suelo no urbanizable de especial protección.

Artículo 431.—*Definición.*

1. De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 122 del Texto Refundido de disposiciones legales vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias (TROU), el Suelo no Urbanizable de Especial Protección delimitado en este Plan General está formado por aquellas áreas cuyos valores naturales, paisajísticos, históricos o culturales las hacen merecedoras de un alto grado de protección.

2. Con carácter general no se permitirá en esos suelos la implantación de ningún uso o actividad que vaya en detrimento de los valores y cualidades que han justificado su zonificación en esta categoría.

3. La destrucción accidental de los elementos naturales de la flora, fauna o aguas que han justificado su delimitación no modificará su consideración de Especial Protección.

Artículo 432.—*Clasificación.*

1. A los efectos de este PGO y en su ámbito de aplicación se diferencian las siguientes Categorías de Suelo no Urbanizable de Especial Protección:

- SNU de Especial Protección (SNU.P1).
- SNU de Especial Protección de Vegas (SNU.P2).

Subsección 1A.—Suelo no urbanizable de especial protección.

Artículo 433.—*Definición.*

1. El Suelo no Urbanizable de Especial Protección (SNU.P1) está formado por las áreas cartografiadas con la trama P1 en los Planos de Zonificación del Suelo no Urbanizable que forman parte de la documentación gráfica integrante de este PGO.

2. Se incluyen en esta categoría, la de máxima protección en el ámbito del Plan, aquellas áreas merecedoras de protección ambiental por sus valores naturales o paisajísticos.

Artículo 434.—*Usos permitidos.*

1. En el SNU.P1 se consideran Usos Permitidos los que se enumeran a continuación, entendidos todos ellos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título V de estas Normas:

Actividades agrarias:

- a) Las actividades agrícolas y ganaderas que no requieran edificación de ningún tipo, tal y como se definen ambas en los Artículos 320 y 326 de estas Normas. Se considera prohibida cualquier modalidad que, por su carácter intensivo, requiera infraestructuras o edificaciones de cualquier tipo, galpones, cobertizos o invernaderos, por ejemplo.

Actividades forestales:

- b) Las nuevas repoblaciones de terrenos de uso agrícola o forestales desarbolados con especies autóctonas, en las condiciones que se señalan en los Artículos 338 a 341 de estas Normas.

Se permite mantener el cultivo actualmente existente aún cuando éste no se acomode a lo dispuesto en estas Normas, pero se consideran prohibidas las nuevas repoblaciones con especies alóctonas.

- c) Los cambios de cultivo. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 342 de estas Normas, se consideran prohibidos los cambios de cultivo que supongan la transformación de masas autóctonas en otras sin ese carácter.

Del mismo modo se considera prohibida la roturación de terrenos forestales para su transformación al uso agrícola, tal y como se define ésta en el Artículo 343 de estas Normas, sea cual fuere la superficie afectada.

- d) Los aprovechamientos madereros en entresaca para las especies autóctonas y a hecho para las especies no autóctonas y el castaño. El Ayuntamiento podrá denegar la tala cuando la concurrencia de solicitudes en áreas próximas haga previsible impactos ambientales o paisajísticos notorios o concurren otras circunstancias ambientales que deberán justificarse.

Actividades extractivas:

- e) Las actividades extractivas definidas como sin clasificar en el Artículo 348 de estas Normas. A pesar de su consideración como Uso Permitido, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia municipal cuando se estime que la actividad no es procedente por razones ambientales justificadas.

Infraestructuras:

- f) Los trabajos de mejora caminos vecinales y pistas existentes en las condiciones que se señalan en el Artículo 396 de estas Normas.

Vivienda:

- g) La reforma de la vivienda existente en las condiciones que se señalan en el Artículo 404 de estas Normas.

Artículo 435.—*Usos autorizables.*

1. En el SNU.P1 se consideran Usos Autorizables los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título V de estas Normas:

Actividades forestales:

- a) Las instalaciones al servicio de la vigilancia y extinción de incendios en las condiciones que se señalan en el Artículo 347 de estas Normas.

Equipamientos:

- b) Las áreas recreativas definidas en el Artículo 371 de estas Normas.

Infraestructuras:

- c) La apertura de nuevos caminos vecinales y pistas en las condiciones que se señalan en el Artículo 396 de estas Normas.
- d) Las infraestructuras de comunicación radioeléctrica en las condiciones que se señalan en el Artículo 398 de estas Normas.

Artículo 436.—*Usos incompatibles.*

1. En el SNU.P1 se consideran Usos Incompatibles los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título III de estas Normas:

Actividades extractivas:

- a) Las actividades extractivas definidas como canteras y aprovechamientos de aguas minerales y termales en el Artículo 348 de estas Normas. De acuerdo con lo dispuesto en los Artículos 349 y 350 de las mismas deberán tramitarse Plan Especial y Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 437.—Usos prohibidos.

1. En el SNU.P1 se consideran Usos Prohibidos todos los restantes definidos en estas Normas.

Subsección 1B.—SNU de especial protección de vegas.

Artículo 438.—Definición.

1. El Suelo no Urbanizable de Especial Protección de Vegas (SNU.P2) está formado por las áreas cartografiadas con la trama P2 en los Planos de Zonificación del Suelo no Urbanizable que forman parte de la documentación gráfica integrante de este PGO.

Artículo 439.—Régimen de uso.

1. En el SNU.P2 se establece el mismo régimen de usos dispuesto para el SNU.P1 con las particularidades siguientes:

Actividades agrarias:

- a) Se consideran Uso Permitido las actividades definidas como cultivos bajo cubierta y viveros en el Artículo 320 de estas Normas.
- b) Se consideran Uso Autorizable las edificaciones vinculadas a los cultivos bajo cubierta y viveros a que se refiere el Artículo 325 de estas Normas Urbanísticas.
- c) Se consideran Uso Incompatible las actividades de acuicultura, en las condiciones que se señalan en el Artículo 333 de estas Normas y previa tramitación de Plan Especial..

Actividades extractivas:

- d) Se consideran prohibidas las extracciones de menor cuantía definidas como actividades mineras sin clasificar.

Sección 2.—Suelo no urbanizable de interés

Artículo 440.—Definición.

1. De acuerdo con el Artículo 122 del TROTU se incluyen en esta categoría de Suelo no Urbanizable aquellos terrenos que deben quedar preservados del desarrollo urbanístico y sometidos a un régimen específico de protección por disponerlos así el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial, en consideración a sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, por la existencia de riesgos naturales debidamente acreditados, singularidades agrícolas, forestales o ganaderas, o para la preservación del peculiar sistema de poblamiento del territorio asturiano, así como en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

2. Se clasifican también como Suelo no Urbanizable de Interés los terrenos situados alrededor de los Núcleos Rurales cuya preservación del proceso urbanizador sea conveniente para el mantenimiento del propio núcleo y de sus valores paisajísticos y tradicionales, sin necesidad de que dichos terrenos sean objeto, en el momento en que se aprueba su ordenación, de un uso agrícola, forestal o ganadero.

Artículo 441.—Normas de protección de carácter general.

1. Dado el carácter básicamente productivo de las áreas que constituyen esta categoría de suelo, los usos preferentes serán aquellos que no vayan en menoscabo de la capacidad productiva del suelo.

2. En las áreas o polígonos donde se haya efectuado una concentración parcelaria, no podrá realizarse ninguna construcción que no esté directamente ligada a la explotación agrícola.

Artículo 442.—Clasificación.

1. A los efectos del presente PGO, y en su ámbito de aplicación se diferencian las siguientes Categorías de Suelo no Urbanizable de Interés.

- a) Suelo no Urbanizable de Interés Agrario. Tipo 1 (SNU.I1).
- b) Suelo no Urbanizable de Interés Agrario. Tipo 2 (SNU.I2).
- c) Suelo no Urbanizable de Interés Forestal (SNU.I3).
- d) Suelo no Urbanizable de Interés Minero (SNU.I4).

Subsección 2A.—Suelo no urbanizable de interés agrario. Tipo 1.

Artículo 443.—*Definición.*

1. El Suelo no Urbanizable de Interés Agrario Tipo 1 (SNU.I1) está formado por las áreas cartografiadas con la trama I1 en los Planos de Zonificación del Suelo no Urbanizable que forman parte de la documentación gráfica integrante de este PGO.

Artículo 444.—*Usos permitidos.*

1. En el SNU.I1 se consideran Usos Permitidos los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título V de estas Normas:

Actividades agrarias:

- a) Todas las modalidades de actividades agrícolas que se definen en el Artículo 320 de estas Normas y la edificación vinculada a las mismas.
- b) Todas las modalidades de actividades ganaderas que se definen en el Artículo 326 de estas Normas y la edificación vinculada a las mismas.
- c) Los galpones y cobertizos, tal y como se definen en el Artículo 329 de estas Normas.

Actividades forestales:

- d) Se permite mantener el cultivo actualmente existente aún cuando éste no se acomode a lo dispuesto en estas Normas. Sin embargo, se consideran prohibidas nuevas repoblaciones forestales.
- e) Los cambios de cultivo. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 342 de estas Normas, no se permitirán los cambios de cultivo que supongan la transformación de masas autóctonas en otras sin ese carácter.
- f) La roturación de terrenos forestales para su transformación en uso agrícola, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 343 de estas Normas y sólo cuando la superficie de actuación sea inferior a 3 ha.
- g) Los aprovechamientos madereros en entresaca para las especies autóctonas y a hecho para las especies no autóctonas y el castaño. El Ayuntamiento podrá denegar la tala cuando concurran razones ambientales que se justificarán debidamente.

Actividades extractivas:

- h) Las actividades extractivas definidas como sin clasificar en el Artículo 348 de estas Normas. A pesar de su consideración como Uso Permitido, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia municipal cuando se estime que la actividad no es procedente por razones ambientales que se justificarán debidamente.

Actividades industriales:

- i) Las industrias definidas como vinculadas al medio rural en el Artículo 358 de estas Normas cuando se desarrollen en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de las mismas.

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 360 de estas Normas, los talleres de reparación de vehículos y maquinaria agrícola en ningún caso podrán rebasar los 150 m² edificados cuando se sitúen en el Suelo no Urbanizable.

Equipamientos:

- j) Las áreas recreativas definidas en el Artículo 371 de estas Normas, que no obstante y tal como se señala en el Artículo 372 podrán ser no autorizadas por razones ambientales debidamente justificadas.

Servicios:

- k) Los servicios de reunión y recreo de niveles 1 y 2 que se definen en el Artículo 382 de estas Normas, cuando se localicen en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de este Plan.
- l) Los servicios hoteleros de nivel 1, que se definen en el Artículo 384 de estas Normas, cuando se localicen en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de este Plan.

Infraestructuras:

- m) Los trabajos de mejora de caminos vecinales y pistas existentes, en las condiciones que se señalan en el Artículo 396 de estas Normas.

Vivienda:

- n) La ampliación de la vivienda existente en las condiciones que se señalan en el Artículo 405 de estas Normas.
- ñ) La edificación auxiliar de la vivienda, cuando se trate de vivienda preexistente y en las condiciones que se señalan en el Artículo 407 de estas Normas.
- o) La reforma de la vivienda existente en las condiciones que se señalan en el Artículo 404 de estas Normas.

Artículo 445.—*Usos autorizables.*

1. En el SNU.I1 se consideran Usos Autorizables los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título III de estas Normas:



Actividades industriales:

- a) Las industrias definidas en el Artículo 358 de estas Normas como vinculadas al medio rural cuando se sitúen en edificaciones de nueva planta de superficie inferior a 150 m², con una ocupación máxima de la parcela del 20% y previa tramitación de Estudio de Implantación.
- b) Las actividades definidas como depósitos al aire libre en el Artículo 361 de estas Normas.

Equipamientos:

- c) Los equipamientos de ámbito local que se definen en el Artículo 367 de estas Normas, exclusivamente cuando se sitúen en edificaciones de interés arquitectónico preexistentes a la entrada en vigor de estas Normas.

Dichos equipamientos podrán ubicarse en edificios de nueva planta cuando se demuestre el interés estratégico de su localización fuera del Suelo no Urbanizable de Núcleo Rural o de los Suelos Urbano y Urbanizable, debiendo tramitarse en ese caso Estudio de Implantación.

También serán admisibles, previo Estudio de Implantación, equipamientos que por su propio carácter puedan resultar molestos, resultando incompatible su localización en los Núcleos Rurales, tal es el caso de recintos feriales y mercados de ganado, por ejemplo.

- d) Las instalaciones deportivas al aire libre que se definen en el Artículo 371 de estas Normas, previa tramitación de Estudio de Implantación, sólo cuando por sus dimensiones y características se orienten a dar servicio a la población local.
- e) Todos los equipamientos especiales definidos en el Artículo 373 de estas Normas, con la sola excepción de los cementerios.

Servicios:

- f) Los servicios hoteleros de nivel 2, que se definen en el Artículo 384 de estas Normas, cuando se localicen en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de este Plan.

Infraestructuras:

- g) La apertura o cambio de trazado de autopistas, autovías, carreteras y ferrocarriles en las condiciones que se determinan en el Artículo 395 de estas Normas.
- h) La apertura de pistas y caminos vecinales, en las condiciones que se determinan en el Artículo 396 de estas Normas.
- i) La nueva instalación de tendidos aéreos, en las condiciones que se determinan en el Artículo 397 de estas Normas.
- j) Las infraestructuras de comunicación radioeléctrica en las condiciones que se señalan en el Artículo 398 de estas Normas.
- k) Las nuevas infraestructuras de abastecimiento de aguas y saneamiento, en las condiciones que se determinan en el Artículo 399 de estas Normas.
- l) Las nuevas infraestructuras hidráulicas, en las condiciones que se determinan en el Artículo 400 de estas Normas.
- m) Las actividades al servicio de las obras públicas en las condiciones que se señalan en el Artículo 401 de estas Normas.

Vivienda:

- n) En desarrollo de lo dispuesto en el párrafo 1 del Artículo 124 del TROTU, la vivienda de nueva planta, exclusivamente cuando se sitúe en alguna de las entidades de población definidas como Quintanas Tradicionales en el Anexo 3 de este Plan.
Dicha vivienda deberá ajustarse a lo dispuesto en los Artículos 403 y 480 de estas Normas.
- o) El cambio de uso a vivienda de edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de estas Normas, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 406 de estas Normas y en las mismas condiciones que la vivienda de nueva planta.

Artículo 446.—Usos incompatibles.

1. En el SNU.II se consideran Usos Incompatibles los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título III de estas Normas:

Actividades agrarias:

- a) Las actividades de acuicultura, en las condiciones que se señalan en el Artículo 333 de estas Normas, previa tramitación de Plan Especial.

Equipamientos:

- b) Los equipamientos de ámbito superior al local en las condiciones que se establecen en el Artículo 370 de estas Normas y previa tramitación de Plan Especial.
- c) Las instalaciones deportivas al aire libre que se definen en el Artículo 371 de estas Normas, previa tramitación de Plan Especial, cuando por sus dimensiones y características tengan una vocación de servicio supramunicipal.



- d) Los cementerios, con las condiciones que señalan en el Artículo 374 de estas Normas y previa tramitación de Plan Especial.

Actividades industriales:

- e) Las industrias definidas en el Artículo 358 de estas Normas como vinculadas al medio rural cuando se sitúen en edificaciones de nueva planta de superficie superior a 150 m², con una ocupación máxima de la parcela del 20% y previa tramitación de Plan Especial.

Se exceptúan los talleres artesanales y los talleres de reparación de vehículos y maquinaria agrícola que en ningún caso podrán superar los 150 m² de superficie cuando se sitúen en el Suelo no Urbanizable.

Servicios:

- f) Los servicios de reunión y recreo de nivel 2, que se definen en el Artículo 382 de estas Normas, cuando se trate de salas de fiesta, discotecas o salas de banquete de alta capacidad cuya instalación en el ámbito de los Núcleos Rurales pudiera generar molestias. Se requerirá la tramitación de Plan Especial.
- g) Los servicios hoteleros de nivel 3, que se definen en el Artículo 384 de estas Normas, de nueva planta o sobre edificaciones preexistentes, cuando se acompañen de servicios complementarios similares a los señalados en el número anterior, discotecas, salas de fiesta, salas de banquete de alta capacidad, etc. Se requerirá la tramitación de Plan Especial.
- h) Los campamentos de turismo que se definen y regulan en los Artículos 388 y siguientes de estas Normas. Se requerirá la tramitación de Plan Especial.

Artículo 447.—*Usos prohibidos.*

1. En el SNU.I1 se consideran Usos Prohibidos todos los restantes definidos en estas Normas.

Subsección 2B.—Suelo no urbanizable de interés agrario. Tipo 2.

Artículo 448.—*Definición.*

1. El SNU de Interés Agrario Tipo 2 (SNU.I2) está formado por las áreas cartografiadas con la trama I2 en los Planos de Zonificación del Suelo no Urbanizable que forman parte de la documentación gráfica de este PGO.

Artículo 449.—*Usos permitidos.*

1. En el SNU.I2 se consideran Usos Permitidos los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título V de estas Normas:

Actividades agrarias:

- a) Todas las modalidades de actividades agrícolas que se definen en el Artículo 320 de estas Normas y la edificación vinculada a las mismas, cuando ésta no supere los 150 m² de superficie edificada. Dicha edificación deberá vincularse a edificación agraria o vivienda existente y no distar de ésta más de 25 m.
- b) Las actividades de ganadería tradicional que se definen en el Artículo 326 de estas Normas y la edificación vinculada a las mismas cuando ésta no supere los 150 m² de superficie edificada. Dicha edificación deberá vincularse a edificación agraria o vivienda existente y no distar de ésta más de 25 m. En cualquier caso, se consideran Uso Prohibido las actividades de ganadería industrializada.
- c) Los galpones y cobertizos, tal y como se definen en el Artículo 329 de estas Normas.

Actividades forestales:

- d) Las repoblaciones forestales de cualquier tipo, en las condiciones que se señalan en los Artículos 338 a 341 de estas Normas.
- e) Los cambios de cultivo. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 342 de estas Normas, no se permitirán los cambios de cultivo que supongan la transformación de masas autóctonas en otras sin ese carácter.
- f) La roturación de terrenos forestales para su transformación en uso agrícola, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 343 de estas Normas y sólo cuando la superficie de actuación sea inferior a 3 ha.
- g) Los aprovechamientos madereros en entresaca para las especies autóctonas y a hecho para las especies no autóctonas y el castaño. El Ayuntamiento podrá denegar la tala cuando la concurrencia de solicitudes en áreas próximas haga previsible impactos ambientales o paisajísticos notorios o concurren otras circunstancias ambientales que deberán ser justificadas debidamente.

Actividades extractivas:

- h) Las actividades extractivas definidas como sin clasificar en el Artículo 348 de estas Normas. A pesar de su consideración como Uso Permitido, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia municipal cuando se estime que la actividad no es procedente por razones ambientales que se justificarán debidamente.

Actividades industriales:

- i) Las industrias definidas como vinculadas al medio rural en el Artículo 358 de estas Normas cuando se desarrollen en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de este Plan General.

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 360 de estas Normas, los talleres de reparación de vehículos y maquinaria agrícola en ningún caso podrán rebasar los 150 m² edificados cuando se sitúen en el Suelo no Urbanizable.

Equipamientos:

- j) Las áreas recreativas definidas en el Artículo 371 de estas Normas, que no obstante y tal como se señala en el Artículo 372 podrán ser denegadas por razones ambientales debidamente justificadas.

Servicios:

- k) Los servicios de reunión y recreo de niveles 1 y 2 que se definen en el Artículo 382 de estas Normas, cuando se localicen en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de este Plan.
- l) Los servicios hoteleros de nivel 1, que se definen en el Artículo 384 de estas Normas, cuando se localicen en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de este Plan..

Infraestructuras:

- m) Los trabajos de mejora de pistas y caminos vecinales existentes, en las condiciones que se señalan en el Artículo 396 de estas Normas.

Vivienda:

- n) La ampliación de la vivienda existente en las condiciones que se señalan en el Artículo 405 de estas Normas.
- ñ) La edificación auxiliar de la vivienda, cuando se trate de vivienda preexistente y en las condiciones que se señalan en el Artículo 407 de estas Normas.
- o) La reforma de la vivienda existente en las condiciones que se señalan en el Artículo 404 de estas Normas.

Artículo 450.—Usos autorizables.

1. En el SNU.I2 se consideran Usos Autorizables los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título III de estas Normas:

Actividades agrarias:

- a) Las edificaciones al servicio de las actividades agrícolas que se definen en el Artículo 320 de estas Normas cuando superen los 150 m² de superficie edificada y hasta el umbral máximo de 300 m². Dichas edificaciones deberán vincularse a edificación agraria o vivienda existente y no distar de ésta más de 25 m.
- b) Las edificaciones al servicio de las actividades ganaderas tradicionales que se definen en el Artículo 326 de estas Normas cuando superen los 150 m² de superficie edificada y hasta el umbral máximo de 300 m². Dichas edificaciones deberán vincularse a edificación agraria o vivienda existente y no distar de ésta más de 25 m. Se consideran Uso Prohibido las actividades de ganadería industrializada.

Actividades forestales:

- c) La roturación de terrenos forestales para su transformación en uso agrícola, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 343 de estas Normas y sólo cuando la superficie de actuación sea superior a 3 ha.
- d) Las instalaciones al servicio de la vigilancia y extinción de incendios en las condiciones que se señalan en el Artículo 347 de estas Normas.

Equipamientos:

- e) Los equipamientos de ámbito local que se definen en el Artículo 367 de estas Normas, exclusivamente cuando se sitúen en edificaciones de interés arquitectónico preexistentes a la entrada en vigor de estas Normas.

Serán admisibles, previo Estudio de Implantación, equipamientos de nueva planta que por su propio carácter puedan resultar molestos, resultando inadecuada su localización en los Núcleos Rurales, tal es el caso de recintos feriales y mercados de ganado, por ejemplo.

- f) Las instalaciones deportivas al aire libre que se definen en el Artículo 371 de estas Normas, previa tramitación de Estudio de Implantación, sólo cuando por sus dimensiones y características se orienten a dar servicio a la población local.

Servicios:

- g) Los servicios hoteleros de nivel 2, que se definen en el Artículo 384 de estas Normas, cuando se localicen en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de este Plan.

Infraestructuras:

- h) La apertura o cambio de trazado de autopistas, autovías, carreteras y ferrocarriles en las condiciones que se determinan en el Artículo 395 de estas Normas.
- i) La apertura de pistas y caminos vecinales, en las condiciones que se determinan en el Artículo 396 de estas Normas.
- j) La nueva instalación de tendidos aéreos, en las condiciones que se determinan en el Artículo 397 de estas Normas.



- k) La instalación de infraestructuras de comunicaciones radioeléctricas, en las condiciones que se señalan en el Artículo 398 de estas Normas.
- l) Las nuevas infraestructuras de abastecimiento de aguas y saneamiento, en las condiciones que se determinan en el Artículo 399 de estas Normas.
- m) Las infraestructuras de comunicación radioeléctrica en las condiciones que se señalan en el Artículo 398 de estas Normas.
- n) Las nuevas infraestructuras hidráulicas, en las condiciones que se determinan en el Artículo 400 de estas Normas.
- ñ) Las actividades al servicio de las obras públicas en las condiciones que se señalan en el Artículo 401 de estas Normas.

Vivienda:

- o) En desarrollo de lo dispuesto en el párrafo 1 del Artículo 124 del TROTU, la vivienda de nueva planta, exclusivamente cuando se sitúe en alguna de las entidades de población definidas como Quintanas Tradicionales en el Anexo 3 de este Plan.
Dicha vivienda deberá ajustarse a lo dispuesto en los Artículos 403 y 480 de estas Normas.
- p) El cambio de uso a vivienda de edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de estas Normas, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 406 de estas Normas y en las mismas condiciones que la vivienda de nueva planta.

Artículo 451.—Usos incompatibles.

1. En el SNU.I2 se consideran Usos Incompatibles los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título III de estas Normas:

Actividades agrarias:

- a) Las actividades de acuicultura, en las condiciones que se señalan en el Artículo 333 de estas Normas y previa tramitación de Plan Especial.

Actividades extractivas:

- b) Las actividades extractivas definidas como canteras y aprovechamientos de aguas minerales y termales en el Artículo 348 de estas Normas. De acuerdo con lo dispuesto en los Artículos 349 y 350 de las mismas, deberán tramitarse Plan Especial y Evaluación de Impacto Ambiental.

Equipamientos:

- c) Los equipamientos especiales definidos en los Artículos 373 y siguientes de estas Normas como mataderos, cementerios e instalaciones funerarias, previa tramitación en todos los casos de Plan Especial.

Artículo 452.—Usos prohibidos.

1. En el SNU.I2 se consideran Usos Prohibidos todos los restantes definidos en estas Normas.

Subsección 2C.—Suelo no urbanizable de interés forestal.

Artículo 453.—Definición.

1. El Suelo no Urbanizable de Interés Forestal (SNU.I3) está formado por las áreas cartografiadas con la trama I3 en los Planos de Zonificación del Suelo no Urbanizable que forman parte de la documentación gráfica integrante de este PGO.

Artículo 454.—Usos permitidos.

1. En el SNU.I3 se consideran Usos Permitidos los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título III de estas Normas:

Actividades agrarias:

- a) Las actividades agrícolas y ganaderas que no requieran edificación, tal y como se definen ambas en los Artículos 320 y 326 de estas Normas. Se consideran prohibidas las modalidades intensivas.
- b) Los galpones y cobertizos, tal y como se definen en el Artículo 329 de estas Normas.

Actividades forestales:

- c) Las repoblaciones forestales de cualquier tipo, en las condiciones que se señalan en los Artículos 338 a 341 de estas Normas.
- d) Los cambios de cultivo. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 342 de estas Normas, no se permitirán los cambios de cultivo que supongan la transformación de masas autóctonas en otras sin ese carácter.
- e) La roturación de terrenos forestales no arbolados para su transformación en uso agrícola, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 343 de estas Normas y sólo cuando la superficie de actuación sea inferior a 3 ha. Se considera prohibida la roturación de terrenos arbolados, con independencia de la superficie afectada.

- f) Los aprovechamientos madereros en entresaca para las especies autóctonas y a hecho para las especies no autóctonas y el castaño. El Ayuntamiento podrá denegar la tala cuando la concurrencia de solicitudes en áreas próximas haga previsible impactos ambientales o paisajísticos notorios o concurren otras circunstancias ambientales que deberán ser justificadas debidamente.

Actividades extractivas:

- g) Las actividades extractivas definidas como sin clasificar en el Artículo 348 de estas Normas. A pesar de su consideración como Uso Permitido, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia municipal cuando se estime que la actividad no es procedente por razones ambientales que se justificarán debidamente.

Equipamientos:

- h) Las áreas recreativas definidas en el Artículo 371 de estas Normas, que no obstante y tal como se señala en el Artículo 372 podrán ser denegadas por razones ambientales debidamente justificadas.

Infraestructuras:

- i) Los trabajos de mejora de pistas y caminos vecinales existentes en las condiciones que se señalan en el Artículo 396 de estas Normas.

Vivienda:

- j) La reforma de la vivienda existente en las condiciones que se señalan en el Artículo 404 de estas Normas.

Artículo 455.—*Usos autorizables.*

1. En el SNU.I3 se consideran Usos Autorizables los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título III de estas Normas:

Actividades forestales:

- a) La roturación de terrenos forestales no arbolados para su transformación en uso agrícola, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 343 de estas Normas y sólo cuando la superficie afectada sea superior a 3 ha. Se considera prohibida la roturación de terrenos arbolados, con independencia de la superficie afectada.
- b) Las instalaciones al servicio de la vigilancia y extinción de incendios en las condiciones que se señalan en el Artículo 347 de estas Normas.

Equipamientos:

- c) Los equipamientos especiales definidos en el Artículo 373 y siguientes de estas Normas como vertederos, cuando ello sirva para la restauración topográfica de terrenos degradados.

Infraestructuras:

- d) La apertura o cambio de trazado de autopistas, autovías, carreteras y ferrocarriles en las condiciones que se determinan en el Artículo 395 de estas Normas.
- e) La apertura de pistas y caminos vecinales, en las condiciones que se determinan en el Artículo 396 de estas Normas.
- f) La nueva instalación de tendidos aéreos, en las condiciones que se determinan en el Artículo 397 de estas Normas.
- g) La instalación de infraestructuras de comunicaciones radioeléctricas, en las condiciones que se señalan en el Artículo 398 de estas Normas.
- h) Las nuevas infraestructuras de abastecimiento de aguas y saneamiento, en las condiciones que se determinan en el Artículo 399 de estas Normas.
- i) Las nuevas infraestructuras hidráulicas, en las condiciones que se determinan en el Artículo 400 de estas Normas.
- j) Las actividades al servicio de las obras públicas en las condiciones que se señalan en el Artículo 401 de estas Normas.

Artículo 456.—*Usos incompatibles.*

1. En el SNU.I3 se consideran Usos Incompatibles los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título III de estas Normas:

Actividades agrarias:

- a) Las actividades de acuicultura, en las condiciones que se señalan en el Artículo 333 de estas Normas y previa tramitación de Plan Especial.

Actividades extractivas:

- b) Las actividades extractivas definidas como canteras y aprovechamientos de aguas minerales y termales en el Artículo 348 de estas Normas. De acuerdo con lo dispuesto en los Artículos 349 y 350 de las mismas, deberán tramitarse Plan Especial y Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 457.—*Usos prohibidos.*

1. En el SNU.I3 se consideran Usos Prohibidos todos los restantes definidos en estas Normas.

Subsección 2D.—Suelo no urbanizable de interés minero.

Artículo 458.—*Definición.*

1. El Suelo no Urbanizable de Interés Minero (SNU.I4) está formado por las áreas cartografiadas con la trama I4 en los Planos de Zonificación del Suelo no Urbanizable que forman parte de la documentación gráfica integrante de este PGO. Se incluyen en dicha categoría las explotaciones de cantera existentes en el ámbito del concejo.

Artículo 459.—*Usos permitidos.*

1. En el SNU.I4 se consideran Usos Permitidos los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título III de estas Normas:

Actividades extractivas:

- a) Todas las actividades extractivas definidas en el Artículo 348 de estas Normas cuando se desarrollen en las condiciones y con la intensidad de las explotaciones actualmente existentes.

Artículo 460.—*Usos autorizables.*

1. En el SNU.I4 se consideran Usos Autorizables los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título III de estas Normas:

Actividades forestales:

- a) Las repoblaciones forestales de cualquier tipo, en las condiciones que se señalan en los Artículos 338 a 341 de estas Normas y los trabajos de restauración del área.

Actividades extractivas:

- b) Todas las actividades extractivas definidas en el Artículo 348 de estas Normas cuando se pretendan modificar las condiciones o la intensidad de las explotaciones actualmente existentes.

Igualmente, cualquier nueva edificación vinculada a las explotaciones existentes.

Sección 3.—Suelo no urbanizable de infraestructuras

Artículo 461.—*Definición.*

1. El Suelo no Urbanizable de Infraestructuras (SNU.IF) está formado por las áreas cartografiadas con la trama IF en los Planos de Zonificación del Suelo no Urbanizable que forman parte de estas PGO. Se consideran incluidos, independientemente de la trama con que estén cartografiados:

- a) La zona de dominio público de las carreteras, tal y como se define ésta en la Ley de Carreteras y su Reglamento y en la Ley de Carreteras del Principado de Asturias (LCPA).
- b) La faja de 3.3 + U/100 metros a cada lado de los conductores externos de las líneas de alta tensión existentes en el concejo, siendo U la tensión compuesta en kV y considerándose líneas de alta tensión las así definidas en el Artículo 1 del Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.
- c) La zona de servidumbre de las conducciones de gas, medida como una faja de 10 metros de anchura a cada lado de la mediana de la canalización.
- d) Una faja de 2 metros a cada lado de las conducciones de aguas para el abastecimiento o de saneamiento.

Artículo 462.—*Vías públicas.*

1. Con independencia del organismo o colectividad al que corresponda su titularidad, explotación o mantenimiento los terrenos destinados a esta finalidad carecen de contenido edificable y las actuaciones sobre ella se reservan de forma exclusiva a la Administración, articulándose sus distintos órganos, cuando intervengan varios de ellos, en la forma fijada en la LCPA.

2. Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras y caminos, sobre terrenos lindantes a ellas o dentro de la zona de dominio público, de servidumbre o afección de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la LCPA y las presentes Normas.

3. La línea de edificación se establece a ambos lados de la carretera y será medida desde la arista exterior de la calzada, a una distancia de 18 metros en carreteras regionales, de 10 metros en carreteras comarcales y de 8 metros en locales.

4. El contacto de las fincas con vías públicas clasificadas como carreteras no presupone el derecho de acceso rodado, que está sujeto a las condiciones y tramitación de autorizaciones previas establecidas en la LCPA.

5. Los cierres en la zona de dominio público se podrán autorizar en los casos siguientes:

- a) Cuando exista un talud de desmonte de más de 1 metro de altura y a partir de su borde exterior.

- b) No dándose tal circunstancia, cuando el cierre sea totalmente diáfano y se sitúe a una distancia mínima de 1 metros respecto de la arista exterior de la explanación.

Artículo 463.—*Líneas eléctricas de alta tensión.*

1. Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado, etc, que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión estarán sujetas a las servidumbres a que se refiere el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión y la Ley 54/1997 del Sector Eléctrico.

2. Tal y como se establece en el Artículo 58 de la Ley 54/1997, la servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo o edificar sobre él dejando a salvo dicha servidumbre, siempre que sea autorizado por la Administración competente, que tomará en especial consideración la normativa vigente en materia de seguridad.

3. Quedan prohibidas las plantaciones de árboles y la construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a las distancias establecidas en el Reglamento en las siguientes circunstancias:

- a) Bosque, árboles y masas de arbolado: $1.5+U/1000$ m, con un mínimo de 2 m
- b) Edificios o construcciones, cuando se trate de puntos accesibles a personas: $3.3+U/1000$ m, con un mínimo 5 m.
- c) Edificios o construcciones, cuando se trate de puntos no accesibles a personas: $3.3+U/150$ m, con un mínimo 4 m.

Siendo U, en todos los casos, la tensión compuesta en kV

4. En las líneas aéreas se tendrán en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales.

5. Se procurará que las líneas eléctricas transcurran subterráneas en los Núcleos Rurales, especialmente en aquellos que se inscriben como adyacentes a áreas de interés o de especial protección.

6. Se evitará la instalación de postes de líneas eléctricas en las proximidades de lugares donde se presuma la existencia de restos arqueológicos, y de aquellos de interés paisajístico.

Artículo 464.—*Abastecimiento de aguas y saneamiento.*

1. Las conducciones de agua y saneamiento se consideran dotaciones conformes a este PGO, con servidumbre permanente aunque no figure expresada documentalmente, mientras se encuentren en servicio.

2. Las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento integral se dotan de una zona de servidumbre de 4 metros de ancho total, repartido simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En esta zona no se permite la edificación, las labores agrícolas, ni otros movimientos de tierras.

Sección 4.—Suelo no urbanizable de núcleo rural.

Artículo 465.—*Definición.*

1. Según el artículo 122 del TROTU, se define como Suelo no Urbanizable de Núcleo Rural (SNU.NR) la categoría de Suelo no Urbanizable objeto de ocupación residencial.

2. A los efectos de este PGO y en su ámbito de aplicación, se considera Suelo no Urbanizable de Núcleo Rural (SNU.NR) aquél área de Suelo no Urbanizable en la que se asienta una entidad de población habitada que, por sus características de tamaño, funcionalidad, morfología y forma de implantación sobre el territorio, no es susceptible de ser considerada como urbana.

Comprende tanto la zona consolidada, es decir, la compuesta por el conjunto de las parcelas edificadas y aquellas que, sin estarlo, constituyen intersticios de suelo libre rodeado por las referidas parcelas, como el suelo destinado a atender la posible demanda y favorecer la concentración de la misma dentro o lo más próxima posible a los núcleos consolidados existentes, acogiendo las nuevas construcciones

3. El Suelo no Urbanizable de Núcleo Rural está formado por las áreas cartografiadas con las siglas NR en los Planos de Zonificación del Suelo no Urbanizable (escalas 1:5000 y 1:2000) que forman parte de la documentación gráfica integrante de este PGO.

4. A los efectos de este PGO, se considera un único tipo de Núcleo Rural.

5. La delimitación de los Núcleos Rurales del Concejo de Bimenes, deberá, en todo caso realizarse conforme a las determinaciones establecidas en el artículo 146 del ROTUAS, que conforme a lo dispuesto en su apartado 3, se concretan en los siguientes:

- a) Habrán de contar con un mínimo de 5 viviendas, cuya relación de distancias garantice la unidad funcional del asentamiento.
- b) Se habrán de analizar las condiciones topográficas, la red de caminos existentes y los demás condicionantes geográficos para garnatizar la adecuada integración en el entorno.
- c) El número teórico de nuevas parcelas edificables calculado dividiendo la superficie de ampliación del núcleo, deducidos los viarios existentes, entre la parcela mínima edificable, no podrá superar el número de parcelas existentes en el núcleo original.

- d) Se potenciará el aprovechamiento interior del núcleo, y se evitará su crecimiento excesivo, de modo que no se podrá autorizar en ningún Núcleo Rural un incremento de aprovechamiento urbanístico ni del número de viviendas que suponga elevar el conjunto del núcleo a más del doble del ya existente.
- e) La rehabilitación de construcciones ya existentes no supondrá, en ningún caso, el incremento del aprovechamiento urbanístico ni del número de viviendas, aunque en el momento de su rehabilitación no sean habitables o se encuentren en ruinas.

Artículo 466.—*Otras entidades de población. quintanas tradicionales.*

1. Conforme a lo dispuesto en el Artículo 149 del ROTUAS, se entenderá por Quintana Tradicional, la agrupación de una o más viviendas familiares de carácter tradicional, sus construcciones auxiliares, las antojanas, y las pequeñas parcelas vinculadas a éstas, dedicadas a la actividad agropecuaria en uso.

2. Se consideran Quintanas Tradicionales, exclusivamente las entidades de población no delimitadas como Núcleo Rural que figuran listadas en el Anexo 3 de este PGO. En ellas serán de aplicación las condiciones señaladas en los Artículos 480 y 481 de estas Normas.

3. Si se produjera un aumento notorio de la actividad inmobiliaria en alguna de las entidades a las que se hace referencia en el punto anterior, se podrá proceder a la delimitación de la entidad y su clasificación como Núcleo Rural, para lo que se deberá aplicar el trámite dispuesto para la modificación del Plan General conforme a lo establecido en el Artículo 101 del TROTU y en el 5 de estas normas.

Subsección 4A.—Condiciones particulares de edificación.

Artículo 467.—*Parcela mínima edificable.*

1. En el ámbito del Núcleo Rural se autorizará la construcción sobre cualquier finca existente que no sea resultado de una segregación practicada a partir de la entrada en vigor de estas Normas y cuyas dimensiones permitan el cumplimiento de las demás condiciones señaladas en éstas.

Artículo 468.—*Parcelaciones.*

1. Las parcelas edificadas no podrán dividirse o segregarse en parcelas de superficie igual o superior a 600 m². A cada vivienda existente se le vinculará una parcela con superficie mínima de 600 m². A las edificaciones existentes destinadas a usos distintos del de vivienda se les vinculará una parcela de 600 m² por cada fracción de superficie máxima edificable según el uso permitido.

2. Las parcelaciones no podrán superar el número máximo de 3 parcelas, salvo en el supuesto de aplicación de las Ordenaciones de Conjunto.

3. Las parcelas resultantes de una división o segregación serán en adelante indivisibles, y deberán disponer de un frente mínimo al viario público existente de 15 m. Asimismo entre todos los bordes o lados que configuran su ámbito deben poder inscribirse círculos de 15 metros de diámetro mínimo.

4. Las fincas incluidas parcialmente en un Núcleo Rural podrán segregarse según la delimitación de éste. La porción o sector de las mismas incluido en el ámbito del Núcleo Rural será edificable con independencia de su superficie, debiendo cumplir el resto de las condiciones específicas señaladas en estas Normas.

5. La parcelación dentro de Núcleo Rural se basará en la red viaria existente, no autorizándose parcelaciones que requieran la apertura de nuevos viarios públicos, excepto en el caso de las Ordenaciones de Conjunto.

Artículo 469.—*Número máximo de viviendas.*

1. Sobre una única parcela, o sobre la resultante de la agregación de varias colindantes, ninguna división podrá dar lugar a la construcción de más de 3 viviendas, cumpliendo las superficies mínimas de parcela señaladas en el artículo anterior.

2. Las Ordenaciones de Conjunto cumplirán las condiciones específicas señaladas para ellas en el Artículo 473 de estas Normas.

Artículo 470.—*Agrupaciones.*

1. Se autoriza la agrupación de fincas, tenga o no por objeto la obtención de la superficie señalada como mínima para su edificación, en cada uno de ambos tipos de Núcleo Rural.

Artículo 471.—*Ubicación de la edificación.*

1. Las parcelas habrán de tener, obligatoriamente, para ser edificables, un frente mínimo a viario o camino público, de 15 m.

2. Los cierres de parcela deberán situarse a una distancia mínima de 1 metro del borde del viario público o camino y de 4 al eje del mismo. Del mismo modo, los terrenos exteriores a los cierres será objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento de Bimenes (Artículo 147.2. apdo. b) del ROTUAS).

3. Las nuevas edificaciones deberán situarse dentro de la banda definida por el cerramiento exterior de la parcela y una línea paralela a éste situada a 40 m, debiendo respetar en cualquier caso las servidumbres consolidadas.

4. Conforme a lo dispuesto en el Artículo 29.3 de la LCPA, en los Núcleos Rurales, el PGO podrá delimitar en los planos correspondientes, una línea límite de edificación a una distancia inferior a la establecida con carácter general en el apartado 1 de dicho artículo, a fin de definir y consolidar alineaciones existentes que formen o no un continuo edificatorio, siempre que quede garantizada la seguridad vial mediante la ordenación de los márgenes de las carreteras y el adecuado control de los accesos.

Dicha delimitación deberá contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de carreteras, en lo que se refiere a sus atribuciones.

5. Conforme al Artículo 29.4 de la LCPA, cuando se trate de carreteras de titularidad municipal y se produzca el supuesto de hecho señalado en el apartado 2, el órgano municipal respectivo, garantizando las condiciones señaladas en el mismo y, en el caso de las carreteras de primer nivel, con el informe favorable de la Consejería competente en materia de carreteras, en lo que se refiere a sus atribuciones, podrá autorizar la edificación a distancias inferiores a las señaladas como norma general en el Artículo 29.1 LCPA.

6. En los casos en los que no se haya delimitado una línea límite de edificación distinta, en base a lo dispuesto en los anteriores apartados, en los Núcleos Rurales delimitados en el PGO de Bimenes, la línea de edificación deberá situarse a una distancia mínima de 10 metros en las carreteras Regionales y Comarcales y de 8 metros en las Locales, medidos respecto de la arista exterior de la calzada. Del mismo modo la línea de edificación deberá estar situada a una distancia mínima de 3 metros de los linderos.

Artículo 472.—Superficie edificable máxima.

1. La edificación destinada al uso de vivienda tendrá una superficie máxima de 250 m².
2. Cuando usos distintos del de vivienda se ubiquen en la misma edificación que ésta, por resultar compatibles con ella, no se establece otra limitación que la del tamaño máximo establecido para dichos usos.
3. Cuando se trate de edificios independientes de uso exclusivo distinto del de vivienda, la ocupación máxima autorizable para el conjunto de todos los usos presentes en la parcela, será del 50% sobre la superficie de la parcela neta.

Artículo 473.—Ordenaciones de conjunto.

1. Al objeto de favorecer la concentración de la edificación en los Núcleos Rurales y obtener de forma gratuita los terrenos necesarios para la creación de espacios libres públicos o dotaciones de carácter local, se autoriza la ordenación conjunta de varias parcelas cuando éstas reúnan una superficie mínima de 3300 m². El ámbito podrá ser discontinuo, localizándose en parcela independiente el suelo de cesión como espacio libre o edificable para las dotaciones de carácter local antes citadas, pero siempre en una situación de máxima centralidad respecto al Núcleo Rural consolidado por la edificación.

2. Previa a la edificación será necesaria la redacción y aprobación, de un Plan Especial del conjunto acorde a lo dispuesto en el Artículo 474 de estas Normas.

3. La aplicación de las condiciones señaladas para las Ordenaciones de Conjunto es de carácter voluntario, por lo que en caso contrario se aplicarán las condiciones de edificación señaladas en estas Normas.

Artículo 474.—Condiciones particulares de las ordenaciones de conjunto.

1. Los Planes Especiales deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Número máximo de viviendas: 8 viviendas, aplicando la siguiente tabla:

Superficie mínima de parcela	Nº máximo de viviendas	Superficie mínima de cesión
3 300 m ²	4	500 m ²
4 500 m ²	5	675 m ²
5 650 m ²	6	850 m ²
6 850 m ²	7	1 050 m ²
8 000 m ²	8	1 200 m ²

b) Superficie edificable máxima: la que corresponda según el número de viviendas.

c) Cesión gratuita y urbanización de los terrenos necesarios para la apertura o ampliación del viario existente, así como para la creación de espacios libres de edificación o para la construcción de dotaciones de carácter local, que en ningún caso será inferior al 15% de la superficie total de la actuación. No se incluye el viario interior de nueva apertura para el acceso de las nuevas parcelas.

d) Urbanización, cumplimentando las características mínimas señaladas en el Capítulo 3 del presente Título.



2. No se autoriza la vivienda colectiva y la tipología de la edificación será en todos los casos pareada y/o exenta.

Artículo 475.—*Condiciones de composición, estéticas, de urbanización, etc.*

1. La edificación se ajustará a las tipologías señaladas en el Artículo 418 de estas Normas, siendo además de aplicación las condiciones señaladas en el Capítulo 3 del presente Título V.

Subsección 4B.—Condiciones particulares de uso.

Artículo 476.—*Usos permitidos.*

1. En el SNU.NR se consideran Usos Permitidos los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título III de estas Normas:

Actividades agrarias:

- a) Todas las modalidades de actividades agrícolas que se definen en el Artículo 320 de estas Normas y la edificación vinculada a las mismas cuando ésta no supere los 150 m² de superficie edificada.
- b) Las actividades ganaderas que se definen en el Artículo 326 de estas Normas y la edificación vinculada a las mismas cuando ésta no supere los 150 m² de superficie edificada. Se excluyen las actividades de ganadería industrializada, que constituyen un Uso Prohibido.
- c) Los galpones y cobertizos, tal y como se definen en el Artículo 329 de estas Normas.

Equipamientos:

- d) Las áreas recreativas definidas en el Artículo 371 de estas Normas, que no obstante y tal como se señala en el Artículo 372 podrán ser denegadas por razones ambientales debidamente justificadas.

Servicios:

- e) Los servicios comerciales de nivel 1 que se definen en el Artículo 380 de estas Normas.
- f) Los servicios de reunión y recreo de nivel 1 que se definen en el Artículo 382 de estas Normas.
- g) Los servicios hoteleros de nivel 1 que se definen en el Artículo 384 de estas Normas.

Infraestructuras:

- h) Los trabajos de apertura y mejora de viario y caminos vecinales, en las condiciones que se señalan en el Artículo 396 de estas Normas.

Vivienda:

- i) La ampliación y reforma de la vivienda existente en las condiciones que se señalan en los Artículos 405 y 404 de estas Normas.
- j) La vivienda de nueva planta en las condiciones que se determinan en los Artículos 402 y siguientes de estas Normas y la edificación auxiliar, en las condiciones que se señalan en el Artículo 407 de las mismas.
- k) El cambio de uso a vivienda de cualquier edificación preexistente, en las condiciones que se determinan en el Artículo 406 de estas Normas.

Artículo 477.—*Usos autorizables.*

1. En los NR se consideran Usos Autorizables los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título III de estas Normas:

Actividades industriales:

- a) Las industrias definidas como vinculadas al medio rural en el Artículo 358 de estas Normas cuando se desarrollen en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de las mismas. Igualmente cuando se sitúen en edificaciones de nueva planta y tengan una superficie inferior a 500 m².

Se exceptúan los talleres de reparación de vehículos y maquinaria agrícola que, por las molestias generadas, en ningún caso podrán instalarse en el ámbito de los Núcleos Rurales.

Equipamientos:

- b) Los equipamientos de ámbito local que se definen en el Artículo 367 de estas Normas.
- c) Las instalaciones deportivas al aire libre que se definen en el Artículo 371 de estas Normas, sólo cuando por sus dimensiones y características se orienten a dar servicio a la población local.
- d) Los equipamientos especiales definidos en el Artículo 376 de estas Normas como instalaciones funerarias.

Servicios:

- e) Los servicios hoteleros de nivel 2 que se definen en el Artículo 384 de estas Normas.

Infraestructuras:

- f) Las nuevas infraestructuras de abastecimiento de aguas y saneamiento, en las condiciones que se determinan en el Artículo 399 de estas Normas.

Artículo 478.—*Usos incompatibles.*

1. En el SNU.NR se consideran Usos Incompatibles los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título III de estas Normas:

Equipamientos:

- a) Los equipamientos de ámbito superior al local en las condiciones que se establecen en el Artículo 370 de estas Normas y previa tramitación de Plan Especial.
- b) Las instalaciones deportivas al aire libre que se definen en el Artículo 371 de estas Normas, previa tramitación de Plan Especial, cuando por sus dimensiones y características tengan una vocación de servicio supramunicipal.

Servicios:

- c) Los servicios comerciales de nivel 2 que se definen en el Artículo 380 de estas Normas, previa tramitación de Plan Especial.
- d) Los servicios de reunión y recreo de nivel 2 que se definen en el Artículo 382 de estas Normas hasta un umbral máximo de 500 m². Se considera prohibida la nueva instalación de servicios que puedan resultar incompatibles con el uso residencial, salas de fiesta, salas de banquete de alta capacidad, etc.
- e) Los servicios hoteleros de nivel 3 que se definen en el Artículo 384 de estas Normas, previa tramitación de Plan Especial. En cualquier caso, tendrán carácter de Uso Prohibido cuando incorporen servicios complementarios que puedan resultar incompatibles con la actividad residencial de los Núcleos Rurales: salas de fiesta, discotecas, salas de banquete de alta capacidad, etc.

Artículo 479.—*Usos prohibidos.*

1. En los Núcleos Rurales se consideran Usos Prohibidos todos los restantes definidos en estas Normas.

Subsección 4C.—Condiciones particulares de las quintanas tradicionales.

Artículo 480.—*Condiciones de edificación.*

1. Parcela edificable: Se considerará edificable cualquier parcela que no sea resultado de una segregación practicada a partir de la entrada en vigor de estas Normas y en la que la edificación proyectada se sitúe a una distancia no superior a 15 metros respecto de otra existente.

2. Parcelaciones y agrupaciones: Solamente se permitirá la división o segregación de parcelas con una vivienda edificada en su interior, en parcelas de superficie igual o superior a 600 m². A la edificación existente se le vinculará una parcela de superficie mínima de 600 m².

La división no producirá más de 3 parcelas con independencia de la superficie de la finca matriz u original. Las parcelas resultantes de una división o segregación deberán disponer de un frente mínimo al viario público existente de 15 m, y entre todos los bordes o lados que configuran su ámbito debe poder inscribirse un círculo de 15 metros de diámetro mínimo.

La parcelación se basará en la red viaria existente, no autorizándose parcelaciones que requieran la apertura de nuevos viarios públicos.

Se autoriza la agrupación de fincas, tenga o no por objeto la obtención de la superficie señalada como mínima para el cumplimiento de las condiciones anteriormente establecidas.

3. Superficie edificada máxima: En edificaciones destinadas al uso de vivienda no se fija tamaño máximo u ocupación máxima.

Para el resto de los usos posibles se aplicarán las condiciones específicas de cada uno de ellos, establecidas en estas Normas.

4. Condiciones de composición, estéticas, de urbanización, tipologías, etc: Serán de aplicación las señaladas en el Capítulo 3 del presente Título V.

Artículo 481.—*Condiciones de uso.*

1. Sobre la edificación existente serán Usos Permitidos, Autorizables, Incompatibles o Prohibidos los señalados para los Núcleos Rurales en los Artículos 476 a 479 de estas Normas.

2. Para la edificación de nueva planta, serán Usos Permitidos los de las actividades agrarias y de vivienda y Usos Autorizables los de las actividades agrarias tal como se definen para los Núcleos Rurales, quedando prohibidos todos los demás.



I. PRINCIPADO DE ASTURIAS

• OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS

AMPLIACIÓN de publicación en relación al Acuerdo adoptado por Comisión Ejecutiva de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA), en su sesión de 26 de noviembre de 2010, relativo a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación, y su Catálogo Urbanístico, de Bimenes (exptes. CUOTA: 279/2010 y 390/2010).

Advertida omisión en la publicación del PGO y Catálogo Urbanístico referenciado en el BOPA de fecha 3 de enero de 2011, se procede a completar la misma con la siguiente documentación.

En Oviedo, a 13 de enero de 2011.—El Secretario de la CUOTA.—Cód. 2011-00685.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN. CONCEJO DE BIMENES. ASTURIAS

SUELO URBANO

CONDICIONES PARTICULARES
DEL PLAN ESPECIAL

XENRA

SU (P.E.)

NOMBRE: SUELO URBANO INDUSTRIAL XENRA
SUPERFICIE BRUTA DEL ÁMBITO: 27.500 m².
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN ESPECIAL
SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: PUBLICA
USO GLOBAL: INDUSTRIAL

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA ORDENACIÓN

Se aplicarán las condiciones señaladas en el Plan Especial con Aprobación Inicial de Pleno Municipal en sesión de fecha 10/03/2004.

SUELO URBANO no CONSOLIDADO

CONDICIONES PARTICULARES
DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

ROZADAS

UA-R-01

NOMBRE: UA-R-01 ROZADAS
SUPERFICIE BRUTA DEL ÁMBITO: 4.122 m².
FIGURA DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: PRIVADA
TERRENOS INCLUIDOS EN LA U.A. SEGÚN PLANO CATASTRAL VIGENTE.
Manzana: 19900 Parcela: 05, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19
Polígono: 33006 Parcela: 130

OBJETIVOS

- Completar la red viaria local y ordenar el volumen edificable.
- Establecer los servicios urbanísticos necesarios para el desarrollo del área.



**SUELO URBANO
no CONSOLIDADO**

CONDICIONES PARTICULARES
DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

ROZADAS

UA-R-01

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES: Vivienda, comercial, reunión y recreo, etc.
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 20
APROVECHAMIENTO MEDIO BRUTO: 0,50 m²/m²

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA ORDENACIÓN

- Para todo lo no establecido en esta ficha se aplicarán las condiciones particulares de la zona de ordenanza BA
- La zonificación reflejada en el esquema de ordenación es vinculante. La altura máxima de la edificación será de dos plantas.
- Son autorizables los usos compatibles, en las categorías y situaciones señaladas en la zona de ordenanza BA.
- El volumen o superficie máxima edificable será el resultado de aplicar el índice del aprovechamiento medio sobre la superficie bruta del ámbito, que podrá variar como resultado de una medición contradictoria realizada sobre levantamiento taquimétrico o base cartográfica de mayor detalle.

**SUELO URBANO
no CONSOLIDADO**

CONDICIONES PARTICULARES
DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

ROZADAS

UA-R-01

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA ORDENACIÓN

- La superficie edificable destinada a Equipamiento de carácter público no computa en la superficie edificable máxima, resultante de aplicar el Aprovechamiento Medio Bruto.
- Se establece exclusivamente reserva de Equipamiento Público, que tendrá una superficie construida mínima de 200 m² y se ubicará en planta baja de la edificación residencial.
- Se urbanizará y cederá el viario público.
- Las redes de servicios tendrán las características descritas para las mismas en la normativa del PGO.
- Será de cesión obligatoria al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento de la UA.



**SUELO URBANO
no CONSOLIDADO**

SAN JULIAN

CONDICIONES PARTICULARES
DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA-SJ-01

NOMBRE: UA-SJ-01 SAN JULIAN
SUPERFICIE BRUTA DEL ÁMBITO: 5.900 m².
FIGURA DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: PRIVADA
TERRENOS INCLUIDOS EN LA U.A. SEGÚN PLANO CATASTRAL VIGENTE.
Manzana: 24190 Parcela: 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28.
Polígono: 33006 Parcela: 17, 18, 19, 20, 25, 26.

OBJETIVOS

- Completar la red viaria local y ordenar el volumen edificable.
- Establecer los servicios urbanísticos necesarios para el desarrollo del área.
- Urbanización y cesión de los espacios que se incorporan al viario público.

**SUELO URBANO
no CONSOLIDADO**

SAN JULIAN

CONDICIONES PARTICULARES
DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA-SJ-01

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES: Vivienda, comercial, reunión y recreo, etc.
N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS: 30.
APROVECHAMIENTO MEDIO BRUTO: 0,60 m²/m².

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA ORDENACIÓN

- Para todo lo no establecido en esta ficha se aplicarán las condiciones particulares de la zona de ordenanza SA.
- La zonificación reflejada en el esquema de ordenación es vinculante. La altura máxima de la edificación será de tres plantas.
- Son autorizables los usos compatibles, en las categorías y situaciones señaladas en la zona de ordenanza SA.
- El volumen o superficie máxima edificable será el resultado de aplicar el índice del aprovechamiento medio sobre la superficie bruta del ámbito, que podrá variar como resultado de una medición contradictoria realizada sobre levantamiento taquimétrico o base cartográfica de mayor detalle.



**SUELO URBANO
no CONSOLIDADO**

SAN JULIAN

**CONDICIONES PARTICULARES
DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN**

UA-SJ-01

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA ORDENACIÓN

- La superficie edificable destinada a Equipamiento de carácter público no computa en la superficie edificable máxima, resultante de aplicar el Aprovechamiento Medio Bruto.
- Las reservas de suelo para Equipamiento y Espacio Libre de uso público, tendrán una superficie mínima de 800 m² y se ubicarán obligatoriamente en las zonas señaladas en el esquema de ordenación. Se permite el Equipamiento en grado 1 y los Espacios Libres en grado 2.
- Se urbanizará y cederá el viario público, así como los terrenos señalados como Espacios Libres de uso público.
- Las redes de servicios tendrán las características descritas para las mismas en la normativa del PGO.
- Será de cesión obligatoria al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento de la UA.

**SUELO URBANO
no CONSOLIDADO**

SAN JULIAN

**CONDICIONES PARTICULARES
DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN**

UA-SJ-02

NOMBRE: UA-SJ-02 SAN JULIAN
SUPERFICIE BRUTA DEL ÁMBITO: 4.670 m².
FIGURA DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: PRIVADA
TERRENOS INCLUIDOS EN LA U.A. SEGÚN PLANO CATASTRAL VIGENTE.
Manzana: 24190 Parcela: 06, 10, 13, 14, 15, 39.
Polígono: 33006 Parcela: 07, 08.

OBJETIVOS

- Completar la red viaria local y ordenar el volumen edificable.
- Establecer los servicios urbanísticos necesarios para el desarrollo del área.
- Urbanización y cesión de los espacios que se incorporan al viario público.



**SUELO URBANO
no CONSOLIDADO**

SAN JULIAN

CONDICIONES PARTICULARES
DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA-SJ-02

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES: Vivienda, comercial, reunión y recreo, etc.
N.º MÁXIMO DE VIVIENDAS: 40.
APROVECHAMIENTO MEDIO BRUTO: 0,60 m²/m².

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA ORDENACIÓN

- Para todo lo no establecido en esta ficha se aplicarán las condiciones particulares de la zona de ordenanza SA.
- La zonificación reflejada en el esquema de ordenación es vinculante.
- Son autorizables los usos compatibles, en las categorías y situaciones señaladas en la zona de ordenanza SA.
- El volumen o superficie máxima edificable será el resultado de aplicar el índice del aprovechamiento medio sobre la superficie bruta del ámbito, que podrá variar como resultado de una medición contradictoria realizada sobre levantamiento taquimétrico o base cartográfica de mayor detalle.

**SUELO URBANO
no CONSOLIDADO**

SAN JULIAN

CONDICIONES PARTICULARES
DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA-SJ-02

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA ORDENACIÓN

- Para compensar la carga que supone ejecutar el vial propuesto entre el Sector de Suelo Urbanizable y la unidad de actuación, se libera la Unidad, de las cesiones de Espacios libres de uso público y equipamientos, y correría a su cargo la ejecución de la losa sobre La Riega de la Pamplina.
- Se urbanizara y cederá el viario publico.
- Las redes de servicios tendrán las características descritas para las mismas en la normativa del PGO.
- Será de cesión obligatoria al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento de la UA.



SUELO URBANIZABLE

CONDICIONES PARTICULARES
DEL SECTOR

ROZADAS

SUR-R-R-01

NOMBRE: SECTOR 1 RESIDENCIAL ROZADAS
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR: 26.350 m².
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: PRIVADA
USO GLOBAL: RESIDENCIAL
TERRENOS INCLUIDOS EN EL SECTOR SEGÚN PLANO CATASTRAL VIGENTE.
Polígono: 33006 Parcela: 38, 39, 40 ,41, 48, 49, 50, 52, 53 y 512

OBJETIVOS

- Ordenación urbanística de una zona apta para facilitar el desarrollo del núcleo de Rozadas.
- Obtención del suelo necesario para equipamientos públicos y espacios libres.

SUELO URBANIZABLE

CONDICIONES PARTICULARES
DEL SECTOR

ROZADAS

SUR-R-R-01

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

APROVECHAMIENTO MEDIO
DEL SECTOR 0,2619 m² /m² N.º MÁX. DE VIVIENDAS: 33

USO GLOBAL	CLAVES DE APLICACIÓN	SUPERFICIE NETA (m ²)	ÍNDICE NETO EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE (m ²)
RESIDENCIAL	RU.1	13.500	0,40	5.400
	RU.2	5.000	0,30	1.500
EQUIPAMIENTO público	EQ-Pb	1.400	1,00	1.400 *
ESPACIOS LIBRES	EL	2.700		
	VIARIO SS.GG.			
	VIARIO SS.II.	3.750		
	TOTAL	26.350		8.300

* En el cálculo del Aprovechamiento Medio se excluye la superficie edificable asignada al equipamiento público. (Artº 174 ROTU)



SUELO URBANIZABLE

CONDICIONES PARTICULARES
DEL SECTOR

ROZADAS

SUR-R-R-01

CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACIÓN

- De entre las topologías señaladas RU.1 y RU.2, el Plan Parcial podrá establecer la proporción de cada una de ellas, pero siempre dentro del uso global residencial y manteniendo el aprovechamiento bruto del sector que resulte de aplicar el Aprovechamiento Medio así como el nº máximo de viviendas establecidos.
- Las superficies netas señaladas en la tabla adjunta son orientativas, salvo las referidas a las reservas de suelo para Equipamiento y Espacios Libres de uso y dominio público (zonas verdes destinadas a parques y jardines, y espacios libres destinados al ocio) que cumplirán los mínimos de 1.400 m² y 2.700 m² respectivamente y se ubicarán de forma agrupada en la situación reflejada en el esquema de ordenación.
- El PP respetará el trazado del viario señalado en el esquema de ordenación. El viario público de sistemas interiores que diseñe el PP respetará las secciones indicadas en las Normas Urbanísticas (NN.UU.) en función del tipo de vía.
- La superficie destinada tanto a viario de sistema interior es orientativa.
- Las redes de servicios tendrán las características descritas para las mismas en las NN.UU.
- Será de cesión obligatoria al Ayuntamiento el 10 % del aprovechamiento del sector.

SUELO URBANIZABLE

CONDICIONES PARTICULARES
DEL SECTOR

SAN JULIAN

SUR-R-SJ-01

NOMBRE: SECTOR 1 RESIDENCIAL SAN JULIAN
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR: 35.600 m².
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: PRIVADA
USO GLOBAL: RESIDENCIAL
TERRENOS INCLUIDOS EN EL SECTOR SEGÚN PLANO CATASTRAL VIGENTE.
Manzana: 24190 Parcela: 26, 27, 28, 36, 37, 38.
Polígono: 33006 Parcela: 04, 05, 06, 08, 09, 10, 12, 14, 15,
16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24,
25, 26, 27, 30, 31, 32, 35, 36, 37,
38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 54, 55,
56, 11017

OBJETIVOS

- Ordenación urbanística del área de San Julián, en una zona que presenta las mejores cualidades para consolidar el crecimiento del suelo urbano.
- Obtención del suelo necesario para equipamientos públicos y espacios libres.
- Apertura de un vial interior, para posibilitar el desarrollo del área.

SUELO URBANIZABLE**SAN JULIAN**CONDICIONES PARTICULARES
DEL SECTOR**SUR-R-SJ-01****APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**APROVECHAMIENTO MEDIO
DEL SECTOR: 0,3404 m²/m²/ 0,4067 m²/m² N.º MÁX. DE VIVIENDAS: 100/130

USO GLOBAL	CLAVES DE APLICACIÓN	SUPERFICIE NETA (m ²)	ÍNDICE NETO EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE (m ²)
RESIDENCIAL	SA.1	1.600	Según ordenanza	2.500
	BA.1	4.900	1,00	4.900
	RU.1/BA.2	5.900	0,4/0,8	2.360/4.720
	RU.1	5.900	0,4	2.360
EQUIPAMIENTO público	EQ-Pb	4.000	1,00	4.000*
ESPACIOS LIBRES	EL	6.300		
VIARIO	SS.GG.			
	SS.II.	7.000		
	TOTAL	35.600		16.730

* En el cálculo del Aprovechamiento Medio se excluye la superficie edificable asignada al equipamiento público. (Artº 174 ROTU)

CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACIÓN

- Siendo uno de los objetivos para la ordenación de este sector, el compatibilizar varias tipologías edificatorias, bajando la intensidad de éstas a mayor proximidad de la carretera de nueva construcción que delimita el sector por su borde sur, se establece una combinación de tipos edificatorios que dan lugar a dos parámetros de Aprovechamiento Medio (AM) y un distinto número máximo de viviendas según se apliquen dichos tipos. Por lo tanto de entre las topologías señaladas BA.2 y RU.1, el Plan Parcial podrá establecer la proporción de cada una de ellas, pero siempre dentro del uso global residencial y manteniendo el aprovechamiento bruto del sector que resulte de aplicar uno u otro AM, así como el nº máximo de viviendas establecido para cada caso.
- Las superficies netas señaladas en la tabla adjunta son orientativas, salvo las referidas a las reservas de suelo para Equipamiento y Espacios Libres de uso y dominio público (zonas verdes destinadas a parques y jardines, y espacios libres destinados al ocio) que cumplirán los mínimos de 4.000 m² y 6.300 m² respectivamente y se ubicarán en la situación reflejada en el esquema de ordenación.
- El PP respetará el trazado del viario señalado en el esquema de ordenación. El viario público de sistemas interiores que diseñe el PP respetará las secciones indicadas en las Normas Urbanísticas (NN.UU.) en función del tipo de vía.
- La superficie destinada tanto a viario es orientativa.
- Las redes de servicios tendrán las características descritas para las mismas en las NN.UU.
- Será de cesión obligatoria al Ayuntamiento el 10 % del aprovechamiento del sector.



SUELO URBANIZABLE

LA VEGONA

CONDICIONES PARTICULARES
DEL SECTOR

SUR-I-V-01

NOMBRE: SECTOR 1 INDUSTRIAL LA VEGONA
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR: 24.700 m².
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL
SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACIÓN o COOPERACIÓN
INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO: PÚBLICA
USO GLOBAL: INDUSTRIAL
TERRENOS INCLUIDOS EN EL SECTOR SEGÚN PLANO CATASTRAL VIGENTE.
Polígono: 33006 Parcela: 9007, 39, 41, 42, 26.

OBJETIVOS

- Ordenación urbanística del área de La Vegona, al objeto de ampliar el suelo disponible para el establecimiento de actividades industriales.
- Obtención del suelo necesario para equipamientos públicos y espacios libres.
- Apertura de un vial interior, para posibilitar el desarrollo del área.

SUELO URBANIZABLE

LA VEGONA

CONDICIONES PARTICULARES
DEL SECTOR

SUR-I-V-01

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

APROVECHAMIENTO MEDIO
DEL SECTOR 0,6457 m² /m².

USO GLOBAL	CLAVES DE APLICACIÓN	SUPERFICIE NETA (m ²)	ÍNDICE NETO EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE (m ²)
RESIDENCIAL	I.1	9.000	0,8	7.200
	I.2	7.000	1,25	8.750
EQUIPAMIENTO público	EQ-Pb	1.400	1,00	1.400 *
ESPACIOS LIBRES	EL	3.800	---	---
	VIARIO SS.II.	3.500		
	TOTAL	24.700		17.350

* En el cálculo del Aprovechamiento Medio se excluye la superficie edificable asignada al equipamiento público. (Artº 174 ROTU)



SUELO URBANIZABLE

CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR

LA VEGONA

SUR-I-V-01

CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA ORDENACIÓN

- De entre las tipologías I.1 e I.2, señaladas, el Plan Parcial podrá establecer la proporción de cada una de ellas, pero siempre dentro del uso global industrial y manteniendo el aprovechamiento máximo resultante de aplicar el aprovechamiento medio establecido para el sector.
- Son autorizables los usos compatibles en las categorías y situaciones señaladas en las ordenanzas del Suelo Urbano para la zona I.
- Las superficies netas señaladas en la tabla adjunta son orientativas, salvo las referidas a las reservas de suelo para Equipamiento y Espacios Libres de uso y dominio público (zonas verdes destinadas a parques y jardines, y espacios libres destinados al ocio) que cumplirán los mínimos de 1.400 m² y 3.800 m² respectivamente y se ubicarán en la situación reflejada en el esquema de ordenación.
- El EQ se destinará a centro de servicios comunes adecuados para el funcionamiento de la zona industrial, tal como señala el artº 177 del ROTU.
- La posición de los EL tiene por objeto dar salida a la torrentera existente, en cumplimiento de lo señalado por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.
- El PP respetará el trazado del viario reflejado en el esquema de ordenación, cumpliendo las dimensiones señaladas. No obstante este trazado podrá variar como consecuencia de la presencia de la canalización de CADASA, al objeto de hacerla coincidir al máximo con el nuevo viario público.
- La superficie señalada como viario SS.II. es orientativa.
- Las redes de servicios tendrán las características descritas para las mismas en las NN.UU.
- Será de cesión obligatoria al Ayuntamiento el 10 % del aprovechamiento del sector.



SUELO NO URBANIZABLE

CONDICIONES PARTICULARES
DE LA ORDENACIÓN DE CONJUNTO

SUARES

OC-01

NOMBRE: OC-01. SUARES
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR: 17.250 m².
TERRENOS INCLUIDOS EN LA O.C.: SEGÚN PLANO DE DELIMITACIÓN
USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL
SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA: 2.000 m².
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 8
SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS DE CESIÓN: 2.600 m².

OBJETIVOS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS

- Obtención mediante cesión gratuita de terrenos situados en el Núcleo Rural, para su incorporación a los espacios públicos libres de edificación. Su situación en el esquema de ordenación es orientativa.
- Ordenación y concentración del volumen edificable, sobre el resto de los terrenos objeto de la actuación, constituyendo un conjunto edificatorio con espacios libres de uso privado, que por su composición, escala, materiales empleados, etc, resulte de fácil integración en el Núcleo Rural existente.
- Se dotara al viario perimetral o de nueva creación de un ancho mínimo de 7 m. El aparcamiento de vehículos se resolverá en el interior de las parcelas

SUELO NO URBANIZABLE

CONDICIONES PARTICULARES
DE LA ORDENACIÓN DE CONJUNTO

CANTELI

OC-02

NOMBRE: OC-02. CANTELI
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR: 20.400 m².
TERRENOS INCLUIDOS EN LA O.C.: SEGÚN PLANO DE DELIMITACIÓN
USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL
SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA: 2.000 m².
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 8
SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS DE CESIÓN: 3.100 m².

OBJETIVOS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS

- Obtención mediante cesión gratuita de terrenos situados en el Núcleo Rural, para su incorporación a los espacios públicos libres de edificación. Su situación en el esquema de ordenación es orientativa.
- Ordenación y concentración del volumen edificable, sobre el resto de los terrenos objeto de la actuación, constituyendo un conjunto edificatorio con espacios libres de uso privado, que por su composición, escala, materiales empleados, etc, resulte de fácil integración en el Núcleo Rural existente.
- Se dotara al viario perimetral o de nueva creación de un ancho mínimo de 7 m. El aparcamiento de vehículos se resolverá en el interior de las parcelas.

SUELO NO URBANIZABLE**PIÑERA**

CONDICIONES PARTICULARES
DE LA ORDENACIÓN DE CONJUNTO

OC-03

NOMBRE: OC-03. PIÑERA
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR: 10.250 m².
TERRENOS INCLUIDOS EN LA O.C.: SEGÚN PLANO DE DELIMITACIÓN
USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL
SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA: 2.000 m².
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 8
SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS DE CESIÓN: 1.700 m².

OBJETIVOS Y CONDICIONES ESPECIFICAS

- Obtención mediante cesión gratuita de terrenos situados en el Núcleo Rural, para su incorporación a los espacios públicos libres de edificación. Su situación en el esquema de ordenación es orientativa.
- Ordenación y concentración del volumen edificable, sobre el resto de los terrenos objeto de la actuación, constituyendo un conjunto edificatorio con espacios libres de uso privado, que por su composición, escala, materiales empleados, etc, resulte de fácil integración en el Núcleo Rural existente.
- Se dotara al viario perimetral o de nueva creación de un ancho mínimo de 7m. El aparcamiento de vehículos se resolverá en el interior de las parcelas.

SUELO NO URBANIZABLE**CASTAÑAL**

CONDICIONES PARTICULARES
DE LA ORDENACIÓN DE CONJUNTO

OC-04

NOMBRE: OC-04. CASTAÑAL
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR: 16.830 m².
TERRENOS INCLUIDOS EN LA O.C.: SEGÚN PLANO DE DELIMITACIÓN
USO CARACTERÍSTICO: RESIDENCIAL
SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA: 2.000 m².
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 8
SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS DE CESIÓN: 2.500 m².

OBJETIVOS Y CONDICIONES ESPECIFICAS

- Obtención mediante cesión gratuita de terrenos situados en el Núcleo Rural, para su incorporación a los espacios públicos libres de edificación. Su situación en el esquema de ordenación es orientativa, pero deberá disponer de accesos desde el espacio libre público existente.
- Ordenación y concentración del volumen edificable, sobre el resto de los terrenos objeto de la actuación, constituyendo un conjunto edificatorio con espacios libres de uso privado, que por su composición, escala, materiales empleados, etc, resulte de fácil integración en el Núcleo Rural existente.
- Se dotara al viario perimetral o de nueva creación de un ancho mínimo de 7m. El aparcamiento de vehículos se resolverá en el interior de las parcelas.