PRINCIPADO DE ASTURIAS

BOLETIN OFICIAL
DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Suplemento al B.O.P.A. nº 185 del 9 de agosto de 2003

S U M A R I O

Págs.

I. Principado de Asturias

• OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACION DEL TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS:

Acuerdo de 23 de diciembre de 2002, adoptado por la Comisión Ejecutiva de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA), relativo al Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Concejo de Peñamellera Baja (expediente CUOTA: 591/2002) 1

Págs.

Acuerdo de 15 de abril de 2003, adoptado por el Pleno de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA), relativo al Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Llanes y Recursos de Reposición contra la aprobación definitiva del PGOU (expediente CUOTA: 589/2002). 118

Acuerdo de 8 de mayo de 2003, adoptado por la Comisión Ejecutiva de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA), relativo al Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del concejo de Cabrales y Recurso de Reposición (Expediente CUOTA: 132/2002)..... 237

I. Principado de Asturias

• OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACION DEL TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS:

ACUERDO de 23 de diciembre de 2002, adoptado por la Comisión Ejecutiva de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA), relativo al Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Concejo de Peñamellera Baja (expediente CUOTA: 591/2002).

1.— Previo análisis del documento por los servicios técnicos de la CUOTA, se da por recibido el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Concejo de Peñamellera Baja, considerando que incorpora las justificaciones solicitadas y cumple con carácter general las prescripciones y observaciones establecidas por la Comisión Ejecutiva de la CUOTA en su sesión de 31 de julio de 2002, en la que se aprobó definitivamente dicha Normativa.

Sin embargo, en los núcleos urbanos de Panes y Siejo, a la vista de las justificaciones aportadas, no ha resultado acreditada la fáctica condición de urbanos de algunos de los terrenos que no figurando con tal clasificación en la aprobación inicial, les fue otorgada en la aprobación provisional. En concreto, no se aprecia que concurran los servicios a que hace referencia el artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, en los suelos que se refieren a continuación, por lo que podrán considerarse urbanizables, susceptibles de desarrollo a través de Plan Parcial con arreglo a unas condiciones análogas a las previstas para el suelo urbano que se elimina: En el núcleo de Siejo, la bolsa ubicada al oeste, en las inmediaciones del cementerio; y en el de Panes, los terrenos situados al este y debajo de la carretera y el cementerio, y al sur los incluidos en la unidad de actuación 2 y la parcela colindante a su oeste.

La Comisión Ejecutiva señala asimismo los siguientes aspectos a considerar:

— En cuanto a las parcelas edificables en el núcleo urbano de Siejo próximas al cauce del río Cares, se suscitan ciertas dudas en relación con su posible inundabilidad, por lo que

se propone que con anterioridad a la concesión de licencias sobre las mismas, se obtenga un informe de la Confederación Hidrográfica del Norte que avale la inexistencia de riesgos de inundaciones.

— En cuanto a la necesidad de elaborar un catálogo urbanístico de protección de acuerdo con el artículo 27 de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural; se hace recordatorio expreso al Ayuntamiento de la exigencia derivada también de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, en orden a la urgente elaboración de un catálogo urbanístico que cumpla sus previsiones (Disposición Transitoria Séptima). A fin de evitar excesivas dilaciones en este proceso, se otorga al Ayuntamiento un plazo máximo de 18 meses a contar desde la adopción de este acuerdo para proceder a su formulación.

— De acuerdo con el informe de la Consejería de Educación y Cultura se deberán subsanar las deficiencias en cuanto a la inclusión de las categorías de protección recogidas en la citada Ley de Patrimonio Cultural y establecer conforme a ella las consecuencias en cuanto a gestión y protección. Asimismo, deberá establecerse la protección de los bienes del Patrimonio Histórico Industrial.

2.— Se insta al Ayuntamiento de Peñamellera Baja a introducir en el documento de Texto Refundido, con anterioridad a su diligenciado y publicación, las correcciones que procedan derivadas de los anteriores acuerdos en cuanto a Panes y Siejo y del citado informe de la Consejería de Educación y Cultura, que habrá de verificar en cuanto al mismo su correcto cumplimiento.

Contra este acuerdo se puede interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de 2 meses, a partir del día siguiente al de su notificación, ante el Tribunal Superior de Justicia de Asturias, de conformidad con lo previsto en artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y el 26 de la Ley 2/1995, de 13 de marzo, sobre el Régimen Jurídico de la Administración del Principado de Asturias.

Una vez subsanadas e incorporadas al Texto Refundido las prescripciones y correcciones referidas en el apartado 2 del acuerdo de la CUOTA, se procede a la publicación de dicho Texto Refundido.

En Oviedo, a 27 de junio de 2003.—La Jefa del Servicio de la Secretaria de la CUOTA.—10.388.

Anexo 1

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO DE PEÑAMELLERA BAJA NORMATIVA. TEXTO REFUNDIDO

INDICE.

TITULO I. DETERMINACIONES GENERALES.

SECCION PRIMERA. NORMAS GENERALES DE CONTENIDO Y TRAMITACION.

Artículo 1.1. DETERMINACIONES Y DOCUMENTACION DE ESTAS NORMAS.
Artículo 1.2. INTERPRETACION DE LA DOCUMENTACION.
Artículo 1.3. NATURALEZA JURIDICA.
Artículo 1.4. AMBITO TERRITORIAL.
Artículo 1.5. OBLIGATORIEDAD.
Artículo 1.6. VIGENCIA.

SECCION SEGUNDA. NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 1.7. SITUACIONES.
Artículo 1.8. CATALOGO.
Artículo 1.9. PLANES ESPECIALES.
Artículo 1.10. OTRAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO.

SECCION TERCERA. NORMAS GENERALES PARA LA EJECUCION Y GESTION DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 1.11. DIRECCION Y CONTROL DE LA GESTION.
Artículo 1.12. INFRACCIONES Y SANCIONES.

SECCION CUARTA. NORMAS PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS.

Artículo 1.13. ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL.
Artículo 1.14. COMPETENCIA.
Artículo 1.15. PROCEDIMIENTO.
Artículo 1.16. DOCUMENTACION.
Artículo 1.17. ACTOS SUJETOS A PROCEDIMIENTO ESPECIAL.
Artículo 1.18. SUJECION DE LAS LICENCIAS A LA NORMATIVA.
Artículo 1.19. SILENCIO ADMINISTRATIVO.
Artículo 1.20. LICENCIA DE OCUPACION.

SECCION QUINTA. TIPOS DE OBRAS.

Artículo 1.21. OBRAS MAYORES.
Artículo 1.22. OBRAS MENORES.
Artículo 1.23. OBRAS DE CONSERVACION DE EDIFICIOS.
Artículo 1.24. OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.
Artículo 1.25. DERRIBOS.
Artículo 1.26. VALLADO DE PARCELAS Y SOLARES.
Artículo 1.27. VALLADO DE OBRAS, MAQUINARIA E INSTALACIONES AUXILIARES.
Artículo 1.28. PARCELACION DE TERRENOS. AGREGACION, SEGREGACION Y REPARCELACION.
Artículo 1.29. URBANIZACION DE SUELO.

TITULO II. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO. CLASIFICACION DEL SUELO. DEFINICION Y DESARROLLO.

Artículo 2.1. CLASIFICACION DEL SUELO.

SECCION PRIMERA. SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 2.2. DEFINICION. AMBITO.
Artículo 2.3. DETERMINACIONES. DESARROLLO.

SECCION SEGUNDA. SUELO URBANO.

Artículo 2.4. DEFINICION.
Artículo 2.5. AMBITO.
Artículo 2.6. DETERMINACIONES.
Artículo 2.7. DESARROLLO.
Artículo 2.8. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.
Artículo 2.9. APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

SECCION TERCERA. SUELO URBANIZABLE

Artículo 2.10. DEFINICION. AMBITO.
Artículo 2.11. DETERMINACIONES. DESARROLLO.

TITULO III. NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCION DEL PAISAJE Y EL MEDIO AMBIENTE.

Artículo 3.1. ORDENACION SUBSIDIARIA DE ACTIVIDADES SUSCEPTIBLES DE REGULACION POR LEGISLACION SECTORIAL.
Artículo 3.2. ACTIVIDADES CON IMPACTO AMBIENTAL.
Artículo 3.3. CONTAMINACION ATMOSFERICA.
Artículo 3.4. AGUAS RESIDUALES.
Artículo 3.5. VERTIDO CONTROLADO DE RESIDUOS SOLIDOS.
Artículo 3.6. VERTIDO SEMICONTROLADO DE RESIDUOS SOLIDOS.
Artículo 3.7. RUIDOS Y VIBRACIONES.
Artículo 3.8. MOVIMIENTOS DE TIERRA.
Artículo 3.9. ACTUACIONES EN MASAS ARBOLADAS.
Artículo 3.10. OTROS ELEMENTOS.
Artículo 3.11. ACTIVIDADES CLASIFICADAS.

TITULO IV. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.

SECCION PRIMERA. DEFINICION DE CONCEPTOS EDIFICATORIOS.

SUBSECCION PRIMERA. CONCEPTOS RELATIVOS A PARCELACION Y EDIFICABILIDAD.

Artículo 4.1. ZONA.
Artículo 4.2. MANZANA.
Artículo 4.3. PARCELA.
Artículo 4.4. LINDEROS.
Artículo 4.5. PARCELA NETA.
Artículo 4.6. PARCELA MINIMA.
Artículo 4.8. DENSIDAD RESIDENCIAL.
Artículo 4.9. SUPERFICIE EDIFICADA O CONSTRUIDA.
Artículo 4.10. SUPERFICIE UTIL.
Artículo 4.11. SUPERFICIE OCUPADA.
Artículo 4.12. EDIFICABILIDAD.

SUBSECCION SEGUNDA. CONCEPTOS RELATIVOS A LAS TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.

Artículo 4.13. EDIFICACION EXENTA O AISLADA.
Artículo 4.14. EDIFICACION PAREADA.
Artículo 4.15. EDIFICACION AGRUPADA.
Artículo 4.16. EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS.
Artículo 4.17. EDIFICACION TRADICIONAL.

SUBSECCION TERCERA. CONCEPTOS RELATIVOS A ALINEACIONES Y ESP. LIBRES.

Artículo 4.18. ALINEACIONES.
Artículo 4.19. POSICION RESPECTO DE LA ALINEACION.
Artículo 4.20. COLINDANTES.
Artículo 4.21. RASANTES.
Artículo 4.22. PLANO DE FACHADA.
Artículo 4.23. LINEA DE EDIFICACION.
Artículo 4.24. LINEA DE FACHADA.
Artículo 4.25. RETRANQUEO.
Artículo 4.26. OCUPACION BAJO RASANTE.
Artículo 4.27. SEPARACION ENTRE EDIFICIOS.
Artículo 4.28. LUCES RECTAS.
Artículo 4.29. FONDO DE EDIFICACION.
Artículo 4.30. FRENTE MINIMO DE EDIFICACION.
Artículo 4.31. FRENTE MAXIMO DE EDIFICACION.
Artículo 4.32. OCUPACION MAXIMA.
Artículo 4.33. SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA.
Artículo 4.34. LIBERACION DE SUPERFICIES.
Artículo 4.35. PATIOS DE EDIFICACION.
Artículo 4.36. PATIOS MANCOMUNADOS.
Artículo 4.37. PATIOS DE PARCELA ABIERTOS.
Artículo 4.38. PARED MEDIANERA.

SUBSECCION CUARTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LOS VUELOS

Artículo 4.39. CUERPOS VOLADOS.
Artículo 4.40. CUERPOS VOLADOS CERRADOS.
Artículo 4.41. GALERIAS.
Artículo 4.42. MIRADORES.
Artículo 4.43. BALCONES.
Artículo 4.44. TERRAZAS.
Artículo 4.45. CORREDORES.
Artículo 4.46. MARQUESINAS.
Artículo 4.47. TOLDOS.
Artículo 4.48. ROTULOS.
Artículo 4.49. BANDERINES.
Artículo 4.50. ALTURA.
Artículo 4.51. ALTURA MINIMA.
Artículo 4.52. ALTURA DE PISO.
Artículo 4.53. ALTURA LIBRE DE PISOS.
Artículo 4.54. PLANTA.

SUBSECCION QUINTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LAS CUBIERTAS.

Artículo 4.55. PENDIENTE.
Artículo 4.56. CORNISA.
Artículo 4.57. ALERO.
Artículo 4.58. BUHARDILLA O CASETON.
Artículo 4.59. LUCERNARIO.
Artículo 4.60. TIPOS DE CUBIERTA.
Artículo 4.61. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.
Artículo 4.62. ANTENAS Y REPETIDORES.

SECCION SEGUNDA. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD, HABITABILIDAD Y SERVICIOS EN LAS EDIFICACIONES.

Artículo 4.63. PORTALES, ASCENSORES, ESCALERAS, PASILLOS, RAMPAS, BARANDILLAS Y PETOS.
Artículo 4.64. ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS.
Artículo 4.65. TRASTEROS.
Artículo 4.66. PIEZA HABITABLE.
Artículo 4.67. ILUMINACION.
Artículo 4.68. VENTILACION.
Artículo 4.69. SERVICIOS HIGIENICOS.
Artículo 4.70. GARAJES.
Artículo 4.71. PROGRAMA MINIMO DE EDIFICIOS PARA USOS DIVERSOS.
Artículo 4.72. CUARTOS DE CONTADORES Y CONTROLES.
Artículo 4.73. INSTALACION TELEFONICA.
Artículo 4.74. ANTENAS DE RADIO Y TELEVISION.
Artículo 4.75. SERVICIOS POSTALES.
Artículo 4.76. EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES.
Artículo 4.77. EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES.
Artículo 4.78. EVACUACION DE HUMOS.
Artículo 4.79. EVACUACION DE RESIDUOS SOLIDOS.
Artículo 4.80. ACONDICIONAMIENTO DE AIRE.
Artículo 4.81. SEÑALIZACION.

SECCION TERCERA. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA.

Artículo 4.82. CONTROL MUNICIPAL.
Artículo 4.83. PRINCIPIO LEGAL DE ADAPTACION AL AMBIENTE.
Artículo 4.84. SILUETA DE LOS NUCLEOS.
Artículo 4.85. TIPO DE EDIFICACION.
Artículo 4.86. COMPOSICION DE FACHADAS.
Artículo 4.87. SOPORTALES Y PASADIZOS.
Artículo 4.88. VENTANAS Y HUECOS.
Artículo 4.89. AMPLIACION DE EDIFICIOS EXISTENTES.
Artículo 4.90. CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS.
Artículo 4.91. HORREOS.
Artículo 4.92. ELEMENTOS DE INSTALACIONES.
Artículo 4.93. EMPLEO DE MATERIALES DE CONSTRUCCION.
Artículo 4.94. CIERRE DE FINCAS.
Artículo 4.95. MOVIMIENTOS DE TIERRAS.
Artículo 4.96. AJARDINAMIENTOS.

SECCION CUARTA. OTRAS CONDICIONES.

Artículo 4.97. SINGULARIDADES.
Artículo 4.98. PUBLICIDAD.
Artículo 4.99. POZOS.

TITULO V. REGULACION GENERAL DE USOS.

Artículo 5.1. CONDICIONES GENERALES.
Artículo 5.2. SIMULTANEIDAD DE USOS.
Artículo 5.3. USO DOMINANTE O CARACTERISTICO.
Artículo 5.4. USO PERMITIDO.
Artículo 5.5. USO AUTORIZABLE.
Artículo 5.6. USO INCOMPATIBLE.
Artículo 5.7. USO PROHIBIDO.
Artículo 5.8. CAMBIO DE USO.
Artículo 5.9. CLASIFICACION DE LOS USOS GLOBALES.

SECCION PRIMERA. USOS DE CONSERVACION Y REGENERACION DE LA NATURALEZA.

Artículo 5.10. MANTENIMIENTO DEL ESTADO NATURAL.
Artículo 5.11. REGENERACION DEL ECOSISTEMA O DEL PAISAJE.
Artículo 5.12. REHABILITACION DEL PAISAJE.

SECCION SEGUNDA. USOS DE AGRICULTURA, GANADERIA Y APROVECHAMIENTO FORESTAL.

Artículo 5.13. DEFINICION.

SUBSECCION PRIMERA. USOS FORESTALES

Artículo 5.14. CONCEPTO Y CLASIFICACION.
Artículo 5.15. APROVECHAMIENTO FORESTAL TRADICIONAL.
Artículo 5.16. APROVECHAMIENTO FORESTAL PRODUCTIVO.

SUBSECCION SEGUNDA. USOS AGRICOLAS.
Artículo 5.17. CONCEPTO Y CLASIFICACION.
Artículo 5.18. AGRICULTURA EXTENSIVA.
Artículo 5.19. AGRICULTURA INTENSIVA. HORTICULTURA.
Artículo 5.20. AGRICULTURA INTENSIVA. VIVEROS E INVERNADEROS.

SUBSECCION TERCERA. GANADEROS, ZOOLOGICOS Y PISCICOLAS.

Artículo 5.21. CONCEPTO Y CLASIFICACION.
Artículo 5.22. GANADERIA VINCULADA A LA EXPLOTACION DEL SUELO.
Artículo 5.23. GANADERIA INTENSIVA.
Artículo 5.24. NUCLEOS ZOOLOGICOS.
Artículo 5.25. USOS PISCICOLAS.

SECCION TERCERA. USOS RECREATIVOS EN ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

Artículo 5.26. RECREO EXTENSIVO.
Artículo 5.27. RECREO CONCENTRADO.
Artículo 5.28. CAMPAMENTO DE TURISMO.
Artículo 5.29. JARDIN URBANO Y AREAS DE JUEGOS.
Artículo 5.30. CAMPOS Y PISTAS DEPORTIVAS.
Artículo 5.31. DEPORTES ACUATICOS.
Artículo 5.32. AREAS PEATONALES.

SECCION CUARTA. USOS RESIDENCIALES.

Artículo 5.33. DEFINICION.
Artículo 5.34. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.
Artículo 5.35. VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA.
Artículo 5.36. VIVIENDA MULTIFAMILIAR, COLECTIVA O EN BLOQUE.
Artículo 5.37. ALOJAMIENTO COLECTIVO.
Artículo 5.38. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS.
Artículo 5.39. ESPACIO LIBRE PRIVADO.
Artículo 5.40. EDIFICACION EN PATIO DE MANZANA.
Artículo 5.41. APARCAMIENTO.

SECCION QUINTA. USOS TERCIARIOS.

Artículo 5.42. HOSTELERO.
Artículo 5.43. HOTELERO.
Artículo 5.44. COMERCIAL.
Artículo 5.45. OFICINAS.
Artículo 5.46. ESPECTACULOS.

SECCION SEXTA. USOS DOTACIONALES Y OBRAS PUBLICAS.

Artículo 5.47. DEFINICION.
Artículo 5.48. CONDICIONES GENERALES.

SUBSECCION PRIMERA. DOTACIONES.

Artículo 5.49. CONCEPTO Y CONDICIONES.
Artículo 5.50. DEPORTIVO.
Artículo 5.51. RELIGIOSO.
Artículo 5.52. CULTURAL.
Artículo 5.53. ENSEÑANZA.
Artículo 5.54. SANITARIO-ASISTENCIAL.
Artículo 5.55. ADMINISTRATIVO.
Artículo 5.56. INFRAESTRUCTURAS.
Artículo 5.57. DE RESERVA.

SUBSECCION SEGUNDA. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES.

Artículo 5.58. CLASIFICACION.
Artículo 5.59. CUARTELES Y CARCELES.
Artículo 5.60. MATADEROS.
Artículo 5.61. CEMENTERIOS.
Artículo 5.62. VERTEDEROS.

SUBSECCION TERCERA. CONSTRUCCIONES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS.

Artículo 5.63. CONCEPTO Y CONDICIONES GENERALES.

SECCION SEPTIMA. USOS INDUSTRIALES.

Artículo 5.64. CONCEPTO, CLASIFICACION Y CONDICIONES GENERALES.

SUBSECCION PRIMERA. INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL.

Artículo 5.65. CLASIFICACION
Artículo 5.66. ALMACENES O INDUSTRIAS DE TRANSFORMACION.
Artículo 5.67. TALLERES ARTESANALES.
Artículo 5.68. TALLERES DE AUTOMOVILES.

SUBSECCION SEGUNDA. INDUSTRIAS EN SUELO URBANO.

Artículo 5.69. INDUSTRIA COMPATIBLE CON USO RESIDENCIAL.
Artículo 5.70. INDUSTRIA MEDIA.
Artículo 5.71. GARAJE-APARCAMIENTO.

SUBSECCION TERCERA. GRAN INDUSTRIA.

Artículo 5.72. CLASIFICACION.
Artículo 5.73. GRAN INDUSTRIA.
Artículo 5.74. INDUSTRIAS PELIGROSAS.
Artículo 5.75. DEPOSITOS AL AIRE LIBRE.

SECCION OCTAVA. USOS DE APROVECHAMIENTOS EXTRACTIVOS.

Artículo 5.76. CLASIFICACION Y CONDICIONES GENERALES.
Artículo 5.77. CANTERAS.
Artículo 5.78. ACTIVIDADES MINERAS.
Artículo 5.79. ACTIVIDADES EXCLUIDAS Y ESTABLECIMIENTOS DE BENEFICIO.
Artículo 5.80. EXTRACCIONES CON TRANSFORMACION.

TITULO VI. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION DE SISTEMAS.

SECCION PRIMERA. SISTEMA GENERAL DE CARRETERAS Y CAMINOS.

Artículo 6.1. DEFINICION.
Artículo 6.2. DELIMITACION.
Artículo 6.3. ZONIFICACION FUNCIONAL.
Artículo 6.4. CONDICIONES DE USO.
Artículo 6.5 CONDICIONES TECNICAS.
Artículo 6.6. PUBLICIDAD.
Artículo 6.7. CONDICIONES PARA LA EDIFICACION EN MARGENES DE CARRETERAS EN SUELO NO URBANIZABLE.
Artículo 6.8. CONDICIONES PARA LA EDIFICACION EN MARGENES DE CARRETERAS EN SUELO URBANO.

SECCION SEGUNDA. SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

Artículo 6.9. DEFINICION.
Artículo 6.10. DELIMITACION.
Artículo 6.11. CONDICIONES DE USO.

SECCION TERCERA. INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES TECNICAS.

Artículo 6.12. DEFINICION.
Artículo 6.13. DELIMITACION.

SUBSECCION PRIMERA. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Artículo 6.14. CAPTACIONES, DEPOSITOS Y ESTACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE.
Artículo 6.15. RED DE DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE.
Artículo 6.16. RED DE RIEGO Y PROTECCION CONTRA INCENDIOS.

SUBSECCION SEGUNDA. SANEAMIENTO Y VERTIDOS.

Artículo 6.17. COLECTORES.
Artículo 6.18. ESTACIONES DE DEPURACION DE AGUAS RESIDUALES.

SUBSECCION TERCERA. ENERGIA ELECTRICA.

Artículo 6.19. COMUNICACIONES POR CABLES Y ONDAS.
Artículo 6.20. SERVIDUMBRES DE TENDIDOS ELECTRICOS.
Artículo 6.21. ALUMBRADO PUBLICO.
Artículo 6.22. SERVIDUMBRES URBANAS.

TITULO VII. NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO. INVENTARIO.

SECCION PRIMERA. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 7.1. DEFINICION.
Artículo 7.2. OBJETIVOS.
Artículo 7.3. REGISTRO DE ELEMENTOS EN EL CATALOGO Y SU MODIFICACION.
Artículo 7.4. EFECTOS DE LA CATALOGACION.
Artículo 7.5. AYUDAS A LA PROTECCION.
Artículo 7.6. EXCLUSION DE OTROS REGIMENES.
Artículo 7.7. DEBER DE CONSERVACION.
Artículo 7.8. RUINA EN EDIFICIOS CATALOGADOS.
Artículo 7.9. CLASIFICACION.
Artículo 7.10. PROTECCION INTEGRAL.
Artículo 7.11. PROTECCION AMBIENTAL.
Artículo 7.12. TIPOS DE OBRAS QUE AFECTAN AL CONJUNTO DEL EDIFICIO.
Artículo 7.13. OBRAS PREFERENTES Y NO PREFERENTES.
Artículo 7.14. CRITERIOS GENERALES PARA LA AUTORIZACION Y EJECUCION DE OBRAS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS.
Artículo 7.15. PROTECCION DE USOS.
Artículo 7.16. CONDICIONES ESTETICAS.
Artículo 7.17. ENTORNO DE BIENES DE INTERES CULTURAL.

SECCION SEGUNDA. PROTECCION INTEGRAL.

Artículo 7.18. EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL CATALOGO.
Artículo 7.19. OBRAS PERMITIDAS.
Artículo 7.20. DOCUMENTACION PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA.
Artículo 7.21. DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA.

SECCION TERCERA. PROTECCION AMBIENTAL.

Artículo 7.22. EDIFICIOS INCLUIDOS.
Artículo 7.23. CONDICIONES ESTETICAS.
Artículo 7.24. DOCUMENTACION PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA.
Artículo 7.25. PROTECCION DE JARDINES HISTORICOS.

SECCION CUARTA. PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO, PALEONTOLOGICO Y ETNOGRAFICO.

Artículo 7.26. PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO.
Artículo 7.27. PROTECCION DEL PATRIMONIO ETNOGRAFICO.

CAPITULO VIII. NORMAS DE SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS.

SECCION PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 8.1 OBJETO.
Artículo 8.2. AMBITO DE APLICACION.

SECCION SEGUNDA. ACCESIBILIDAD EN LA VIA PUBLICA.

Artículo 8.3. PAVIMENTO.
Artículo 8.4. PASOS PEATONALES.
Artículo 8.5. CRUCES.
Artículo 8.6. OTRAS INSTALACIONES.

SECCION TERCERA. ACCESIBILIDAD A EDIFICIOS PUBLICOS.

Artículo 8.7. NORMAS GENERALES.

SECCION CUARTA. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.

Artículo 8.8. EXCEPCIONES PREVISTAS.

CAPITULO IX. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.

Artículo 9.1. RED VIARIA.
Artículo 9.2. DISTRIBUCION DE AGUA Y RED DE RIEGO.
Artículo 9.3. ALCANTARILLADO Y DEPURACION DE AGUAS RESIDUALES.
Artículo 9.4. DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA.
Artículo 9.5. ALUMBRADO PUBLICO.
Artículo 9.6. JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO.

TITULO X. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION EN SUELO NO URBANIZABLE.

SECCION PRIMERA. S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCION.

Artículo 10.1. DEFINICION. CONCEPTOS. CALIFICACION.
Artículo 10.2. DELIMITACION.
Artículo 10.3. CONDICIONES DE USO.

SECCION SEGUNDA. S.N.U. DE INTERES.

SUBSECCION PRIMERA. INTERES AGROGANADERO (IA).

Artículo 10.4. DEFINICION. CONCEPTOS.
Artículo 10.5. DELIMITACION.
Artículo 10.6. CONDICIONES DE USO.
Artículo 10.7. CONDICIONES DE EDIFICACION.
Artículo 10.8. CONDICIONES ESTETICAS.

SUBSECCION SEGUNDA. INTERES FORESTAL (IF).

Artículo 10.9 DEFINICION. CONCEPTOS.
Artículo 10.10. DELIMITACION.
Artículo 10.11. CONDICIONES DE USO.

SUBSECCION TERCERA. INTERES DE MINERIA (IM).

Artículo 10.12. DEFINICION. DELIMITACION.
Artículo 10.13. CONDICIONES DE USO.
Artículo 10.14. CONDICIONES DE EDIFICACION.
Artículo 10.15. CONDICIONES ESTETICAS.

SECCION TERCERA. S.N.U. NUCLEO RURAL (NR).

Artículo 10.16. NORMAS DE CARACTER GENERAL.
Artículo 10.17. CLASIFICACION.
Artículo 10.18. REGIMEN PARTICULAR DE USOS.
Artículo 10.19. CONDICIONES DE ORDENACION.
Artículo 10.20. CONDICIONES ESTETICAS.

SECCION CUARTA. S.N.U. CASERIA.

Artículo 10.21. DEFINICION. CONCEPTOS.
Artículo 10.22. CONDICIONES DE USO, EDIFICACION Y ESTETICA.

SECCION QUINTA. PLAN ESPECIAL DEL PALACIO DE CIMIANO.

Artículo 10.23. CARACTERISTICAS GENERALES.
Artículo 10.24. CONDICIONES DE ORDENACION.

SECCION SEXTA. S.N.U. DE INFRAESTRUCTURAS (IF).

Artículo 10.25. DEFINICION. DELIMITACION.
Artículo 10.26. CONDICIONES DE USO.
Artículo 10.27. CONDICIONES ESTETICAS.

TITULO XI. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION EN SUELO URBANIZABLE.

Artículo 11.1 DEFINICION CONCEPTO. DELIMITACION.TIPOS.
Artículo 11.2. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.
Artículo 11.3. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.
Artículo 11.4. CONDICIONES TRANSITORIAS DE EDIFICACION EN EL SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

SECCION PRIMERA. SUR RESIDENCIAL.

SUBSECCION PRIMERA. SUR RESIDENCIAL PANES 1.

Artículo 11.5. CARACTERISTICAS GENERALES.
Artículo 11.6. CONDICIONES DE ORDENACION.

SUBSECCION PRIMERA. SUR RESIDENCIAL PANES 2.
Artículo 11.7. CARACTERISTICAS GENERALES.
Artículo 11.8. CONDICIONES DE ORDENACION.

SUBSECCION PRIMERA. SUR RESIDENCIAL PANES 3.

Artículo 11.9. CARACTERISTICAS GENERALES.
Artículo 11.10. CONDICIONES DE ORDENACION.

SUBSECCION PRIMERA. SUR RESIDENCIAL PANES 4.

Artículo 11.11. CARACTERISTICAS GENERALES.
Artículo 11.12. CONDICIONES DE ORDENACION.

SECCION SEGUNDA. SUR INDUSTRIAL (SUR-I).

Artículo 11.13. CARACTERISTICAS GENERALES.
Artículo 11.14. CONDICIONES DE ORDENACION.

SECCION TERCERA. SUR LLES (SUR-LLES).

Artículo 11.15. CARACTERISTICAS GENERALES.
Artículo 11.16. CONDICIONES DE ORDENACION.

TITULO XII. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION EN SUELO URBANO.

SECCION PRIMERA. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

SUBSECCION PRIMERA. VIVIENDA TRADICIONAL FAMILIAR (VTF).

Artículo 12.1. DEFINICION.
Artículo 12.2. DELIMITACION.
Artículo 12.3. CONDICIONES DE USO.
Artículo 12.4. TIPOLOGIAS DE EDIFICACION.
Artículo 12.5. CONDICIONES DE EDIFICACION.
Artículo 12.6. CONDICIONES ESTETICAS.

SUBSECCION SEGUNDA. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (VU1/VU2).

Artículo 12.7. DEFINICION.
Artículo 12.8. DELIMITACION.
Artículo 12.9. CONDICIONES DE USO.
Artículo 12.10. CONDICIONES DE VOLUMETRIA.
Artículo 12.11. CONDICIONES ESTETICAS.

SUBSECCION TERCERA. VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA (VUP).

Artículo 12.12. DEFINICION.
Artículo 12.13. DELIMITACION.
Artículo 12.14. CONDICIONES DE USO.
Artículo 12.15. CONDICIONES DE VOLUMETRIA.
Artículo 12.16. CONDICIONES ESTETICAS.

SUBSECCION CUARTA. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (VAD).

Artículo 12.17. DEFINICION.
Artículo 12.18. DELIMITACION.
Artículo 12.19. CONDICIONES DE USO.
Artículo 12.20. CONDICIONES DE VOLUMETRIA.
Artículo 12.21. CONDICIONES ESTETICAS.

SECCION SEGUNDA. RESIDENCIAL COLECTIVA.

SUBSECCION PRIMERA. TRAMA URBANA TRADICIONAL (TUT).

Artículo 12.22. DEFINICION.
Artículo 12.23. DELIMITACION.
Artículo 12.24. CONDICIONES DE USO.
Artículo 12.25. TIPOLOGIAS DE EDIFICACION.
Artículo 12.26. CONDICIONES DE EDIFICACION.
Artículo 12.27. CONDICIONES ESTETICAS.

SUBSECCION SEGUNDA. EDIFICACION ABIERTA (EA).

Artículo 12.28. DEFINICION.
Artículo 12.29. DELIMITACION.
Artículo 12.30. CONDICIONES DE USO.
Artículo 12.31. CONDICIONES DE VOLUMETRIA.
Artículo 12.32. CONDICIONES ESTETICAS.

SUBSECCION TERCERA. EDIFICACION SEGUN ALINEACIONES (SA).

Artículo 12.33. DEFINICION.
Artículo 12.34. DELIMITACION.
Artículo 12.35. CONDICIONES DE USO.
Artículo 12.36. CONDICIONES DE VOLUMETRIA.
Artículo 12.37. CONDICIONES ESTETICAS.

SUBSECCION CUARTA. ORDENANZA PRIMERA NNSS 1992 (OP).

Artículo 12.38. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

SECCION TERCERA. GRAN FINCA (GF).

Artículo 12.39. DEFINICION.
Artículo 12.40. DELIMITACION.
Artículo 12.41. CONDICIONES DE USO.
Artículo 12.42. TIPOLOGIAS DE EDIFICACION.
Artículo 12.43. CONDICIONES DE EDIFICACION.
Artículo 12.44. CONDICIONES ESTETICAS.

SECCION CUARTA. INDUSTRIAL.

SUBSECCION PRIMERA. INDUSTRIA COMPATIBLE (IC).

Artículo 12.45. DEFINICION.
Artículo 12.46. DELIMITACION.
Artículo 12.47. CONDICIONES DE USO.
Artículo 12.48. CONDICIONES DE VOLUMETRIA.
Artículo 12.49. CONDICIONES ESTETICAS.

SECCION QUINTA. DOTACIONAL.

SUBSECCION PRIMERA. ESPACIO LIBRE (DEL).

Artículo 12.50. DEFINICION.
Artículo 12.51. DELIMITACION Y APLICACION.
Artículo 12.52. CONDICIONES DE USO.
Artículo 12.53. CONDICIONES DE VOLUMETRIA.
Artículo 12.54. CONDICIONES ESTETICAS.

SUBSECCION SEGUNDA. INFRAESTRUCTURAS (DI).

Artículo 12.55. DEFINICION.
Artículo 12.56. DELIMITACION Y APLICACION.
Artículo 12.57. CONDICIONES DE USO.
Artículo 12.58. CONDICIONES DE VOLUMETRIA.
Artículo 12.59. CONDICIONES ESTETICAS.

SUBSECCION TERCERA. ADMINISTRATIVO (DA).

Artículo 12.60. DEFINICION.
Artículo 12.61. DELIMITACION Y APLICACION.
Artículo 12.62. CONDICIONES DE USO.
Artículo 12.63. CONDICIONES DE VOLUMETRIA.
Artículo 12.64. CONDICIONES ESTETICAS.

SUBSECCION CUARTA. EDUCATIVO-CULTURAL (DEC).

Artículo 12.65. DEFINICION.
Artículo 12.66. DELIMITACION Y APLICACION.
Artículo 12.67. CONDICIONES DE USO.
Artículo 12.68. CONDICIONES DE VOLUMETRIA.
Artículo 12.69. CONDICIONES ESTETICAS.

SUBSECCION QUINTA. DEPORTIVO (DD).

Artículo 12.70. DEFINICION.
Artículo 12.71. DELIMITACION Y APLICACION.
Artículo 12.72. CONDICIONES DE USO.
Artículo 12.73. CONDICIONES DE VOLUMETRIA.
Artículo 12.74. CONDICIONES ESTETICAS.

SUBSECCION SEXTA. RELIGIOSO (DR).

Artículo 12.75. DEFINICION.
Artículo 12.76. DELIMITACION Y APLICACION.
Artículo 12.77. CONDICIONES DE USO.
Artículo 12.78. CONDICIONES DE VOLUMETRIA.
Artículo 12.79. CONDICIONES ESTETICAS.

SUBSECCION SEPTIMA. SANITARIO-ASISTENCIAL (DS).

Artículo 12.80. DEFINICION.
Artículo 12.81. DELIMITACION Y APLICACION.
Artículo 12.82. CONDICIONES DE USO.
Artículo 12.83. CONDICIONES DE VOLUMETRIA.
Artículo 12.84. CONDICIONES ESTETICAS.

SUBSECCION OCTAVA. HOTELERO (DH).

Artículo 12.85. DEFINICION.
Artículo 12.86. DELIMITACION Y APLICACION.
Artículo 12.87. CONDICIONES DE USO.
Artículo 12.88. CONDICIONES DE VOLUMETRIA.
Artículo 12.89. CONDICIONES ESTETICAS.

TITULO I. DETERMINACIONES GENERALES

SECCION PRIMERA.
NORMAS GENERALES DE CONTENIDO Y TRAMITACION

Artículo 1.1. DETERMINACIONES Y DOCUMENTACION DE ESTAS NORMAS.

Las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento del término municipal de Peñamellera Baja se componen de los siguientes documentos, los cuáles estarán diligenciados y registrados por el Secretario del Ayuntamiento:

Con carácter vinculante:

a) Las Normas Urbanísticas:

- Estructura general y orgánica del territorio.
- Infraestructuras y equipamientos.
- Asignación de usos y niveles de intensidad en cada zona.
- Normas de edificación en cada tipo de suelo.
- Condiciones y plazos de urbanización y edificación.
- Fichas de desarrollo de Unidades de Actuación.

b) Los Planos de Ordenación:

- Clasificación del suelo.
- Calificación del suelo.

c) El Catálogo.

Con carácter complementario.

d) Sugerencias e Informe de Sugerencias.

e) Alegaciones e Informe de Alegaciones.

f) Memoria urbanística.

g) Planos de Información.

Artículo 1.2. INTERPRETACION DE LA DOCUMENTACION.

Las previsiones de este plan son de aplicación a través de la concreta determinación resultante de la Normativa y de los Planos, prevaleciendo los de escala más ampliada sobre los de menor escala, así como los que detallan ordenación y protección sobre los restantes.

La precisa interpretación de las disposiciones para cada caso se señalará en las Condiciones de Edificación que el técnico municipal emita por escrito.

Esta precisión de los límites no supondrá distorsiones de la forma original, ni incrementos ni disminuciones de más de un 5% en relación con las superficies delimitadas en los planos a escala 1/10.000, ni de más de un 1% en los planos a escala 1/2.000.

Artículo 1.3. NATURALEZA JURIDICA.

Las presentes Normas Subsidiarias, que se complementan con la legislación urbanística vigente, son el instrumento de ordenación integral del territorio municipal y definen y regulan el régimen jurídico-urbanístico del suelo y la edificación.

Artículo 1.4. AMBITO TERRITORIAL.

El ámbito de aplicación de estas Normas Subsidiarias lo constituye la totalidad del Término Municipal de Peñamellera Baja.

Artículo 1.5. OBLIGATORIEDAD.

Tanto los particulares como las distintas Administraciones quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones contenidas en las presentes Normas Subsidiarias (NNSS), de manera que cualquier intervención o actuación sobre el territorio, de carácter provisional o definitivo, de iniciativa pública o privada, deberá ajustarse a las mismas en lo que les afecte.

Artículo 1.6. VIGENCIA.

1. Estas Normas Subsidiarias tendrán vigencia indefinida.

2. Podrán alterarse algunos o varios de los elementos que la constituyen, tramitando la oportuna Modificación Puntual de Planeamiento, la cual tendrá al menos el mismo nivel de detalle que la parte que se pretende modificar, quedando siempre anotadas en un registro de modificaciones y correcciones anexo a este plan.

3. Serán causas para la revisión de estas NNSS:

a) El transcurso de un plazo de 8 años o cuando se haya ocupado el 75% del Suelo Urbano, siempre que exista acuerdo pleno del municipio para acometer la revisión.

b) La elección de un modelo territorial distinto o la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación.

c) Cuando entre en vigor un Plan Director Territorial de Coordinación que afecte total o parcialmente al territorio municipal.

4. En todo caso, las Normas quedarían sin efecto si se aprobara un Plan General de Ordenación Urbana del municipio.

SECCION SEGUNDA.
NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Artículo 1.7. SITUACIONES.

La clasificación del suelo es la que se delimita gráficamente en los planos de ordenación.

En el Suelo Urbano se precisa de forma pormenorizada la ordenación física, permitiéndose la edificación directamente mediante concesión de licencia de obra. Sobre el mismo coexisten los solares y las edificaciones.

Por las características de los núcleos urbanos del municipio se hace uso de la gestión de suelo mediante Unidades de Actuación en aquellas áreas objeto de reparcelación o en Suelo Urbano No Consolidado, tratándose en todo caso de unidades de reducido número de propietarios.

Artículo 1.8. CATALOGO.

Las presentes Normas establecen un Catálogo-inventario de edificaciones de interés, que se corresponden con los elementos con ficha en el Inventario de Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico de la Consejería de Cultura del Principado de Asturias, el cual se complementa con una serie de elementos introducidos por este documento, para los cuáles se acompaña listado con una breve descripción y fotografía del elemento.

Esta relación podrá ser ampliada con las incorporaciones que la Consejería de Cultura suministre a medida que vayan produciéndose inclusiones en el Inventario o declaraciones de Bienes de Interés Cultural. Los yacimientos y bienes incluidos en la Carta Arqueológica quedan sujetos a esta misma condición.

La catalogación de edificios y elementos de interés, comporta la obligación de su conservación, protección y custodia; lo exceptúa de la declaración de estado ruinoso, y por tanto de proceder a su derribo, aunque fuese cierto su mal estado constructivo, y condiciona la colocación de elementos sobrepuestos como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o materiales discordantes.

Los elementos o intervenciones ajenos a la edificación, por tanto, antiestéticos con la misma, especialmente los definidos en las fichas particularizadas de cada edificio, deberán de ser suprimidos en el momento en que se solicite para la edificación Licencia de Obras Mayores o cualquier tipo de ayuda o subvención ante cualquier administración.

Quienes sin licencia u orden de ejecución, derribasen o desmontasen un edificio o un elemento catalogado, estarán obligados a su reconstrucción al tiempo que tal hecho constituye infracción urbanística sancionable.

Cuando los propietarios de un inmueble o elemento catalogado desatendieran el deber de conservación, el Ayuntamiento, de oficio, o a instancia de cualquier ciudadano, podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias.

Estos elementos incluidos en el Catálogo nunca podrán considerarse en estado de ruina. En este caso habrá que efectuar obligatoriamente las correspondientes obras de consolidación y mejora que permitan su mantenimiento en el tiempo.

Artículo 1.9. PLANES ESPECIALES.

Podrán redactarse los Planes Especiales que durante la vigencia y gestión de estas NNSS se estimara conveniente.

De manera concreta se delimita un Plan Especial para una parte del Núcleo Rural de Cimiano y su entorno, con la finalidad de permitir el desarrollo de un complejo hotelero-hostelero que permita la recuperación del palacio existente.

Igualmente se considera conveniente la redacción de un Plan Especial de Protección para los núcleos de San Estéban, Cuñaba, Abandames, y Alevia si bien de manera transitoria será de aplicación a los mismos la normativa general que estas Normas Subsidiarias establecen para Núcleo Rural.

Se adaptarán en su contenido, objetivos y documentación a lo establecido en la LRSV 6/1998 y el TRLS76.

Artículo 1.10. OTRAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO.

El presente plan establece para el desarrollo de determinados ámbitos la obligatoriedad de redacción de otras figuras de planeamiento de inferior rango, tales como el Plan Parcial o el Estudio de Detalle con la finalidad de definir o reajustar alineaciones, viales, parcelaciones, etc.

Se establece como sistema de actuación preferente, salvo en los casos ya citados, el desarrollo directo de las determinaciones del planeamiento, previa concesión de licencia de obras.

SECCION TERCERA.
NORMAS GENERALES PARA LA EJECUCION
Y GESTION DEL PLANEAMIENTO

Artículo 1.11. DIRECCION Y CONTROL DE LA GESTION.

La dirección y control de la gestión urbanística corresponde a la Administración. La gestión puede ser asumida por la Administración o encomendarse a la iniciativa privada o a entidades mixtas.

La gestión del planeamiento y desarrollo de las determinaciones contenidas en estas Normas garantizará la equidistribución de las cargas y beneficios y los deberes legales de cesión de terrenos para equipamientos y aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración y la ejecución de la urbanización.

Artículo 1.12. INFRACCIONES Y SANCIONES.

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanísticos, tipificadas y sancionadas en TRLS76 y los preceptos del Reglamento de Disciplina Urbanística y con los efectos señalados en los mismos.

SECCION CUARTA.
NORMAS PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

Artículo 1.13. ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL.

Están sujetos a previa licencia municipal todos los actos a que se refiere la TRLS76 y el Reglamento de Disciplina Urbanística.

En concreto:

- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de toda clase de nueva planta.
- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- Las obras de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea el uso.
- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
- Las obras de instalación, ampliación y modificación de redes de servicios públicos.
- Las parcelaciones urbanísticas.
- Los movimientos de tierra tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto autorizado.
- La primera utilización u ocupación de edificios e instalaciones.
- Los usos de carácter provisional.
- El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.
- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, bodegas, actividades industriales, mercantiles, profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- Las perforaciones de captación de aguas subterráneas y su utilización en caso positivo e independientemente de otras autorizaciones pertinentes.
- La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un plan de ordenación aprobado.
- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- La apertura de caminos y senderos, realización de cortafuegos y la excavación y extracción de áridos.
- En general, cualquier actividad que afecte a las características naturales del terreno y cualquier otra contemplada por su legislación específica.

Artículo 1.14. COMPETENCIA.

Compete al Ayuntamiento el otorgamiento de licencias, incluso los actos promovidos por órganos de las Administraciones públicas o Entidades de derecho público.

Artículo 1.15. PROCEDIMIENTO.

El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido al respecto en la legislación de Régimen Local.

Artículo 1.16. DOCUMENTACION.

Las peticiones de licencia deberán dirigirse al Ilmo. Sr. Alcalde, suscritas por el interesado, a través del Registro General del Ayuntamiento y su otorgamiento se ajustará a lo que determine la legislación y el planeamiento urbanístico.

Cualquiera que sea el tipo de obra, deberá acompañarse con el plano de situación referido al plano correspondiente de ordenación más detallada de las presentes NNSS. En Suelo No Urbanizable, se acompañará plano de situación con relación al término municipal y plano de parcela sobre el plano catastral recogiendo un entorno mínimo de unos 500 m. alrededor de la parcela, que refleje el estado real del entorno en la fecha de solicitud. Igualmente se especificará el uso o cambio de uso al que se destina la edificación o terreno para el que se solicita la licencia.

Se acompañará, cuando lo precise la legislación vigente, de los proyectos redactados por los Técnicos competentes en cada materia y visados por los Colegios Profesionales respectivos, incluidos los estudios de seguridad y salud y los medios auxiliares, y con la documentación requerida para la correcta realización de los trabajos.

Las obras deberán ser ejecutadas con estricta sujeción al proyecto aprobado y a las condiciones impuestas al ser otorgada la licencia. Si durante la ejecución de las obras surgiera la necesidad o conveniencia de introducir modificaciones en el proyecto aprobado, habrá de solicitarse licencia acompañada de planos que describan correctamente la reforma o el cambio de uso debiendo ajustarse igualmente a las disposiciones del plan.

Artículo 1.17. ACTOS SUJETOS A PROCEDIMIENTO ESPECIAL.

Determinadas actuaciones requieren para la concesión de la licencia de obras la aprobación previa de organismo administrativo distinto del Ayuntamiento.

a) Obras en Suelo No Urbanizable.

Las siguientes obras en Suelo No Urbanizable deberán tramitarse de manera especial, de acuerdo con lo establecido en TRLS76:

- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- Actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas para las zonas urbanas.
- Actividades sanitarias especiales y cementerios.
- Establecimientos asistenciales, turísticos o industriales necesariamente vinculados a este tipo de terrenos.
- Silos y depósitos de agua.
- Otras en las que lo justifique su fin.

El procedimiento a seguir será:

Se iniciará mediante petición del interesado ante el Ayuntamiento, en el que se hagan constar los siguientes datos:

- Nombre y apellidos, o en su caso, denominación social y domicilio.
- Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretende actuar, reflejados en plano de situación.
- Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la misma y adecuación al entorno.
- Especificación de los usos y repercusión en el entorno.
- Declaración y justificación de la utilidad pública o interés social, de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural y de que no se forma núcleo de población.

El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la CUOTA que someterá el expediente a información pública durante quince días y adoptará la resolución definitiva.

Las construcciones autorizadas por este planeamiento, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten a los Planes o Normas de los órganos competentes en materia de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento siempre que cumplan las disposiciones del mismo.

En el caso de tratarse de actuaciones de cualquier tipo en los terrenos incluidos en el Parque Nacional de los Picos de Europa será el propio interesado quien, con carácter previo a la solicitud de licencia al Ayuntamiento, solicitará autorización o informe previos a la Dirección del Parque.

b) Obras en zona de afección de Aguas o Comunicaciones.

Las obras comprendidas en la zona de afección o servidumbre de cauces fluviales y red de comunicaciones requieren la autorización previa de los organismos competentes.

c) Edificaciones de carácter excepcional.

Aquellos proyectos que, por sus peculiares características de emplazamiento, destino, programa, etc., respondan con unas excepcionales calidades de diseño arquitectónico y de implantación, aunque no cumplan todas las condiciones de carácter estético o de otro tipo, no sobrepasando el aprovechamiento permitido, pueden ser admitidos a trámite de aprobación mediante la modificación puntual de estas NNSS, según el procedimiento ordinario.

Artículo 1.18. SUJECION DE LAS LICENCIAS A LA NORMATIVA.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la Ley del Suelo y de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 1.19. SILENCIO ADMINISTRATIVO.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de lo dispuesto por la Ley del Suelo, los Reglamentos que la desarrollan o las presentes Normas.

Artículo 1.20. LICENCIA DE OCUPACION.

Están sujetos a obtención previa de licencia de ocupación los nuevos edificios e instalaciones, así como el cambio de uso de los ya ocupados, acreditando que han sido ejecutados conforme a las condiciones fijadas en la licencia de obras y que cumplen las condiciones adecuadas para la actividad a que se destinan.

Se presentará:

- Solicitud de licencia de ocupación.
- Certificado final de obras cuando sea exigible la dirección técnica.
- Cédula de habitabilidad, cuando proceda, expedida por organismo correspondiente.
- Licencia de uso, cuando ésta hubiere sido exigible con carácter independiente.
- Autorizaciones o licencias administrativas en razón de la actividad, protección, situación etc.

SECCION QUINTA. TIPOS DE OBRAS

Artículo 1.21. OBRAS MAYORES.

Son las de construcción de nueva planta, ampliación o reforma de los edificios, fachadas, cubiertas o instalaciones generales de los mismos o que afecten a su estructura y en general las de naturaleza análoga y todas aquellas que requieran la aportación de proyectos técnicos.

Las ampliaciones de edificios existentes no podrán sobrepasar los parámetros que se fijan para edificios de nueva planta, debiendo contabilizarse lo ya existente dentro de la parcela.

Artículo 1.22. OBRAS MENORES.

Son aquellas de reforma que no afectan a la estructura, configuración de fachada o cubierta o instalaciones generales del edificio y los pequeños cobertizos de destino agropecuario o auxiliar de la edificación principal.

Artículo 1.23. OBRAS DE CONSERVACION DE EDIFICIOS.

Las fachadas de edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y ornato. La autoridad municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias para el cumplimiento de esta obligación e incluso proceder a la ejecución subsidiaria de las mismas.

Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido sobre servidumbres en el Código Civil.

Artículo 1.24. OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

Los edificios e instalaciones que resultaren disconformes con la ordenación de las NNSS no quedan calificados como Edificio Fuera de Ordenación, salvo que en la ordenanza particular o en los planos de ordenación se disponga lo contrario.

No podrán realizarse en estos Edificios Fuera de Ordenación obras de consolidación estructural o de cerramientos, aumento de volumen, modernización o, en general, cualquier tipo de actuaciones que supongan un incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exijan la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

En casos excepcionales podrán autorizarse obras circunstanciales de consolidación y reforma (no las de vaciado con mantenimiento de fachada), cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición en un plazo de quince años desde la fecha en que pretendan realizarse.

Artículo 1.25. DERRIBOS.

Deberá solicitarse licencia con la obligación de contar con Proyecto de demolición, dirección facultativa y coordinación de seguridad de técnico competente.

En los edificios protegidos no podrán derribarse los elementos a los que afecte la protección salvo imposibilidad técnica para lo cual se requerirá justificación suscrita por técnico competente, documentación gráfica y fotográfica y autorización de los organismos competentes. En los edificios tradicionales tampoco podrán derribarse aquellos elementos constructivos que los caracterizan, como los muros de mampostería, corredores, galerías, miradores, escaleras exteriores, hornos, casetones, etc.

La demolición deberá realizarse asegurando la estabilidad de las edificaciones colindantes, con las menores molestias posibles, regando abundantemente las fábricas y sin lanzamientos o empujes incontrolados, evitando dejar restos en el entorno del lugar o en el recorrido de los camiones a vertedero e instalando vallas de seguridad y avisos de precaución para quienes transiten por la vía pública.

Artículo 1.26. VALLADO DE PARCELAS Y SOLARES.

Deberá solicitarse licencia y ajustarse a la alineación oficial. Deberá cumplir condiciones de seguridad y ornato así como las condiciones estéticas que se señalan según su emplazamiento.

Al solicitar licencia para parcelas en Suelo No Urbanizable deben justificarse las razones para el cierre de las mismas.

Artículo 1.27. VALLADO DE OBRAS, MAQUINARIA E INSTALACIONES AUXILIARES.

En toda obra que afecte a la vía pública, habrá de colocarse valla de 2 m. de altura como mínimo, que ofrezca seguridad, dejando un paso libre de 1 m. para los peatones, con señalización de advertencia, incluso nocturna, garantizando asimismo la accesibilidad para personas con movilidad reducida.

La instalación de vallas es provisional en tanto que dure la obra por lo que si transcurre un mes sin que se ejecuten obras deberá retirarse dejando libre la acera o vía pública.

Artículo 1.28. PARCELACION DE TERRENOS. AGREGACION, SEGREGACION Y REPARCELACION.

Se considerará parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando ésta se lleve a cabo sobre suelos clasificados como urbanos por el planeamiento.

Para el Suelo Urbano podrá plantearse la reparcelación voluntaria, la reparcelación discontinua y la económica.

En Suelo No Urbanizable se prohiben las parcelaciones urbanísticas, salvo en los términos indicados en estas Normas. Las parcelaciones agrarias se ajustarán a la legislación sectorial vigente.

Artículo 1.29. URBANIZACION DE SUELO.

Se consideran obras de urbanización las destinadas al acondicionamiento del suelo y subsuelo, excavaciones y movimientos de tierra, pavimentaciones e instalación de infraestructuras y servicios públicos.

Tienen la consideración de Proyectos de Urbanización los que tienen por objeto la definición técnica para la ejecución de las previsiones del planeamiento que desarrollan. La aprobación y documentos cumplirán lo previsto en el TRLS76, podrán desarrollarse proyectos parciales de urbanización.

Los proyectos vendrán redactados por técnico competente y en la memoria se justificará la adecuación al planeamiento.

En aquellas parcelas de Suelo Urbano en las que se autorice la edificación, los promotores están obligados a ejecutar, o reparar, por su cuenta la urbanización de los terrenos circundantes vinculados a la edificación, tanto de propiedad pública, como de cesión o de propiedad privada, de acuerdo con el proyecto presentado y como condición indispensable para autorizar la primera ocupación de los mismos.

En todo tipo de suelo los promotores están obligados a ejecutar la urbanización de las partes de viario que resulten de los retranqueos que para las distintas parcelas se indican en los planos o la Normativa.

Artículo 1.30. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES.

Podrán autorizarse obras y usos de carácter provisional que habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. Deberán justificar la finalidad y carácter excepcional (periodo de tiempo necesario), aportar proyecto incluyendo infraestructuras y la autorización, aceptada por el propietario, de las condiciones acordadas y que deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad.

TITULO II. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO. CLASIFICACION DEL SUELO. DEFINICION Y DESARROLLO

Artículo 2.1. CLASIFICACION DEL SUELO.

El territorio de todo el ámbito de estas Normas Subsidiarias queda dividido, en función de sus características y aptitud de usos, en tres clases:

- Suelo No Urbanizable (SNU).
- Suelo Urbano (SU).
- Suelo Urbanizable (SUR).

SECCION PRIMERA. SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 2.2. DEFINICION. AMBITO.

Constituyen el Suelo No Urbanizable:

a) Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

b) Los terrenos que se considera necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.

Se delimitan gráficamente en los Planos de Ordenación del Suelo.

Artículo 2.3. DETERMINACIONES. DESARROLLO.

Señalamiento de este tipo de suelo, delimitación de las áreas de especial protección por sus valores de orden agrícola, forestal, ganadero, paisajístico, histórico, artístico, arqueológico, cultural, y definición de núcleo de población con medidas

para impedir su formación y características de las edificaciones que pueden levantarse en este suelo.

SECCION SEGUNDA. SUELO URBANO

Artículo 2.4. DEFINICION.

Es el suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística. Se incluyen aquí también los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Artículo 2.5. AMBITO.

El Suelo Urbano abarca todas aquellas zonas señaladas como tal en los planos de ordenación, corresponde a los núcleos de población de Panes y Siejo.

Se diferencia en el interior de cada Suelo Urbano entre el Consolidado y el No Consolidado, de cara a fijar los derechos y obligaciones de los propietarios según las determinaciones de la Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Artículo 2.6. DETERMINACIONES.

Para el Suelo Urbano se señala asignación de usos pormenorizados, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno, trazado y características de la red viaria con determinación de alineaciones, definiéndose geométricamente su trazado en planta y de rasantes, infraestructuras básicas, zonas verdes y espacios libres, dotaciones, protección de elementos de interés cultural, etc.

Artículo 2.7. DESARROLLO.

El desarrollo de las determinaciones previstas para el Suelo Urbano se desarrollará preferentemente de manera directa, mediante actuaciones asistemáticas, salvo las unidades de actuación delimitadas.

La iniciativa del planeamiento puede ser pública o privada.

Artículo 2.8. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

Todas las parcelas de todo el Suelo Urbano contarán, con la Aprobación Definitiva de este planeamiento y su entrada en vigor, con la ordenación más detallada que les confiere el derecho a urbanizar. Aquellas zonas que no cuenten con todos los elementos de la urbanización, deberán completarla previa o simultáneamente a la edificación en los términos que señale la Corporación al conceder la licencia, siendo de cesión obligatoria, previamente urbanizados por el promotor, los espacios para viales señalados por los planos de alineaciones.

Las Unidades de Actuación delimitadas podrán ser subdivididas, de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de particulares, pudiendo ser segregadas de las mismas parcelas independientes o agrupaciones de parcelas siempre que se garantice la equidistribución de cargas y beneficios y no se impida o se ocasionen graves perturbaciones en el desarrollo del resto de la unidad.

En todo caso podrán delimitarse Estudios de Detalle, de cara mejorar o modificar aspectos puntuales de alineaciones, volumetría, rasantes, etc. así como a facilitar la gestión de los solares.

No se fijan plazos para la ejecución de las previsiones de planeamiento, en lo referente a plazos de urbanización y edificación.

El Suelo Urbano No Consolidado de estas NNSS se delimita de manera concreta en los planos mediante su designación con un asterisco (*); este carácter de No Consolidado es independiente de su pertenencia o no a una Unidad de Actuación, de hecho se ha intentado evitar la inclusión de parcelas en una Unidad de Actuación salvo que sea estrictamente necesaria su reparcelación o no pueda realizarse el reparto de cargas y beneficios con el propio diseño urbano propuesto por el plan en los planos.

En estos casos de delimitación de una Unidad de Actuación la urbanización de los terrenos se realizará de acuerdo con el Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento, con la participación porcentual de cada uno de los propietarios incluidos en la Unidad, de acuerdo con los mecanismos de gestión establecidos por la legislación del suelo.

En el caso de actuaciones asistemáticas en Suelo Urbano No Consolidado, en que cada propietario construya de manera independiente, las cargas de urbanización se satisfarán por cada promotor de manera individual, como condición previa a la concesión de la licencia municipal de obras, de acuerdo con los baremos objetivos que el Ayuntamiento establezca para los costes de urbanización, aplicados a la superficie de cesión directa de cada propietario.

Este cumplimiento de los deberes de urbanización podrá realizarse en metálico o mediante aval bancario, depósito que, en ambas modalidades, el Ayuntamiento habrá de destinar de manera obligatoria y exclusiva al fin descrito. Una vez que el tramo de calle sobre el que se haya actuado y edificado tenga la suficiente entidad, el Ayuntamiento redactará el correspondiente Proyecto de Urbanización y ejecutará los viales y zonas verdes. La urbanización de estos espacios libres contemplará la conexión de las infraestructuras con las redes generales, en todo caso por cuenta de los promotores de las nuevas edificaciones.

Artículo 2.9. APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

El aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos urbanos en Suelo No Consolidado, es del 90% del asignado por la ordenación a la parcela o ámbito, siendo de cesión al Ayuntamiento el 10% de aprovechamiento restante.

No se aplican las normas relativas a Areas de Reparto y Aprovechamiento Tipo en Suelo Urbano.

SECCION TERCERA. SUELO URBANIZABLE

Artículo 2.10. DEFINICION. AMBITO.

Es el suelo que no tiene la condición de Urbano o No Urbanizable, pudiendo ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y el planeamiento aplicable.

Se delimitan gráficamente en los Planos de Ordenación del Suelo.

Artículo 2.11. DETERMINACIONES. DESARROLLO.

El TRLS76 prevé mecanismos que garantizan los niveles de equipamiento que exigen los futuros desarrollos urbanos, representando una capacidad potencial de obtención de las dotaciones deficitarias del municipio a medio y largo plazo y la creación y ampliación de patrimonio municipal de suelo.

Los propietarios de terrenos situados en esta zona estarán sujetos a las cesiones obligatorias y gratuitas del suelo destinadas a dotaciones, así como a la obligación de ceder el suelo edificable correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo que resulte.

Este tipo de suelo deberá necesariamente desarrollarse mediante Planes Parciales en las condiciones en que estas NNSS establezcan para cada uno ellos.

TITULO III. NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCION DEL PAISAJE Y EL MEDIO AMBIENTE

Artículo 3.1. ORDENACION SUBSIDIARIA DE ACTIVIDADES SUSCEPTIBLES DE REGULACION POR LEGISLACION SECTORIAL.

Independientemente de las zonas de protección que se señalan en estas Normas, la protección del medio ambiente natural y urbano y la defensa de los valores paisajísticos en general, han de constituir uno de los objetivos principales de la ordenación del territorio por sus especiales cualidades.

Determinadas actuaciones están sometidas a legislación sectorial por sus efectos sobre la calidad del medio ambiente y deberá vigilar especialmente su cumplimiento. No obstante, existen otras actividades de menor escala y efectos menos graves puntualmente pero que ejecutadas sin control y en cierto número inciden negativamente en el medio por lo que se cumplirán unas condiciones mínimas.

Artículo 3.2. ACTIVIDADES CON IMPACTO AMBIENTAL.

Toda actuación que pueda alterar de modo importante el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios substanciales en la geomorfología necesitará presentar un Estudio Preliminar de Impacto Ambiental (EPIA) que justifique sus consecuencias, juntamente con la documentación preceptiva.

De manera más concreta, será necesaria la Evaluación de Impacto Ambiental para todas aquellas actividades contempladas en el Real Decreto Legislativo 1302/1986 y su Reglamento, así como en la Ley Autonómica 1/1987 de Coordinación y Ordenación Territorial (LCOT) y su desarrollo reglamentario.

Como complemento de la citada normativa se establece la necesidad de Estudio Preliminar de Impacto Ambiental (EPIA) en los casos contemplados en la directriz 9.6.b) de la Directrices Regionales de Ordenación del Territorio y en el artículo 7.2 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias (PORNA).

En ambos tipos de estudio se deberá incluir un capítulo específico sobre las posibles afecciones al Patrimonio Histórico Cultural.

Aquellas actividades, excluidas de la exigencia de Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental por la legislación sectorial vigente pero que se encuentren entre los usos condicionados por las presentes Normas Subsidiarias, deberán incluir en la memoria del proyecto un capítulo de Evaluación de Impacto que justifique el cumplimiento de las condiciones urbanísticas generales y particulares del Planeamiento municipal y de la legislación sectorial de aplicación, a la vista del cual, se emitirán los informes oportunos y se otorgará o denegará la licencia.

Artículo 3.3. CONTAMINACION ATMOSFERICA.

Los titulares de focos emisores de contaminantes a la atmósfera, especialmente industriales, generadores de calor y vehículos de motor, están obligados a no sobrepasar los niveles de emisión legalmente vigentes.

La Corporación Local deberá velar por el estricto cumplimiento de las disposiciones legales sobre la materia. Especialmente, en lo que respecta a la contaminación industrial, se aplicará la Orden de 18 de octubre de 1976, sobre preservación y corrección de la contaminación industrial de la atmósfera.

Artículo 3.4. AGUAS RESIDUALES.

Las aguas residuales que viertan a cauces públicos deberán ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados estimándose que éstos han sido eficaces cuando las aguas, en el momento del vertido, reúnan las condiciones siguientes:

a) Los sólidos en suspensión contenidos en las aguas residuales, no excederán en peso a 100 mg/l.

b) La D.B.O. será inferior a 300 mg/l.

c) El nitrógeno, expresado en N y NH, no será superior a 4,10 y 15 mg/l respectivamente.

d) El efluente cumplirá, en todos los casos, los límites de toxicidad establecidos en el artículo 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961. En cualquier caso, el efluente no deberá contener sustancias capaces de provocar la muerte de peces.

e) El efluente no tendrá en ningún caso, temperatura superior a 30º C, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

f) El efluente deberá tener su PH comprendido entre 5,5 y 8,5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el PH podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5.

2. Los vertidos industriales a la red de alcantarillado cumplirán las siguientes condiciones:

a) Las actividades clasificadas como insalubres o nocivas, deberán someter a la consideración del Ayuntamiento en estudio justificativo del grado de inocuidad de las aguas residuales, a fin de que pueda ser autorizado su vertido directo a la red general de evacuación. En el caso de que las aguas del efluente no reúnan las condiciones exigidas para su vertido a la red, será obligación del usuario de la industria correspondiente, la depuración de dicho efluente, mediante sistemas adecuados a las características de los residuos industriales a evacuar.

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

- Temperatura	55º C.
- Cobre	1 mg/l.
- Cianuro	1-2 mg/l.
- Cromo	3 mg/l.
- Níquel	3 mg/l.
- Zinc	5 mg/l.
- Metales no férricos	10 mg/l.
- PH	5,5 - 9,5.
- SST	500 mg/l.
- DBO	1.000 mg/l.
- N. Total	200 mg/l.
- Cloruros	5.000 mg/l.

c) Queda prohibido expresamente el vertido a la red pública de saneamiento de aceites y grasas, mezclas explosivas, elementos que puedan provocar atascamientos, desechos radiactivos, sustancias tóxicas y materiales corrosivos.

Artículo 3.5. VERTIDO CONTROLADO DE RESIDUOS SOLIDOS.

1. Con la formación de un vertedero controlado, se ha de conseguir proteger eficazmente el medio ambiente sometido a su influencia y solucionar la eliminación de los residuos durante un periodo predeterminado de años; el proyecto debe prever la recuperación del paisaje una vez clausurado el vertedero.

2. Las lluvias y las aguas subterráneas que inundan los depósitos de residuos, favorecen la formación de líquidos muy contaminantes, denominados lixiviados. Han de adoptarse diversas medidas para evitar que los lixiviados lleguen a contaminar acuíferos y/o cursos de aguas superficiales:

a) Elección de una zona impermeable, o bien, impermeabilizar el terreno (mediante arcilla, gunitado y otros productos).

b) Desviar y canalizar las aguas de escorrentía que lleguen al vertedero, y las que puedan resultar directamente afectadas.

c) Recoger los lixiviados e impedir que contaminen las aguas. Depurarlas “in situ” o trasladarlos a otra estación depuradora.

d) Impermeabilizar la superficie del vertedero para evitar que se produzcan filtraciones.

3. Como consecuencia de la descomposición anaerobia de los residuos, se produce gas metano que, a determinadas concentraciones (entre 5 y 10%), pueden explosionar; por encima y por debajo de esa concentración crítica, no existe tal peligro. En la construcción del vertedero, hay que tener en cuenta este peligro, que se puede evitar dispersando los gases mediante zanjas de ventilación natural, ventilación por tubos y por otros sistemas.

4. La fermentación anaerobia produce olores molestos y desagradables que pueden afectar intensamente a lugares alejados del vertedero; se pueden mitigar, en gran medida, con la elección de un emplazamiento protegido de los vientos dominantes que puedan llevar olores hacia los lugares habitados o hacia lugares transitados, con la cubrición diaria de los residuos depositados y con la adición de compuestos desodorantes, entre otras medidas.

5. En un vertedero no deben producirse combustiones. La ignición espontánea se evita con la extensión, compactación y cubrición diaria, con tierra de los residuos. Si éstos llegaran ardiendo al vertedero, deben extenderse y apagarse inmediatamente.

6. El riesgo de propagación de incendios desde el vertedero a las áreas colindantes, debe evitarse con el desbroce de los alrededores.

7. La proliferación de ratas, moscas, mosquitos, aves y otros animales que puedan verse por los residuos, debe evitarse por los riesgos sanitarios o otras molestias que entrañan. Mediante la cubrición diaria de los desechos y el vallado del recinto, se evitará este problema.

8. Los vertederos siempre resultan antiestéticos. Este efecto se puede contrarrestar con la elección de emplazamientos con escasa intervisibilidad, con la formación de barreras arboladas o el aprovechamiento de otras preexistentes, etc. (las pantallas de arbolado impiden igualmente la difusión de los olores).

9. La clausura del vertedero debe prever la restauración paisajística del área utilizada. Es preciso recordar que en los vertederos se producen fenómenos de asentamiento por reducción gradual del volumen de los residuos mientras dura su descomposición. El 90% del asentamiento total ocurre en los cinco primeros años, y el resto precisa periodos mayores. El fenómeno se puede paliar, en alguna medida, depositando separadamente objetos grandes, neumáticos, etc.

Artículo 3.6. VERTIDO SEMICONTROLADO DE RESIDUOS SOLIDOS.

1. La simplificación del vertido controlado cuando el aporte de residuos no justifique el desembolso que supone esta técnica, es lo que se conoce como vertido semicontrolado. Este se caracteriza por un control mucho menor de la explotación, lo que se traduce principalmente en una periodicidad de cubrición de los residuos mayor en un día.

2. El sistema de vertidos semicontrolados puede aceptarse si se estima la producción de residuos sólidos, pero en ningún caso, puede justificar el descuido de cualquiera de los aspectos que afecten al medio ambiente.

3. En todo caso, los residuos no deberán permanecer sin cubrir más de tres días (en casos extremos, una vez por semana).

4. Por otro lado, el método de la franja o trinchera, puede ser el más adecuado para estos vertidos.

Artículo 3.7. RUIDOS Y VIBRACIONES.

1. En el medio ambiente exterior, con excepción de los ruidos procedentes del tráfico, no se podrá producir ningún ruido en el exterior, o transmitido al exterior desde el ambiente interior de los recintos, que sobrepase los niveles siguientes.

a) Areas industriales:

- Entre las 8 y 22 horas ..... 70 dBA.
- Entre las 22 y 8 horas ..... 55 dBA.

b) Areas residenciales, urbanas y rurales:

- Entre las 8 y 22 horas ..... 55 dBA.
- Entre las 22 y 8 horas ..... 45 dBA.

2. En el ambiente interior de los recintos, regirán las siguientes disposiciones:

a) En los inmuebles en que coexistan viviendas y otros usos autorizados, no se permitirá la instalación, funcionamiento o uso de ninguna máquina, aparato o manipulación, cuyo nivel de emisión sonora exceda de 80 dBA sin la previa adopción de medidas correctoras adecuadas en el local. En caso de que el nivel sonoro transmitido por una máquina o vivienda, sea superior a 28 dBA quedará prohibido el trabajo nocturno entre 22 y 8 horas. En cualquier caso, el nivel sonoro transmitido a la vivienda no será superior, bajo ningún concepto, a 30 dBA.

b) No se permite el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma a cualquier órgano móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier tipo o actividad. El anclaje de la maquinaria en suelos o estructuras no medianeras ni directamente conectadas con elementos constructivos, se dispondrá interponiendo dispositivos antivibratorios adecuados.

c) Los valores máximos tolerables de vibraciones serán:

- En la zona de máxima proximidad al elemento generador de vibraciones = 30 pals.
- En el límite del recinto en que se encuentre ubicado el generador de vibraciones = 17 pals.
- Fuera de aquellos locales y en la vía pública = 5 pals.

3. Los servicios técnicos de inspección municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones estimen necesarias para el cumplimiento de estas normas.

Artículo 3.8. MOVIMIENTOS DE TIERRA.

Los movimientos de tierras precisarán licencia municipal y autorización de la Administración autonómica, que se otorgará a la vista de las garantías ofrecidas por el solicitante en relación con la conservación del paisaje.

Según la finalidad de la excavación y, una vez conseguida la adecuación al fin previsto, en la restauración del entorno se procurará no alterar el relieve predominante, evitando rupturas bruscas de silueta. Durante las obras se tomarán medidas para evitar procesos de deslizamiento o contaminación de aguas.

Los desmontes o terraplenes que se produzcan por la ejecución de las vías de comunicación, urbanización, edificación, etc., deberán ser tratados adecuadamente, con jardinería o arbolado para garantizar la integración en el entorno. Los muros de contención se ejecutarán con escollera o mampostería de piedra del lugar; excepcionalmente, previa justificación suficiente de su necesidad técnica en el correspondiente proyecto, se permitirán los muros de contención de hormigón armado, que serán tratados adecuadamente para atenuar o evitar el impacto visual.

En todos aquellos lugares en los que existan, o haya indicios suficientes de existencia, de restos valorables desde el punto de vista arqueológico, el Ayuntamiento deberá dar inmediata comunicación a la Consejería de Cultura para la valoración de los mismos y la concesión de la necesaria autorización, si fuera procedente cualquier actuación de índole arqueológica.

En los terrenos incluidos en el Parque Nacional de los Picos de Europa se precisará además autorización emitida por la Dirección del Parque.

Artículo 3.9. ACTUACIONES EN MASAS ARBOLADAS.

Toda actuación que se pretenda realizar en áreas forestales o simplemente arboladas, cualquiera que sea su especie, siempre y cuando no sea de naturaleza agrícola, y aunque no estén expresamente delimitadas en las presentes Normas, deberá proyectarse de forma que la destrucción del arbolado sea la menor posible.

Se regirán por las normas dictadas por las administraciones autonómica y local, especialmente en los Montes de Utilidad Pública, ajustándose a los proyectos del Programa Regional de Fomento Forestal en Explotaciones Agrarias y Acciones de Desarrollo y Mejora de Bosques en Zonas Rurales, y a los Programas de Repoblación Forestal de la Dirección Regional de Montes del Principado de Asturias.

En los jardines, urbanos y rurales, protegidos, clasificados como Gran Finca, toda intervención significativa sobre el arbolado o ajardinamiento estará sujeta a licencia municipal. En ellos se prohibe la tala de los elementos vegetales de considerable porte y/o edad, salvo certificación por técnico competente del mal estado de los mismos o de la conveniencia o necesidad de la misma por motivos de seguridad o similares.

En los terrenos incluidos en el Parque Nacional de los Picos de Europa se tendrán en cuenta las normas dictadas para su cumplimiento dentro del territorio del Parque.

Artículo 3.10. OTROS ELEMENTOS.

Se tomarán medidas de protección cuando se trate de la colocación de carteles, anuncios o símbolos, localización de estercoleros, y cualquier acción que pueda afectar de modo notorio al paisaje.

Se prohibe la publicidad del tipo valla publicitaria en Suelo No Urbanizable, así como toda aquella pintada, tallada o representada de cualquier manera sobre elementos naturales.

Artículo 3.11. ACTIVIDADES CLASIFICADAS.

Deben ajustarse a lo dispuesto en el Reglamento aprobado por Decreto 2.414/1961, de 30 de noviembre, sobre Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP) y demás legislación medioambiental.

Molestas: Aquellas que producen ruidos, vibraciones, malos olores, gases o polvos en suspensión.

Insalubres: Producen residuos perjudiciales directa o indirectamente para la salud humana.

Nocivas: Las que producen residuos perjudiciales para la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

Peligrosas: En las que se originan productos susceptibles de ocasionar riesgos graves a personas o bienes por explosión, combustión, radiación, etc.

TITULO IV. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

SECCION PRIMERA. DEFINICION DE CONCEPTOS EDIFICATORIOS

SUBSECCION PRIMERA.
CONCEPTOS RELATIVOS A PARCELACION Y EDIFICABILIDAD

Artículo 4.1. ZONA.

En el Suelo Urbano, se entiende por zona, una superficie de terreno de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos de suelo y de sus intensidades, así como de las condiciones de edificación. Se representan en los planos de zonificación de Suelo Urbano mediante una línea perimetral exterior, de color negro y gruesa, una trama y las siglas correspondientes.

Artículo 4.2. MANZANA.

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 público.

Artículo 4.3. PARCELA.

Se entenderá por parcela, en Suelo Urbano o Urbanizable, toda superficie acotada de terreno, que constituye una finca registral. La parcela tiene como finalidad facilitar la urbanización y posterior edificación de la misma y servirá de referencia a la intensidad de uso que se haya de aplicar sobre el conjunto de su superficie.

Toda parcela en Suelo Urbano debe tener la condición de solar o adquirirla antes de que la edificación que en ella se construya pueda ser utilizada.

Artículo 4.4. LINDEROS.

Son las líneas perimetrales que delimitan la parcela, el que delimita la parcela respecto de la vía pública o espacio libre público a que dé frente se denomina frontal, el opuesto se denomina testero, siendo los restantes linderos los laterales.

El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios el deslinde y amojonamiento de las parcelas.

Artículo 4.5. PARCELA NETA.

Se refiere al espacio resultante de la parcela una vez excluidas las cesiones a las que venga obligado a realizar su propietario en ejecución de las determinaciones de este plan.

Artículo 4.6. PARCELA MINIMA.

Es la establecida por el planeamiento sobre la base de las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas por el plan para cada zona, por considerar que las unidades parcelarias que no reúnan determinadas dimensiones o forma conducen a soluciones urbanísticas inadecuadas.

El cumplimiento de las condiciones de superficie, dimensión de linderos o forma de parcela, establecidas en este plan o en los planes que lo desarrollen, son requisito necesario para el otorgamiento de la licencia de construcción.

Las parcelas mínimas son indivisibles, condición que deberá hacerse constar en las transmisiones que de dicha finca se efectúen.

En las zonas en las que así se establezca expresamente en su ordenanza específica podrán otorgarse licencias de construcción en parcelas de superficie inferior a la establecida como mínima cuando se acredite debidamente que dicha parcela responde al parcelario existente anterior a la Aprobación Inicial de estas Normas o constituya la parte de una parcela que este plan haya incluido parcialmente dentro de una determinada zonificación.

Artículo 4.7. SOLAR.

Se entenderá por solar toda parcela que, encontrándose en Suelo Urbano, cuente con definición de alineaciones y rasantes y esté dotada de los servicios urbanísticos de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica.

Artículo 4.8. DENSIDAD RESIDENCIAL.

1. Se refiere a la intensidad de uso residencial, medida en número máximo de unidades de vivienda que pueden asentarse en cada hectárea de terreno (viv./Ha).

2. La densidad, igual que la edificabilidad, se califica con los conceptos relativos de bruta o neta, según las características del terreno que se utiliza para la medición.

Artículo 4.9. SUPERFICIE EDIFICADA O CONSTRUIDA.

1. Superficie edificada o construida y edificable:

a) Por planta, la comprendida entre los límites exteriores correspondientes a cada una de ellas, incluidos tendederos cubiertos y cuerpos volados. Se mide en m^2 de techo susceptible de cubrir espacios de potencial uso privado.

Los vuelos cerrados, galerías y miradores computarán al 100% de su superficie construida real; los porches, corredores, miradores y terrazas cubiertas computan al 50% de su superficie construida real, los balcones y terrazas descubiertas al 25%.

b) En planta de bajocubierta, la correspondiente a la planta bajocubierta cuando la altura libre sea al menos de 1,50 m.

c) Se exceptúan del cómputo de las superficies edificadas los primeros 3 m^2 de terraza-tendedero en cada vivienda, aún siendo cubierta.

Las superficies edificadas totalmente bajo rasante del terreno original no computan a efectos de edificabilidad, pero sí a efectos del calculo de los grados o niveles de los usos que en ellos puedan autorizarse de acuerdo con las determinaciones de este plan.

Los semisótanos computarán en la superficie proporcional al volumen de la planta correspondiente que emerja del terreno en su estado original, sin considerar los movimientos de tierras previstos para la parcela como consecuencia de la edificación sobre la misma y aunque luego ese semisótano quedara oculto por dichos movimientos de tierras. No com-

putarán en vivienda colectiva cuando se destinen a garajes, trasteros o cuartos de instalaciones.

La planta bajocubierta no computará cuando se destine a trasteros o instalaciones comunes del edificio (ascensores, cuartos de basura, calderas o contadores, etc.).

d) Total, es la suma de las anteriores.

2. Superficie máxima edificable:

a) Será la máxima superficie edificable que cada ordenanza particular de este plan autoriza a construir; la superficie edificada total no podrá superar la superficie máxima edificable.

b) Se define de tres maneras:

- Asignando una edificabilidad máxima a cada parcela a través de limitaciones de fondo y frente de la edificación, separaciones entre edificaciones y máximo número de plantas, que se concreta en una envolvente máxima edificable siendo ésta la que definirá la máxima superficie susceptible de ser edificada.

- Asignando un índice de aprovechamiento o coeficiente de edificabilidad neto o bruto, por cada m^2 de superficie de parcela.

- Asignando una superficie máxima edificable en valor absoluto, independientemente de la superficie a la que se refiere.

c) Cuando una ordenanza particular acuda a las dos maneras anteriores para definir la superficie máxima y exista discordancia entre ellas, ésta será la menor de ambas.

Artículo 4.10. SUPERFICIE UTIL.

Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o de un edificio la suma de las superficies útiles de los locales que los integran.

La medición se realizará siempre a cara interior de paramentos terminados.

Artículo 4.11. SUPERFICIE OCUPADA.

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal. La superficie de los patios de parcela se descontará de la superficie ocupada cuando no estén edificados en planta baja.

Artículo 4.12. EDIFICABILIDAD.

1. Envolvente máxima edificable.

a) Se entiende por envolvente el conjunto de superficies externas que dan forma o volumen geométrico a la edificación.

b) La envolvente máxima edificable de una parcela será aquella que corresponda al frente y fondo máximos edificables, incrementando el fondo máximo con los vuelos permitidos para cada categoría de suelo (dimensiones máximas en perpendicular y paralelo a la fachada), multiplicado por el número máximo de plantas autorizado, incrementado por el aprovechamiento bajocubierta (con las dimensiones de muretes y altura al alero que para éste se permitan en cada zona).

2. Coeficiente de Edificabilidad o Indice de Aprovechamiento.

a) Se trata de un valor que expresa la relación de la superficie máxima edificable que este Plan autoriza a construir por cada m^2 de superficie de parcela, solar, zona, polígono o Unidad de Actuación (m^2/m^2).

b) El Coeficiente de Edificabilidad viene señalado por este Plan para los distintos ámbitos y debe entenderse aplicable sobre las superficies de terreno brutas o netas, una vez descontadas las cesiones, en función de lo expresado por cada ordenanza particular.

SUBSECCION SEGUNDA.
CONCEPTOS RELATIVOS A LAS TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

Artículo 4.13. EDIFICACION EXENTA O AISLADA.

Aquella construcción, que ubicándose sobre una sola parcela no está en contacto con ninguna de las construcciones situadas en las parcelas adyacentes, no ocupando la totalidad de la parcela, quedando superficie destinada a espacios libres de uso público o privado.

Artículo 4.14. EDIFICACION PAREADA.

Edificación pareada es la construcción que ubicándose en una sola parcela tiene un lateral en contacto con la edificación situada en la finca adyacente y exentas todas las demás.

Artículo 4.15. EDIFICACION AGRUPADA.

La que presenta la condición de exenta, al menos a una de las parcelas adyacentes.

Artículo 4.16. EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS.

Aquella que solo mantiene fachadas libres a viarios y fondo de terreno.

Artículo 4.17. EDIFICACION TRADICIONAL.

Se considera como edificación tradicional, a efectos de marcar criterios estéticos y compositivos, toda construcción de carácter rural o urbano, tanto vivienda como edificaciones complementarias o al servicio de las explotaciones del campo, realizadas antes de 1940 con materiales autóctonos, por entender que es a partir de esa fecha cuando se comienzan a utilizar tipologías y materiales exógenos, en muchos casos inadecuados.

En Suelo No Urbanizable se considerarán las ruinas de suficiente entidad como edificaciones tradicionales existentes, de cara a permitir su recuperación con las condiciones que para estas edificaciones tradicionales se establecen en cada ordenanza concreta. A estos efectos se consideran como ruina con suficiente entidad aquellas que presenten un grado de consolidación equivalente a los muros completos de la primera planta.

SUBSECCION TERCERA.
CONCEPTOS RELATIVOS A ALINEACIONES Y ESP. LIBRES

Artículo 4.18. ALINEACIONES.

1. Las alineaciones exteriores son las fijadas por el plan en los planos de ordenación como límite de las parcelas edificables, separándolas de los espacios libres públicos y viales.

2. Las alineaciones interiores son las que este plan establece al interior de las parcelas para deslindar las partes de las mismas que son edificables de las que no lo son.

3. Ambos tipos de alineaciones, exteriores e interiores, quedan consideradas como alineaciones oficiales a la Aprobación Definitiva del presente plan y su definición puede hallarse bien en la Normativa, bien en los Planos de Ordenación o bien en ambos a la vez, prevaleciendo, en caso de contradicción, la Normativa sobre el Plano.

Se podrán redactar Estudios de Detalle, en las áreas en que así se señale, para reajustar ambos tipos de alineación.

4. Todas las parcelas deben ajustarse a las alineaciones existentes o a las señaladas en su caso, tanto para la edificación como para los cerramientos de solares en edificación aislada.

5. En los cruces de calle los encuentros entre alineaciones exteriores se resolverán con un chaflán mínimo de 4 m., este requisito no será de aplicación cuando formen un ángulo igual o superior a 120º, estos chaflanes tendrán a todos los efectos la consideración de alineación exterior y se aplicarán en toda la altura del edificio.

Podrán ser sustituidos por el círculo inscrito correspondiente a instancia de la propiedad o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario para la mejor ordenación del tráfico.

Artículo 4.19. POSICION RESPECTO DE LA ALINEACION.

Respecto de las alineaciones la edificación puede estar en alguna de las siguientes situaciones:

1. En línea, cuando el cerramiento o la línea de edificación coincida con la alineación.

2. Fuera de línea, cuando el cerramiento o la línea de edificación sean exteriores a la alineación.

3. Remetida, cuando el cerramiento o la línea de edificación sean interiores a la alineación.

Artículo 4.20. COLINDANTES.

Se entenderá por parcela colindante aquellas adyacentes en todo o parte del perímetro de la finca, incluyéndose las que están separados por camino o cauce público.

Se entenderá por edificación colindante aquella construcción del entorno de la parcela que comparte total o parcialmente lindes con la misma.

Artículo 4.21. RASANTES.

Es la línea marcada por el planeamiento como perfil longitudinal de una vía o terreno.

Serán las que señalen los servicios técnicos, la Comisión de obras o el plan, atendiendo a criterios de menor movimiento de tierras, horizontalidad en cruce de calles, evitación de inundaciones, etc., en ausencia de otra definición se tomará como rasante el perfil existente en vías consolidadas.

Artículo 4.22. PLANO DE FACHADA.

Es el plano o planos verticales que delimitan el edificio sobre rasante, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del mismo, excepción hecha de los salientes o vuelos autorizados.

Artículo 4.23. LINEA DE EDIFICACION.

Es la intersección del plano de fachada de planta baja con el terreno.

Artículo 4.24. LINEA DE FACHADA.

Es la línea de edificación correspondiente al vial que sirve de acceso a la parcela.

Artículo 4.25. RETRANQUEO.

Es la distancia entre la edificación y el lindero más próximo, medida en horizontal y perpendicularmente al lindero, se aplicará tanto a las plantas sobre rasante como a los semisótanos, no así a los sótanos totalmente enterrados.

Artículo 4.26. OCUPACION BAJO RASANTE.

Las construcciones enteramente subterráneas (nunca los semisótanos) podrán ocupar los espacios libres privados de parcela correspondientes a los retranqueos a linderos y a alineación exterior.

Artículo 4.27. SEPARACION ENTRE EDIFICIOS.

Es la dimensión que separa las fachadas de dos edificios, cuando se establezca por la ordenanza particular se habrá de cumplir tanto si están las edificaciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías o espacios públicos, medida entre cualquier punto de los planos de las mismas.

Artículo 4.28. LUCES RECTAS.

1. Se consideran luces rectas, a los efectos de ubicación de construcciones en tipologías de edificación abierta, unifamiliar o colectiva, las distancias existentes entre los huecos de iluminación y ventilación de fachada de un edificio y cualquier punto de otro edificio o lindero de finca, se tendrán en cuenta incluso entre edificios afectados por ordenanzas o zonificaciones distintas.

2. Estas distancias se medirán sobre el eje vertical del hueco, desde el plano de fachada, perpendicularmente al mismo sobre la proyección horizontal.

3. Las luces rectas tendrán una magnitud mínima de:

a) Linderos. Todo hueco mantendrá una luz recta libre a linderos igual al 50% de la altura del edificio en esa fachada, medida desde el suelo del local al que sirve hasta el límite de cornisa situada sobre él. En todo caso será como mínimo de 3 m. a linderos de fincas colindantes y 5 m. a ejes de caminos.

b) Edificaciones. Con otras edificaciones, el 50% de la suma de las alturas totales de las edificaciones opuestas, medidas desde el nivel del suelo del local a las cornisas respectivas. En todo caso será como mínimo de 6 m.

Artículo 4.29. FONDO DE EDIFICACION.

1. Se entenderá como tal aquella que define el fondo máximo que puede alcanzar la edificación, por definición de la situación de la fachada posterior del edificio.

2. El fondo de edificación, se medirá en, al menos, dos puntos intermedios, uno a cada lado del punto medio de la fachada principal y en dirección perpendicular a la misma hasta donde concluya la edificación.

3. La línea de máxima profundidad edificable se especifica en cada ordenanza particular para las zonas que así lo requieran. Excepcionalmente, podrá ser distinta cuando se trate de edificios públicos o algún tipo de equipamientos.

4. Para la profundidad de edificación no solo se establece su máxima dimensión, sino también la mínima que se considera necesaria para la habitabilidad de los edificios.

5. Cuando el edificio se encuentre con fachadas opuestas a calles a distinta rasante, podrá autorizarse para las plantas que se admitiesen por debajo de la planta baja, aunque no para ésta, aumentar el fondo máximo permitido en la ordenanza particular hasta los 16 m., siempre en la parte que haya de quedar totalmente enterrada, de cara a facilitar la construcción de garajes, respetando en todo caso el ancho fijado para los viales, los espacios previstos para zonas verdes públicas, retiros a linderos y colindantes, luces rectas, etc.

Artículo 4.30. FRENTE MINIMO DE EDIFICACION.

1. Se establece, de forma particularizada en cada zona, la dimensión mínima de frente de fachada que se considera necesaria para que la edificación sea habitable.

2. El frente de edificación se medirá sobre la línea de alineación exterior de la fachada y desde uno a otro extremo de la edificación al nivel de la planta tipo.

3. Si por la disposición especial de un solar, éste dispone de ancho suficiente en su interior, pero no alcanza el frente mínimo en la línea de alineación exterior, no podrá ser edificada hasta tanto no se le agregue el suelo necesario para cumplir este plan. No obstante, el Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, acordar una tolerancia sobre el frente mínimo cuando el resto de la distribución del edificio, además de cumplir las necesarias Normas de Edificación, solucione satisfactoriamente los problemas derivados del escaso frente de fachada y se compruebe que no hay posibilidad a medio plazo de obtener el suelo necesario para cumplir el requisito de frente mínimo.

Artículo 4.31. FRENTE MAXIMO DE EDIFICACION.

Se establece para determinadas zonas la dimensión máxima de frente de fachada con el objeto de preservar el desarrollo tipológico propio de esas zonas.

Artículo 4.32. OCUPACION MAXIMA.

Es el porcentaje de superficie de parcela neta que puede ser ocupada por la edificación, y se expresa mediante un coeficiente de ocupación en función de la superficie.

En algunos casos la ocupación permitida puede resultar menor a la establecida como máxima como consecuencia de la aplicación de los parámetros relativos a retranqueos, la separación entre edificios, etc.

Artículo 4.33. SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA.

Es el área que queda libre de edificación como consecuencia de la aplicación del coeficiente de ocupación de parcela. Sobre la superficie libre de parcela no se puede levantar edificación alguna, sea principal o auxiliar.

Artículo 4.34. LIBERACION DE SUPERFICIES.

No podrán segregarse las superficies sin edificar que hayan sido tenidas en cuenta para el cómputo de la edificabilidad cuando ésta ya haya sido materializada, no pudiendo liberarse más que con el derribo del edificio.

Artículo 4.35. PATIOS DE EDIFICACION.

1. Se denomina genéricamente “patios de edificación” a todos los huecos verticales, resultantes de la distribución de los volúmenes de edificación que no tienen una prolongación o continuidad vial, y cuya función es la de proporcionar luz y/o ventilación a los edificios.

2. Se consideran como tales, el patio de manzana, los patios interiores de parcelas, los patios mixtos o semiabiertos al patio de manzana o a la vía pública y los patios ingleses.

3. Podrán estar cubiertos o protegidos mediante soluciones constructivas cuya transparencia (90%) y ventilación natural (50% de la superficie del patio) garanticen la idoneidad de su función.

4. Para su dimensionamiento se estará a lo dispuesto en las Normas de Diseño del Principado de Asturias en Edificios Destinados a Vivienda, que se acompañan como anexo de este plan.

5. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo los supuestos contemplados para patios de manzana.

6. Los patios adosados a linderos con otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante. Podrán cerrarse con muros de altura máxima 3 m.

7. Los patios ingleses estarán dotados de protecciones adecuadas. No podrán situarse en alineaciones a calle, salvo en el caso de edificios de vivienda unifamiliar.

8. La dimensión de los patios de manzana se deduce de la aplicación de los fondos máximos y alineaciones interiores definidos en los planos de Zonificación de Suelo Urbano, prevaleciendo en todo caso la medida gráfica sobre la numérica, con un mínimo de 7 m.

9. El pavimento de los patios no podrá rebasar en ninguno de sus puntos la medida de 50 cm. por encima del forjado de techo de planta baja. Si por razones de la pendiente del terreno la cubierta del patio de manzana alcanzara la altura de la primera planta de un edificio deberá retranquearse al menos 7 m. de su fachada interior.

10. Las soluciones de proyecto buscarán que los patios cuenten con una puerta de acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escalera u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

Artículo 4.36. PATIOS MANCOMUNADOS.

Son patios mancomunados los comunes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio de parcela.

La constitución de la mancomunidad deberá realizarse mediante escritura pública en la que se constituya un derecho real de servidumbre mutua sobre los solares e inmuebles afectados e inscribiendo tal título en el Registro de la Propiedad.

Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, que no podrá otorgarla en tanto subsista alguna de los edificios cuyos patios requieran ese complemento para alcanzar la dimensión mínima.

Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas, o mediante muros de fábrica de altura no superior a 2 m.

Artículo 4.37. PATIOS DE PARCELA ABIERTOS.

Se consideran abiertos aquellos patios cuya relación de forma sea P menor o igual que F, siendo P su profundidad, medida desde el plano de fachada, y F el ancho de su embocadura.

Para que tengan carácter de patio abierto el valor de P, en cualquier punto, debe ser mayor o igual de 1,5 m.

El valor de F será H/3, con un mínimo de 6 m. Dichos valores podrán reducirse a H/5 y 3 m. cuando los costados del patio sean ciegos.

Se podrán disponer patios abiertos tanto en las fachadas principales como en las que recaigan a patios de manzana.

Artículo 4.38. PARED MEDIANERA.

1. A efectos de este plan, se entenderá como pared medianera la que se define como tal en el Código Civil, o aquella pared ciega que permite adosar otra de idénticas condiciones a la propiedad colindante. Esta pared medianera puede estar interrumpida por patios interiores, mancomunados o no.

2. Si la medianera de un edificio puede quedar parcialmente descubierta por diferencias de altura edificadas, ésta deberá ser tratada con idénticos criterios de color, materiales y composición de la fachada a la calle. Los gastos correrán a cargo del constructor de la nueva edificación.

3. Si la medianera quedase totalmente al descubierto por el incumplimiento de la obligación de edificar por parte del propietario de la parcela colindante en los plazos que se pudieran establecer, los gastos de tratamiento de la misma, correrán a cargo de dicho propietario, sin perjuicio de las posteriores acciones de que fuera objeto. El Ayuntamiento podrá compeler a los propietarios para el cumplimiento de tal obligación utilizando los medios de ejecución forzosa previstos en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

4. Cuando, como consecuencia de la demolición de una edificación existente para sustituirla por otra obra nueva, vaya a quedar al descubierto parte de la pared medianera que inicialmente quedara oculta, el costo del tratamiento de la misma, correrá a cargo del constructor de la edificación.

5. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras o actuaciones de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general, y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento, haciendo uso de los medios de ejecución forzosa a los que antes nos referimos.

SUBSECCION CUARTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LOS VUELOS.

Artículo 4.39. CUERPOS VOLADOS.

1. Se prohiben los vuelos en planta baja. Se prohiben las escaleras exteriores, voladas o sobre muretes (no apoyadas en el terreno), de acceso a los edificios, cuando superen un desnivel de 1,0 m., cuando superen este desnivel, como consecuencia de la pendiente del terreno, se apoyarán en el propio terreno en todo su desarrollo.

2. En calles, o tramos de la misma, de anchura inferior a 6 m. se prohiben los vuelos. Si el ancho está comprendido entre 6 y 12 m. solamente se permitirán balcones y miradores, con un vuelo máximo de 0,60 m. Para calles o distancias entre edificios enfrentados de anchura superior a 12 m. se permiten todo tipo de vuelos, con una dimensión máxima de 1,2 m.

3. Todos los cuerpos volados se separarán también al menos 0,60 m. de los linderos, medianerías y edificaciones colindantes, la altura mínima sobre la acera o pavimentación será de 3 m. y su proyección sobre la misma quedará retranqueada como mínimo 0,25 m. del bordillo.

4. Se fija un vuelo máximo común sobresaliendo de la alineación exterior y medido perpendicularmente de 1,20 m., sin perjuicio de las condiciones particulares de cada tipo de vuelo. Su canto máximo será de 20 cm.

5. En todo caso se respetará el arbolado existente.

6. El vuelo máximo autorizado para los aleros sobresaliendo de la alineación exterior será de 0,80 m., no computará a efectos de luces rectas, retranqueos, etc. Cuando se trate de aleros de madera compuestos, con varios pisos de canes, o aleros singulares de otros materiales se permitirá alcanzar una dimensión de 1,2 m. Su canto máximo será de 15 cm., salvo en este caso singular.

Artículo 4.40. CUERPOS VOLADOS CERRADOS.

Cuerpos volados cerrados son aquellos elementos de la edificación que sobresalen del plano de fachada, acondicionados como espacio interior habitable y están ejecutados con materiales opacos, con o sin huecos.

Su superficie real contabiliza completamente a efectos de edificabilidad, ya que no implican diferencia alguna con el resto de las áreas construidas.

El vuelo máximo autorizado es de 1,20 m. en defecto de lo establecido por cada ordenanza particular o la limitación por anchura de calle.

Artículo 4.41. GALERIAS.

Las galerías son elementos arquitectónicos tradicionales de la edificación, con un interesante valor tipológico, que generalmente no sobresalen del plano de fachada, de composición horizontal, acondicionados como espacio interior habitable y que están ejecutados básicamente con carpintería, combinando las partes fijas y las practicables. En algunos casos se presentan como cuerpos apoyados en pies derechos de gran esbeltez.

Estos espacios podrán estar separados de cualquiera de las piezas habitables mediante muros, carpinterías practicables o combinación de ambos.

Su superficie computará íntegramente, como ampliación del espacio interior al cual dan servicio.

El vuelo máximo autorizado es de 1,20 m. en defecto de lo establecido por cada ordenanza particular o la limitación por anchura de calle.

Artículo 4.42. MIRADORES.

Los miradores son elementos de la edificación que sobresalen del plano de fachada y de composición generalmente vertical, comprendiendo en algunos casos varias plantas, acondicionados como espacio interior habitable y que están ejecutados básicamente con carpintería.

Estos espacios podrán estar separados de cualquiera de las piezas habitables mediante muros, carpinterías practicables o combinación de ambos.

Su superficie computará íntegramente, como ampliación del espacio interior al cual dan servicio.

El vuelo máximo perpendicular a la fachada se establece en 1,20 m., en defecto de lo establecido por cada ordenanza particular o la limitación por anchura de calle, su frente máximo será de 2,40 m., con separación mínima entre miradores contiguos de 1,20 m. Todos sus paramentos serán de carpintería, con elementos transparentes en un 60% de su superficie, prohibiéndose expresamente los muros y antepechos de fábrica.

Artículo 4.43. BALCONES.

Balcones son aquellos vuelos abiertos por prolongación del forjado del piso, que sobresalen del plano de fachada, exteriores y accesibles desde el edificio y sin más cerramientos que la barandilla de protección. En algunos casos permiten el acceso desde varias piezas interiores mediante varios huecos, pudiendo en este caso exceder el frente máximo autorizado.

La superficie construida computará a efectos de edificabilidad al 25% de la real.

El vuelo máximo perpendicular a la fachada se establece en 0,60 m., en defecto de lo establecido por cada ordenanza particular o la limitación por anchura de calle, su frente máximo será de 1,20 m., con separación mínima entre balcones contiguos y del resto de vuelos de 0,60 m. La barandilla de protección no será de fábrica o ciega en ningún caso, cumpliendo con las condiciones generales establecidas para éstas.

Artículo 4.44. TERRAZAS.

Terrazas son aquellos espacios exteriores y accesibles desde el edificio, con retranqueo del plano de fachada, delimitados por elementos de la propia fachada, petos, barandillas, etc.

Sus dimensiones contabilizarán como el 50% de la superficie real a efectos de edificabilidad, salvo las terrazas a nivel de cubierta derivadas de la solución con ático retranqueado, que no computarán.

Su vuelo, si existe, será inferior a 0,60 m. Los antepechos podrán ser de fábrica hasta una altura de 0,95 m., no pudiendo cerrarse el resto de la altura con carpintería o elemento similar, en cuyo caso pasarán a considerarse como galería, computando al 100%.

Artículo 4.45. CORREDORES.

Responden a un caso particular de las terrazas, siendo elementos constructivos tradicionales, no volados generalmente, integrados en el volumen principal de la edificación, limitados por una barandilla de madera.

La superficie construida computará a efectos de edificabilidad al 50% de la real. Las condiciones que se establecen son iguales a las de los balcones, sin limitación de frente.

Artículo 4.46. MARQUESINAS.

Se prohibe la construcción de marquesinas, excepto en los siguientes casos:

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas con proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

Su altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno, en toda su longitud, será de 3,0 m. Su saliente será como máximo igual al ancho de la acera menos 0,50 m., en caso de no existir ésta será de 1/6 del ancho de la calle ó 2 m. Su espesor no superará los 0,20 m. No rebasarán en más de 10 cm. la cota de pavimento terminado del primer piso.

En las marquesinas las aguas no podrán verter por goteo a la vía pública. En todo caso se respetará el arbolado existente.

Artículo 4.47. TOLDOS.

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de 2,25 m. Su saliente respecto de la alineación exterior no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 0,50 m., sin sobrepasar los 3 m., respetando, en todo caso, el arbolado existente.Los toldos se colocarán exclusivamente en planta baja.

Los toldos fijos se sujetarán a las condiciones establecidas para las marquesinas.

Artículo 4.48. ROTULOS.

Salvo mayores limitaciones de la ordenanza particular, los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo de 10 cm., debiendo además cumplir las siguientes condiciones:

1. Quedan prohibidos los anuncios estables en tela, cartón u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.
2. En planta baja y entreplanta podrán ocupar únicamente una franja de altura inferior a 1,0 m., situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir estos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m. del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de 0,50 m. de lado y saliente 3 cm., podrán situarse en las jambas. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para estas, y pudiendo sobrepasar, por encima de ellas, una altura máxima igual al espesor de éstas.
3. Las muestras colgadas en el resto de plantas de edificios podrán ocupar únicamente una franja de 0,5 m. de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y con su misma anchura como máximo, y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales establecida en las Normas de Diseño del Principado.
4. En zonas de uso no residencial, podrán colocarse anuncios como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de fachada, con una altura no superior a 1/10 de la que tenga el edificio, sin exceder de 2 m., y siempre que esté ejecutada con letra suelta.
5. En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.
6. En los muros linderos que queden al descubierto pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas en las fachadas.

Para la verificación del cumplimiento de estas condiciones la solicitud de licencia estará acompañada de una representación gráfica de, al menos, la parte de fachada afectada por la muestra que, en todo caso, comprenderá toda la porción del edificio situada a nivel inferior al de la muestra.

Artículo 4.49. BANDERINES.

Cumplirán los siguientes requisitos:

1. Los anuncios, incluso los luminosos, perpendiculares al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos a una altura mínima sobre la rasante de la acera o del terreno de 3,0 m., con un saliente máximo igual al fijado para los cuerpos volados cerrados. Su dimensión vertical máxima será de 1,0 m. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.
2. En zonas de edificación no residencial y en los edificios exclusivos con uso de espectáculos, comercial o industrial, se permitirán los banderines verticales con altura superior a 1,0 m., con un saliente máximo igual al señalado para las marquesinas.

SUBSECCION QUINTA.
CONCEPTOS RELATIVOS A LA ALTURA DE LA EDIFICACION

Artículo 4.50. ALTURA.

1. La altura se medirá en el centro de cada fachada, sin que por accidentado que sea el terreno, se puedan sobrepasar el número de plantas o la altura máxima fijada en ninguna de las rasantes del terreno.

A estos efectos se entiende por fachada, aquel frente de edificación que tiene señaladas alineaciones o da frente a vía o espacio público especificado en este plan.

Se entenderá por fachada principal aquella que da frente a calle o espacio público de mayor categoría y grado, cuando en ella se encontrare el acceso al edificio.

2. La altura máxima de la edificación se regula en este plan, por una o ambas de estas dos unidades de medida.

a) Distancia vertical en metros desde la rasante de la calle, a la que da frente, a la altura de cornisa.

b) Número total de plantas, en las que se incluirá la planta baja, pero no los semisótanos o sótanos.

c) La relación entre ambas magnitudes se rige por el siguiente cuadro:

Núm. de plantas	Altura de cornisa.
2	7 m.
3	11 m.
4	14 m.
5	17 m.

3. Si en el cálculo de la distancia vertical, y debido a la pendiente de la calle, la cara inferior del techo de la planta baja quedase en algún punto de la fachada a una altura, respecto a la rasante, mayor de 5,50 m. o menor de 2,50 m., la longitud de la fachada se dividirá en las porciones necesarias escalonando sus alturas de manera que se adapte a la pendiente del terreno sin sobrepasar los límites antes expuestos y con un fondo mínimo de 6 m.

4. Cuando el edificio presente fachada a dos o más viales a diferente rasante, con un desnivel superior a 3 m., se tomará como rasante de referencia la situada a cota inferior, aunque la calle en la que se encuentre sea de menor orden o anchura que las restantes o el acceso se produzca desde la calle más elevada.

5. Se entiende por altura de cornisa de la edificación, la distancia vertical entre la rasante de la acera, o del terreno, y la cara inferior, o punto más bajo, del plano del alero. En caso de no existir alero se tomará la intersección del plano de fachada con la cara inferior del último forjado horizontal bajo la cubierta, o, en caso de existir uso bajocubierta, la intersección del plano de fachada con la cara inferior del forjado inclinado o curvo de cubierta.

La altura total se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

6. Por encima de esta altura máxima de edificación solamente podrán levantarse las construcciones que se señalan en el artículo 4.61 de esta normativa.

Artículo 4.51. ALTURA MINIMA.

Se autoriza la disminución, en relación con la señalada como máxima para cada zona, de una planta o 3,5 m. máximo.

Artículo 4.52. ALTURA DE PISO.

Es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 4.53. ALTURA LIBRE DE PISOS.

El concepto de altura libre de pisos, se referirá a la distancia desde la superficie del pavimento acabado hasta la cara inferior del techo, o falso techo si lo hubiera, de planta correspondiente.

Artículo 4.54. PLANTA.

1. Se denomina planta a cada uno de los niveles de la edificación.

2. Se distinguen los siguientes:

a) Planta Sótano, la situada debajo de la Planta Baja o Semisótano, si lo hubiera, de manera que no puede tomar luces del exterior.

b) Planta Semisótano, aquella que tiene toda o parte de su cara inferior de techo sobre la rasante del terreno, a más de 0,50 m. y menos de 1,2 m., por donde toma luces, y su piso totalmente bajo ella.

En parcelas con gran diferencia de rasante puede contar con acceso a nivel de piso desde la parte baja del terreno, en cuyo caso, para ser considerada como tal semisótano, su techo no sobrepasará la altura de 0,50 m. sobre la rasante más elevada.

En caso de tener la cara inferior de techo a más de 1,2 m. sobre rasante del terreno o acera se considerará a todos los efectos como planta sobre rasante.

c) Planta Baja o inferior del edificio, es la más próxima a la rasante del terreno, siempre que su distancia a la rasante sea inferior a 1,50 m., ya sea por encima o por debajo de la misma. La altura libre de piso será inferior a 4,0 m., la cara superior del forjado de planta baja no podrá superar los 4,50 m. sobre la rasante del terreno o de la acera.

d) Entreplanta, aquella que tiene, en su totalidad, el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja a la que sirve. Se admite la construcción de entreplantas, con una superficie útil inferior al 50% de la planta baja a la que esté adscrita, la altura libre mínima será de 2,80 m. para la parte inferior y 2,30 m. para la superior, su uso estará en todos los casos vinculado a la planta baja, sobre la cual ha de producirse la proyección de la superficie de la entreplanta.

e) Planta de Piso, cualquiera de las restantes de la edificación. En todo caso tendrá la consideración de planta, a efectos del cómputo del número de plantas, aquella que cuente al menos con fachada externa de fondo superior a 6 m., cuando existan dos o más sótanos o semisótanos.

f) Atico, última planta de un edificio con cubierta plana, cuando su superficie edificada es inferior a la tipo de las plantas inferiores y sus fachadas se encuentran retranqueadas del resto de los planos de fachada del edificio.

g) Bajocubierta, espacio comprendido entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta, de manera en toda o en parte de su altura se interfiere con la cara inferior del alero o plano más bajo de la cubierta.

La altura libre será igual a las fijadas en el punto 3 de este artículo para las plantas de piso en al menos 2/3 de la superficie útil de cada estancia, no siendo inferior a 1,50 m. en el punto más bajo. Esta condición debe

quedar gráficamente expresada en los proyectos que se presenten a licencia.

3. Salvo determinación contraria en las normas de uso o zona, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de 2,50 m., con la excepción de los espacios bajocubierta. Las construcciones realizadas conforme a planeamientos anteriores no se sujetarán a esta norma.

4. La altura libre en sótanos y semisótanos será de 2,30 m. aunque en algunos puntos las instalaciones y estructura cuelguen hasta dejar 2,10 m. libres, como máximo en un 15% de la planta, salvo las excepciones establecidas en la ordenanza particular o el uso concreto.

Los sótanos, semisótanos y plantas bajas deberán tener una altura libre mínima de 3,0 m. para autorizar usos terciarios en ellos.

SUBSECCION QUINTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LAS CUBIERTAS

Artículo 4.55. PENDIENTE.

Es la inclinación de los faldones de cubierta.

Artículo 4.56. CORNISA.

Cuerpo o peto con molduras que remata la construcción.

Artículo 4.57. ALERO.

Parte del tejado en vuelo que sobresale del plano de fachada.

Artículo 4.58. BUHARDILLA O CASETON.

Ventana o hueco que sobresale del plano de cubierta, con cubierta diferenciada.

Artículo 4.59. LUCERNARIO.

Ventana o hueco en el mismo plano de la cubierta sin elementos sobresalientes.

Artículo 4.60. TIPOS DE CUBIERTA.

Como norma general las cubiertas serán inclinadas, además de ofrecer esa imagen exterior, a una o varias aguas, la pendiente de los faldones será igual o inferior al 40% (aprox. 21,8º), y superior al 20% (aprox. 11,3º). Los faldones enfrentados tendrán idéntica pendiente.

Excepcionalmente, se permiten las cubierta planas, con ático retranqueado 3 m. respecto de las fachadas (salvo testeros y medianeras), y las curvas, con aprovechamiento del espacio bajocubierta, exclusivamente en los edificios dotacionales.

En todo tipo de suelo, se permitirán las cubiertas ajardinadas, con pendiente inferior al 20% (aprox. 11,3º), exclusivamente cuando se integren en un proyecto de jardinería para el conjunto de la parcela y se trate de edificaciones en planta baja en que la cubierta se desarrolle en continuidad con el terreno.

Artículo 4.61. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.

1.Serán permitidos por encima de la máxima altura edificable los elementos siguientes:

a) La cubierta definitiva del edificio, ya sea inclinada o curva.

b) Los elementos decorativos y de remate de carácter exclusivamente estético que completen la fachada.

c) Los elementos técnicos de las instalaciones anejas a la edificación tales como: máquinas de ascensores, calefacción, instalaciones mecánicas de aire acondicionada, suministro de almacenamiento de agua, antenas, etc. Todos estos deberán quedar inscritos dentro del plano exterior de la cubierta, que en todo caso no alcanzará en cumbrera una altura superior a 4 m. medidos a partir del plano superior del último forjado.

2. Los elementos singulares arquitectónicos como torres o lucernarios.

3. Los espacios abuhardillados, que se regirán por las siguientes condiciones:

a) Con objeto de facilitar el mejor uso del espacio interior se permite elevar una fábrica de cierre vertical de 0,65 m. como máximo, a partir de la cara superior del último forjado, continuando el plano de fachada hasta su intersección con la cara inferior del forjado inclinado de cubierta, en todo caso esta elevación se tendrá en cuenta a la hora de contabilizar la altura máxima permitida. Nunca se elevarán estos muretes sobre borde (sea horizontal o inclinado) del alero, fuera del plano de fachada.

b) La pendiente máxima de los faldones de cubierta, tanto de la general del edificio como de las buhardillas, será del 40%(aprox. 21,8º), la mínima del 20% (aprox. 11,3º). Los faldones enfrentados tendrán idéntica pendiente.

c) Se permite exclusivamente una sola planta de bajocubierta o ático sobre la altura máxima permitida.

d) Para el mejor aprovechamiento del espacio bajocubierta podrán colocarse casetones o buhardillas de ventilación e iluminación, sus dimensiones exteriores serán de 1,80 m. de anchura como máximo.

e) Podrán avanzarse hasta el plano de fachada sin interrumpir el alero.

Como elemento singular uno de los casetones en fachada podrá alcanzar una anchura de 3,60 m., no siendo superior al 50% de la longitud total de la fachada del edificio sobre la que se proyecte y constituyendo un conjunto de diseño unitario y composición vertical con los huecos y carpinterías de la planta o plantas inferiores (galería, corredor, etc.). Cuando se corresponda con un cuerpo volado en planta o plantas inferiores podrá interrumpir el alero y volar en igual dimensión que estos cuerpos.

f) La altura máxima de ambos tipos de casetones será de 2,50 m. medidos a partir del pavimento terminado de la última planta a su propio alero. El desarrollo total, entre ambos tipos, en fachada o retrasados, no podrá superar el 50% del frente de cada fachada. Todos ellos se separarán al menos 1,20 m. de los edificios colindantes y del resto de casetones.

g) Los casetones traseros de ventilación e iluminación que abran a patios de manzana respetarán, respecto a éstos, las condiciones anteriores, tal como si se abrieran a las fachadas delanteras.

4. Con carácter general se permite el aprovechamiento del bajocubierta en todo tipo de edificaciones, salvo indicación expresa de la ordenanza particular, pudiéndose utilizar como ampliación de la superficie útil de las plantas inmediatamente inferiores, o independientemente de ésta en vivienda colectiva.

Artículo 4.62. ANTENAS Y REPETIDORES.

La instalación de antenas de emisión o repetidores de radiodifusión o telecomunicaciones en cualquier clase de suelo deberá contar con la preceptiva licencia urbanística, para cuya tramitación será preciso aportar un estudio de incidencia visual en el que se consideren las posibles alternativas de emplazamiento y ejecución.

Estas instalaciones se realizarán con la mejor técnica disponible para minimizar su impacto visual.

Estas obligaciones no serán de aplicación a las antenas de comunicaciones de radioaficionados particulares instaladas en edificios de viviendas.

Se prohibe todo tipo de antenas de emisión o repetidores de radiodifusión o telecomunicaciones en fachadas de cualquier tipo.

SECCION SEGUNDA.
CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD, HABITABILIDAD Y SERVICIOS EN LAS EDIFICACIONES

Artículo 4.63. PORTALES, ASCENSORES, ESCALERAS, PASILLOS, RAMPAS, BARANDILLAS Y PETOS.

Sus condiciones y dimensiones para edificios de uso por el público y la vivienda colectiva estarán a lo dispuesto en las Normas de Diseño en Edificios destinados a Viviendas del Principado de Asturias, que se acompaña como anexo de este plan.

Artículo 4.64. ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS.

Sus dimensiones para edificios de uso por el público y la vivienda colectiva seguirán las prescripciones establecidas en la Ley 5/1995, de 6 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras, del Principado de Asturias.

Artículo 4.65. TRASTEROS.

Se admitirán como trasteros anejos a las viviendas los locales destinados exclusivamente al almacenamiento, sin incorporación posible a aquellas y que tengan acceso exclusivamente desde zonas comunes de circulación del edificio.

En viviendas colectivas no se computarán en el cálculo de la edificabilidad cuando estén situadas en planta bajo rasante o bajocubierta.

Contarán con ventilación, natural o forzada, y su superficie útil será como máximo del 15% de la superficie útil de la vivienda a la que esté adscrito.

Artículo 4.66. PIEZA HABITABLE.

Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran permanencia obligada de personas.

No podrán instalarse en sótano piezas habitables destinadas a usos residenciales. Para otros usos, sólo se admitirán en sótanos piezas habitables cuando aquellos sean complementarios de los desarrollados en planta baja, entendiéndose que:

- Todos los usos de equipamientos son complementarios.

- En los usos privados la complementariedad exige la conexión física entre las plantas y que la superficie del sótano no exceda del doble de la del local principal en planta baja.

- En el uso de oficinas, y aún cumpliendo las condiciones anteriores, se prohibe la instalación en planta sótano de oficinas abiertas al público y aquellas que supongan la permanencia de más de una persona por cada 50 m^2 de superficie útil o fracción.

En plantas de semisótano solo se autorizará la instalación de piezas habitables cuando no estén adscritas a usos residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

En cualquier caso podrán admitirse en plantas bajo rasante únicamente aquellos usos e instalaciones que cumplan los requisitos establecidos por la normativa de protección de incendios, seguridad e higiene en el trabajo y demás normativa aplicable en materia de seguridad, salubridad o protección ambiental.

Artículo 4.67. ILUMINACION.

1. Las condiciones de iluminación para edificios de uso por el público y la vivienda colectiva serán las dispuestas en las Normas de Diseño en Edificios destinados a Viviendas del Principado de Asturias, que se acompaña como anexo de esta normativa.

2. Los locales correspondientes a usos distintos del de vivienda que estén destinados a la permanencia de personas, deberán contar por analogía, con iluminación similar a la exigida para las viviendas, o iluminación artificial que cumpla con las condiciones establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

3. Toda ventana estará situada de tal forma que se cumplan las condiciones mínimas reguladas para Luces Rectas.

Artículo 4.68. VENTILACION.

1. Las condiciones de ventilación para edificios de uso por el público y la vivienda colectiva serán las dispuestas en las Normas de Diseño en Edificios destinados a Viviendas del Principado de Asturias, que se acompaña como anexo de este plan.

2. Los locales de uso distinto a vivienda, con permanencia de personas, deberán contar con sistemas de ventilación forzada en las condiciones mínimas que, en su caso, se regula en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Al menos se incluirán en este supuesto: Cuartos de basura, garajes, locales de instalaciones técnicas, despensas, trasteros, lavaderos y secaderos de ropa.

3. Las piezas donde se produzca combustión de gases dispondrán de conductos independientes para su evacuación.

Artículo 4.69. SERVICIOS HIGIENICOS.

Estarán dotados de agua corriente, ventilación natural o forzada, con pavimento impermeable y de fácil limpieza y paredes tratadas en todo su perímetro, al menos hasta una altura de 2 m., con material impermeable.

Los aparatos sanitarios tendrán desagües con sifón de cierre hidráulico.

Artículo 4.70. GARAJES.

En edificios de uso por el público y la vivienda colectiva las dimensiones de los accesos, vías interiores, plazas y demás elementos estarán a lo dispuesto en las Normas de Diseño en Edificios destinados a Viviendas del Principado de Asturias, que se acompaña como anexo de este plan.

En Edificación Abierta, vivienda colectiva en Trama Urbana Tradicional o Según Alineaciones solo se autorizarán accesos a garajes, o portones para otros usos, cuando sirvan a un mínimo de 5 plazas o 100 m^2.

En aquellos supuestos en los que sea obligatoria la existencia de plazas de garaje en viviendas de nueva planta, este requisito no será exigible cuando se trate de rehabilitaciones, aun en el caso de realizarse un aumento de volumen. Sí será de aplicación cuando el uso residencial sea resultado de un cambio de uso.

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento en batería o diagonal al aire libre serán de 4,50 m. x 2,20 m., ya sean sobre la vía pública o en espacios libres privados destinadas a uso por el público, las plazas en cordón serán de 5,0 x 2,0 m.

Artículo 4.71. PROGRAMA MINIMO DE EDIFICIOS PARA USOS DIVERSOS.

Los locales comerciales, de hostelería, industriales y, en general todos los que sirvan para estancia de personas en régimen laboral, dispondrán de aseos, vestuarios y aquellas dependencias que vengan exigidas por la legislación vigente:

- Ordenanza de Seguridad e Higiene en el trabajo.
- Reglamento de espectáculos públicos y actividades recreativas.
- Condiciones mínimas para establecimientos hosteleros.
- Condiciones para edificios de alojamiento rural.
- Condiciones para establecimientos de la tercera edad.
- Condiciones para centros escolares y guarderías.
- Condiciones para centros sanitarios.
- Condiciones para instalaciones deportivas.

Todo local con actividad tendrá, como mínimo, un aseo con inodoro y lavabo, separado del resto por un vestíbulo previo y uno más por cada 200 m^2 o fracción, separándose en este caso los de hombres y mujeres.

Artículo 4.72. CUARTOS DE CONTADORES Y CONTROLES.

Todo edificio comunitario contará con recintos o cuartos independientes para los equipos de medida de las diferentes instalaciones, que se ajustará, en su dimensionado y condiciones de uso a las reglamentaciones vigentes de cada instalación.

Artículo 4.73. INSTALACION TELEFONICA.

Los edificios no destinados a almacén, instalación apropecuaria o similar, deberán contar con la infraestructura necesaria para proporcionar acceso al servicio telefónico básico y servicio de telecomunicaciones por cable mediante la conexión de los distintos locales o viviendas.

En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado, dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

Artículo 4.74. ANTENAS DE RADIO Y TELEVISION.

Las edificaciones destinadas a vivienda colectiva y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario deberán estar dotadas de una infraestructura común propia de captación, adaptación y distribución de señales de televisión por radiodifusión terrenal o satélite en los términos previstos en la legislación vigente.

Las antenas receptoras de señales de televisión vía satélite deberán emplazarse en el punto del edificio o de la parcela en que menor impacto visual generen para el medio, y siempre donde sean menos visibles desde los espacios públicos.

Artículo 4.75. SERVICIOS POSTALES.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, en lugar fácilmente accesible por los servicios de correos.

Artículo 4.76. EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES.

Solo se admite el vertido libre cuando las aguas recaigan sobre la propia parcela.

Artículo 4.77. EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES.

En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por medio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado. En caso de imposibilidad de acceder a esta red general por no disponibilidad de terrenos, por lejanía de la misma, por necesidad de expropiación por parte del Ayuntamiento o casos de fuerza mayor, se autorizará en precario el vertido provisional a fosa séptica, con estricto cumplimiento de la normativa sectorial de vertidos.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos o actividades semejantes se dispondrá de una arqueta separadora de fangos o grasas, previa a la arqueta o pozo general de registro.

Para aguas industriales o de grandes instalaciones el sistema de depuración deberá contar con la aprobación previa de los organismos competentes.

Artículo 4.78. EVACUACION DE HUMOS.

En ningún edificio se permitirá instalar salidas libras de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas. Los conductos o chimeneas estarán provistos de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso o salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores ni desde los espacios públicos, y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cumbrera más alta situada a distancia no superior a 8 m.

Es preceptivo en empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas al servicio de usos de vivienda.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

La instalación de deflectores de salidas de humos de calderas individuales o colectivas, visibles desde la vía pública, requerirá un estudio conjunto para su integración en la fachada del edificio. Estas instalaciones podrán sobresalir hasta un máximo de 45 cm.

En casos de fuerza mayor en que la reforma, ampliación o puesta al día de instalaciones existentes precise la creación de una nueva chimenea, y no sea posible su ubicación en otro lugar que las fachadas exteriores del edificio se buscará el lugar de menor impacto visual desde la vía pública; en Suelo No Urbanizable y Suelo Urbano de Trama Urbana Tradicional o Vivienda Tradicional Familiar se prohiben los conductos vistos de acero inoxidable o galvanizado o aspecto similar, siendo preferibles los de cobre o su ocultación mediante elementos que se integren en la fachada.

Artículo 4.79. EVACUACION DE RESIDUOS SOLIDOS.

Todos los edificios no destinados a vivienda unifamiliar contarán con un local para cubos estancos de basura con capacidad para albergar los recipientes exigidos por la normativa municipal en la materia. Dicho local contará con acceso directo desde los espacios comunitarios, con revestimientos interiores lavables, con punto de agua y desagüe y con ventilación suficiente al exterior.

Artículo 4.80. ACONDICIONAMIENTO DE AIRE.

La instalación en fachada de aparatos de aire acondicionado individual quedará integrada con el diseño general de la misma, solucionarán en la propia instalación las condensaciones de agua, no pudiendo gotear sobre los espacios públicos.

Artículo 4.81. SEÑALIZACION.

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación en la calle en que se sitúa, de forma que sea visible claramente de día y de noche desde la acera o fachada de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de colocar el número del edificio.

En los edificios de uso por el público existirá señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañeado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro, y la acción de los servicios de protección ciudadana.

La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local, así como de revisión en cualquier momento.

SECCION TERCERA. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA

Artículo 4.82. CONTROL MUNICIPAL.

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción del territorio deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga.

La corporación exigirá que las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso, al mismo tiempo que podrá acordar la aplicación de dichas ordenanzas a cualquier edificación ya existente que, en forma notoria y permanente esté en contraposición con las mismas.

Artículo 4.83. PRINCIPIO LEGAL DE ADAPTACION AL AMBIENTE.

1. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuviesen situadas, y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos, o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico, artístico, arquitectónico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto edificado, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados, tomando como tales, como mínimo, los BIC relacionados en este plan.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos o elementos de interés histórico, artístico, típico o tradicional y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa o desfigure la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.

2. Los anteriores mandatos que, particularmente, se desarrollan en los artículos siguientes, exigen, en 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 4.84. SILUETA DE LOS NUCLEOS.

Se cuidará especialmente el perfil característico de los núcleos desde el exterior, evitando la aparición de edificios o instalaciones de carácter, volumen o aspecto externo discordante con el ambiente del conjunto.

Artículo 4.85. TIPO DE EDIFICACION.

Las edificaciones, incluso las prefabricadas, deberán adecuarse a los tipos propios de su condición y entorno, quedando prohibidos en Suelo No Urbanizable los edificios característicos de las zonas urbanas o con medianeras vistas. Se prohibe expresamente la tipología de “caserío vasco”, y cualquiera de sus reinterpretaciones o variedades.

Se prohibe la instalación de elementos, cualquiera que sea su uso, asimilables a caravanas, casetas de obra, embarcaciones, aeronaves, toneles y similares, en todos los tipos de suelo, las primeras podrán instalarse en los lugares habilitados para acampada con las condiciones que en ellos se establezcan.

Artículo 4.86. COMPOSICION DE FACHADAS.

Todas las edificaciones, de carácter provisional o definitivo, prefabricadas o no, deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad y ornato en su diseño y materiales de acabado, tanto en su estado final como a consecuencia de actuaciones de modificación o reparación.

Se recomiendan los diseños respetuosos con la arquitectura tradicional de la zona, evitando la utilización de repertorios formales anacrónicos y de mera imitación.

Las plantas bajas de las nuevas edificaciones, aunque no entren en uso al finalizar la construcción, deberán quedar ejecutadas según un diseño integrado en el conjunto de la composición, con acabados adecuados y perfectamente rematadas. En casos de rehabilitación o reestructuración del edificio el diseño de la planta baja tenderá a recuperar el que fuera original del edificio, si este hubiera sido modificado, o a recuperarlo en caso contrario. De igual manera, las paredes ciegas o medianerías que puedan quedar al descubierto, aunque sea provisionalmente, se tratarán con materiales que armonicen con las fachadas, quedando prohibidos de manera expresa los tendidos de cemento bruñido, los productos asfálticos o metálicos y los materiales de aislamiento, impermeabilización o cubrición (proyecciones de poliuretano o fibrocemento, por ejemplo).

Cuando la ordenación que afecte al edificio lo permita, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes, así como el cambio de carpinterías con las siguientes condiciones:

1. Que se redacte y apruebe un proyecto conjunto de fachada, en cuya tramitación se dará audiencia a los propietarios del edificio, entendiéndose aceptado por todos quienes no manifiesten expresamente su oposición al mismo. Si se manifestase oposición no se concederá licencia en tanto no se aporte acuerdo de la Comunidad de Propietarios o del propietario del edificio prestando conformidad al proyecto.

2. Que, en el supuesto de que no se acometa la actuación de una sola vez, cada una de las obras que se realicen obtengan su licencia correspondiente y se ajuste al proyecto aprobado para todo el edificio.

Las falsas fachadas que se puedan proyectar deberán mantener la iluminación natural de las piezas que tengan luces a la fachada efectiva.

Artículo 4.87. SOPORTALES Y PASADIZOS.

Si en una construcción se proyectan soportales, entendiendo por tales los que se forman por retranqueo de la planta baja para integrar el espacio resultante con la vía pública, no se podrá rebasar la alineación oficial con los mismos, su ancho libre interior (sin pilares) será igual o superior a 3 m., y su altura superior a la que correspondiera a la planta baja del edificio, según las condiciones de la ordenanza particular.

No se permiten las plantas bajas porticadas, entendiendo por tales aquellas que permanecen diáfanas en toda su superficie excepto los portales y accesos a los usos situados encima, salvo indicación expresa en la ordenanza particular o ficha de desarrollo.

Los pasadizos de acceso a patios de manzana, o bajo edificios en general, tendrán la consideración de suelo de titularidad privada y uso público. En ningún caso podrán autorizarse nuevas edificaciones con pasadizos de dimensiones menores a las señaladas en el párrafo anterior para los pórticos.

Artículo 4.88. VENTANAS Y HUECOS.

En el tratamiento y diseño de huecos se tendrán en cuenta las formas de composición y distribución de huecos dominantes en la zona.

Se prohibe el aluminio anodizado o en su color natural metálico, el hormigón, la chapa galvanizada en su color natural.

En las carpinterías de madera de prohibe el barniz brillante, se utilizará barniz de impregnación o pintura.

En reforma, rehabilitación y/o ampliación de edificios tradicionales se utilizará exclusivamente la carpintería de madera, salvo que la existente en el edificio sea de otro tipo.

En las construcciones adosadas o pareadas, los huecos en fachada a calle distarán como mínimo 1,20 m. del límite de la medianería colindante y 0,60 m. en fachada a patio.

Se permiten, cuando exista un bajocubierta con la suficiente altura de murete en fachada, la apertura de huecos bajo el alero.

Artículo 4.89. AMPLIACION DE EDIFICIOS EXISTENTES.

1. Las ampliaciones de edificios existentes, cualquiera que sea su uso, además de respetar las condiciones generales de estética recogidas en los artículos anteriores, deberán armonizar con el edificio principal que se amplía.

2. Si el edificio principal es tradicional o mantiene tal carácter, la ampliación deberá:

a) Mantener las líneas de referencia de la composición, aleros, impostas, recercados, ritmos, proporción de huecos, etc.

b) Utilizar los mismos materiales de fachada, enfoscados que guarden textura y color armónicos con el edificio principal.

c) La cubierta, si no pudiera ser continuación 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 al existente.

d) Los materiales de cierre y seguridad (ventanas, puertas, etc.) deberán guardar especial armonía con los anteriores.

Artículo 4.90. CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS.

Las construcciones prefabricadas deberán cumplir las condiciones estéticas y constructivas planteadas con carácter general para los edificios y construcciones según cada ordenanza particular y uso concreto.

Sus condiciones de autorización corresponderán a las de uso o actividad que sobre la misma pretenda realizarse, con independencia de que toda edificación pre-

fabricada exija la previa aprobación del prototipo por parte del Ayuntamiento o el órgano competente en su caso.

En todo caso se estará a lo dispuesto en el Acuerdo de CUOTA, adoptado con fecha 13 de abril de 1994, relativo a los aspectos urbanísticos de la Edificaciones Prefabricadas.

Se prohiben las casas, casetas o cabañas de madera prefabricadas en todo tipo de suelos y para todos los usos, salvo en los campamentos de turismo como "bungalows".

Artículo 4.91. HORREOS.

Se permite la instalación de hórreos y paneras, vinculados siempre a una vivienda existente y al uso agropecuario, con el uso tradicional de almacenaje, exclusivamente en Suelo No Urbanizable y en Suelo Urbano de Vivienda Tradicional Familiar.

Se respetará escrupulosamente la tipología tradicional de la zona, se prohibe, en este sentido, cualquier tipo de desviación tal como escaleras de acceso no exentas, casetones o ventanas en cubierta, materiales distintos de la madera y la piedra, etc. La cubierta será exclusivamente de teja árabe, cerámica curva. Se prohibe el cierre del espacio entre "pegoyos".

La realización de obras en hórreos y paneras de más de cien años de antigüedad requerirá informe previo de la consejería competente, en ellos no podrán realizarse más obras que las de restauración y conservación, para su traslado se requerirá autorización expresa de la citada consejería.

Se prohibe la construcción de edificios que imiten la forma tradicional de hórreos y paneras.

Artículo 4.92. ELEMENTOS DE INSTALACIONES.

Todos aquellos elementos como castilletes de escalera o ascensor, refrigeración, depósitos, chimeneas, etc., deberán quedar ocultos o integrados en la composición de fachada o cubierta del edificio, de manera que no sean visibles desde la vía pública o desentonen con la armonía del conjunto.

Los nichos para conexión y registro de instalaciones deberán quedar incorporados al diseño de la fachada o del cierre de parcela y empotrados en ellos.

Artículo 4.93. EMPLEO DE MATERIALES DE CONSTRUCCION.

1. Materiales de fachadas, medianerías y cubiertas.

Los materiales se adecuarán al carácter constructivo de la zona, evitándose los de textura o color que desentonen de modo manifiesto o dejando a la vista materiales que no tienen misión de revestimiento.

La pintura de fachadas evitará los colores disonantes con el entorno, debiendo ser aprobada por el Ayuntamiento la combinación de colores elegida con anterioridad al pintado de las mismas, bien sea con la incorporación de los colores en el Proyecto Básico y de Ejecución o con la presentación posterior de la propuesta; en caso de tratarse de colores no habituales en el entorno, llamativos o singulares en sí mismos o por su combinación, deberán aportarse por el promotor ejemplos de edificaciones tradicionales pintadas en esos colores o combinaciones que justifiquen la adaptación al entorno, en caso contrario el Ayuntamiento podrá denegar la licencia para la utilización de esos colores o combinaciones y exigir la presentación de una nueva propuesta no disonante con el entorno.

Como material de acabado se prefiere la sillería y mampostería de piedra del lugar, los revocos, morteros monocapa raspados, estucos y enfoscados pintados en blanco o colores ocres y tierras. El mortero de agarre y el rejunteado de los muros de mampostería tendrá el mismo tono de la piedra, en ningún caso se pintará en colores disonantes, incluido el blanco, se prohibe el rejunteado de la piedra con cemento gris, se preferirá el mortero de cal tradicional o los morteros coloreados.

La sillería y mampostería tendrán, para ser considerados como tales, un espesor mínimo de 10 cm. y un despiece tradicional y lógica constructiva. Por piedra del lugar se entiende aquella caliza de coloración similar a la tradicional de la zona, aunque no proceda de estos lugares. No podrán ser utilizadas en chapeado de recercados de huecos, para los que se usarán piezas macizas de piedra o revocos de mortero.

Los materiales y acabados extraños a la construcción tradicional de la zona quedan prohibidos, de manera expresa los siguientes:

- Cerámica vitrificada de colores no uniformes o brillantes, o con formas no rectangulares o cuadradas.
- Fibrocemento.
- Bloque de hormigón.
- Materiales metalizados, plásticos o brillantes.
- Aplacados de piedra con despiece irregular o con relieve, en todos sus grosores, colores, formas o texturas.
- Tendidos de cemento bruñido, morteros monocapa con árido proyectado.
- Productos asfálticos o bituminosos.
- Materiales de aislamiento, impermeabilización o cubrición (proyecciones de poliuretano o fibrocemento, por ejemplo).

Se permite la utilización de bloque de hormigón, tipo "Split", ranurado o similar.

Se prohibe expresamente la utilización de balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón, salvo en ampliación de edificios tradicionales que ya cuenten con ellas.

Las medianerías que queden vistas por actuaciones en la propia parcela, se revestirán con el mismo material que las fachadas respectivas o con otro de apariencia y color semejantes, se permite la utilización de la teja en vertical a la manera tradicional.

Las construcciones aisladas de nueva realización no podrán dejar medianerías al descubierto.

Los revestimientos de placas de fibrocemento quedan prohibidos. Los existentes en fachadas y medianerías se retirarán cuando lo señale la Corporación y, como máximo, en el momento en que se proceda a efectuar reparaciones en los edificios.

2. Materiales de cubiertas.

El material de cubierta preferible es la teja roja (mixta o curva), permitiéndose en general aquellos de color similar a éste.

Se prohiben en especial las cubiertas de fibrocemento en su color, de manera que se procurará ir sustituyendo las existentes con motivo de obras de reforma o reparación.

Se prohibe la pizarra y los materiales plásticos traslúcidos de cubrición, con excepción de los invernaderos, salvo que sean utilizados como lucernarios de una superficie máxima de 1 m^2 y separados al menos 3 m.

Los aleros tendrán un canto inferior a 15 cm., en caso de resultar visibles las viguetas de la estructura metálica deberán ser revestidas para formar un alero continuo, se permite el hormigón visto como material de acabado.

Se prohiben los canalones y bajantes de PVC, especialmente en su color gris.

Se permite la utilización de chapa metálica y fibrocemento en naves industriales o agropecuarias cuando así lo señale la Ordenanza particular, siempre en el color rojo, dominante en la zona.

Se prohiben los remates de chimeneas y demás elementos técnicos con elementos pintorescos o inadecuados (castilletes, "pegoyos", etc.).

Artículo 4.94. CIERRE DE FINCAS.

1. Vallados en Suelo No Urbanizable y Suelo Urbano de Vivienda Tradicional Familiar:

Se autorizan cerramientos ligeros y de escaso impacto visual similares a los tradicionalmente existentes, que no impidan e incluso favorezcan, el cobijo y paso de animales característicos de la fauna local.

Materiales autorizados:

- Cerramiento vegetal de especies autóctonas (altura libre), se prohiben los setos de cupresáceas y similares, de carácter más urbano.
- Alambrada ligera flexible, en colores no disonantes, con poste vertical de madera o acero pintado(H<2,0 m.).
- Madera, pintada o barnizada (barniz no brillante).
- "Muria" tradicional de mampostería de piedra del lugar.

Los tres primeros tipos podrán disponerse en el límite de la finca con camino público, las "murias" de nueva construcción deberán retranquearse 3 m. respecto del eje del camino, si bien no será preciso realizar la cesión de terreno. En caso de que la cara interior se construya con muro de hormigón se tratará con revocos de mortero, especies vegetales u otros acabados que mejoren su aspecto.

Las "murias" cuando se construyan íntegramente con piedra o lleven mampostería de piedra vista en ambas caras tendrán una altura máxima de 2,0 m., en caso de presentar un muro de hormigón interior visto su altura máxima será de 1,0 m.

Cuando, fuera de Núcleo Rural o Urbano, el cierre limite el campo visual, por encontrarse en los márgenes de una carretera comarcal o local que discurra a media ladera en el lado de ésta situado a menor cota, la altura máxima, cualquiera que sea el material, será de 0,80 m.

Cuando el cierre de la finca sirva al mismo tiempo de muro de contención de los terrenos deberá realizarse, con una altura máxima de 1,50 m., con escollera o mampostería de piedra del lugar, con tratamiento vegetal posterior.

En caso de edificaciones tradicionales que cuenten con otro tipo de cierres se podrán mantener en la nueva actuación.

Cuando las nuevas alineaciones, las cesiones, las reparcelaciones, etc., impliquen la demolición, total o parcial, de los cierres tradicionales a base de mampostería de piedra del lugar, éstos se reconstruirán en la nueva alineación única y exclusivamente con el mismo material, altura, grosor y disposición originales.

2. Vallados en el resto del Suelo Urbano.

Se permiten los cerramientos de hasta 2 m. de altura máxima total no pudiendo sobrepasar el zócalo, con elementos ciegos, 1,0 m. de altura desde la rasante, salvo

que se trate de muro de mampostería, con las condiciones aplicables al Suelo no Urbanizable.

En lo posible se utilizarán los tipos de cierre descritos para el Suelo No Urbanizable, las materiales permitidos son los generales que este plan permite, si bien se prohiben expresamente los siguientes, salvo en edificios tradicionales en que ya existan:

- Celosías y balaustradas de hormigón prefabricado.
- Forja, fundición, verja con diseño de elementos curvos, motivos florales, lanzas, etc.
- Todos aquellos materiales y remates que puedan producir daños a las personas o animales, como alambres de espino o electrificados, vidrios rotos, lanzas, etc.

En general los cierres de parcela armonizarán con el diseño de la edificación a la que sirven.

Los cierres se situarán en la alineación exterior definida en los planos de zonificación.

Cuando terminado un edificio, no se habiliten de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional que impida el acceso al mismo, arrojar objetos al interior y que sea decoroso.

Artículo 4.95. MOVIMIENTOS DE TIERRAS.

Cuando por la topografía del terreno, sea necesario realizar algún movimiento de tierras, para la implantación de una actividad o una edificación, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

a) En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 m.

b) En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a 2 m. y pendientes inferiores al 100%.

c) Todo edificio deberá separase de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 m.

d) Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán en todo caso, los niveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición no superior al 50% de pendiente.

e) Los movimientos de tierra aquí regulados, deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales procedentes de la lluvia.

f) Los movimientos de tierra para recibir una edificación han de incluirse en el proyecto de la misma.

Artículo 4.96. AJARDINAMIENTOS.

El arbolado existente en el espacio libre, sea privado o público, aunque no haya sido calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecte a la menor cantidad posible, que además será los de menor edad y porte. Se prestará especial protección a las especies autóctonas y a las encinas.

Toda pérdida de arbolado en la vía pública, o en las carreteras deberá ser repuesta de forma inmediata.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su posición en los planos topográficos de estado actual que se aporten y se aportará documentación fotográfica. Se exigirá su adecuada protección durante el transcurso de las obras.

1. Ajardinamiento de parcelas en Suelo No Urbanizable.

En Suelo No Urbanizable, los posibles tratamientos de la jardinería que puedan plantearse en zonas de recreo o en parcelas particulares, deberán emplear especies autóctonas o tradicionales en la zona.

2. Ajardinamiento de Instalaciones técnicas, ganaderas o industriales.

En las parcelas, tanto de Suelo Urbano como No Urbanizable, con instalaciones técnicas o infraestructuras, vertederos y almacenes de chatarras y en edificaciones de carácter industrial o agropecuario, se efectuará plantación con la vegetación característica del entorno, antes señalada, de modo que se disminuya el impacto en el paisaje, colocando los pies al tresbolillo y en las zonas de mayor impacto visual.

SECCION CUARTA. OTRAS CONDICIONES

Artículo 4.97. SINGULARIDADES.

Toda edificación que por alguna causa suficientemente razonada y justificada tuviera que dejar de cumplir algunas de las limitaciones establecidas, será causa de iniciación de expediente para declaración de edificio singular y concesión de la oportuna licencia.

Este criterio se aplicará igualmente a las propuestas constructivas y de diseño no ajustadas a Normativa que tengan su origen en la solución de reformas o ampliaciones de edificios tradicionales con elementos singulares (ampliación en altura de corredores, galerías, cuerpos volados, etc.).

Artículo 4.98. PUBLICIDAD.

1. La publicidad y decoración de establecimientos comerciales o industriales, deberán respetar criterios de armonía general con el conjunto.

2. No se permitirá en todo el Suelo No Urbanizable, la colocación de carteles, soportes, ni en general vallas publicitarias de las denominadas de publicidad exterior. La publicidad se regirá por la normativa aplicable en materia de uso y defensa de las carreteras y, en su caso, la destinada a la protección del patrimonio histórico y el paisaje.

3. Asimismo, queda prohibida la publicidad pintada o tallada sobre elementos naturales, bien sean bordes de carreteras, o partes visibles del territorio.

4. Se declaran fuera de ordenación los elementos de publicidad existentes, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, debiendo desmontarse los plazos de las autorizaciones. Las que carezcan de autorización para su implantación deberán ser retiradas a partir de la entrada en vigor de este plan.

Artículo 4.99. POZOS.

Si el suministro se realiza mediante pozos, además de garantizar la potabilidad de las aguas, cumplirán las condiciones establecidas por la Ley de Aguas, y además tendrán las siguientes medidas adicionales para la preservación de los recursos hídricos:

a) Los pozos se sellarán y aislarán en sus primeros 20 m.

b) No se permitirá la inyección de productos químicos o radiactivos en cualquier punto del acuífero terciario o aluvial subyacente.

c) Los pozos abandonados deberán clausurarse para anular posibles vías de contaminación.

d) El perímetro de protección de cada pozo será como mínimo de 100 m^2 por unidad.

e) Si su destino es industrial, no podrán situarse a menos de 500 m. de otro pozo y deberán suministrar un caudal mínimo de 15-20 litros/seg.

f) Ningún pozo de abastecimiento podrá situarse a menos de 50 m. de fosas sépticas, pozos de infiltración, pozos negros, etc., no debiendo penetrar los dispositivos de evacuación de aguas en la zona saturada.

g) Los pozos deberán situarse a más de 1.000 m. de emisores de aguas residuales que circulen por cauces naturales, vertederos controlados o incontrolados o cualquier otro foco contaminante.

TITULO V. REGULACION GENERAL DE USOS

Artículo 5.1. CONDICIONES GENERALES.

Las condiciones generales de los usos serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

Además de las condiciones que se señalan para cada uso deberán cumplir las generales de edificación y cuantas se deriven de la ordenanza correspondiente del área en que se encuentren.

Artículo 5.2. SIMULTANEIDAD DE USOS.

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fuesen de aplicación.

Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

Cualquier local o edificio podrá cambiar de uso siempre que no esté considerado como incompatible o prohibido en las ordenanzas de zona.

Artículo 5.3. USO DOMINANTE O CARACTERISTICO.

Es aquel que por su importancia en un ámbito territorial le caracteriza, al tiempo que determina el patrón global de distribución de usos.

Artículo 5.4. USO PERMITIDO.

Aquel que se considera como compatible con el uso dominante en una zona determinada, está sujeto exclusivamente a la concesión de licencia por parte del Ayuntamiento, sin trámite previo alguno.

Artículo 5.5. USO AUTORIZABLE.

Son aquellos que, sin ser los más adecuados para las características del lugar, pueden tolerarse en función de los resultados de un estudio de los efectos negativos según la actividad que se pretende desarrollar y donde éstos se corrigen mediante sistemas de aislamiento, depuración, protección del paisaje, etc. o bien cuando se requiere la autorización de determinado organismo por afectar a sus competencias.

Con anterioridad a la licencia municipal, según su emplazamiento o actividad, se requiere la autorización previa de los distintos organismos competentes:

- Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.
- Dirección Regional de Carreteras del Principado de Asturias.
- Confederación Hidrográfica del Norte.
- Comisión de Patrimonio del Principado de Asturias.

- Demarcación de Carreteras del Estado en Cantabria.

- Dirección del Parque Nacional de los Picos de Europa.

El procedimiento de otorgamiento de la autorización previa se desarrollará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 6/1990, de 20 de diciembre, de Edificación y Usos en el Medio Rural.

Artículo 5.6. USO INCOMPATIBLE.

Aquel que no cumple 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 Modificación Puntual de este plan en virtud de la cual se habilite el suelo afectado para la finalidad pretendida.

Artículo 5.7. USO PROHIBIDO.

Es aquel que se considera inadmisible, por afectar directa e irreparablemente a las características del lugar o del entorno y por disponer de otras áreas más adecuadas para su implantación, y que en ningún caso puede llevarse a cabo, salvo que se produzca la aparición de nuevos criterios urbanísticos y estos se materialicen en la oportuna Revisión de este planeamiento.

Artículo 5.8. CAMBIO DE USO.

Cuando se decida el cambio de uso en una zona, y de ello pueda derivarse una actuación que modifique la estructura urbana existente o suponga la implantación de otro uso que incida marcadamente en el entorno existente o previsto, deberá procederse a la modificación de este plan en ese punto siguiendo el procedimiento ordinario para las modificaciones y de modo que la ordenación resultante sea coherente con el planeamiento urbanístico global del municipio.

Artículo 5.9. CLASIFICACION DE LOS USOS GLOBALES.

Las posibles actividades se agrupan en los siguientes usos globales, diversificándose cada uno en las categorías de usos pormenorizados señalados más adelante.

1. Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.

2. Usos de agricultura, ganadería y aprovechamiento forestal.

3. Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.

4. Usos residenciales.

5. Usos terciarios.

6. Usos de dotacionales y obras públicas.

7. Usos industriales.

8. Usos de aprovechamientos extractivos.

SECCION PRIMERA.
USOS DE CONSERVACION Y REGENERACION DE LA NATURALEZA

Artículo 5.10. MANTENIMIENTO DEL ESTADO NATURAL.

Mantenimiento de la situación actual en términos de uso del suelo, de actividades de aprovechamiento y de comportamiento, se aplica a zonas de singular valor, especialmente bien conservadas, cuya preservación debe perseguirse a ultranza.

Se incluyen el mantenimiento de rutas y senderos históricos y existentes.

Se prohibe todo tipo de actividades con excepción de las de conservación y mejora del medio natural y las actividades de investigación o de difusión de la cultura medioambiental.

Pueden establecerse provisionalmente pequeñas instalaciones de titularidad pública, cuyas condiciones de edificación serán las de las zonas donde se sitúan.

Artículo 5.11. REGENERACION DEL ECOSISTEMA O DEL PAISAJE.

Actividades tendentes a reconducir la situación a estados primigenios o equilibrios supuestamente más valiosos que los actuales mediante técnicas de paisajismo, reintroducción de la fauna, repoblación con especies autóctonas, especial vigilancia contra incendios, etc.

Toda actuación que pueda implicar modificaciones en la dinámica del ecosistema debe ser puesta en conocimiento de la Dirección del Parque Nacional de los Picos de Europa, el cual se asegurará de la conservación de las especies silvestres, desarrollando planes específicos en relación a las amenazadas, endémicas, sobreabundantes o aquellas desaparecidas cuya reintroducción se juzgue adecuada.

Artículo 5.12. REHABILITACION DEL PAISAJE.

Actividades tendentes a acondicionar espacios fuertemente degradados o transformados (escombreras, canteras, minas abandonadas y cielos abiertos, etc.), sin posibilidad de recuperar su estado natural, destinándolos para otros usos propios del Suelo No Urbanizable (cultivos y plantaciones de arbolado, ocio recreativo, etc.).

SECCION SEGUNDA.
USOS DE AGRICULTURA, GANADERIA Y APROVECHAMIENTO FORESTAL

Artículo 5.13. DEFINICION.

1. Se considera como tales las actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales.

2. Se diferencian las siguientes tres categorías:

a) Forestales.

b) Agrícolas.

c) Ganaderas, zoológicas y piscícolas.

3. La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes o normas del Ministerio de Agricultura o del Principado de Asturias.

SUBSECCION PRIMERA. USOS FORESTALES

Artículo 5.14. CONCEPTO Y CLASIFICACION.

1. Se considera como forestales el uso o actividad relativo al conjunto de especies arbóreas y arbustivas, o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación y aprovechamiento maderero controlado.

2. Se clasifican en:

a) Aprovechamiento forestal tradicional.

b) Aprovechamiento forestal productivo.

3. La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes o normas del Ministerio de Agricultura o del Principado de Asturias.

Artículo 5.15. APROVECHAMIENTO FORESTAL TRADICIONAL.

Aprovechamiento controlado de recursos de bosque autóctono de cara a su protección, limpieza y mejora (extracción de leña, entresaca, recuperación de bordes y claros, etc.), estando prohibida la tala de bosque autóctono y encinas.

Artículo 5.16. APROVECHAMIENTO FORESTAL PRODUCTIVO.

Ordenación de espacios para aprovechamientos forestales. Se ajustarán a los proyectos de ordenación, planes dasocráticos y legislación sectorial de montes.

SUBSECCION SEGUNDA. USOS AGRICOLAS

Artículo 5.17. CONCEPTO Y CLASIFICACION.

1. Se incluyen dentro de este concepto las actividades ligadas directamente con el cultivo y explotación de los recursos vegetales, no forestales.

2. A efectos normativos se distinguen los siguientes tipos:

a) Agricultura extensiva.

b) Agricultura intensiva. Horticultura.

c) Agricultura intensiva. Viveros e invernaderos.

Artículo 5.18. AGRICULTURA EXTENSIVA.

1. Son criterios específicos de la presente Normativa la conservación de los suelos y el control de la transformación paisajística, de las masas arbóreas y de las edificaciones agrarias existentes, como soporte de la capacidad productiva y mantenimiento de los valores tradicionales del territorio.

2. Las nuevas edificaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrícolas, o la ampliación de las existentes, se realizarán de acuerdo con la normativa particular de cada categoría de Suelo No Urbanizable.

3. No podrán hacerse segregaciones de dimensiones inferiores a la parcela mínima de cultivo establecida en la legislación sectorial aplicable.

4. No se establecen límites a las actividades agrícolas, ya sean de nueva creación o ampliación de las existentes, en lo que se refiere a la extensión de los cultivos, las limitaciones establecidas por la ordenanza correspondiente se refieren a las edificaciones necesarias para la explotación, nunca a los propios cultivos.

Artículo 5.19. AGRICULTURA INTENSIVA. HORTICULTURA.

1. Se consideran aquí incluidos los cultivos agrícolas de huerta, normalmente de pequeña extensión, dedicados a la obtención de verduras, legumbres y frutales.

2. Los huertos existentes se consideran como espacios a proteger, manteniendo, en su caso, el carácter de parcelas dispersas con alguna modificación precaria, pero sin que puedan transformar su carácter netamente agrícola.

3. Se podrán crear huertos dispersos respetando la unidad mínima de cultivo, o bien parcelaciones de huertos sin segregación de la finca matriz, por lo tanto en régimen de propiedad colectiva o “proindiviso”, para explotaciones individuales o en cooperativa.

4. Los cerramientos de las nuevas huertas, dispersas o colectivas respetaran las divisiones.

5. Se podrán construir casetas de aperos de labranza con las siguientes características:

Su destino exclusivo será el almacenaje de herramientas y material de horticultura, en ningún caso se dedicarán a habitación humana o animal.

Su superficie máxima será de 4 m^2. Se podrán autorizar por la CUOTA superficies mayores específicamente justificadas por el organismo competente.

Constarán de cimentación mínima, los materiales, acabados y tipología serán los tradicionales de la zona, en ningún caso existirán ventanas o huecos distintos de

la puerta de acceso, a través de la cual se dará adecuada solución a los problemas de ventilación e iluminación. No contarán con ningún tipo de instalación (electricidad, agua corriente, telefonía, etc.).

Mantendrán retranqueo de 3 m. a linderos y de 5 m. a eje de caminos.

Artículo 5.20. AGRICULTURA INTENSIVA. VIVEROS E INVERNADEROS.

1. Se consideran como tales los espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles, en condiciones especiales de cuidado, al aire libre o bajo cubierta.

2. Cuando sean usos independientes la parcela mínima será de 2.500 m^2.

3. Los viveros e invernaderos comerciales que requieran construcciones auxiliares para guarda y administración deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Ocupación máxima de edificación 2% de la parcela, altura máxima planta baja, 4 m. al alero, 7 m. a la cumbrera.

b) Condiciones de edificación las correspondientes a la categoría del Suelo No Urbanizable en que se encuentre.

c) Los aparcamientos, carga y descarga serán resueltos dentro de la misma parcela, así como los accesos desde el vial público.

SUBSECCION TERCERA. GANADEROS, ZOOLOGICOS Y PISCICOLAS

Artículo 5.21. CONCEPTO Y CLASIFICACION.

1. A los efectos del presente plan se consideran usos ganaderos a todas aquellas actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado así como de otros animales de granja o corral, aves, conejos, etc.

2. Se entiende por uso zoológico el relacionado con el manejo de animales no tradicionales en las explotaciones ganaderas, como los de compañía, zoos o explotaciones no tradicionalmente domésticas.

3. Se entiende por actividades piscícolas a las encaminadas a fomentar la reproducción de peces y crustáceos.

4. Por efectos ambientales y vinculaciones territoriales, se distinguen dos tipos distintos:

a) Ganadería vinculada al recurso suelo, pastizales, forrajes, etc.

b) Ganadería industrializada, desligada del substrato vegetal del terreno sobre el que se implanta.

5. Por el tipo de especies o de ganado que se cría se establecen los siguientes usos:

a) Ganado mayor, vacuno o equino.

b) Ganado menor, ovino o caprino.

c) Ganado porcino, avícola, conejero, etc.

Artículo 5.22. GANADERIA VINCULADA A LA EXPLOTACION DEL SUELO.

1. Concepto y clasificación.

a) Se entiende que la ganadería más directamente vinculada a la utilización de los recursos del suelo es la vacuna y suele corresponder a caserías tradicionales más o menos divididas, en las que se usa principalmente la siega, con ganado en estabulación permanente o semipermanente en instalaciones preexistentes anejas a la vivienda y generalmente readaptadas, con un volumen equivalente a 20 cabezas de ganado vacuno. No ofrecen peligro de vertidos concentrados y el régimen tradicional de explotación no incide en la ordenación parcelaria ni en sus aspectos paisajísticos.

b) Las otras formas ganaderas se consideran de forma análoga a la vacuna, para ello, la ganadería porcina, avícola y conejera deberán además, no superar la cifra de 10 cerdos mayores, 50 gallinas o 100 conejos, para entenderse integrados en la presente modalidad.

2. Condiciones generales.

a) Además del cumplimiento de las reglamentaciones específicas del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y de la Consejería de Agricultura y además legislación sectorial que les sea de aplicación, las explotaciones ganaderas quedan sujetas a las limitaciones que establecen el presente plan.

b) Las edificaciones de estabulación o sus construcciones auxiliares, bien sean silos, casetas de aperos y máquinas y otros análogos de nueva planta se consideran usos permitidos cuando su superficie sea menor de 100 m^2.

c) Se prohibe el uso residencial en estas instalaciones.

3. Condiciones generales.

a) Los establos y sus edificaciones auxiliares: pajares, estercoleros, silos, etc., cumplirán las condiciones de edificación que señale este plan.

b) Los nuevos establos deberán de mantener una distancia igual o superior a 250 m. de las viviendas colindantes no vinculadas con la explotación.

c) Se permite la construcción de edificaciones auxiliares como tenadas, pajares, siempre que su superficie total no supere los 50 m^2 por explotación.

Los silos de pienso e instalaciones similares se colocarán exclusivamente en el interior de las cuadras, aprovechando la altura libre en cumbrera.

d) La creación de nuevos establos requiere la justificación de una disponibilidad de 2.000 m^2 de terreno agrario por cada cabeza de ganado vacuno, bien sea en propiedad, arriendo o alquiler de pasto, admitiéndose una superficie construida máxima de 20 m^2 por cabeza de ganado.

e) La instalación de nuevas cuadras se atendrá a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

f) Los vertidos deberán solucionarse en el propio terreno por medio de los adecuados estercoleros y pozos desde los que se aplique la fertilización de las zonas agrarias de la finca, prohibiéndose la expulsión del efluente a los caminos y cauces públicos o redes municipales, si no está depurado.

4. Condiciones de edificación.

a) Parcela mínima.

Se establece en 3.000 m^2.

b) Alineaciones y rasantes.

Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 3 m. de los linderos y 5 m. del eje de vial.

c) Ocupación máxima.

La ocupación máxima de finca por la edificación será del 20%.

d) Edificabilidad.

No se establece coeficiente de edificabilidad, la superficie construida máxima sobre cualquier parcela será la correspondiente a la ocupación máxima permitida por el número de plantas.

e) Alturas.

El número de plantas máximo será una y bajocubierta (Cuadra y pajar).

La altura máxima a la cara inferior del alero, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m. La altura máxima de la cumbrera será de 11 m.

f) Agrupación.

Se permite la agrupación de explotaciones ganaderas, mediante la creación de polígonos ganaderos, de iniciativa privada o pública, con la finalidad de mejorar los servicios e infraestructuras.

En estos casos la ordenación deberá desarrollarse mediante la redacción y aprobación de un Plan Especial en el que se cuidarán especialmente las condiciones de estética y volumetría para minimizar el impacto visual de los polígonos. Se someterán a Evaluación de Impacto Ambiental.

En este Plan Especial se establecerán los parámetros específicos de parcela mínima, ocupación en planta, altura, etc.

Este tipo de agrupaciones se permitirán exclusivamente en Suelo No Urbanizable de Interés Agroganadero.

g) Protección del medio natural.

En toda edificación de nueva planta se respetará estrictamente el arbolado existente, especialmente el autóctono.

Artículo 5.23. GANADERIA INTENSIVA.

1. Concepto y clasificación.

a) Se denomina así toda estabulación ganadera cuyos recursos alimenticios no provengan directamente de la explotación en un 50% como mínimo.

b) Se incluyen también en este apartado ganaderías vacunas de más de 20 cabezas o las cochineras superiores a 10 cerdos o gallineros de más de 50 gallinas o conejeras de más de 100 conejos.

c) Debido al distinto grado de molestias y limitaciones higiénicas que implican, se separan en tratamiento normativo los establos de vacuno, equino, ovino y caprino, de las cochineras, gallineros y conejeras.

2. Condiciones generales:

Estas instalaciones, además del cumplimiento de las reglamentaciones específicas del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, y Consejería de Agricultura y restante legislación sectorial que les sea de aplicación, se consideran como usos autorizables y podrán prohibirse, según la categoría de Suelo No Urbanizable, en razón de la exigencia y condiciones que en este sentido corresponden.

Dispondrán de depuración individual o para varias explotaciones, hidrantes cada 1.000 m^2 con un mínimo de tres por parcela, manchas verdes entre explotaciones con previsión de contagios animales y perímetro de la parcela arbolado.

La Corporación deberá asegurarse del efectivo destino de las edificaciones amparadas bajo este uso, solicitando del promotor garantías de que no se destinarán a otro uso distinto.

3. Condiciones de localización:

a) Deberán respetar lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (en adelante, Reglamento de Actividades) y en la legislación específica.

Las instalaciones existentes que no cumplan estas condiciones no serán declaradas fuera de ordenación, sin embargo, cualquier obra de ampliación o mejora no será permitida mientras no se cumplan todas las condiciones.

b) Para establos y gallineros, no se exigen límites de distancia entre instalaciones similares, pero sí de 250 m. como mínimo (ampliable a 500 m. en los gallineros mayores de 7.000 gallinas), a edificio de viviendas o en que se produzca permanencia de personas.

4. Condiciones de ocupación:

a) La autorización de implantación y construcción de una instalación de ganadería industrializada, está supeditada a la vinculación de un terreno suficiente que contribuya a garantizar el aislamiento de la explotación, conforme al apartado anterior, y la absorción como fertilizante del estiércol producido, sin peligro de contaminación del suelo y de las aguas.

b) La vinculación de terrenos puede sustituirse por instalaciones que técnicamente garanticen los mismos resultados.

5. Condiciones de edificación:

1. Parcela mínima.

Se establece en 3.000 m^2.

2. Alineaciones y rasantes.

Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 3 m. de los linderos y 5 m. del eje de vial.

3. Ocupación máxima.

La ocupación máxima de finca por la edificación será del 20%.

4. Edificabilidad.

No se establece coeficiente de edificabilidad, la superficie construida máxima sobre cualquier parcela será la correspondiente a la ocupación máxima permitida por el número de plantas.

5. Alturas.

El número de plantas máximo será una (B).

La altura máxima a la cara inferior del alero, en todo el perímetro de la edificación, será de 4 m. La altura máxima de la cumbrera será de 8 m.

6.Protección del medio natural.

En toda edificación de nueva planta se respetará estrictamente el arbolado existente, especialmente el autóctono.

Deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos y la producción de impactos incompatibles con las actividades y viviendas vecinas.

Artículo 5.24. NUCLEOS ZOOLOGICOS.

Se incluyen dentro de este uso los siguientes:

a) Colecciones zoológicas: en las que se engloban los animalarios, parques, jardines zoológicos, zoosafaris, reservas zoológicas, bancos o centros de recuperación de animales, y demás agrupaciones animales.

b) Establecimientos de equitación, con équidos para fines recreativos, deportivos, turísticos u otros, como picaderos, cuadras de alquiler, etc.

c) Centros de animales de compañía, considerando como tales los que tienen por objeto la producción, explotación, tratamiento, alojamiento temporal o permanente o venta de animales domésticos, incluyendo los criaderos, residencias, pajarerías y otros centros para el fomento y cuidado de animales.

d) Explotaciones pecuarias especiales, para cría de animales pertenecientes a especies no tradicionalmente domésticas, incluyendo lombricultura, helicultura, aves corredoras, animales de peletería, centros cinegéticos o piscícolas, etc.

Las condiciones de ocupación y edificación serán las aplicables a la ganadería intensiva.

Artículo 5.25. USOS PISCICOLAS.

1. La presente Normativa será de aplicación para las explotaciones en piscifactorías fuera de los cauces naturales de los ríos y en la ribera del mar.

2. La instalación de piscifactorías estará sometida a la autorización de la CUOTA.

La petición de autorización irá acompañada con un estudio de la situación actual de la zona, conteniendo planos a escala mínima de 1:1.000, donde se señalen los cauces naturales, las canalizaciones previstas con planos a escala mínima 1:200, acompañado de un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

3. Su localización vendrá condicionada por las limitaciones que imponga la necesidad de protección del valor natural de las riberas.

SECCION TERCERA.
USOS RECREATIVOS EN ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 5.26. RECREO EXTENSIVO.

Actividad de escasa incidencia en el medio físico sin ningún tipo de infraestructura, salvo pequeñas actuaciones integradas en el paisaje como pueden ser: miradores, pasos sobre arroyos, tramos de senda, carteles de información referida al lugar y uso, refugios de escasa entidad, etc.

Artículo 5.27. RECREO CONCENTRADO.

Adaptación de un espacio delimitado para actividades recreativas de disfrute campestre sin estancia permanente. No se permite la acampada estable.

Pueden establecerse instalaciones fijas o móviles de escaso volumen y estética adecuada: merenderos, juegos infantiles, aseos, fuentes, barbacoas, contenedores de basuras, etc., salvo las limitaciones impuestas por la ordenanza particular.

Artículo 5.28. CAMPAMENTO DE TURISMO.

Delimitación de un espacio urbanizado para estancia permanente de vehículos y tiendas de campaña y dotado de infraestructura y edificaciones para recepción y abastecimiento, aseos, lavaderos con la evacuación de residuos resuelta, instalaciones deportivas, etc.

La edificación se desarrollará en planta baja, con una altura de 4 m. al alero y 8 m. a la cumbrera.

Cumplirán los requisitos mínimos exigidos por el Principado de Asturias para Campamentos Públicos de Turismo y la restante normativa específica.

Artículo 5.29. JARDIN URBANO Y AREAS DE JUEGOS.

Comprende los de espacios urbanos con condiciones para la plantación de especies vegetales o pavimento apropiado, las pequeñas construcciones para aseos, quioscos, escenarios al aire libre, juegos para niños que reúnan condiciones de seguridad, etc.

Deberán poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y tener asegurado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

El uso principal será siempre el de zona verde, aunque se podrán instalar quioscos de música, teatros al aire libre, pistas de baile, juegos para niños que reúnan las condiciones necesarias de seguridad, pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, bebidas, pájaros, flores, plantas y tabacos, oficinas vinculadas al uso de la zona, salas de reunión, pabellones de exposición, e instalaciones de servicio, tales como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos y servicios de aseo.

En ningún caso, la edificación perjudicará ni limitará el disfrute del parque, ni la calidad de la jardinería, ni las vistas.

La ocupación por la edificación no podrá superar el límite del 5% de la superficie de cada zona, salvo lo dispuesto en la ordenanza particular. La altura máxima no rebasará los 4 m. al alero y 8 m. a la cumbrera o una planta, salvo en aquellos elementos singulares cuyo diseño o normativa específicos lo exijan. La construcción se integrará en el entorno prevaleciente, el empleo de tipologías y materiales tradicionales.

Su regulación a efectos de diseño deberá ajustarse a lo establecido en la Ley 5/1995, de 6 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Artículo 5.30. CAMPOS Y PISTAS DEPORTIVAS.

Se incluyen en este artículo la urbanización de espacios libres para la delimitación de campos y pistas deportivas, que pueden acompañarse con pequeñas edificaciones imprescindibles para aseos, vestuarios, quioscos, etc.

La superficie máxima construida no superará el 5% de la superficie total sobre la que se interviene, salvo lo dispuesto en la ordenanza particular, con una altura máxima de una planta y 4 m. al alero y 8 m. a cumbrera, salvo elementos singulares muy justificados en el correspondiente proyecto redactado por técnico competente.

Artículo 5.31. DEPORTES ACUATICOS.

Uso referido a las actividades acuáticas de baño, remo, vela, pesca, etc. con excepción de las embarcaciones a motor (salvo las necesarias para auxilio o servicio público) en ríos y embalses, incluye también el acondicionamiento de zonas puntuales de la ribera para servicios complementarios (embarcaderos, rampas de varada, etc.) y la construcción de edificaciones auxiliares de escasa entidad al servicio de la actividad.

La superficie máxima construida superará el 10% de la superficie total sobre la que se interviene, salvo lo dispuesto en la ordenanza particular, con una altura máxima de una planta y 4 m. al alero y 8 m. a cumbrera, salvo elementos singulares y necesarios para el uso, muy justificados en el correspondiente proyecto redactado por técnico competente.

Artículo 5.32. AREAS PEATONALES.

Deberán de constituir una red de características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del ámbito de actuación y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

Deberán tener unas características de diseño que permitan a los usuarios su acceso y utilización en condiciones óptimas de seguridad y comodidad. Las intersecciones con la red viaria destinada al tráfico de vehículos, estarán convenientemente señalizadas y controladas.

Las aceras deberán tener, en los puntos de cruce de la calzada, el bordillo rebajado, de modo que se facilite el acceso de minusválidos.

Las sendas peatonales tendrán un ancho mínimo de 2 m., que permita el paso de los vehículos de mantenimiento.

Su regulación a efectos de diseño deberá ajustarse a lo establecido en la Ley 5/1995, de 6 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras.

SECCION CUARTA. USOS RESIDENCIALES

Artículo 5.33. DEFINICION.

Comprende los edificios destinados, total o mayoritariamente, a vivienda familiar, ya sea unifamiliar o colectiva, así como sus usos complementarios, incluidos aquellos destinados a residencia comunitaria cuando no superen los 750 m² construidos, en cuyo caso se regirán por las condiciones del uso hotelero.

Artículo 5.34. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

Vivienda situada en parcela independiente, con accesos, elementos constructivos, servicios e instalaciones de uso propio y exclusivo, en edificio aislado, sin contacto con edificios colindantes o linderos.

Artículo 5.35. VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA.

Es la situada en parcela independiente, en edificio adosado o pareado, con una o varias paredes medianeras, a otro de vivienda o distinto uso, con acceso exclusivo desde la vía pública.

Artículo 5.36. VIVIENDA MULTIFAMILIAR, COLECTIVA O EN BLOQUE.

Conjunto de viviendas que comparten, ya sea los accesos exteriores o interiores, elementos estructurales o de otro tipo, instalaciones, etc. en régimen de comunidad vecinal y división horizontal.

Artículo 5.37. ALOJAMIENTO COLECTIVO.

Edificación para el alojamiento permanente o temporal de colectivos (residencias de estudiantes, de la tercera edad, internados, etc.) de superficie construida inferior a 750 m². No se incluyen en este apartado los hoteles, pensiones, etc., que se consideran en el correspondiente capítulo.

Artículo 5.38. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS.

Las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, a residencia comunitaria y las viviendas unifamiliares (en los ámbitos que les sea de aplicación), se regirán por las Normas de Diseño del Principado de Asturias en Edificios Destinados a Vivienda, que se incluye como anexo de este plan.

Artículo 5.39. ESPACIO LIBRE PRIVADO.

1. Son los espacios no edificables que resultan de la aplicación del presente plan, como algunos interiores de manzana, partes traseras de zonas edificadas, partes no edificables en las parcelas de viviendas unifamiliares, espacios libres privados no edificables en las zonas de edificación abierta o según alineaciones, etc.

2. Estos espacios libres tendrán que estar convenientemente acondicionados para su uso en el momento de la terminación de las obras de edificación, y la cédula de habitabilidad o documento equivalente 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 viviendas.

3. En estos espacios no edificables, podrán ejecutarse las siguientes obras:

a) Pequeñas instalaciones deportivas de carácter doméstico tales como piscinas, canchas de tenis u otras.

b) Instalaciones destinadas al ocio y recreo con carácter privado, tales como pistas de baile, boleras, etc., y construcciones auxiliares del tipo lavaderos, trasteros, almacenes de material, de jardinería etc., cuya edificación, en conjunto, no ocupe más del 5% de la parte no edificada y en ningún caso mayor de 50 m².

4. 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 en ellas hubiese construido. El Ayuntamiento denegará la licencia o reducirá la propuesta cuando pudiera afectar a parcelas o edificaciones colindantes, cuando hubiera propuesta o alegaciones de vecinos suficientemente justificadas en contra de las instalaciones que se piense construir, o cuando afectase a la unidad ambiental de un espacio libre o conjunto de espacios libres destinados a otros usos.

5. Cuando el uso de la zona sea el agrícola o pastos, se permitirán cerramientos en idénticas condiciones al Suelo No Urbanizable.

6. Los espacios no edificables de propiedad privada podrán tener los siguientes usos:

- Jardín privado, arbolado o no.
- Agrícola intensivo (huertas) o extensivo.
- Prados.
- Aparcamiento, de superficie o subterráneo.
- Deportivo.
- Cultural.

7. Las parcelas podrán estar divididas en partes con usos diferentes de entre los mencionados más arriba, y éstos 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.

8. Todo proyecto de edificación con tipología abierta que determinen la existencia de Espacio Libre Privado deberá disponer cada 50 m² o porción de plantación de un árbol de las especies autóctonas, con una separación entre puntos de plantación no superior a 10 m. En el resto de tipologías se justificará adecuadamente la inconveniencia de esta condición, de cara a su incumplimiento.

La Licencia de Ocupación de la edificación estará condicionada al cumplimiento de la presente condición a cuyos efectos el árbol deberá tener el porte y protección suficiente para garantizar su permanencia y longevidad.

Artículo 5.40. EDIFICACION EN PATIO DE MANZANA.

1. Son los espacios edificables que resultan de la aplicación de las diferentes zonificaciones del presente plan, como los interiores de manzana de Edificación Según Alineación, partes traseras de zonas edificadas, espacios entre bloques de vivienda colectiva alineados a la calle, etc.

2. Serán edificables en planta baja, con ocupación del 100% de la parcela, con las condiciones de edificación (altura, iluminación, etc.) aplicables a las plantas bajas de la edificación propia de la zona en que se sitúe. Se exceptúan aquellos patios que se definan como Espacio Libre Privado en los planos de zonificación, los cuáles sólo podrán ser ocupados por edificaciones auxiliares.

Artículo 5.41. APARCAMIENTO.

Comprende todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, refiriéndose especialmente a los situados en propiedad privada, con independencia de los anejos a la red viaria.

Cumplirán las condiciones generales establecidas para el aparcamiento en las Normas de Diseño en Edificios de Viviendas del Principado de Asturias, en lo referente a las plazas, accesos, vías interiores, ventilación, cuantía, etc.

Salvo disposición contraria en la ordenanza particular, los edificios destinados a vivienda contarán con una dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda, bien sea en el interior del propio edificio o en su parcela, si se trata de edificación aislada.

Los edificios destinados a residencia comunitaria contarán con una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie útil destinada al uso.

Estas dotaciones mínimas de plazas de aparcamiento podrán ser reducidas cuando se justifique de manera suficiente.

SECCION QUINTA. USOS TERCIARIOS

Artículo 5.42. HOSTELERO.

1. Edificaciones para actividades de hostelería y de relación independientes o complementarias de otros usos, con los servicios necesarios, se incluyen aquí los bares, cafeterías, restaurantes, salones de bodas, banquetes y convenciones, discotecas, discobares, etc.

2. Se distinguen tres niveles:

a) Grado 1: establecimientos con una superficie construida inferior a 500 m². En esta superficie computará tanto la situada sobre rasante como aquella bajo rasante, siempre que forme parte del mismo uso y/o edificio, salvo los espacios destinados a aparcamiento y los almacenes.

b) Grado 2. Cuando supere la limitación anterior.

c) Grado 3. Discobares, pubs, discotecas y todo tipo de locales con música amplificada.

3. Deberán resolver en el interior de su propia parcela el aparcamiento de vehículos y su acceso, cumplirá la normativa sectorial que le sea de aplicación.

No se establece parcela mínima, esta vendrá determinada por la reserva de aparcamientos, que será de una plaza por cada dos personas de ocupación, realizando el cómputo de ésta en base a los mínimos establecidos en la norma de incendios NBE-CPI-96. Esta reserva de plazas de aparcamiento se realizará en la misma parcela de la instalación, y su incumplimiento será condición suficiente para la imposibilidad de instalación del uso.

Esta condición no será de aplicación en instalaciones situadas en edificios de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva (Según Alineaciones, Edificación Abierta y Trama Urbana Tradicional).

4. Los bares, cafeterías, restaurantes y demás instalaciones de hostelería contarán con un baño, con aseo e inodoro, para cada sexo, con vestíbulo de independencia.

Artículo 5.43. HOTELERO.

1. Edificación para estancia y alojamiento temporal, así como las actividades de hostelería y de relación independientes o complementarias de su uso, con los servicios necesarios, se incluyen aquí los hoteles, hostales, alojamientos rurales, bares, cafeterías, restaurantes, discotecas, salones de bodas y banquetes, salas de convenciones, etc.

2. Se distinguen dos niveles:

a) Grado 1: hoteles, hostales, casas de aldea, alojamientos rurales de capacidad equivalente a 60 plazas, que en ningún caso supere las 30 habitaciones.

b) Grado 2. Cuando supere la limitación anterior.

3. Deberán resolver en el interior de su propia parcela el aparcamiento de vehículos y su acceso, cumplirá la normativa sectorial que le sea de aplicación.

No se establece parcela mínima, esta vendrá determinada por la reserva de aparcamientos, que será de una plaza de aparcamiento por habitación o por cada dos plazas, a esta reserva se le sumarán las correspondientes a la instalación hostelera aneja, que será de una plaza por cada dos personas de ocupación, realizando el cómputo de ésta en base a los mínimos establecidos en la norma de incendios NBE-CPI-96. Esta reserva de plazas de aparcamiento se realizará en la misma parcela de la instalación, y su incumplimiento será condición suficiente para la imposibilidad de instalación del uso.

Esta condición no será de aplicación en instalaciones situadas en edificios de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva (Según Alineaciones, Edificación Abierta y Trama Urbana Tradicional). En las parcelas calificadas como Gran Finca en que no se pueda cumplir esta condición no será obstáculo para su transformación en hotel.

4. Los bares, cafeterías, restaurantes y demás instalaciones anejas contarán con un baño, con aseo e inodoro, para cada sexo, con vestíbulo de independencia.

Artículo 5.44. COMERCIAL.

1. Es el uso que corresponde a locales de servicio público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías o servicios, los de banca, seguros, profesionales, etc.

2. Se distinguen dos niveles:

a) Grado 1: establecimientos con una superficie construida inferior a 500 m^2. En esta superficie computará tanto la situada sobre rasante como aquella bajo rasante, siempre que forme parte del mismo uso y/o edificio, salvo los espacios destinados a aparcamiento y los almacenes.

b) Grado 2. Cuando supere la limitación anterior.

3. Deberán resolver en el interior de su propia parcela el aparcamiento de vehículos y su acceso, cumplirá la normativa sectorial que le sea de aplicación.

No se establece parcela mínima, esta vendrá determinada por la reserva de aparcamientos, que será de una plaza por cada dos personas de ocupación, realizando el cómputo de ésta en base a los mínimos establecidos en la norma de incendios NBE-CPI-96. Esta reserva de plazas de aparcamiento se realizará en la misma parcela de la instalación, y su incumplimiento será condición suficiente para la imposibilidad de instalación del uso.

Esta condición no será de aplicación en instalaciones situadas en edificios en Suelo Urbano de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva (Según Alineaciones, Edificación Abierta y Trama Urbana Tradicional).

4. En ningún caso la superficie de venta será menor de 15 m^2 y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

5. La altura libre en edificios de uso exclusivo será de 2,70 m. cuando se trate de edificios de nueva planta, en los casos de rehabilitaciones o reforma se podrá reducir hasta 2,50 m. En edificios no exclusivos las alturas libres serán las especificadas para la zona, con un mínimo de 2,50 m. en todo caso, incluso en las plantas bajo rasante.

6. Dispondrán de un retrete y un lavabo, por cada 200 m^2 o fracción superior a 100 de más contará con otro retrete y lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos. Los aseos no comunicarán directamente con el resto de locales, debiendo contar con un vestíbulo de independencia. En agrupaciones de comercios se mantendrá esta proporción, computando también los espacios comunes.

7. Cuando la superficie de locales alcance los 1.500 m^2 se dispondrá dentro del local de una dársena de carga y descarga, que se aumentará en una unidad por cada 1.000 m^2 o fracción superior a 500.

8. Los locales comerciales implantados en un edificio de uso característico residencial, deberán contar acceso independiente desde la vía pública o desde un zaguán situado en planta baja, en ningún caso desde el portal del edificio. En edificios de uso característico residencial se prohibe la instalación de comercios en planta primera o superiores, salvo altillos o entreplantas unidas a la planta baja inmediata inferior.

9. Los pasajes comerciales tendrán un ancho libre igual o superior a 3m.

10. La implantación de hipermercados y grandes superficies comerciales con superficie de venta superior a 1.500 m^2, requerirá un estudio previo a la solicitud de licencia, en que se analice el impacto sobre la red viaria y el medio ambiente.

En cualquier caso se exigirá Estudio de Impacto Estructural a licencia comercial en función a lo dispuesto en las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio o del Decreto 56/1996, de 29 de agosto, por el que se regula la instalación de grandes establecimientos comerciales.

Artículo 5.45. OFICINAS.

1. Es el uso correspondiente a los locales de trabajo administrativo, despachos profesionales, etc.

2. Se distinguen dos niveles:

a) Grado 1: establecimientos con una superficie construida inferior a 500 m^2. En esta superficie computará tanto la situada sobre rasante como aquella bajo rasante, siempre que forme parte del mismo uso y/o edificio, salvo los espacios destinados a aparcamiento y los almacenes.

b) Grado 2. Cuando supere la limitación anterior.

3. Deberán resolver en el interior de su propia parcela el aparcamiento de vehículos y su acceso, cumplirá la normativa sectorial que le sea de aplicación.

No se establece parcela mínima, esta vendrá determinada por la reserva de aparcamientos, que será de una plaza por cada dos personas de ocupación, realizando el cómputo de ésta en base a los mínimos establecidos en la norma de incendios NBE-CPI-96. Esta reserva de plazas de aparcamiento se realizará en la misma parcela de la instalación, y su incumplimiento será condición suficiente para la imposibilidad de instalación del uso.

Esta condición no será de aplicación en instalaciones situadas en edificios en Suelo Urbano de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva (Según Alineaciones, Edificación Abierta y Trama Urbana Tradicional).

4. La altura libre en edificios de uso exclusivo será de 2,70 m. cuando se trate de edificios de nueva planta, en los casos de rehabilitaciones o reforma se podrá reducir hasta 2,50 m. En edificios no exclusivos las alturas libres serán las especificadas para la zona, con un mínimo de 2,50 m. en todo caso, incluso en las plantas bajo rasante.

5. Dispondrán de un retrete y un lavabo, por cada 200 m^2 o fracción superior a 100 de más contará con otro retrete y lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos. Los aseos no comunicarán directamente con el resto de locales, debiendo contar con un vestíbulo de independencia. En agrupaciones de oficinas se mantendrá esta proporción, computando también los espacios comunes.

6. Se podrán instalar oficinas en planta baja en todo tipo de edificios.

7. Los despachos profesionales anexos a la vivienda se regirán por lo establecido para el uso de vivienda.

Artículo 5.46. ESPECTACULOS.

1. Estas actividades deben cumplir la legislación sectorial vigente en materia de policía de espectáculos y actividades recreativas.

2. Deberán resolver en el interior de su propia parcela el aparcamiento de vehículos y su acceso.

No se establece parcela mínima, esta vendrá determinada por la reserva de aparcamientos, que será de una plaza por cada dos personas de ocupación, realizando el cómputo de ésta en base a los mínimos establecidos en la norma de incendios NBE-CPI-96. Esta reserva de plazas de aparcamiento se realizará en la misma parcela de la instalación, y su incumplimiento será condición suficiente para la imposibilidad de instalación del uso.

Esta condición no será de aplicación en instalaciones situadas en edificios en Suelo Urbano de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva (Según Alineaciones, Edificación Abierta y Trama Urbana Tradicional).

SECCION SEXTA. USOS DOTACIONALES Y OBRAS PUBLICAS

Artículo 5.47. DEFINICION.

Comprende todos los elementos que constituyen los sistemas, tanto generales como locales, de dotaciones y equipamiento comunitario, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución y entretenimiento de las obras públicas.

Deben cumplir la legislación específica según el destino y actividad que se desarrolle y ser compatibles con el uso predominante del edificio si no se emplaza en edificio exclusivo.

Artículo 5.48. CONDICIONES GENERALES.

Las condiciones de volumen y estéticas serán las de las zonas donde se sitúan.

Si el equipamiento anterior se simultaneaba con otro uso dentro de la misma parcela, ese uso podrá mantenerse en el nuevo proyecto hasta un límite de superficie ocupada y construida igual a la que ocupaba en la situación primitiva, pero no podrá realizarse independientemente del uso del equipamiento social para el que está destinada la parcela en cuestión. Es decir, que la satisfacción de la condición del uso del equipamiento, sea éste cual fuese, es prioritario e indispensable para poder realizar o construir posteriormente el otro uso o usos que subsistían en la situación anterior.

En el caso de que se pretendiese destinar a otros usos distintos (residencial, industrial, etc.) los suelos asignados a usos de equipamiento social, se tramitará obligatoriamente como Modificación Puntual de Planeamiento, debiéndose justificar las razones de la modificación y aportar a la vez las pruebas de calificación de nuevos suelos que compensen las pérdidas de la modificación propuesta.

El paso de uno a otro tipo de equipamiento también se considera Modificación de Planeamiento, excepto en los casos en que tal posibilidad se prevea en el plan, que no requerirán más justificación que el informe municipal.

Se permitirá la instalación de una vivienda cuando sea necesaria para la guarda y conservación del equipamiento.

La altura máxima se calculará con los mismos criterios con los que se hace para la edificación normal dentro de cada zona diferente, pero con la limitación adicional de no sobrepasar en ningún caso los 10 m. de altura de cornisa, excepto para el uso deportivo y aquellos elementos singulares inscribibles en un círculo de diámetro inferior a 10 m., obligados por el diseño o normativa particular expresamente justificada en el proyecto.

Las actuaciones correspondientes a los usos a que se refieren este plan, se encuentran sujetas a la normativa específica vigente para cada uno de ellos, así como a las disposiciones detalladas que el Ayuntamiento acuerde dictar, con carácter general, dentro de su esfera de competencias.

SUBSECCION PRIMERA. DOTACIONES

Artículo 5.49. CONCEPTO Y CONDICIONES.

1. Comprende los suelos y las instalaciones destinados a usos públicos colectivos al servicio del interés comunitario o social. Incluye el uso sanitario, que corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos, incluso clínicas veterinarias y establecimientos similares; el uso asistencial, que corresponde a los edificios o locales destinados a la asistencia no sanitaria de la población más desprotegida, niños, ancianos, etc.; el uso administrativo, que corresponde a las instalaciones de comunicaciones, servicios públicos y dependencias de la Administración; los usos culturales y recreativos, que corresponden a los locales e instalaciones al desarrollo de la vida de relación, al recreo y el ocio de los ciudadanos; el uso religioso, que corresponde a los edificios y locales destinados al culto público o privado; otros usos, como los institucionales, que comprenden las viviendas para colectividades.

2. Las condiciones de volumen y estética serán las mismas de las zonas donde se sitúan.

Artículo 5.50. DEPORTIVO.

1. Se incluyen los lugares o edificios acondicionados para la práctica, enseñanza o exhibición de los ejercicios de cultura física y deportes, tales como polideportivos, gimnasios, canchas deportivas, vestuarios, almacenes, escuelas deportivas, clubes deportivos, piscinas, etc. con edificación importante respecto de la superficie acondicionada.

2. Se permitirán las construcciones e instalaciones propias de estos usos. La superficie ocupada por ellas no excederá del 50% del total de la zona, y su altura no sobrepasará los 12 m., salvo en aquellos elementos singulares cuyo diseño o normativa particular lo exija.

Artículo 5.51. RELIGIOSO.

Comprende los edificios destinados a la práctica religiosa, como los templos, ermitas, centros parroquiales, conventos, cementerios, tanatorios, etc.

Artículo 5.52. CULTURAL.

Comprende las instalaciones y construcciones dedicadas al fomento de la cultura, como casas de cultura, bibliotecas, salas de lectura, museos, salas de exposiciones, ateneos, asociaciones de vecinos, centros sociales, etc.

Artículo 5.53. ENSEÑANZA.

Comprende las edificaciones destinadas a la docencia, en todos sus grados y niveles, tales como guarderías, colegios, institutos, escuelas-taller, universidades, centros de enseñanzas especializadas, etc.

Artículo 5.54. SANITARIO-ASISTENCIAL.

Comprende los consultorios, centros de asistencia primaria, hospitalillos, etc. y cuantos se destinen a la atención sanitaria en todas sus facetas.

Artículo 5.55. ADMINISTRATIVO.

Representado por aquellos edificios de las distintas administraciones públicas, instituciones, fundaciones, entes públicos, etc. Se incluyen en este apartado las oficinas de las distintas administraciones, casas cuartel, residencias de ancianos, centros de empresas, oficinas de empleo, etc.

Artículo 5.56. INFRAESTRUCTURAS.

Corresponde a aquellos elementos y edificios al servicio de las infraestructuras urbanas, como estaciones de bombeo, depuradoras, gasolineras, centros de transformación, centros de datos, centrales telefónicas, etc.

Artículo 5.57. DE RESERVA.

Espacios y edificaciones destinados a aquellos usos públicos no determinados o previstos con anterioridad a la redacción de este plan.

La adscripción de estos suelos a un determinado uso dotacional estará sometido a informe previo de la CUOTA.

SUBSECCION SEGUNDA. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES

Artículo 5.58. CLASIFICACION.

Entre los posibles equipamientos especiales se distinguen los siguientes:

a) Cuarteles y cárceles.

b) Mataderos.

c) Cementerios.

d) Vertederos.

Artículo 5.59. CUARTELES Y CARCELES.

1. Podrán ser de ámbito local (cuartelillos), municipal, o supramunicipal.

2. Se regirán por las condiciones generales establecidas en la normativa de Dotaciones.

Artículo 5.60. MATADEROS.

Cumplirán la legislación específica de Sanidad y Agricultura, y se regirán por las condiciones generales establecidas en la normativa de Dotaciones para el ámbito correspondiente.

Artículo 5.61. CEMENTERIOS.

1. Podrán mantenerse las instalaciones actuales existentes, posibilitando su ampliación acorde con las previsiones de la parroquia o municipio y conforme a lo dispuesto en el presente artículo.

2. En el medio rural no se permitirá que se realicen nuevas edificaciones a una distancia de los cementerios existentes a la entrada de vigor de este plan menor que la de la edificación más próxima. Esta distancia no podrá ser menor en ningún caso de 40 m., salvo informe favorable de la Consejería de Sanidad.

3. La ampliación de los existentes o nueva implantación de cementerios, municipales o metropolitanos, cumplirá la legislación específica: Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria (Real Decreto de 20 de julio de 1974), el Decreto 72/1998, de 26 de noviembre por el que se aprueba el reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria del Principado de Asturias, y Reglamento de Actividades.

4. Autorizada la instalación de un cementerio, siguiendo las determinaciones de esta legislación, las nuevas edificaciones deberán cumplimentar lo preceptuado en el citado artículo. Regulación que en cuanto suponga incidencia sobre núcleos de población que se encuentren a menos de 500 m. y que no hubieran sido conceptuados como áreas pobladas, o fueran exceptuadas conforme a la legislación sectorial para impedir la instalación del cementerio, determinará la imposibilidad de edificar en la envolvente y zona de influencia del citado núcleo, que diese frente al cementerio y dentro del radio de tangencia del mismo con el límite exterior de la agrupación de población y la citada instalación mortuoria. En el resto del núcleo se podrá edificar previo informe favorable de la Consejería de Sanidad.

5. Entre los estudios necesarios para solicitar la autorización, deberán incluirse:

a) Estudio de contaminación, a fin de no alterar el equilibrio natural, evitándose la contaminación de acuíferos subterráneos o la impermeabilidad de las áreas de ubicación.

b) Justificación y diseño de los accesos y aparcamientos de forma que no produzcan efectos negativos en la red viaria general.

Artículo 5.62. VERTEDEROS.

1. Se consideran así a los depósitos de residuos sólidos urbanos, cuyo emplazamiento y características deben cumplir la legislación sectorial vigente.

2. Entre los estudios necesarios para obtener la autorización de su implantación, deberán incluirse los relativos al sistema de vientos y posibles afecciones de olores, y determinaciones análogas a las exigidas para los Depósitos al Aire Libre.

3. Se declaran fuera de ordenación todos aquellos existentes que no cumplan la reglamentación indicada.

SUBSECCION TERCERA.
CONSTRUCCIONES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS.

Artículo 5.63. CONCEPTO Y CONDICIONES GENERALES.

1. Se consideran como tales, al conjunto de construcciones e instalaciones vin-

culadas a la ejecución, explotación, mantenimiento y servicios de las obras públicas e infraestructuras de comunicaciones, de manera concreta gasolineras, áreas de servicio, estaciones, apeaderos, talleres, etc.

2. Solamente podrán ser objeto de licencia en Suelo No Urbanizable cuando no exista posibilidad de encontrar Suelo Urbano destinado de forma específica al mismo uso o similar. En consecuencia, no podrán incluirse dentro de estos usos, los de vivienda, con excepción, en su caso, de una vivienda para guarda de la actividad, con un límite de 100 m² construidos.

3. No se autorizan 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.

4. En todo caso, las actividades que aquí se regulan, deberán cumplir, además de la legislación específica, las normas generales de edificación.

SECCION SEPTIMA. USOS INDUSTRIALES

Artículo 5.64. CONCEPTO, CLASIFICACION Y CONDICIONES GENERALES.

1. Es el uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso almacenaje, envasado, transporte y distribución.

2. Se establecen los siguientes grupos:

a) Industrias vinculadas al medio rural. Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.

b) Industrias en Suelo Urbano. Aquellas actividades industriales, de almacenaje o transformación compatibles con los suelos urbanos, bien sean residenciales o polígonos industriales.

c) Gran industria. De carácter aislado propia de actividades con necesidad de amplia superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad o cualquier deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su costa, las obras y efectos de su implantación.

SUBSECCION PRIMERA. INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL

Artículo 5.65. CLASIFICACION.

Se consideran las siguientes clases:

a) Almacenes e industrias de transformación de productos agrarios, vinculada a explotación familiar agraria con carácter netamente industrial. Igualmente podrían extenderse incluidas en tal determinación las cooperativas, previo informe favorable, en este caso, de la CUOTA.

b) Talleres artesanales, locales destinados a la realización de actividades de artes u oficios que, por entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de la población rural, pueden emplazarse en este medio aislados o como actividad complementaria a la vivienda.

c) Talleres de automóviles, y maquinaria agraria. Se distinguen de los anteriores por razón de su carácter molesto, incompatible con la vivienda.

Artículo 5.66. ALMACENES O INDUSTRIAS DE TRANSFORMACION.

1. Las industrias de transformación y almacenaje de los productos agrarios a las que se refiere este artículo son aquellos que tradicionalmente se vincularon a la misma explotación agraria familiar, en la que aún permanece en parte, y que posteriormente han dado lugar a instalaciones de mayor escala, pero ligadas al Medio Rural.

Las más frecuentes son las siguientes:

a) Forestales: ..... Serrerías.

b) Ganaderos: ..... Tratamiento y almacenaje de productos lácteos. Almacenes de pienso.

c) Agrícolas: ..... Bodegas y almacenes de cosecha y abonos.

2. Se consideran de instalación preferente en Suelo Urbano de calificación adecuada.

3. Deberán localizarse a una distancia superior a 100 m. de cualquier edificación, distancia que podrá reducirse con autorización expresa de los colindantes, salvo que sea actividad calificada por el Reglamento de Actividades.

4. Las instalaciones menores de 100 m² podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural, cuando estén en la misma parcela, en caso de superar esta superficie se exigirá una superficie mínima de parcela de 1.200 m².

5. La edificación no podrá ocupar más del 20% de la superficie de la parcela, su superficie construida no superará los 250 m².

6. Solucionarán los problemas de aparcamiento, acceso, carga y descarga en el interior de la propia parcela. Se hará una reserva de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de construcción, salvo mayores necesidades impuestas por el número de empleados, la clientela, la flota de vehículos de la empresa o la adición de estas condiciones, que se justificará en el proyecto técnico.

Artículo 5.67. TALLERES ARTESANALES.

1. Cumplirán las condiciones propias de la actividad a que se destinen y el Reglamento de Actividades si la misma estuviera clasificada.

2. Las instalaciones menores de 100 m² podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural o en los bajos de la misma, cuando estén en la misma parcela; en caso de superar esta superficie se exigirá una superficie mínima de parcela de 600 m².

3. La edificación no podrá ocupar más del 20% de la superficie de la parcela, su superficie construida no superará los 250 m².

4. En todos los casos la instalación no podrá tener una potencia instalada superior a 8 Kw ni emitir ruidos superiores a 70 dbA.

5. Los talleres existentes y con licencia concedida que no se ajusten a las anteriores condiciones edificatorias no se declararán fuera de ordenación. Cualquier ampliación de los mismos se regirá por las condiciones anteriores, salvo la referida a los tipos de suelo en que podrá implantarse y la existencia de parcela mínima.

6. Solucionarán los problemas de aparcamiento, acceso, carga y descarga en el interior de la propia parcela. Se hará una reserva de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de construcción, salvo mayores necesidades impuestas por el número de empleados, la clientela, la flota de vehículos de la empresa o la adición de estas condiciones, que se justificará en el proyecto técnico.

7. En Núcleo Rural o áreas de Suelo Urbano calificadas como Vivienda Tradicional Familiar o Trama Urbana Tradicional la tipología edificatoria tenderá a asimilarse y mimetizarse con la de vivienda unifamiliar dominante en el área.

Artículo 5.68. TALLERES DE AUTOMOVILES.

1. Se incluyen en esta categoría tanto los talleres de coches, como los de cualquier tipo de vehículo o maquinaria, sea industrial o agroganadera. Son actividades clasificadas como molestas.

Deberá preverse su localización en suelo urbano o urbanizable con calificación adecuada.

2. Mantendrán una distancia mínima de 100 m. a la edificación más próxima.

3. Las instalaciones menores de 100 m² podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural o en los bajos de la misma, cuando estén en la misma parcela; en caso de superar esta superficie se exigirá una superficie mínima de parcela de 1.200 m².

4. La edificación no podrá ocupar más del 20% de la superficie de la parcela, su superficie construida no superará los 250 m².

5. Solucionarán los problemas de aparcamiento, acceso, carga y descarga en el interior de la propia parcela. Se hará una reserva de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de construcción, salvo mayores necesidades impuestas por el número de empleados, la clientela, la flota de vehículos de la empresa, los vehículos en depósito o la adición de estas condiciones, que se justificará en el proyecto técnico.

SUBSECCION SEGUNDA. INDUSTRIAS EN SUELO URBANO

Artículo 5.69. INDUSTRIA COMPATIBLE CON USO RESIDENCIAL.

Son aquellas actividades que no produce molestias para la vivienda o el resto de usos urbanos, o cuyos efectos nocivos pueden ser corregidos de acuerdo con la legislación específica, y que resultan necesarios para dar servicio a la zona en que se ubican, comprende las actividades artesanales, los almacenes de materias inocuas, los talleres, los servicios técnicos de reparación, las industrias de transformación, los mayoristas de comercialización, etc.

Pueden emplazarse en plantas inferiores de edificios con otro uso o en edificios independientes.

Artículo 5.70. INDUSTRIA MEDIA.

Son aquellas actividades clasificadas por el Reglamento de Actividades, no incluibles en el apartado anterior por la imposibilidad de corregir sus efectos negativos, solo podrán autorizarse en Suelo Urbano de uso industrial, cualquiera que sea su superficie o potencia. Incluye las instalaciones de almacenamiento de chatarra y vehículos de desguace.

Las condiciones generales que regulan el uso son:

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento.

2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán al menos un volumen de 12 m³ por trabajador.

3. En zonas de uso característico distinto al industrial, cualquier nuevo edificio entre medianerías destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de 15 cm., con un mínimo de 5 cm., no teniendo con-

tacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

4. Los locales contarán con aseos independientes para cada sexo, con un retrete, un lavabo y una ducha para cada 20 trabajadores o fracción superior a 10, y por cada 1.000 m^2 de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a 500 m^2.

5. Los edificios de uso exclusivo industrial dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 de superficie construida. Los talleres de reparación de automóviles deberán garantizar, para permitir su implantación, que ni causan perjuicios a la circulación y al aparcamiento en la vía pública, y su tamaño y forma ha de permitir el aparcamiento en su interior de, al menos, un vehículo cada 50 m^2 construidos.

6. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m^2 la instalación dispondrá de una zona exclusiva para carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión de tamaño medio.

7. Se permite la vinculación a cada actividad de una vivienda destinada al promotor, para vigilancia o mantenimiento, siempre que su superficie no supere el 10% de la superficie construida total, con un máximo de 100 m^2 construidos y cumpla las condiciones generales del uso de vivienda.

Artículo 5.71. GARAJE-APARCAMIENTO.

1. Se aplica a los garajes-aparcamiento en edificios de uso exclusivo, bien sean bajo rasante de las vías públicas o sobre rasante.

2. El tamaño de las plazas de aparcamiento, en función del tipo de vehículo a que se destina, se establece en:

Vehículos de dos ruedas ..... 2,5 x 1,5 m.

Automóviles grandes ..... 5,0 x 2,7 m.

Automóviles ligeros ..... 4,5 x 2,4 m.

Industriales ligeros ..... 5,7 x 2,7 m.

Industriales pesados ..... 9,0 x 3,0 m.

3. En todos los aparcamientos se dispondrá, al menos, el 15% de sus plazas para automóviles grandes.

4. El dimensionamiento de accesos, vías interiores, alturas libres y demás elementos se atendrá a lo dispuesto para este uso en las Normas de Diseño de Edificios Destinados a Vivienda del Principado de Asturias, que se acompaña como Anexo de este plan.

SUBSECCION TERCERA. GRAN INDUSTRIA

Artículo 5.72. CLASIFICACION.

Se consideran las siguientes formas:

a) Gran industria. Se consideran como tales, las industrias que necesitan de gran superficie de implantación y son susceptibles de producir fuertes contaminantes.

b) Industrias peligrosas. Se consideran así las que, sin exigir grandes superficies, su actividad calificada por el Reglamento de Actividades, exige una distancia mínima a núcleos habitados de 2.000 m., salvo regulación sectorial que permita acortar esta distancia y previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.

c) Depósitos al aire libre. Se incluyen aquí las ocupaciones, temporales o definitivas, de terrenos para el almacenamiento o depósito de materiales o desechos a gran escala.

Artículo 5.73. GRAN INDUSTRIA.

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que les sea de aplicación.

2. Se consideran en todo caso, como Uso Prohibido en Suelo No Urbanizable, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulan en el presente plan.

3. No podrán situarse a menos de 1.000 m. de cualquier núcleo habitable o de 250 m. de la vivienda más próxima, salvo que la CUOTA permita acortar estas distancias en casos de especial condición muy justificada.

4. Deberán crear barreras arboladas de 25 m. de anchura en todo el perímetro de los terrenos, como pantallas de protección anticontaminante.

Artículo 5.74. INDUSTRIAS PELIGROSAS.

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial que les sea de aplicación.

2. Sólo se admitirá el emplazamiento en el área rural de una actividad de estas características cuando se justifique de forma precisa que no exista posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales en el término municipal.

3. Se exigirá, además de las condiciones requeridas para la Gran Industria, la notificación por escrito a los colindantes.

4. Se consideran en todo caso, como Uso Incompatible en Suelo No Urbanizable, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulan en las presentes Normas.

5. No podrá situarse en ningún caso a menos de 2.000 m. de cualquier núcleo habitado o a 250 m. de la vivienda más próxima, salvo regulación sectorial que permita acortar estas distancias, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

6. La ocupación máxima del terreno será del 25%.

7. La superficie mínima de la finca afectada será de 10 Ha.

Artículo 5.75. DEPOSITOS AL AIRE LIBRE.

1. Se consideran Uso Autorizable en las categorías de Suelo No Urbanizable que así se especifique, pero deberán localizarse en áreas degradadas, recomendándose particularmente las resultantes de canteras y minas abandonadas o vertederos industriales.

2. En todo caso, se tendrá en cuanta en su localización, su influencia en el paisaje, tanto urbano como rural. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado de altura no menor de 3 m. desde el momento de su puesta en funcionamiento. No serán visibles desde las vías de acceso a los núcleos.

3. No se permitirá la localización o apilamientos de vehículos o materiales de forma que impida o dificulte la visibilidad a los colindantes, no pudiendo sobrepasar en ningún caso, la altura de 3 m. sobre las rasantes del terreno. Se respetará una franja de 5 m. a lo largo de todo el perímetro, la cual quedará libre de depósitos y delimitada por otra pantalla vegetal de 1,50 m. de altura desde el momento de su puesta en funcionamiento.

4. Resolverá a su costa los problemas de acceso, aparcamiento y, en su caso, posibles vertidos residuales.

SECCION OCTAVA. USOS DE APROVECHAMIENTOS EXTRACTIVOS.

Artículo 5.76. CLASIFICACION Y CONDICIONES GENERALES.

Industrias y aprovechamientos extractivos son aquellos cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.

Se consideran las siguientes clases:

a) Actividades mineras. Excavaciones para la extracción de minerales, bien sean en galería subterránea o a cielo abierto. Podrán ser de carácter industrial o familiar. Se incluyen aquí las actividades de investigación y similares (sondeos, calicatas, etc.).

b) Extracciones con transformación. Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo.

Los accesos serán independientes de las vías a núcleos urbanos y se evitará el transporte de productos por vías urbanas si no van convenientemente protegidos para impedir pérdidas por carretera o afectar al ambiente.

Los vertederos de este tipo de instalaciones se localizarán en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural evitando que se desparrame por las laderas o se acumule en valles, enturbiando las aguas y evitando que los vientos dominantes arrastren materiales o partículas a zonas urbanas.

Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en su actividad se verán obligadas a restituir el entorno, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal capaz de regenerar la flora y el arbolado característico de la zona.

Artículo 5.77. ACTIVIDADES MINERAS.

1. Se incluyen los dos tipos de laboreo:

a) Explotaciones subterráneas.

b) Explotaciones a cielo abierto.

2. En ambos casos, cumplirán con los requisitos y condiciones exigidos por la legislación sectorial de minas.

3. En particular habrá que tenerse en consideración el Real Decreto 2994/1982 sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras así como legislaciones complementarias sobre el mismo.

4. Asimismo, entre este tipo de actividades cabe contemplarse los aprovechamientos de recursos relativos a aguas minerales, termales, etc.

5. Tendrá particular consideración, en todas aquellas actividades relacionadas con la actividad sectorial minera, el aprovechamiento de los residuos obtenidos en operaciones de investigación o de explotación, así como los procedentes de plantas de tratamiento de minerales que puedan constituir un yacimiento de origen no natural.

6. Entre las condiciones generales fijadas para su autorización, tendrán particular consideración:

a) Extensión y límites del terreno objeto de la autorización acompañándose un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructura existente.

b) Clase de recurso o recursos a obtener, uso de los productos y área de comercialización o instalaciones.

c) Proyecto de explotación e instalaciones redactado por técnico competente.

d) Condiciones que resultan necesarias para la protección del medio ambiente y restitución del terreno.

7. En caso de que el Ayuntamiento considere innecesaria la restitución del terreno, deberá obtener la autorización de la CUOTA, previo abono de compensaciones económicas por parte del titular de la explotación en la cuantía que a tal efecto se estipule.

8. La autorización de la implantación de una actividad minera llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación siempre que se cumplimente la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de la CUOTA. El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de dichas edificaciones cuando la explotación hubiera concluido.

Artículo 5.78. ACTIVIDADES EXCLUIDAS Y ESTABLECIMIENTOS DE BENEFICIO.

1. La extracción ocasional y de escasa importancia de recursos minerales cualquiera que sea su clasificación, siempre que se lleve a cabo por el propietario del terreno o por los vecinos de la zona de manera tradicional y no exija la aplicación de técnica minera alguna, no precisará licencia municipal, siempre que no incida en alguno de los supuestos determinados en la Ley del Suelo y el Reglamento de Disciplina Urbanística y legislación regional correspondiente.

2. Para instalar un establecimiento destinado a la preparación, concentración o beneficio de los recursos comprendidos en el ámbito de la legislación de minas, deberá obtenerse previamente la autorización, precisándose la licencia municipal en los mismos supuestos expresados en el apartado anterior.

Artículo 5.79. EXTRACCIONES CON TRANSFORMACION.

1. Dada la doble condición de industria extractiva y transformación industrial de los productos obtenidos del suelo, su implantación vendrá condicionada por la normativa correspondiente a las Actividades Mineras y por la Normativa propia de la Gran Industria.

2. No podrán emplazarse a una distancia menor de 250 m. a un asentamiento de población salvo que la legislación sectorial aplicable permita expresamente una distancia menor, y previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.

TITULO VI. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION DE SISTEMAS

SECCION PRIMERA. SISTEMA GENERAL DE CARRETERAS Y CAMINOS

Artículo 6.1. DEFINICION.

Se refiere a todo el trazado de las vías, cualquiera que sea el régimen urbanístico del suelo afectado (urbano, no urbano) y según los siguientes tipos:

a) Autopistas: Vías especiales, con distintas calzadas para cada sentido de circulación, separadas entre sí, sin accesos a propiedades colindantes ni cruces a nivel con otros elementos.

b) Autovías: Vías que, sin reunir los requisitos de las autopistas, tienen calzadas separadas para cada sentido de circulación y limitación de accesos.

c) Vías rápidas: Carreteras de una sola calzada con limitación de accesos a las propiedades colindantes.

d) Carreteras convencionales: Carreteras de una sola calzada que no reúnen las características de las anteriores.

e) Elementos funcionales o áreas de servicio: Zonas colindantes a carreteras, diseñadas para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación, pudiendo incluir estaciones de suministro.

f) Tramos urbanos: Aquellos sectores de carretera que discurren por suelo urbano.

Artículo 6.2. DELIMITACION.

1. Sistemas generales: Se califican como sistemas generales todas las carreteras y accesos a los núcleos urbanos así como las travesías.

a) Carreteras de la red nacional.

b) Carreteras de la red de la comunidad autónoma.

2. Sistemas Locales:

a) Vías urbanas: Se califican como sistemas locales las calles existentes o trazadas en suelo urbano y las que deban establecerse en suelo urbano en desarrollo del planeamiento.

b) Vías rurales: Los viales interiores a los Núcleos Rurales.

c) Caminos itinerarios peatonales: Existen diversos caminos rurales, sin asfaltar, de los montes, de la reserva de caza, etc.

Los organismos de la Administración con competencias sobre medio ambiente de acuerdo con la corporación municipal podrán imponer controles de acceso de vehículos a determinadas zonas del territorio.

Artículo 6.3. ZONIFICACION FUNCIONAL.

El suelo afectado por carreteras queda sujeto al cumplimiento de la legislación sectorial, tanto autonómica como estatal. Se estará a lo dispuesto en la Ley 13/1986, de Protección y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias, en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y su Reglamento General Real Decreto 1812/1994 y en la Orden de 16 de diciembre de 1997 sobre "Accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio".

Los terrenos incluidos dentro de las márgenes de las carreteras están clasificados dentro de las clases urbano y no urbanizable según su emplazamiento.

A los efectos de este plan y en concordancia con la legislación sectorial, se establecen en las carreteras las siguientes zonas funcionales y limitación de usos de las mismas:

a) Zona de dominio público: Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y 3 m. en el resto de las carreteras a cada lado, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, que es la intersección del talud con el desmonte o, en su caso, de los de sostenimiento.

b) Zona de servidumbre: Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y de 8 m. en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre podrán pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, e incluso podrán ser de dominio público por estar destinados a algunos de los elementos funcionales de la carretera.

c) Zona de afección: Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 m. en autopistas, autovías y vías rápidas, 50 m. en el resto de las carreteras estatales y 30 m. en las de la red de la Comunidad Autónoma y la Red Provincial, medidos desde las citadas aristas.

Los terrenos comprendidos en la zona de afección tal como queda delimitada en el párrafo anterior, podrán pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, e incluso podrán ser de dominio público por estar destinados a alguno de los elementos funcionales de la carretera.

Artículo 6.4. CONDICIONES DE USO.

Se sujetarán en cualquier caso a las limitaciones establecidas por las leyes y reglamentos citados.

1. Zona de dominio público.

Usos autorizables:

- A autorización del organismo titular de la carretera.

- A licencia municipal si se trata de edificaciones.

Sólo se autorizan, y con licencia del Ayuntamiento, las obras o instalaciones exigidas para el servicio público de interés general y los elementos funcionales de la carretera que se señalan:

- Areas para la conservación y explotación de la carretera, en la que quedan incluidos los centro operativos, parques, viveros, garajes, talleres y viviendas correspondientes al personal encargado de dicha conservación y protección.

- Areas destinadas a aparcamientos y zonas de descanso.

- Areas destinadas a paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro y similares.

- Areas para cualquiera otros efectos permanentes al servicio público de la carretera.

2. Zona de servidumbre.

Usos autorizables:

- A autorización del organismo titular de la carretera en S.N.U.

- A licencia municipal en tramos urbanos y travesías.

No podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que los que sean compatibles con la seguridad vial y lo exijan el interés general o un mejor servicio a la carretera, previa autorización del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias recurrentes.

3. Zona de afección.

Usos autorizables:

- A autorización del organismo titular de la carretera en S.N.U.

- A licencia municipal en tramos urbanos y travesías.

Las obras o instalaciones fijas o provisionales, los cambios de uso, la plantación o tala de árboles, obras de ampliación, reparación y mejora de las existentes, todo ello sin perjuicio de las autorizaciones de organismos con competencias recurrentes.

Artículo 6.5 CONDICIONES TECNICAS.

Las características técnicas y de acabado de la red viaria se adecuarán al entorno ambiental y a las exigencias técnicas según la intensidad, velocidad y peso de la circulación prevista.

El viario de sistema general se ajustará a las exigencias señaladas en las leyes, reglamentos e instrucciones técnicas de los organismos titulares.

En la urbanización de los espacios públicos deberán tenerse en cuenta las soluciones necesarias para facilitar la movilidad de minusválidos, su regulación a efectos de diseño deberá ajustarse a lo establecido en la Ley 5/1995, de 6 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Las vías locales pueden considerarse como de tráfico medio-bajo con exigencias de anchura de 8 m. de explanada y 6 m. de calzada.

Tanto los nuevos viales como las conexiones con la red de carreteras o caminos se ejecutarán con las condiciones establecidas por el organismo competente y previa autorización del mismo.

- Pavimentación y encintado de aceras:

Las características técnicas y de acabado de la red viaria se adecuarán al entorno ambiental y a las exigencias técnicas según la intensidad, velocidad y peso de la circulación prevista.

Se recomienda en general, dado el carácter de los núcleos del concejo y la estrechez de las calles, la pavimentación de las mismas manteniendo la continuidad entre acera y calzada, sin bordillo con desnivel entre ambos elementos.

Las soleras de hormigón en pavimentaciones tendrán un espesor mínimo de 20 cm. y una resistencia media mínima de 200 kg/cm^2. Bajo las pavimentaciones de nueva ejecución se dejarán previstas las canalizaciones y arquetas necesarias para las instalaciones enterradas evitando futuras demoliciones.

Se mantendrán las rasantes existentes salvo las señaladas en planos.

Artículo 6.6. PUBLICIDAD.

En los tramos urbanos y travesías, la publicidad deberá situarse fuera de las zonas de dominio público y no afectará a la señalización, iluminación y balizamiento de la carretera.

Fuera de los tramos urbanos de las carreteras, queda prohibido realizar publicidad en todo el ámbito de este plan.

En todo caso se ajustará a las exigencias señaladas en las leyes, reglamentos e instrucciones técnicas de los organismos titulares.

Artículo 6.7. CONDICIONES PARA LA EDIFICACION EN MARGENES DE CARRETERAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Además de las específicas para cada zona, se debe tener en cuenta que las nuevas obras de edificación no rebasarán la línea límite de edificación que se señala a continuación:

A ambos lados de las carreteras se establecen dos franjas donde quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas.

La distancia de la línea de edificación se establece a distintas distancias medidas horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada entendida como el borde exterior de la parte destinada a la circulación de vehículos en general.

- Autopistas, autovías y vías rápidas: la línea de edificación se situará a 50 m. del borde de la calzada.
- Carreteras estatales convencionales y de la red básica: la línea de edificación se establece a 25 m. del borde exterior de la calzada.
- Variantes o carreteras de circunvalación: la línea de edificación se situará a 100 m. en carreteras estatales y 50 m. en carreteras de la red básica de la comunidad autónoma, a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.
- Carreteras regionales, comarcales y locales: la línea de edificación se establece a 18, 10 y 8 m. respectivamente del borde de la carretera.
- Caminos: se prohiben construcciones a menos de 3 m. del eje o 1 m. del borde, ajustándose a la condición más restrictiva.

La distancia de los cierres a las carreteras se atendrá a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 13/1986 de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias.

Teniendo en cuenta que la zona de servidumbre por su propia finalidad debe pertenecer a la zona no edificable, la línea de edificación deberá ser siempre exterior a la citada zona.

Cuando excepcionalmente, por ser de excesiva anchura, la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes y la línea de edificación coincidirá con la exterior a la de dicha zona de servidumbre.

Artículo 6.8. CONDICIONES PARA LA EDIFICACION EN MARGENES DE CARRETERAS EN SUELO URBANO.

Además de las condiciones generales y las específicas para cada zona, se debe tener en cuenta que las nuevas obras de edificación no rebasarán la línea límite de edificación que se señala a continuación:

Se ajustará a las alineaciones marcadas en los planos de ordenación, aunque el organismo titular de la carretera o la Corporación podrá señalar otras alineaciones para cerramientos de parcela o para retranquear la edificación, cuando lo justifique una mejora del trazado o la visibilidad y el Ayuntamiento lo acuerde, ajustándose al procedimiento legal.

SECCION SEGUNDA. SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 6.9. DEFINICION.

Se refiere a aquellos espacios públicos no edificados, destinados al uso de la colectividad, bien sea como parques, jardines, áreas deportivas al aire libre, de juegos infantiles, espacios de ocio recreativo al aire libre, aparcamientos, etc.

Artículo 6.10. DELIMITACION.

1. Sistemas generales: Se califican como sistemas generales todas las áreas clasificadas por este plan como Dotacional, en sus distintas modalidades, en el núcleo urbano de Panes.

2. Sistemas Locales: Las restantes dotaciones ubicadas en cada uno de los núcleos de población.

Artículo 6.11. CONDICIONES DE USO.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y el paisaje, especialmente en Suelo No Urbanizable.

De entre los usos definidos en las condiciones generales se especifican las siguientes:

1. Usos permitidos.
   - Regeneración de la naturaleza.
   - Jardín urbano y áreas de juegos.
   - Areas peatonales.
   - Campos y pistas deportivas al aire libre.
   - Aparcamiento.
2. Usos autorizables.
   - Pequeña edificación al servicio de las zonas verdes.
   - Edificaciones deportivas, especialmente las vinculadas a la náutica.
3. Usos prohibidos.
   - Todos los demás.

SECCION TERCERA. INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES TECNICAS

Artículo 6.12. DEFINICION.

Se refiere a aquellas redes y elementos de suministro de energía eléctrica, telefonía, agua, saneamiento, gas, etc. que se desarrollan en el término municipal, bien sea para abastecimiento local o formando parte de redes de ámbito supramunicipal.

Artículo 6.13. DELIMITACION.

Las existentes, aquellas que se deban proyectar en ejecución del planeamiento para cubrir las necesidades de las distintas zonas.

Las que se señalan en planos como Equipamiento Social/ Servicios públicos-infraestructuras. Abarca los Sistemas Generales y Locales hasta el usuario final.

SUBSECCION PRIMERA. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Artículo 6.14. CAPTACIONES, DEPOSITOS Y ESTACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE.

Las captaciones deberán contar con autorización y se garantizará la potabilidad y los tratamientos precisos.

Los depósitos tendrán como mínimo la capacidad suficiente pata el consumo total equivalente a 24 horas de consumo punta.

Artículo 6.15. RED DE DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE.

Todas las edificaciones estarán dotadas de suministro de agua corriente potable.

Se establece un caudal mínimo de 200 l./hab./día para usos residenciales con diámetro mínimo de conducción de 60 mm.

Para otro tipo de instalaciones, se garantizará el caudal mínimo necesario para la actividad.

La conexión de los usuarios con la red estará en la acera de la fachada con arqueta registrable y los contadores se situarán en lugar accesible y se cumplirán las condiciones de la Compañía suministradora.

Artículo 6.16. RED DE RIEGO Y PROTECCION CONTRA INCENDIOS.

La red de riego y protección contra incendios será independiente de la de abastecimiento y con diámetro mínimo de 100 mm.

Los hidrantes serán enterrados en arquetas con diámetros mínimos de 80 mm Y fácilmente accesibles a los equipos de extinción y señalizados para su inmediata localización.

SUBSECCION SEGUNDA. SANEAMIENTO Y VERTIDOS

Artículo 6.17. COLECTORES.

Las conducciones generales serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y los espacios de uso público hasta conectar con las instalaciones de depuración.

Se establecen las siguientes condiciones:

- Capacidad mínima de vertido de 200 l/hab./día en áreas residenciales y en áreas industriales la necesaria para evacuar aguas pluviales a razón de 60 l/m^2 como mínimo.
- Velocidad de agua a sección llena: 0,5- 3,0 m./seg.
- Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 m^3 para las alcantarillas de diámetro 30 cm. y 1 m^3 para las restantes.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y rasante y cada 50 m. como máximo en las alineaciones rectas.
- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 60 cm. y hormigón armado para las restantes.
- Sección mínima de alcantarilla: diámetro 30 cm.
- El trazado se sujetará a lo dispuesto en el artículo 14.2 33 la Ley 13/1986 de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias, salvo los imprescindibles cruces de calzadas derivados de las condiciones de los servicios anteriormente señalados, los cuáles podrán autorizarse por la consejería competente en materia de obras públicas previa fijación de las condiciones técnicas de ejecución y seguridad.

Las conexiones de los desagües privados con la red general se harán mediante un único ramal por parcela, con diámetro mínimo de acometida 15 cm. de diámetro interior, pendiente >1,5%, impermeable y de paredes lisas y con arqueta de registro de 40x40 cm. adosada a la fachada del solar en la acera.

Artículo 6.18. ESTACIONES DE DEPURACION DE AGUAS RESIDUALES.

Queda prohibido el vertido de aguas no depuradas a regatos o cauces públicos.

Todas las aguas residuales deberán ser tratadas previamente a su vertido a cauces o subsuelo debiendo cumplir las disposiciones del Reglamento de dominio público hidráulico (Real Decreto 849/1986 MOPU) y otras normas complementarias así como contar con la autorización de los organismos competentes.

Los vertidos industriales, ganaderos, etc. susceptibles de contener elementos de contaminación química no biodegradable deberán contar con sistemas de depuración aprobados por el organismo correspondiente, previa licencia con arreglo al Reglamento de Actividades y se mantendrán de modo que resulten eficaces.

En casos de vertidos especiales de industrias, deberá especificarse en el proyecto el tipo de residuos y sus efectos así como el procedimiento previsto para neutralizarlos en cumplimiento de la legislación sectorial.

Provisionalmente, donde no exista red de saneamiento y hasta que ésta se construya, podrá autorizarse el empleo de fosas sépticas en los casos de viviendas unifamiliares aisladas.

Las actividades autorizables en Suelo No Urbanizable, en caso de imposibilidad de conexión a red cercana, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes, previa depuración correspondiente por medio de fosas sépticas o depuradoras en correctas condiciones de funcionamiento y mantenimiento. No se proyectarán pozos absorbentes en las zonas en que, por razones de permeabilidad, exista riesgo de contaminación.

SUBSECCION TERCERA. ENERGIA ELECTRICA

Artículo 6.19. COMUNICACIONES POR CABLES Y ONDAS.

Deberá cumplirse la reglamentación vigente.

Las compañías suministradoras deberán solicitar licencia al Ayuntamiento para sus instalaciones y deberán ajustarse a las prescripciones que se le señalen en cuanto a instalación de soportes y báculos, recorrido de tendidos vistos, emplazamiento de luminarias, etc.

En Suelo No Urbanizable debe presentarse proyecto de la instalación que refleje el recorrido del tendido señalando las parcelas o elementos a los que afecte por imponer servidumbres, etc.

Las subestaciones eléctricas y centros de transformación serán de tipo cerrado en todo el término municipal.

Se prohibe el paso de líneas aéreas de media y alta tensión por Suelo Urbano y Suelo Urbanizable.

En promociones privadas no se admitirá la localización de centros de transformación o elementos auxiliares en vía pública y su implantación, modificación, traslado, etc. será por cuenta del usuario.

En Suelo Urbano se procurará que las redes de distribución eléctrica de baja tensión sean subterráneas y será obligatorio en las zonas, edificios y conjuntos catalogados de interés cultural. Para ello se procurará en las nuevas pavimentaciones o en la reforma de las existentes, dejar al menos dos tubos de PVC diámetro 120 mm y 6 atm. como reserva para enterrar las líneas y las arquetas de conexión correspondientes.

Todo edificio debe estar dotado de energía eléctrica. El nivel de electrificación y los coeficientes de simultaneidad se establecerán de acuerdo con las indicaciones de las normas tecnológicas de aplicación o las exigencias de la actividad.

Artículo 6.20. SERVIDUMBRES DE TENDIDOS ELECTRICOS.

En relación con las instalaciones de electricidad de media y alta tensión las construcciones cercanas deberán cumplir las siguientes disposiciones:

1. Prohibición de plantación de árboles.

Se prohibe la plantación de árboles a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en Kv de la línea y como mínimo a 2 m.:

D= 1,5 + V/150.

2. Prohibición de construcciones no accesibles a personas.

Se prohibe la construcción a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en Kv de la línea y a como mínimo 4 m.:

D= 3,3 + V/150.

3. Prohibición de construcciones accesibles a personas.

Se prohibe la construcción a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en Kv de la línea y como mínimo a 5 m.:

D= 3,3 + V/100.

Artículo 6.21. ALUMBRADO PUBLICO.

Para Suelo Urbano se cumplirá:

Nivel mínimo de iluminación en zonas peatonales: 5 lux.

Nivel mínimo de iluminación en zonas de tráfico rodado: 15 lux.

Nivel mínimo de iluminación en travesías: 100 lux.

Artículo 6.22. SERVIDUMBRES URBANAS.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar soportes, señales y cualquier otro elemento de mobiliario urbano conveniente al servicio de los ciudadanos en lugares o fachadas particulares, a su cargo y notificándolo con antelación a los propietarios.

TITULO VII.
NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO. INVENTARIO

SECCION PRIMERA. CONDICIONES GENERALES

Artículo 7.1. DEFINICION.

El objeto de este título es establecer los cauces para la protección, conservación y mejora del Patrimonio, entendido como el conjunto de los bienes culturales, económicos, paisajísticos o ambientales, naturales o realizados por el hombre, que constituyen la identidad de los ciudadanos y que por su especial interés merecen ser conservados, total o parcialmente, en las condiciones adecuadas para transmitir dichos valores, por lo que deben ser objeto de una gestión especial.

Artículo 7.2. OBJETIVOS.

1. La protección de edificaciones, jardines o paisajes conlleva la voluntad de las distintas administraciones de conservarlas, restaurarlas o rehabilitarlas, según los casos y condiciones establecidas por este plan.

2. El Ayuntamiento prestará la cooperación necesaria para el mantenimiento de los edificios que así lo requieran.

3. La presunta existencia de yacimientos arqueológicos o paleontológicos, determinará la prohibición de realizar cualquier tipo de obra sin autorización previa de la Consejería de Cultura.

4. En todos los casos se estará a lo establecido por la Ley del Principado de Asturias 1/2002, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural.

Artículo 7.3. REGISTRO DE ELEMENTOS EN EL CATALOGO Y SU MODIFICACION.

Se incluyen en el Catálogo de edificios los monumentos, edificios, construcciones y elementos que, por sus características tipológicas, históricas y arquitectónicas merecen ser preservados y especialmente protegidos, impidiendo la actuación indiscriminada sobre los mismos. Se incluyen tanto los inmuebles declarados Bien de

Interés Cultural y sus respectivos entornos, como los elementos incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias y aquellos que se protegen específicamente a través del presente plan.

Respecto a los edificios propuestos para su protección por el plan estos se grafían en los planos de ordenación de suelo urbano y se realiza un listado aquellos con un grado máximo de protección.

El Catálogo que contiene este plan podrá ser modificado, tanto para incluir como para excluir elementos como para cambiar las condiciones de protección de los mismos, a instancias de particulares o de las distintas administraciones, adjuntando informe, redactado por técnico competente en la materia, justificativo de los motivos alegados y siguiendo los mismos trámites exigidos para la aprobación del Catálogo, tramitándose como Modificación Puntual, debiendo emitir la correspondiente Comisión de Patrimonio o de Medio Ambiente informe vinculante previo a la Aprobación Provisional.

El Ayuntamiento, de acuerdo con los servicios correspondientes, practicará el deslinde del terreno que ha de quedar afecto al elemento o sector objeto de la protección, sin cuyo requisito no se concederán licencias de construcción o urbanización en terrenos colindantes con alguno de estos elementos.

La Carta Arqueológica elaborada por la Consejería de Cultura es susceptible de ampliación con nuevos yacimientos documentados por esta Consejería. Para los elementos no incluidos en dicha Carta y de los cuáles haya indicios suficientes de existencia de restos valorables desde el punto de vista arqueológico, el Ayuntamiento debe dar inmediata comunicación a la Consejería para la oportuna evaluación de los mismos y la concesión de la necesaria autorización si fuera procedente cualquier actuación de índole arqueológica. Todas aquellas actuaciones que pudieran suponer afección a los yacimientos arqueológicos catalogados deberán contar con las cautelas arqueológicas necesarias, previo informe favorable y vinculante de la Consejería de Cultura.

En relación con los elementos de valor etnológico o etnográfico (hórreos, paneras, cabazos, molinos, fraguas, lavaderos, bebederos, fuentes, etc.) se consideran como elementos protegidos, junto con los bienes pertenecientes al patrimonio histórico-industrial, según lo establecido en la Ley del Principado de Asturias 1/2002, de 6 de marzo, siendo necesario el informe favorable previo de la Consejería de Cultura para toda obra o actuación, incluido su traslado, que pudiera afectarles.

Se deberá elaborar por el Ayuntamiento un Catálogo Urbanístico de Protección de acuerdo con el artículo 27 de la Ley del Principado de Asturias 1/2001 de Patrimonio Cultural y de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística.

Artículo 7.4. EFECTOS DE LA CATALOGACION.

1. Los elementos y sus entornos afectados por incoación o declaración de Bien de Interés Cultural (BIC) o por inclusión en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias que se declaren con posterioridad a la aprobación de este plan se incluirán en el Catálogo a efectos de anotación e identificación, quedando sometidos al régimen de normativa, control y disciplina que en cada caso apliquen los Servicios competentes en las materias respectivas.

En este Inventario se incluyen los Bienes de Interés Cultural incoados por la Consejería de Cultura y los elementos con ficha en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias, de los cuáles se adjunta un listado, así como una serie de elementos propuestos para catalogación y protección por el plan, de los cuáles se incluye un listado y documentación fotográfica.

Las intervenciones en estos elementos catalogados, o en sus entornos, deberán contar, antes de la concesión de la licencia municipal de obras, con informe favorable y vinculante de la Comisión de Patrimonio de la Consejería de Cultura.

La Comisión podrá matizar la conveniencia de la intervención y añadir o dispensar de algunas condiciones a la vista de las propuestas específicas de cada proyecto concreto.

2. La protección implica la limitación en la instalación en el mismo de todo tipo de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes, antenas, marquesinas, etc., estando sometida igualmente al citado informe. Los elementos de este tipo existente habrán de eliminarse o adaptarse en el momento que sobre el edificio se realicen obras mayores o alguna intervención sobre la fachada.

3. La edificación protegida no queda afectada por las situaciones de fuera de ordenación.

4. La protección del edificio abarca asimismo a la parcela, o parte de la misma que lo soporta, que no podrá ser objeto de segregación, especialmente en los casos en que haya sido clasificada como Gran Finca.

Artículo 7.5. AYUDAS A LA PROTECCION.

La Corporación municipal podrá aprobar bonificaciones para los edificios incluidos en el Catálogo como la exención o reducción de impuestos de obras de conservación y rehabilitación de viviendas y locales, así como en los de ocupación de la vía pública por obras, etc., facilitar las intervenciones de las escuelas-taller de oficios, establecer premios a la protección, etc. y facilitar la gestión para obtener ayudas de crédito o a fondo perdido en otras instituciones.

Artículo 7.6. EXCLUSION DE OTROS REGIMENES.

La inclusión de elementos en este Catálogo, bien sea en el listado o en los planos de ordenación, implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa, su exclusión parcial del régimen general de edificaciones ruinosas y de la imposición de condiciones generales de este plan. A efectos de eventuales declaraciones de ruina se estará a lo dispuesto en la legislación de patrimonio histórico.

Artículo 7.7. DEBER DE CONSERVACION.

1. La consideración de edificios o elementos como protegibles comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración, cada uno en su ámbito:

a. De los propietarios:

Los propietarios están obligados a mantener los terrenos, edificios e instalaciones de toda clase en las condiciones que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público.

b. De la Administración:

Si el coste de la reparación rebasa los límites establecidos y existieran razones de utilidad pública o interés social que aconsejen la conservación, la Administración podrá subvencionar el exceso del coste de reparación, excluyéndose del régimen de ruina.

2. La infracción por la propiedad del deber de conservación faculta a la Administración a realizar subsidiariamente las obras con cargo a los propietarios afectados y, por la declaración de utilidad pública que la catalogación comporta, podrá acometer la expropiación forzosa de aquellos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

3. Quienes sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derriben, desmonten o talen un edificio o elemento incluido entre los protegidos, así como los propietarios que autoricen su derribo, desmontaje o tala pueden ser obligados, solidariamente y en caso de ser posible, a su reposición, sin perjuicio de las sanciones que procedan.

Artículo 7.8. RUINA EN EDIFICIOS CATALOGADOS.

Independientemente de las condiciones generales establecidas para la declaración de ruina de un edificio, los elementos catalogados no podrán considerarse fuera de ordenación y será preciso informe técnico justificativo de la ruina señalando expresamente si ésta afecta a los elementos que otorgan valor al edificio, si éstos pueden ser mantenidos o es necesario que sean desmontados para lo que será preciso el dictamen de la Comisión de Patrimonio.

Los elementos catalogados solamente podrán ser demolidos previa declaración de ruina técnica, y, en caso de nueva edificación, el aprovechamiento será siempre el de la edificación demolida.

Artículo 7.9. CLASIFICACION.

A los efectos de aplicación de este plan, se establecen para el conjunto del patrimonio edificado dos categorías de protección:

a) Protección integral.

b) Protección ambiental.

Artículo 7.10. PROTECCION INTEGRAL.

En la categoría integral se protege la totalidad de cada edificio en ella incluida, preservando, por tanto, sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que constituyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio edificado.

Se incluyen en esta categoría todos los Bienes de Interés Cultural así como el resto de elementos del Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias, así como los protegidos de manera específica por este plan y todos los edificios tradicionales de uso público o privado (fuentes, lavaderos, bebederos, iglesias, capillas, ermitas, hórreos, paneras, cabazos, etc.).

Se incluye listado de los incluidos en el IPAA y se recogen gráficamente en los planos de ordenación.

Artículo 7.11. PROTECCION AMBIENTAL.

En la categoría ambiental se protege el conjunto del ambiente tradicional, urbano o rural, de los pueblos o barrios, evitando las actuaciones que pudieran atentar contra la trama y la calidad imperante de los edificios protegidos y definiendo la armónica integración entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos incluidos en el nivel integral.

En esta categoría se incluyen la totalidad de edificios tradicionales existentes en el municipio, desde las construcciones más sencillas, como las cuadras de piedra, a aquellas construcciones de mayor valor que no son objeto de protección integral.

No se incluye una catalogación exhaustiva (escrita o gráfica) de todas estas edificaciones tradicionales, por escapar del alcance de este plan, se puede considerar que, de manera general, todos los edificios tradicionales han de considerarse amparados por este nivel de protección, se trate de viviendas, cuadras, edificaciones auxi-

liares, etc. preservando los elementos constructivos y arquitectónicos que los caracterizan (muros de mampostería, recercados de huecos, estructuras de cubierta, galerías, corredores, escaleras, etc.) y prohibiendo su demolición.

Se recogen grafiados a nivel orientativo los conjuntos mas destacados de arquitectura popular de los suelos urbanos, dentro de los correspondientes planos de ordenación.

Artículo 7.12. TIPOS DE OBRAS QUE AFECTAN AL CONJUNTO DEL EDIFICIO.

1. A los efectos de la regulación de las obras que podrán realizarse en cada categoría, se establecen los siguientes tipos de obra:

a) Conservación.

b) Restauración.

c) Consolidación.

d) Rehabilitación.

e) Reestructuración.

f) Obra nueva.

2. Son obras de conservación aquellas cuya finalidad es la de cumplir obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornamento e higiene de la edificación. Asimismo, se consideran dentro de este apartado, las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.) y estrictas obras de mantenimiento, como reparación de solados, revocos, pintura.

3. Son obras de restauración, aquellas que constituyen el grado máximo de conservación, con las que se pretende, mediante la reparación de los elementos estructurales o no del edificio, restituir sus condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño. La reposición o reproducción de las condiciones originales, habrá de incluir la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para garantizar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado.

4. Son obras de consolidación, las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposición de escaleras, patios de parcela, número de viviendas, etc.) aunque haya aportaciones de nuevo diseño que no afecten a elementos estructurales ni a fachadas.

5. Son obras de rehabilitación las de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso, las características estructurales del edificio. Este tipo de obra podrá suponer la adecuación de usos bajo cubiertas actuales o que completen a éstos, modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachadas, apertura de patios interiores de huecos de escalera que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados, y la ocupación de patios interiores.

En el caso de edificios incluidos en el nivel de Protección Integral en los que la rehabilitación tenga por objeto su adecuación a esos públicos, podrán asimismo realizarse nuevos forjados, entre plantas y obras análogas siempre que no alteren las características que motivaron la protección del edificio.

6. Son obras de reestructuración las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates. Podrá hacerse modificación de volumen conforme a la ordenanza particular sobre la parcela, sin rebasar en ningún caso las alturas máximas señaladas.

7. Son obras nuevas las de construcción de nueva planta sobre los solares existentes o los que puedan surgir como resultante de sustitución de edificios conforme a este plan.

Artículo 7.13. OBRAS PERMITIDAS Y AUTORIZABLES.

Se consideran obras permitidas o autorizables las definidas como tales en la correspondiente categoría de protección definida para cada edificio.

Serán obras permitidas aquellas que no suponen una alteración en los elementos protegidos de los edificios, por lo que para su ejecución sólo es necesaria la perceptiva licencia municipal.

Se consideran obras autorizables aquellas que pueden alterar negativamente alguna de las partes o elementos dignos de protección, por lo que requieren, además de la correspondiente licencia municipal, de un informe favorable de la Consejería de Cultura.

Artículo 7.14. CRITERIOS GENERALES PARA LA AUTORIZACION Y EJECUCION DE OBRAS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS.

1. Se entiende que la protección del patrimonio edificado se garantiza mejor a través del proceso de rehabilitación, debiendo considerarse la reestructuración como excepcional, debiendo ser justificado de manera suficiente.

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

3. En los edificios sujetos únicamente a la conservación de sus fachadas solo se admitirá la demolición total o parcial de fachadas cuando exista declaración de estado de ruina inminente, en cuyo caso se garantizará la reconstrucción fidedigna de la misma y la reposición de sus elementos singulares (jambas, dinteles, molduras, esquineros, carpinterías, aleros, etc.).

4. Para la correcta aplicación de estos criterios será preceptiva la consulta previa a la petición de licencia, en respuesta a la cual los servicios técnicos municipales habrán de matizar las características de las obras posibles en el edificio.

5. La obligación de mantener algún elemento de la edificación o restituirlo a su estado original será objeto de garantía mediante fianza cuyo importe se establecerá en función de las características y magnitud de la intervención de manera que permita la actuación subsidiaria municipal en caso de incumplimiento.

6. El cumplimiento de la normativa general en lo relativo a dimensiones de los huecos de ventilación e iluminación, patios, ascensores, portales, escaleras, salientes de fachada, cornisa y alero y dimensiones mínimas de las piezas no será de aplicación en las obras de reestructuración, restauración o rehabilitación o en lo que se afecte a los elementos singulares que se trate de proteger y conservar.

7. En los casos de reestructuración, con alteración de la fachada interior, se respetará el fondo máximo definido como alineación interior en los planos de ordenación o en la normativa.

Artículo 7.15. PROTECCION DE USOS.

1. Se mantendrá los usos actuales en los edificios con protección integral, siempre que no impliquen degradación de lo edificado o agresión de la parte estructural.

2. No obstante, se autorizará la sustitución de usos privados por usos de equipamientos colectivos o de pública concurrencia, siempre que tal operación no entrañe riesgo para el edificio o para las características que justifiquen el nivel de protección que se le hubiere otorgado.

3. Se considera autorizable el cambio de uso de vivienda unifamiliar al de vivienda colectiva, en bloque con división horizontal, o a uso terciario, en aquellos grandes palacios rurales existentes en el municipio, en concreto los calificados como Gran Finca, en los que este cambio se estima como la manera más adecuada de impedir su ruina, en todo caso se exigirá informe favorable de la Comisión de Patrimonio de Asturias, garantizando el mantenimiento de su configuración externa y de los elementos estructurales y compositivos característicos.

Artículo 7.16. CONDICIONES ESTETICAS.

Se aplicarán las condiciones estéticas generales de este plan y las más restrictivas que se describen para la categoría de Vivienda Tradicional Familiar (VTF), además de las siguientes:

1. En obras de conservación, deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio, no permitiéndose la alteración o sustitución de cualquiera de los elementos estructurales o de diseño.

2. Las obras de restauración y consolidación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores, de utilización congruente con la calidad y el uso del edificio.

3. En las obras de rehabilitación, deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

4. En las obras de reestructuración, la fachada deberá mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. Cuando la materialización de las condiciones de edificabilidad de lugar a aumento de plantas o volumen, la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En todo caso, deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas y sus remates.

5. En todo caso los materiales de fachada serán exclusivamente la mampostería o sillería de piedra con mortero de cal y los revocos pintados, salvo existencia de otros en el edificio.

6. Las pendientes, materiales y organización de cubierta serán las originales del edificio.

7. Se prohiben las persianas exteriores de protección de los huecos, debiendo emplearse técnicas tradicionales como las contraventanas.

8. Las muestras y anuncios de los comercios se realizarán a base de letras sueltas de tipo clásico, en metal, superpuestas directamente a las fachadas. Los toldos se permiten exclusivamente en planta baja y primera, debiendo responder a un proyecto conjunto para todo el edificio. Los banderines, perpendiculares a la fachada, solo se admiten en planta baja, se ejecutarán en metal, prohibiéndose expresamente los plásticos y su iluminación.

Artículo 7.17. ENTORNO DE BIENES DE INTERES CULTURAL.

En las áreas situadas en el Entorno de Protección de un Bien de Interés Cultural se aplicarán las siguientes condiciones con preferencia sobre las que pudieran corresponderles por su ordenanza de zona:

- Se aplicarán las condiciones estéticas descritas en el artículo anterior.
- Los acristalamientos se realizarán con vidrios incoloros transparentes exclusivamente.
- Se prohibe en estos entornos el uso industrial, en todas sus categorías.

La intervención sobre inmuebles situados en estos entornos deberán someterse a los requisitos exigidos por la legislación de protección del patrimonio, y, en todo caso, a informe favorable y vinculante de la Comisión de Patrimonio de Asturias.

SECCION SEGUNDA. PROTECCION INTEGRAL

Artículo 7.18. EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL CATALOGO.

Se incluyen en esta categoría todos los Bienes de Interés Cultural así como el resto de elementos del Inventario (IPAA), los protegidos de manera específica por este plan y todos los edificios tradicionales de uso público o privado (fuentes, lavaderos, bebederos, iglesias, capillas, ermitas, hórreos, paneras, cabazos, etc.).

Se incluye listado de los incluidos en el IPAA y se recogen gráficamente en los planos de ordenación.

Artículo 7.19. OBRAS EN EDIFICIO CON PROTECCION INTEGRAL.

1. En edificios con Protección Integral se consideran obras permitidas las de conservación y restauración, excepto en aquello casos en que este tipo de obras pueda afectar negativamente a algún elemento merecedor de protección, en cuyo caso tendrán consideración de autorizables.

Tienen consideración de autorizables las de consolidación y las de rehabilitación necesaria para adecuar el edificio a usos de equipamientos, siempre que su uso anterior a la rehabilitación fuese privado o público distinto, o que se persiga mejora o revitalización de usos públicos obsoletos.

Serán igualmente autorizables obras de ampliación, tanto de la totalidad del edificio como de alguna de sus partes, de aquellos edificios calificados como Gran Finca en los que se cite expresamente en la ficha correspondiente.

2. Estos tipos de obras se permitirán cuando no supongan riesgos de pérdida o daños de las características que motivaron la Protección Integral.

3. Queda expresamente prohibido todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio, no se encuadren en las definiciones anteriores.

4. Los edificios sometidos a este nivel de protección no podrán ser demolidos. No se permite el vaciado de los mismos, salvo justificación suficiente con informe técnico y previa aprobación de la Consejería de Cultura.

Artículo 7.20. DOCUMENTACION PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA.

Las solicitudes de licencia que afecten a edificios con protección integral, para aquellas obras con consideración de permitidas, incluirán preceptivamente, además de los documentos exigidos en las ordenanzas municipales, documentación detallada sobre los siguientes extremos:

a) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieran reparación.

b) Descripción documental de todos aquellos elementos afectados que ayude a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que el edificio se encuentra, 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.

c) Levantamiento a escala no inferior a 1/100 de las partes afectadas del edificio y de los elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.

d) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, tanto exterior como interiormente, y de los elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.

Artículo 7.21. DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA.

Las solicitudes de licencia que afecten a edificios con protección integral, para aquellas obras con consideración de autorizables será necesario aportar, además de la información detallada en el artículo anterior, la siguientes documentación:

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

b) Historia y evolución del edificio en cuanto a sucesivas propiedades y usos, caso de haberse dado éstos 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) Detalle pormenorizado de los usos actuales.

d) Anteproyecto que muestre con claridad las obras de todo tipo a realizar.

e) Todas aquellas otras que guarden relación con la obra a efectuar y la puedan justificar.

2. El informe negativo al tipo de obra que se solicita deberá ser justificado, e indicar las condiciones de uso, tipo y nivel de obra aprovechamiento o estéticas que habrán de darse en sustitución de las que hubieren justificado la respuesta negativa.

SECCION TERCERA. PROTECCION AMBIENTAL.

Artículo 7.22. EDIFICIOS INCLUIDOS.

En la categoría ambiental se protege el conjunto del ambiente tradicional, urbano o rural, de los pueblos o barrios, evitando las actuaciones que pudieran atentar contra la trama y la calidad imperante de los edificios protegidos y definiendo la armónica integración entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos incluidos en el nivel integral.

En esta categoría se incluyen la totalidad de edificios tradicionales existentes en el municipio, desde las construcciones más sencillas, como las cuadras de piedra, a aquellas construcciones de mayor valor que no son objeto de protección integral.

No se incluye una catalogación exhaustiva de todas estas edificaciones tradicionales, por escapar del alcance de este plan, se puede considerar que, de manera general, todos los edificios tradicionales han de considerarse amparados por este nivel de protección, se trate de viviendas, cuadras, edificaciones auxiliares, etc. preservando los elementos constructivos y arquitectónicos que los caracterizan exteriormente (muros de mampostería, recercados de huecos, estructuras de cubierta, galerías, corredores, escaleras, etc.).

Se recogen grafiados a nivel orientativo los conjuntos mas destacados de arquitectura popular de los suelos urbanos, dentro de los correspondientes planos de ordenación.

En gran parte de los casos se trata de construcciones muy sencillas (cuadras, edificaciones auxiliares) cuyos únicos elementos significativos son los muros perimetrales de mampostería de piedra, los cuáles se considera necesario conservar.

Se consideran obras permitidas las de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y reestructuración.

La caída de los muros durante el proceso constructivo, o la falta de resistencia de los mismos para los nuevos usos, no será motivo suficiente para su eliminación, se procederá a la reconstrucción de los mismos o se utilizarán exclusivamente con fines de cerramiento, en cada caso. Este mantenimiento de los muros de carga perimetrales no debe impedir la necesaria apertura de nuevos huecos de ventilación, iluminación o comunicación con las posibles ampliaciones del edificio.

Los elementos singulares de fachada, como miradores, galerías, etc., deberán ser respetados, si bien, en su reconstrucción se permitirán ligeras modificaciones de los mismos (ampliación en altura por adición de plantas, duplicación por nueva división horizontal del edificio, etc.), siempre que se mantenga la composición general de la edificación.

Se prohibe como norma general la demolición de cualquier edificación tradicional, por sencilla que sea, debiendo ser recuperada e integrada en la nueva actuación, en las nuevas construcciones y ello aunque por su ubicación en la parcela, su forma u otras características pudiera dificultar o limitar la construcción o parcelación a realizar o condicionar seriamente determinados parámetros urbanísticos como el frente, fondo o forma de parcela.

Artículo 7.23. CONDICIONES ESTETICAS.

Se aplicarán las condiciones estéticas generales de este plan y las más restrictivas que se describen para la categoría de Vivienda Tradicional Familiar (VTF), además de las siguientes:

1. Cuando exista una alineación consolidada de varias edificaciones tradicionales no se podrá avanzar o retrasar la fachada del edificio.

2. Cuando se permita ampliar la altura del edificio se tenderá a la unificación de la línea de cornisa de la manzana. Si las construcciones colindantes o las de la manzana tienen la misma altura se mantendrá la de ambas. En caso de existir diferentes alturas se elegirá para la ampliación la de las colindantes que sea dominante en la manzana o la que más se aproxime a la de la ordenanza de zona. En ningún caso este criterio dará lugar a mayor número de plantas, si bien sí podrá superarse la altura de la ordenanza particular. En todo caso la altura mínima de la edificación será la actual.

Artículo 7.24. DOCUMENTACION PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA.

Las solicitudes de licencia de reforma y ampliación de edificaciones tradicionales incluirán preceptivamente, además de los documentos exigidos en las ordenanzas municipales, documentación detallada sobre los siguientes extremos:

a) 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.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, tanto exterior como interiormente, y de los elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.

El Ayuntamiento, a la vista de la documentación, podrá requerir, en caso de dudas sobre los elementos a proteger, mayor información sobre la edificación actual y su entorno, ya sea gráfica, fotográfica o documental.

Artículo 7.25. PROTECCION DE JARDINES HISTORICOS.

Se define como tal, de acuerdo con la legislación de patrimonio, el espacio delimitado, producto de la ordenación por el hombre de elementos naturales, a veces complementado con obras de fábrica y estimado de interés en función de su origen o pasado histórico o de sus valores estéticos, sensoriales o botánicos.

La protección que se dispense a los jardines históricos alcanzará únicamente a aquellos que obtengan tal calificación de acuerdo con la legislación de patrimonio, a la cual se someterá cualquier obra o actuación a realizar sobre ellos, así como los incluidos en la calificación de Gran Finca.

SECCION CUARTA. PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO, PALEONTOLOGICO Y ETNOGRAFICO

Artículo 7.26. PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO.

A los efectos de establecer una eficaz protección de las áreas del municipio donde se presume o se ha constatado la existencia de restos arqueológicos se delimitan en los planos de ordenación esas áreas o yacimientos.

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo de dichas áreas será obligatoria la emisión de informe de la Administración competente según la legislación de patrimonio, precedido de la oportuna excavación arqueológica que investigará toda la superficie afectada. Estas obligaciones son anteriores al posible otorgamiento de licencia de obra, aunque el Ayuntamiento podrá expedir certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente. Previa conformidad de la Comisión de Patrimonio podrá otorgarse licencia urbanística para la ejecución de las obras precisas para poder acometer la excavación arqueológica.

En los lugares no reflejados en los planos a que se refiere el párrafo anterior en los que aparezcan indicios suficientes de la existencia de restos valorables desde el punto de vista arqueológico, se notificará inmediatamente a la Consejería competente para la valoración de los mismos y la adopción de las medidas correspondientes con arreglo a la legislación de patrimonio.

El permiso de excavación seguirá trámites de urgencia. La excavación se iniciará en un plazo máximo de un mes, seguida del preceptivo informe que se redactará de forma inmediata a la finalización de los trabajos, valorando la importancia de los restos hallados y proponiendo soluciones adecuadas a la situación y conservación de los mismos.

Este informe tras la excavación de urgencia deberá dictaminar sobre:

a) Solicitar la continuación de la excavación por un plazo máximo de seis meses de forma justificada ante la importancia de los restos hallados y previendo la posterior realización de la obra en todos sus extremos.

b) Solicitar la continuación de la excavación por un plazo máximo de seis meses e indicando, además, la existencia de restos que deban conservarse “in situ”.

c) Transcurridos dichos plazos podrá solicitarse el otorgamiento de licencia de obras o, si se hubiera ya solicitado, iniciarse los plazos para su tramitación reglamentaria.

d) Indicar la procedencia de conceder la licencia por no haber indicios de restos de importancia.

Ante la necesidad de conservar los restos arqueológicos “in situ” pueden darse los siguientes casos:

a) Que los restos puedan conservarse en el lugar, para su digno tratamiento deberá modificarse el proyecto si fuera preciso.

b) Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación libre “in situ”, sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista.

Artículo 7.27. PROTECCION DEL PATRIMONIO ETNOGRAFICO.

A efectos de la legislación de patrimonio son bienes inmuebles se carácter etnográfico aquellas edificaciones e instalaciones cuyo modelo constitutivo sea expresión de conocimientos adquiridos, arraigados y transmitidos consuetudinariamente y cuya factura se acomode en conjunto o parcialmente a una clase, tipo o forma arquitectónica utilizada tradicionalmente por las comunidades o grupos humanos.

La solicitud de cualquier tipo de actuación sobre estos elementos requerirá su tramitación ante la Comisión de Patrimonio de Asturias.

CAPITULO VIII.
NORMAS DE SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

SECCION PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 8.1 OBJETO.

El presente plan tiene por objeto regular la supresión de obstáculos o barreras arquitectónicas que dificulten la accesibilidad de los edificios públicos y el tránsito en la vía pública de aquellas personas a quienes resulta especialmente penoso, por padecer defectos físicos, ser de edad avanzada o debido a otras circunstancias.

Artículo 8.2. AMBITO DE APLICACION.

Las disposiciones de esta ordenanza se aplicarán:

a) A todos los proyectos de obras e instalaciones a las que se refiere este plan, que sean aprobados a partir de su vigencia, tanto si se ejecutan por el Ayuntamiento, como por entidades y particulares, cualquiera que fuere el título que legitime a éstos para dicha ejecución.

b) A los mismos elementos constructivos e instalaciones ya existentes con anterioridad a la indicada vigencia, mediante su adaptación paulatina a esta normativa.

SECCION SEGUNDA. ACCESIBILIDAD EN LA VIA PUBLICA

Artículo 8.3. PAVIMENTO.

Los pavimentos destinados a los peatones y aquellos que sirvan tanto para vehículos como para peatones, serán en general duros y antideslizantes.

Artículo 8.4. PASOS PEATONALES.

1. En los pasos peatonales se salvarán el desnivel entre acera y calzada, dando a la acera la forma de vado.

2. Estos vados peatonales tendrán una anchura igual al del paso de peatones.

3. A cada lado de los vados peatonales se colocará una franja de losetas especiales, con un ancho total de 1 m. y una longitud igual a al anchura de la acera, a fin de que los invidentes puedan percatarse al tacto de que se encuentran en un paso peatonal.

Una franja semejante se colocará a todo lo largo del borde exterior del vado peatonal, excepto en casos de aceras de hasta 2 m., en que la franja en lugar de ser de 1 m. de ancho, ocupará todo el vado peatonal.

4. Estas losetas especiales, serán de color rojo. El bordillo se pintará del mismo color.

Artículo 8.5. CRUCES.

1. En los cruces de calles se colocarán dos franjas como las descritas en el artículo anterior, que partiendo del vértice de los edificios, discurran perpendiculares a la alineación de los bordillos, hasta éstos, para que los invidentes, cuando no pasen cerca de las fachadas, se aperciban de su llegada a un cruce.

2. En los chaflanes, estas franjas se dispondrán en las dos esquinas.

3. Si en la calzada existe una isleta intermedia, ésta se recortará para disponer de un paso peatonal, al mismo nivel de la calzada señalizando también con losetas especiales y de la misma anchura que el paso de peatones de la acera.

4. Si este paso, por su longitud, se efectúa en dos tiempos, en el centro de la calzada existirá una superficie de protección de una longitud mínima igual a la del paso de peatones, y de un ancho mínimo de 1,20 m.

5. En las escaleras se evitarán los resaltes de la huella sobre tabica y se intentará que la tabica quede remitida hacia el interior en su parte inferior.

6. La huella más apropiada será de 28 cm. y el pavimento antideslizante. La contrahuella será de un máximo de 17,5 cm.

7. La escalera deberá tener, al menos, 1,30 m. de ancho y el pasamanos se prolongará 45 cm. a partir del último escalón.

8. Siempre que sea posible establecer una pendiente máxima del 12%, las escaleras se complementarán con una rampa de ancho mínimo 0,90 m. con pavimento antideslizante y pasamanos lateral.

Artículo 8.6. OTRAS INSTALACIONES.

1. Los alcorques se cubrirán con una rejilla para impedir que los invidentes se deslicen por el hueco que circunda el árbol.

2. No se permitirá la construcción de salientes, tales como escaparates, toldos, etc., para evitar daños a los invidentes, cuando no se detecten con la suficiente antelación. Asimismo, en las instalaciones de kioscos, terrazas de bares y demás elementos similares que ocupen las aceras, deberán tomarse las medidas necesarias para que los invidentes puedan detectarlas a tiempo.

3. Aquellos elementos urbanos de uso público, tales como fuentes públicas y otro análogos, deberán colocarse según diseño y dimensiones que hagan posible su uso a minusválidos en sillas de ruedas.

4. Las señales de tráfico verticales, semáforos, postes de iluminación o cualquier otro elemento vertical de señalización que se halle en la vía pública, deberán situarse en el borde exterior de la acera, siempre que la anchura de ésta sea igual o superior a 1,50 m. Si la acera no existe o su ancho es inferior, los elementos verticales de señalización, se colocarán junto a la fachada, siempre a una altura suficiente para no causar daño a los invidentes. Para seguridad de los invidentes, tampoco existirán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie que comprenda el paso de peatones.

5. Los semáforos se colocarán siempre junto al bordillo y en el margen interior de la franja de losetas especiales, perpendicular a la fachada, situada al lado izquierdo.

6. Los hitos o mojones que se sitúen en las sendas peatonales par impedir el paso de vehículos, tendrán una luz libre mínima de 1 m. para permitir de este modo, el paso de una silla de ruedas, y perpendicularmente a la alineación de los mojones, con las mismas losetas especiales que para los pasos, se construirá una franja de 0,80 m. de ancho por 2 m. de longitud, para advertir a los invidentes de la proximidad de un obstáculo.

SECCION TERCERA. ACCESIBILIDAD A EDIFICIOS PUBLICOS

Artículo 8.7. NORMAS GENERALES.

Las condiciones generales de accesibilidad a edificios públicos se ajustarán a lo establecido en la Ley 5/1995, de 6 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras, del Principado de Asturias.

SECCION CUARTA. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 8.8. EXCEPCIONES PREVISTAS.

1. Los condicionantes referentes a supresión de barreras arquitectónicas deben considerarse como pautas generales, no debiendo plantearse como exigencias mínimas siempre, pero sí tenerse en cuenta, en todo caso, a nivel de estudio particularizado.

2. Como datos complementarios de la Normativa general, deben tenerse en cuenta los siguientes:

a) Aspectos arquitectónicos.

Las exigencias generales de supresión de barreras arquitectónicas en accesibilidad y diseño son mínimas, en el caso de conocerse con anterioridad la existencia de usuarios que emplean sillas de ruedas, y también cuando el número de viviendas sea superior a 50.

La existencia de usuarios minusválidos que requieran condiciones especiales distintas del uso de la silla de ruedas deberán tenerse en cuenta, variándose las medidas de supresión de barreras arquitectónicas en el sentido de adecuarlas a cada caso concreto de minusvalía, sea cual sea el número de viviendas promovidas.

b) Aspectos urbanísticos.

El tratamiento antideslizante de aceras es deseable en todo caso. Las dimensiones de las aceras pueden hacer inútiles los bordillos de rampa, por lo que solo se adoptarán si éstas tienen por lo menos 1,20 m. de anchura. En otro caso, es preferible un bordillo bajo (del orden de 10 cm.) mejor que la inclinación.

Los indicadores sonoros de semáforos deben ser regulados para que su tono no produzca molestias al vecindario.

CAPITULO IX. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

Artículo 9.1. RED VIARIA.

Toda vía cuya construcción se proyecte, deberá cumplir, salvo justificación razonada en contra, con las siguientes condiciones:

1. El perfil transversal de las vías rodadas, definido por su anchura entre las alineaciones exteriores, tendrá una dimensión mínima de 4 m.

2. Las vías peatonales deberán tener un ancho mínimo de 2 m.

3. Las aceras, una a cada lado de la calle, tendrán una anchura mínima de 1,50 m., en caso contrario, y siempre con anchuras iguales o inferiores a 7 m., se proyectará un firme continuo, sin bordillo ni escalón separador, para calzada y aceras, separadas por pilotes o elementos similares.

3. Cuando existan fondos de saco, éstos tendrán una longitud máxima de 100 m. y una glorieta que permita el giro de vehículos sin maniobra.

4. Los estacionamientos laterales a las calzadas tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m., tanto en batería como en cordón o diagonal.

5. La pendiente de las aceras no superará el 14%, y los tramos de escalinata no excederán de 9 peldaños, con dimensiones máximas de 28/17,5 cm., debiendo contar con rampa para minusválidos.

6. En las vías de nueva creación, el ancho propuesto tendrá la consideración de mínimo.

En el caso de existencia de alineaciones consolidadas, circunstancia que se acreditará documentalmente, y no declaradas expresamente fuera de ordenación, previo informe municipal incorporado a la solicitud de Licencia de Edificación, las distancias propuestas se podrán reducir hasta las mínimas señaladas, siempre de acuerdo con las alineaciones establecidas en este plan.

7. En los casos en que el Planeamiento aprobado prevea nuevas alineaciones o variación de las existentes, con carácter previo a la solicitud de licencia municipal se levantará acta de alineaciones en documento por duplicado, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

8. Cuando por aplicación de este plan y como consecuencia de la rectificación de la alineación existente, aparecieran cuerpos salientes que dejaran medianerías vistas con desarrollo superior a 50 cm., deberá darse en planta baja una solución de continuidad con la alineación primitiva fijada por las edificaciones colindantes que permaneciesen, y en tanto éstas no fuesen sustituidas. A estos efectos se admitirán cuerpos volados por retiro en planta baja de la línea de edificación señalada, espacios porticados, etc., de modo que las líneas de la poligonal que en planta baja define el encuentro entre edificaciones ofrezcan ángulos superiores a 15º o dejen pasos libres superiores a 1,20 m. en el caso de espacios porticados.

Artículo 9.2. DISTRIBUCION DE AGUA Y RED DE RIEGO.

1. Se indicará la procedencia del agua, justificando, en el caso de no proceder de la red general, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis. En todos los casos deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medio idóneos para que puedan estar debidamente dotadas de este elemento las viviendas más elevadas, a las que se aplicarán las medidas correctoras adecuadas para que su funcionamiento no origine molestias.

2. Como protección contra incendios, será obligatorio instalar hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados. En zonas residenciales se preverá un hidrante cada 25 m.; en áreas industriales un hidrante cada 100 m. lineales de fachada o por cada Ha urbanizada.

3. La separación de protección entre la red de abastecimiento de agua y otras instalaciones, deberá cumplir, como mínimo, las distancias señaladas en el siguientes cuadro:

	Separación media entre generatrices (cm.)	
Instalaciones	Horizontal	Vertical
Alcantarillado	60	50
Electricidad alta	30	30
Electricidad baja	20	20

En cualquier caso, la red de distribución deberá ir por encima de la red de alcantarillado, con la debida protección de heladas y de cargas de tráfico en los puntos de cruce de calzada.

Artículo 9.3. ALCANTARILLADO Y DEPURACION DE AGUAS RESIDUALES.

1. Los proyectos de red estarán sujetos a las siguientes condiciones:

a) Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 30 cm. de diámetro, y las velocidades máximas de 3 m./seg. cuando los conductores sean circulares, pudiendo aumentarse hasta 5 m./seg. para secciones ovoides o especiales visitables.

b) La pendiente mínima en los ramales iniciales, serán del 1%, y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales, para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,5 m./seg.

c) En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios, se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será 0,5 m^3, para las alcantarillas de 30 cm. y 1 m^3 para el resto.

d) En el alcantarillado tubular y ovoide, se dispondrán pozos de visita o registro a distancias no superiores a 50 m. y en todos los cambios de alineaciones y rasantes. En el alcantarillado visitable, se dispondrán cada 100-150 m.

e) Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, preferentemente, bajo las aceras o espacios peatonales, en todo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 14.2 de la Ley 13/1986 de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias.

2. El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. No obstante, en las zonas de edificación predominante residencial en que existan arroyos que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo, con las aguas residuales, una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales.

3. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los caudales naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie de terreno las aguas de lluvia.

4. Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes y de los sistemas imbornales precisos que permitan la adecuada evacuación de las escorrentías superficiales.

5. Solamente se podrá admitir el uso de fosas sépticas cuando se garanticen las características de los vertidos de acuerdo con la legislación sectorial.

6. En el caso de que la evacuación de las aguas residuales industriales se haga directamente a la red de alcantarillado sin depuración previa, el efluente deberá estar desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías, así como de materias sólidas viscosas, flotantes, sedimentables o precipitables que, al mezclarse con otros efluentes, puedan atentar el buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

Artículo 9.4. DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA.

1. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 W y el tendido de los cables deberá ser subterráneo, salvo en los polígonos industriales. Excepcionalmente, podrá autorizarse en otras zonas, el tendido aéreo, pero tendrá carácter provisional y en precario hasta que el Ayuntamiento estime que deba pasar a subterráneo, sin que en ningún caso, sean a cargo de éste las obras.

2. Se prohibe ubicar los centros de transformación en las vías públicas, salvo autorización expresa del Ayuntamiento: únicamente podrán establecerse sobre terrenos de propiedad particular y, en este caso, las condiciones de volumen y estéticas del edificio deben ajustarse a las exigidas por la ordenanza particular.

3. Las subestaciones de transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, 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 para los vecinos.

Artículo 9.5. ALUMBRADO PUBLICO.

1. Las vías públicas deberán tener los niveles lumínicos que se indican a continuación. Dichos niveles se consideran en servicio, por lo que, a la puesta en marcha, se exigirá un nivel lumínico superior en un 30% al señalado en cada caso.

Nivel mínimo de iluminación en zonas peatonales: 5 lux.

Nivel mínimo de iluminación en zonas de tráfico rodado: 15 lux.

Nivel mínimo de iluminación en travesías: 100 lux.

2. En las vías rodadas se admitirán luminarias de tipo hermético, con refractor de vidrio prismatizado, lámpara de vapor de mercurio, o de sólido de alta presión, y lámpara de vapor de mercurio de color corregido, o sistemas análogos, justificando en la solución adoptada el consumo de energía mínimo.

3. En los recorridos peatonales, se admitirá cualquier tipo de luminarias de tipo hermético, bien sea sobre báculo, fuste y otros de tipo ambiental que armonice con el carácter de la urbanización.

4. En el suelo urbano, y particularmente en las zonas de protección de edificios, se implantarán modelos de báculos, fustes y farolas acordes con el carácter urbano y tradicional de dichas áreas. Todos los equipos a emplear deberán estar normalizados. Los fustes o soportes deberán estar protegidos de la corrosión y dispondrán de toma de tierra si son conductores. Las luminarias deberán ser cerradas, con cierre de tipo hermético, y sistemas ópticos de larga vida media y reducida depreciación. La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano, ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.

5. Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas.

6. La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y a las normas que apruebe el Ayuntamiento. Del mismo modo, todos sus elementos, tales como báculos, luminarias, conductores, etc. deberán ser de modelos y calidades previamente aprobados y homologados por el Ayuntamiento.

Artículo 9.6. JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO.

1. El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo, en todo caso, obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y porte adecuado, y el ajardinamiento a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en la calle, isletas y plazas de peatones comprendidos dentro de los terrenos objeto de la urbanización, así como en los espacios libres interiores y exteriores de carácter público o privado que se definen para el Suelo Urbano.

2. El proyecto deberá prever la ubicación, en los espacios libres, de mobiliario urbano estandarizado, buzones de correo, cabinas de teléfono, etc. y de los usos que se puedan permitir en esos espacios áreas de juego y recreo de niños, espectáculos al aire libre, bares, pequeños puestos de venta de flores, periódicos, etc. asimismo, se deberán definir los elementos de mobiliario urbano que se instalen cerramientos, papeleras, bancos, y de los elementos singulares que se proponen, monumentos, esculturas, fuentes, y del tratamiento de las superficies del terreno, pavimentaciones de itinerarios peatonales, escalinatas, muros de contención, etc. Los elementos de mobiliario urbano no estandarizados, singulares, que se propongan y el tratamiento del terreno, deberán ser previamente aprobados por el Ayuntamiento para las zonas verdes de uso público.

TITULO X. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION EN SUELO NO URBANIZABLE

SECCION PRIMERA. S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCION

Artículo 10.1. DEFINICION. CONCEPTOS. CALIFICACION.

Corresponde esta zonificación a aquellas áreas con importantes valores ecológicos y ambientales que es preciso preservar de la acción urbanizadora, de manera más concreta se corresponde con las manchas de arbolado, sea autóctono o de repoblación, con los ecosistemas naturales bien conservados, sometidos a un uso tradicional moderado, con las zonas de montaña de la Sierra del Cuera, con aquellos hábitats que acogen especies animales o vegetales de interés o en vías de extinción y con el ámbito del Parque Nacional de los Picos de Europa.

Se distinguen los siguientes tipos:

- S.N.U. de Protección Especial de Sierra del Cuera (PESC).

- S.N.U. de Protección Especial de Parque Nacional de Picos de Europa (PEPpn).

- S.N.U. de Protección Especial de Vega (PEV).

- S.N.U. de Protección Especial (PE).

Artículo 10.2. DELIMITACION.

Se señalan en los planos de ordenación.

Artículo 10.3. CONDICIONES DE USO.

La tendencia general será la del mantenimiento de los usos tradicionales, aunque evitando aquellos que supongan un riesgo grave para la conservación o mejora de las zonas.

Como principio general de conservación de estas áreas, la destrucción accidental o provocada de los elementos naturales, flora, fauna o aguas, no modificará su condición de Especial Protección, adquirirán además la calificación de áreas a regenerar, con las mismas limitaciones que les hubieran correspondido anteriormente.

1. Usos permitidos.

   - Protección, conservación y mejora del estado natural.

   - Usos relativos a las actividades agropecuarias tradicionales, con mantenimiento de las superficies e intensidades construidas actuales.

2. Usos autorizables.

   - Aprovechamiento maderero tradicional.

   - Actividades cinegéticas.

   - Acondicionamiento y mejoras de caminos y pistas existentes de uso ganadero o forestal.

   - La apertura de nuevas pistas, para el uso exclusivo forestal o ganadero.

   - Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no.

   - Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos. Las instalaciones deportivas sin edificación.

   - El cambio de uso a terciario y dotacional de las edificaciones tradicionales, con ampliación de la superficie construida en un 25% de la actual, incluso la recuperación de ruinas de suficiente entidad, que favorecerá el mantenimiento de estos conjuntos edificado. El valor arquitectónico de los mismos se someterá a informe de CUOTA, de cara a establecer la posibilidad de esta ampliación.

3. Usos prohibidos.

   - Los demás, quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje o al medio ambiente, y en especial:

   - La canalización y encauzamiento de ríos y arroyos, salvo caso de desastre o grave riesgo.

   - Las industrias extractivas, en todas sus modalidades, salvo las concesiones vigentes.

   - Las líneas aéreas de Alta y Media Tensión.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este articulo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permite exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación con un aumento de superficie construida de un 25% de la actual, que deberá supeditarse a la necesidad de obtener informe favorable de la Dirección General de Recursos naturales y Protección Ambiental en el S.N.U. de Especial Protección de la Sierra del Cuera y del Organismo Autónomo de Parques Nacionales en el Parque Nacional de Picos de Europa, respetando en todo caso la superficie máxima edificada establecida en estas Normas para cada uso.

SECCION SEGUNDA. S.N.U. DE INTERES

SUBSECCION PRIMERA. INTERES AGROGANADERO (I.A)

Artículo 10.4. DEFINICION. CONCEPTOS.

Comprende aquellas áreas en que se constata una fuerte implantación de las actividades ganaderas, con una influencia sensible en el paisaje y una modificación considerable de los ecosistemas naturales, en concreto se incluyen en esta categoría tanto los pastos de montaña como los entornos de los núcleos de población.

Artículo 10.5. DELIMITACION.

Se señalan en los planos de ordenación.

Artículo 10.6. CONDICIONES DE USO.

Las zonas de Interés Agroganadero acogerán aquellas actuaciones tendentes a la mejora de la ganadería de vacuno, que las ha utilizado tradicionalmente como áreas de pasto. Las zonas de producción agrícola intensiva, más cercanas a los núcleos de población, serán receptoras preferentes de las actuaciones de mejora de la producción forrajera. Se potenciarán acciones que aumenten la diversidad estructural y paisajística mediante la aplicación de planes de agricultura compatible con el medio ambiente.

1. Usos permitidos.

- Protección, conservación y mejora del estado natural.
- Usos relativos a las actividades agrícolas, ganaderas y zoológicas en todos sus grados, incluso con edificación de nueva planta.

2. Usos autorizables.

- Actividades cinegéticas.
- Acondicionamiento y mejora de caminos y pistas existentes, así como la apertura y construcción de nuevas pistas de uso ganadero y forestal.
- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no, incluso las Líneas de Alta y Media Tensión, los repetidores de señales de telecomunicación, siempre que no sea posible su emplazamiento en otros terrenos dotados de menor grado de protección y condicionados a los criterios de ordenación territorial que fije la CUOTA.
- Los usos forestales en todas sus variantes.
- El recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques jardines áreas de juegos. Las instalaciones deportivas sin edificación.
- El cambio de uso de las edificaciones tradicionales existentes a terciario y dotacional público, con incremento de la superficie construida de un 50%, incluso la recuperación de ruinas de suficiente entidad.
- La vivienda unifamiliar, incluso de nueva planta, exclusivamente vinculada al uso agropecuario, siempre que sobre la misma finca o una colindante exista previamente una cuadra en funcionamiento, con una superficie de vivienda inferior al 50% de la superficie de la cuadra y una superficie de parcela para la vivienda superior a 10.000 m^2. Las condiciones de edificación de la vivienda serán las establecidas para núcleo rural.
- Construcciones al servicio de las obras públicas, vinculadas a las infraestructuras lineales de comunicación (carretera nacional) en las parcelas colindantes con las mismas.
- Las industrias vinculadas al medio rural, salvo los talleres de automóviles.

3. Usos incompatibles:

- Las industrias extractivas, en todas sus modalidades, salvo las concesiones vigentes.
- El resto de cambios de uso.
- Todo tipo de construcción o edificación, salvo las propias de la actividad ganadera.

4. Usos prohibidos:

- Los demás, quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje o al medio ambiente.

El resto de los usos, edificaciones y situaciones existentes no contempladas en este articulo no quedan situación de fuera de ordenación, si bien se permite exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con incremento de superficie construida del 50%, respetando en todo caso la superficie máxima edificada establecida en estas Normas para cada uso.

Artículo 10.7. CONDICIONES DE EDIFICACION.

1. Parcela mínima.

No se establece parcela mínima para el cambio de uso de la edificaciones tradicionales existentes, más que las limitaciones impuestas por el uso.

2. Alineaciones y rasantes.

Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 3 m. de los linderos y 5 m. del eje de vial, o distancia conforme a legislación estatal y autonómica.

3. Edificabilidad.

La superficie construida máxima será la correspondiente a una ampliación de la actual en un 50%.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie de parcela, con un máximo de 50 m^2, y computarán al 50%; en caso contrario computará el 100% de toda su superficie. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 8 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

4. Alturas.

El número de plantas máximo será una y bajocubierta (B+BC), salvo para las edificaciones existentes y sus ampliaciones.

La altura máxima a la cara inferior del alero, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m. La altura máxima de la cumbrera será de 11 m.

5. Aparcamientos.

Se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uso, interiores a la parcela en todo caso.

Las superficies de aparcamiento, tanto privadas como públicas, se tratarán con pavimentación blanda, a base de parrillas o hexágonos de hormigón prefabricado combinados con césped, o pavimentos similares (traviesas, piedra, etc. siempre combinados con hierba).

6. Protección del medio natural.

En toda edificación de nueva planta se respetará estrictamente el arbolado existente, especialmente el autóctono.

Artículo 10.8. CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán seguir las condiciones generales de estética establecidas en este plan, y además tendrán en cuenta las siguientes condiciones.

Estas edificaciones, así como las intervenciones de señalización o acceso deberán quedar integradas en el entorno natural, no alterando de forma notoria el paisaje. Como norma general se evitará la ubicación de las edificaciones en las zonas altas de los montes, en las aristas y en los lugares de mayor visibilidad; se tenderá preferentemente a la rehabilitación y reconstrucción de las cabañas existentes, en sus condiciones originales, sobre las de nueva planta.

Las actuaciones sobre los edificios tradicionales existentes deberán ajustarse, por este orden, a las condiciones estéticas del edificio que se amplía y a las condiciones establecidas para Núcleo Rural. Cuando se trate de edificaciones singulares (molinos, centrales eléctricas, edificios religiosos, etc.) se mantendrán la totalidad de los elementos que caracterizan el uso concreto (muelas, arcos, turbinas, imágenes, etc.) y se integrarán en el nuevo uso de manera que sean accesibles por el público.

Los muros de contención precisos para la construcción de cualquier edificación o acceso se ejecutarán a base de escollera o mampostería de piedra del lugar, con tratamiento vegetal posterior, en ningún caso serán de hormigón armado.

Las construcciones abiertas (estercoleros, cobertizos, etc.) tendrán estructura de madera, cubierta de teja roja (mixta o curva), y muretes de mampostería de piedra del lugar.

Como criterio general se tenderá a la recuperación, mantenimiento y ampliación de las cuadras tradicionales de piedra sobre la construcción de nueva planta.

SUBSECCION SEGUNDA. INTERES FORESTAL (I.F)

Artículo 10.9 DEFINICION. CONCEPTOS.

Comprende aquellas áreas con una fuerte implantación de las actividades forestales productivas, con repoblaciones importantes de eucalipto y pino.

Artículo 10.10. DELIMITACION.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de clasificación del suelo.

Artículo 10.11. CONDICIONES DE USO.

En las zonas de Interés Forestal se pretende mantener y potenciar la producción forestal.

1. Usos permitidos.

- Protección, conservación y mejora del estado natural.
- Usos forestales, en sus dos categorías.

2. Usos autorizables.

- Acondicionamiento, mejora y apertura de caminos y pistas para uso ganadero, forestal y turístico.
- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no, incluso las líneas de Alta y Media Tensión.
- Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos. Las instalaciones deportivas sin edificación.
- Usos relativos a las actividades agrícolas y ganaderas, sin edificación.
- Las pequeñas edificaciones provisionales vinculadas a la explotación maderera, con una superficie máxima de 50 m^2 construidos.

3. Usos incompatibles.

- Las industrias extractivas, en todas sus modalidades, salvo concesiones en vigor.
- Cualquier otro tipo de edificación.

4. Usos prohibidos.

- Los demás, quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje o al medio ambiente.

El resto de los usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este articulo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación con un aumento de la superficie construida del 50%, respetando en todo caso la superficie máxima edificada establecida en estas Normas para cada uso.

SUBSECCION TERCERA. S.N.U. DE INTERES DE MINERIA (IM)

Artículo 10.12. DEFINICION. DELIMITACION.

Zonas no muy alteradas por la actividad humana, que conservan ciertos valores naturales y mantienen sus actividades tradicionales, sobre las que se superponen unas potencialidades de explotación minera a cielo abierto, ya materializadas en algunos ámbitos o colindantes con ellas.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Clasificación del Suelo.

Artículo 10.13. CONDICIONES DE USO.

En las zonas de Interés de Minería se pretende mantener y potenciar las actividades mineras.

1. Usos autorizables.

- Protección, conservación y mejora del estado natural.
- Las industrias extractivas, en todas sus modalidades.
- Usos relativos a las actividades agrícolas y ganaderas, sin edificación.
- Los usos forestales, en todas sus variantes.
- Acondicionamiento, mejora y apertura de caminos y pistas, para uso ganadero, forestal o minero.
- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no, incluso las líneas de Alta y Media Tensión.
- Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.

2. Usos incompatibles.

- Cualquier tipo de edificación, excepto las edificaciones necesarias para la explotación minera.

3. Usos prohibidos.

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida de un 50%, respetando en todo caso la superficie máxima edificada establecida en estas Normas para cada uso.

Artículo 10.14. CONDICIONES DE EDIFICACION.

Las construcciones mineras adaptarán sus condiciones de edificación a las necesidades específicas del uso minero y de la consideración de la excepcionalidad del mismo, con la suficiente justificación en el proyecto técnico correspondiente.

Artículo 10.15. CONDICIONES ESTETICAS.

Se seguirán las condiciones generales de estética establecidas en este plan, con las limitaciones establecidas por la propia actividad minera.

SECCION TERCERA. S.N.U. NUCLEO RURAL (NR)

Artículo 10.16. NORMAS DE CARACTER GENERAL.

Se trata de una categoría de Suelo No Urbanizable que corresponde a asentamientos tradicionales de población en el medio rural asturiano y en los que se pone de manifiesto la natural imbricación del asentamiento con el medio físico en el que se produce, por lo que se hace necesaria su preservación, posibilitando un crecimiento controlado de forma que mantenga su carácter orgánico y evite formas de asentamiento propias de otro tipo de suelo.

Artículo 10.17. CLASIFICACION.

No se establecen diferentes categorías de Núcleo Rural, quedando definido su límite por la línea representada en los planos, de manera que las condiciones de ordenación que siguen se aplican exclusivamente a las fincas o partes de las mismas incluidas dentro del perímetros delimitado.

Artículo 10.18. REGIMEN PARTICULAR DE USOS.

Se tendrán en cuenta, como condición general, la protección de la edificación tradicional, de la parcelación y del ambiente rural.

1. Usos permitidos.

- Protección, conservación y mejora del estado natural.
- Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos, instalaciones deportivas.
- Espacio libre privado.

2. Usos autorizables.

- Vivienda unifamiliar, aislada, pareada o adosada.
- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.
- Dotacional, en todas sus variantes, y espectáculos, ambos en edificio de uso exclusivo, al servicio de la población asentada en el núcleo rural.
- Usos forestales, en todas sus variantes.
- Equipamientos, en todas sus variantes.
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
- Actividades terciarias, en Grado 1, salvo lo indicado para Gran Finca.
- Industrias vinculadas al medio rural, salvo los talleres de automóviles, en planta baja e inferiores.
- Los campamentos de turismo.
- Usos relativos a las actividades agroganaderas tradicionales, con mantenimiento de las superficies construidas e intensidades actuales.
- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no.

3. Usos prohibidos.

- Los demás, quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje o al medio ambiente, y en especial:

  Las industrias extractivas, en todas sus modalidades, salvo concesiones en vigor.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este articulo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten únicamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida del 50%, salvo las cuadras, respetando en todo caso la superficie máxima edificada establecida en estas Normas para cada uso.

Artículo 10.19. CONDICIONES DE ORDENACION.

1. Viario estructurante.

Dentro de un asentamiento rural el viario estructurante es el elemento al que necesariamente se vinculan las medidas dispuestas en este apartado. Se consideran exclusivamente como tales los viales interiores, estén o no representados en los planos a escala 1/2000 de Delimitación de Núcleos Rurales.

Como norma general las construcciones sobre parcelas colindantes al viario estructurante interno se situarán a menos de 15 m. del borde del mismo, salvo la limitaciones impuestas por la legislación de carreteras.

Todas las parcelas, para ser edificables, deberán contar con acceso directo a viario estructurante, no siendo válido a estos efectos el posible acceso desde otros caminos exteriores al núcleo, de cara a no generar futuras expectativas edificatorias; no podrán entenderse como acceso las servidumbres de paso a través de fincas.

En ningún caso se permitirá la creación de nuevos viales con fines urbanísticos, para acceso a los distintos lotes o conseguir mayor frente a viario, que desvirtúen el carácter del Núcleo Rural, sino que las nuevas viviendas deberán apoyarse de manera estricta y exclusiva en los viales estructurantes existentes a la aprobación de este plan, salvo en los casos contemplados en el artículo 10.26.

Se entiende por vial o espacio libre público exclusivamente a aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considera como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral, catastral o administrativamente. En todo caso tendrán una anchura superior a 3 m., de manera que permitan el acceso rodado.

2. Parcela mínima.

Se suprime la condición de parcela mínima edificable, por tanto, todas las parcelas o partes de ellas incluidas en el límite del Núcleo Rural son edificables independientemente de su superficie, siempre que físicamente sean capaces de albergar una edificación, con estricto respeto de los retranqueos y retiros establecidos.

3. Alineaciones y rasantes.

Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 3 m. de los linderos sobre los que no se adosen y 5 m. del eje de vial, salvo existencia de continuo edificatorio con alineación clara en las parcelas colindantes, en cuyo caso se alinearán con estas edificaciones, evitando la alternancia de edificaciones alineadas y retranqueadas.

Las edificaciones auxiliares podrán adosarse a los linderos, nunca al frente de parcela, cuando se trate de fincas cerradas previamente con muro tradicional de piedra (no los ejecutados con posterioridad a la aprobación de este plan) de altura igual o superior a 2 m., siempre que el punto más alto de su cubierta no supere la coronación del muro (puede apoyarse sobre él).

4. Edificabilidad.

La superficie construida máxima por parcela, tanto para nueva planta como reformas y/o rehabilitaciones, se establece en 250 m^2; las parcelas de superficie

superior a 1.800 m² podrán incrementarla hasta 500 m²; para las que superen los 10.000 m² se establece un máximo de superficie edificada de 750 m².

La ocupación máxima será la mayor de estas dos cantidades: 50% de la superficie neta de la parcela ó 100 m².

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie de parcela, con un máximo de 50 m², y computarán al 50%; en caso contrario computará el 100% de toda su superficie. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 8 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

5. Número máximo de viviendas por parcela. Segregaciones.

En las fincas de 1.200 m² de superficie o superiores podrán realizarse segregaciones de fincas, en función de su superficie, y construirse una vivienda, u otro uso autorizable, sobre cada finca segregada, con arreglo a la siguiente escala:

Nº parcelas/viviendas	Sup. Mínima parcela original.
2	1.200 m²
3	2.400 m²
4	4.200 m²
5	7.200 m²
6	10.000 m²

Se consideran como parcelas divisibles aquellas existentes a la Aprobación Inicial de este plan, con posibilidad de acreditación catastral, sin que sobre una finca original por parcelaciones sucesivas se pueda dar lugar a mayor número de viviendas que el expresado en la tabla.

En estos casos la totalidad de la finca puede constituir un elemento común al conjunto de las viviendas o bien que cada edificación se ubique sobre una de las fincas segregadas, que en todo caso será superior a 600 m², constituyendo una finca física y registralmente independiente.

En este último caso la superficie a adscribir a cada vivienda tendrá un frente mínimo de parcela a vial estructurante de 20 m., con un círculo inscrito de 20 m., constituyendo esta limitación un factor suficiente para reducir, en parcelas con poco frente a vial, las posibilidades de parcelación de las mismas. En parcelas de forma irregular se permite la reducción del frente mínimo hasta los 17 m., siempre que lleve aparejada un aumento del círculo inscrito en la misma cantidad.

Para llevar a cabo este tipo de actuaciones será necesario que con carácter previo los interesados formulen un Estudio de Implantación en el que se definan todas las cuestiones exigidas por el TRLS para planes y proyectos de iniciativa particular y en especial las referentes a:

a) Conexión con las infraestructuras básicas: abastecimiento, saneamiento y carreteras, justificando la idoneidad de las soluciones adoptadas y su repercusión en las mismas.

b) Impacto ambiental que pueda derivarse de las construcciones a realizar con expresión de los movimientos de tierras, deforestaciones, variación o afección a cursos o masas de agua, previsión de residuos sólidos, así como cualquier otro impacto susceptible de producirse.

5. Tipología de edificación.

En el Núcleo Rural las construcciones serán preferiblemente aisladas. Se prohibe la división horizontal de las edificaciones.

Los usos no residenciales se asimilarán en tipología y aspecto exterior a los de la vivienda, evitando las naves o edificaciones similares.

No obstante, las nuevas edificaciones podrán adosarse entre sí o a otras preexistentes siempre que el número máximo resultante sea de seis edificaciones, incluidas entre estas las cuadras y edificaciones auxiliares independientes existentes. Esta cantidad podrá superarse solo en el caso de adosamiento a conjuntos de edificación en hilera con la finalidad exclusiva de ocultar las medianeras existentes. Los paramentos resultantes no tendrán en ningún caso el tratamiento ni consideración de medianeras.

Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 3 m. de los linderos sobre los que no se adosen y 5 m. del eje de vial, salvo existencia de continuo edificatorio con alineación clara en las parcelas colindantes, en cuyo caso se alinearán con estas edificaciones, evitando la alternancia de edificaciones alineadas y retranqueadas.

La agregación de varias construcciones existentes en un solo uso, edificación y/o propiedad mantendrá la tipología, configuración y aspecto exterior de las mismas, en cuanto a cubiertas, huecos, fachadas, materiales, etc., de manera que cada edificación considerada de forma individual mantenga su identidad y cumpla todos los parámetros establecidos por esta normativa.

En el caso de promociones conjuntas de varias viviendas o edificaciones se proyectarán, en la medida de lo posible, edificaciones diferentes en aspectos como la estructura, los materiales de fachada y cubierta, la composición de huecos, los accesos, etc., debiendo ser sensiblemente diferentes y no obedecer a ligeras modificaciones sobre un proyecto base.

En cuanto al establecimiento de medianerías se prohibe la aparición de nuevas paredes medianeras vistas.

Si la edificación colindante no tiene medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir, la nueva edificación no podrá levantar una medianería sobre ese lindero salvo que la edificación en ambas parcelas vaya a realizarse de manera simultánea y se presente con el proyecto compromiso suscrito por los dos propietarios de que no existirá medianería vista entre ambas construcciones.

Si la edificación colindante presenta medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir la nueva edificación deberá adosarse para ocultarla completamente; en caso de existir varias medianeras sobre una finca la nueva edificación se adosará al mayor número posible de ellas, y, en caso de resultar muy negativo para la distribución o estética de la propia edificación, como mínimo a aquella o aquellas que supongan mayor impacto visual en el ambiente rural, justificando todos estos extremos suficientemente en el proyecto técnico. En estos casos de ocultación de medianerías el desarrollo mínimo de la edificación será de 3 m.

En conjuntos tradicionales de edificaciones se mantendrá la alineación definida por estas, tanto en las nuevas edificaciones como en la actuación sobre las existentes.

6. Alturas.

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m., se podrá superar, hasta alcanzar la de la edificación colindante, cuando ésta sea tradicional o, en reformas y rehabilitaciones, cuando se mantenga la altura actual; en el caso de conjuntos tradicionales de vivienda la altura del alero no superará la de las edificaciones colindantes ni su pendiente de cubierta, especialmente en el caso de reformas y/o rehabilitaciones de alguna de las edificaciones que lo integran. La altura máxima de la cumbrera será de 11 m. desde el punto más bajo de todo el perímetro de la edificación.

La altura máxima de planta baja sobre rasante será de 4 m. a cara inferior del forjado. La parte sobre rasante del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

En edificaciones aisladas de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

7. Cuadras.

Se prohibe la construcción de nuevas cuadras y la ampliación de las existentes en el interior de los núcleos rurales, que habrán de trasladarse a los suelos adecuados a este uso, las cuadras actuales no quedan fuera de ordenación.

8. Cambio de uso.

Se autoriza el cambio de uso de cuadra a vivienda o cualquiera de los autorizados para esta categoría de suelo, con el fin de mantener las edificaciones tradicionales existentes, para ello se mantendrán o recuperarán los muros de piedra y demás elementos tradicionales de las mismas.

Cuando una cuadra se sitúe sobre una finca independiente las condiciones de edificación y parcelación serán las generales de esta ordenanza, pasando a considerarse esta cuadra como una vivienda más en esa parcelación. Cuando una cuadra comparta una finca de superficie inferior a 1.200 m² con una vivienda, la cuadra ha de segregarse como mínimo con una superficie libre de parcela igual a la ocupación en planta de la cuadra con la posible ampliación a realizar, condición que deberá quedar inscrita en el registro como restricción a la futura ocupación, aún cuando la vivienda deba quedar con una superficie de parcela inferior a los 600 m² exigidos por esta ordenanza. Si la finca compartida con la vivienda es superior a 1.200 m² se estará a las condiciones generales de edificación y parcelación, pasando a considerarse esta cuadra como una vivienda más en esa parcelación, sin que la existencia de esa cuadra pueda dar lugar a más parcelas que las resultantes de esas condiciones generales de parcelación.

En cualquiera de los casos anteriores se debe garantizar la dotación de plazas de garaje exigidas en el punto 11, ya sea en la finca, al aire libre, o, como caso extremo, en el interior de la edificación, siendo esta una condición indispensable para la autorización del cambio de uso o de la segregación.

Se prohibe la ampliación de las cuadras existentes en estas áreas, que habrán de trasladarse a los suelos adecuados a este uso, las cuadras actuales no quedan fuera de ordenación.

9. Servicios.

En cualquier caso, todo proyecto de construcción de cualquier edificio que plantee vertidos, deberá asegurar su depuración previa y expresar las garantías de funcionamiento.

Se permitirán las fosas sépticas siempre que se certifique el cumplimiento de la normativa sectorial de vertidos.

10. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o

no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y viviendas de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m² útiles contarán con una plaza, dos cuando superen esta superficie.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Las superficies de aparcamiento, tanto privadas como públicas, se tratarán con pavimentación blanda, a base de parrillas o hexágonos de hormigón prefabricado combinados con césped, o pavimentos similares (traviesas, piedra, etc. siempre combinados con hierba).

11. Protección del medio natural.

En toda edificación en Núcleo Rural se respetará el arbolado existente, especialmente el autóctono y las encinas.

Artículo 10.20. CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

1. Cubiertas.

Serán inclinadas, y manifestarse como tales, no autorizándose caballetes en cumbrera, quiebras de faldón ni terrazas a nivel de cubierta o sobre edificaciones auxiliares, contiguas o no.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, computando éste a efectos de superficie máxima.

La iluminación del espacio bajocubierta podrá resolverse con casetones o lucernarios en el plano del faldón, de acuerdo con las condiciones generales. Los casetones tendrán cubierta a tres aguas con igual pendiente a la de la cubierta principal del edificio.

El material de recubrimiento será la teja roja (mixta o curva), no autorizándose otro color o material, tanto para la edificación principal como para las auxiliares.

En reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales la pendiente máxima de faldón de cubierta y su material serán los originales.

2. Fachadas.

En edificación sobre alineación de vial no se dejarán medianeras vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con el mismo tratamiento que las fachadas.

Se recomienda en los huecos el predominio de la composición vertical y lo macizo sobre lo hueco con la excepción de las galerías que pueden ocupar todo el frente de la fachada.

En actuaciones sobre edificaciones tradicionales se mantendrán los elementos constructivos tradicionales (galerías, corredores, accesos, escaleras exteriores, muros de mampostería o sillería, etc.).

La caída de los muros durante el proceso constructivo, o la falta de resistencia de los mismos para los nuevos usos, no será motivo suficiente para su eliminación, se procederá a la reconstrucción de los mismos o se utilizarán exclusivamente con fines de cerramiento, en cada caso. Este mantenimiento de los muros de carga perimetrales no debe impedir la necesaria apertura de nuevos huecos de ventilación, iluminación o comunicación con las posibles ampliaciones del edificio.

Los elementos singulares de fachada, como miradores, galerías, etc., deberán ser respetados, si bien, en su reconstrucción se permitirán ligeras modificaciones de los mismos (ampliación en altura por adición de plantas, duplicación por nueva división horizontal o distribución del edificio, etc.), siempre que se mantenga la composición general de la edificación.

3. Materiales.

Los materiales en fachadas serán exclusivamente los revocos pintados en color blanco, o colores ocres y terrosos, la sillería, la mampostería de piedra del lugar y los chapados lisos de piedra en despiece ortogonal y constructivamente coherente, se prohibe el resto de materiales, texturas, fábricas y acabados, expresamente los morteros monocapa.

En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados (se prohibe el PVC gris de manera especial), siendo preferibles los de cobre y zinc.

Se permiten los paños de cerramiento de vidrio (tipo pavés, u-glass, etc.) cuando, por su forma, color, dimensiones y tratamiento, no rompan con la imagen tradicional de la edificación; este mismo criterio será de aplicación a materiales como el acero cortén, el acero oxidado, el cobre, los tableros de alta densidad, etc.

4. Carpintería y elementos técnicos.

Las carpinterías serán exclusivamente de madera cuando en la nueva edificación se pretendan incluir elementos de carpintería singulares (galerías, miradores, grandes ventanales, aleros de madera, porches, etc.). Se utilizarán colores tradicionales o barnices de impregnación, se prohiben los barnices brillantes para la madera.

La reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales se realizará siempre con carpintería de madera, salvo existencia de distinto material en la carpintería original.

Se prohibe en los casos citados en los dos párrafos anteriores la utilización de persianas enrollables exteriores.

Las edificaciones complementarias deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

Las construcciones abiertas (estercoleros, cobertizos, etc.) tendrán estructura de madera, cubierta de teja roja (mixta o curva), y muretes de mampostería de piedra del lugar.

5. Vuelos.

Se prohiben los cuerpos volados cerrados, a excepción de los miradores, corredores y galerías. Los miradores podrán ocupar todo el frente de fachada cuando den sobre la misma parcela. Se autorizan los balcones y galerías corridas abiertas.

6.Cierres de parcela.

Se ajustarán a las condiciones generales establecidas para éstos en el interior de los Núcleos Rurales.

En caso de que la nueva parcelación, alineación o cesiones fijadas por el Plan exija el retiro o modificación del cierre y se trate de un cierre tradicional de “muria” de piedra este se reconstruirá en la nueva alineación, con las mismas características como mínimo.

SECCION CUARTA. S.N.U. CASERIA

Artículo 10.21. DEFINICION. CONCEPTOS.

Se entiende como tal al conjunto formado por una vivienda tradicional y las edificaciones complementarias y auxiliares destinadas a un uso agropecuario, así como la corrada (espacio abierto en torno al cual se suelen disponer las edificaciones) y las parcelas colindantes de la misma propiedad.

En caso de existencia de varias caserías agrupadas las siguientes condiciones de edificación se referirán a cada una de manera independiente.

Artículo 10.22. CONDICIONES DE USO, EDIFICACION Y ESTETICA.

Se condicionan a la categoría de suelo en que se encuentren.

En caso de tratarse de caserías incluidas en Suelo No Urbanizable de Interés Agroganadero se permite la construcción de una nueva vivienda, vinculada a la explotación y no segregable, a una distancia inferior a 25 de la edificación principal, esta nueva vivienda podrá ser el resultado de la rehabilitación de alguna de las edificaciones auxiliares. La vivienda existente podrá ampliarse en un 50% de la superficie actual, aún cuando se construya una nueva vivienda.

Las condiciones de edificación de las nuevas viviendas serán las correspondientes a Núcleo Rural.

En el resto del Suelo No Urbanizable se permite exclusivamente la conservación de las edificaciones actuales, su rehabilitación, reforma y ampliación en el porcentaje permitido por la ordenanza correspondiente, con mantenimiento de los usos actuales o cambio a uso terciario o dotacional público, pudiendo agrupar las edificaciones auxiliares con el uso principal.

Las condiciones de uso, edificación y estética no especificadas en este punto seguirán las establecidas para Núcleo Rural.

SECCION QUINTA. PLAN ESPECIAL DEL PALACIO DE CIMIANO

Artículo 10.23. CARACTERISTICAS GENERALES.

1. Este Plan especial tiene por objeto la ordenación del área del palacio de Cimiano.

2. El área esta formada por una única finca de 75.113 m², de los cuáles 23.623 m² están incluidos en el interior del Suelo No urbanizable de Núcleo Rural de Cimiano, y el resto de la misma calificada como Suelo No Urbanizable de Interés Agroganadero.

3. En el interior de esta finca existen las ruinas del Palacio de Ciminano, edificio de gran interés incluido dentro del Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Asturias. Dicho edificio se encuentra con su interior completamente arruinado, conservando casi en su totalidad sus muros exteriores.

4. Así mismo existen una serie de edificios de reciente construcción para satisfacer las actuales necesidades del campamento de turismo actualmente existente. La totalidad de estos edificios están incluidos dentro del límite del Núcleo Rural.

Artículo 10.24. CONDICIONES DE ORDENACION.

1. El desarrollo de esta área se realizará a través de la redacción de un Plan Especial que comprenda la totalidad del ámbito, perteneciente a un único propietario.

2. Se permite una superficie edificable máxima de 5.000 m² que incluye tanto las edificaciones existentes, como las nuevas edificaciones y el resultado de la rehabilitación del palacio.

3. El uso permitido exclusivamente es el terciario, prohibiéndose expresamente el uso residencial, en todas sus modalidades.

4. Se establece un entorno de protección alrededor del edificio del Palacio de modo que las nuevas edificaciones deberán situarse al oeste del edificio histórico, no pudiendo acercarse más que las actualmente existentes, con un mínimo de 50 m. De

esta manera se protege la vista del edificio desde la Carretera Nacional, si bien se podrán realizar pasadizos o galerías diáfanos que enlacen el conjunto con una anchura máxima de 4 mts. Y una altura máxima de cumbrera de 3,5 mts.

5. La totalidad de las nuevas edificaciones se construirán en el interior del límite de Núcleo Rural de Cimiano. En el resto de la parcela afectada por este Plan Especial se realizarán plantaciones de arbolado con especies autóctonas, con un mínimo de un árbol cada 30 m², y un porte de 2 m. de altura.

6. Las nuevas edificaciones fragmentarán su volumen de forma que no existan planos de fachada continuos de más de 20 m. de longitud. En general se tenderá a la fragmentación de los nuevos volúmenes, de manera que se confunda la nueva edificación con el caserío existente en el núcleo, en general de reducidas dimensiones. El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

7. En las pavimentaciones de viarios y zonas de aparcamiento se prohibe el uso de asfalto y hormigón gris estándar, debiendo realizarse con tratamientos más adecuados como hormigones impresos, encachados de piedra, o prefabricados de hormigón con hierba en su interior.

8. En tanto no se desarrolle este Plan Especial serán de aplicación transitoriamente las condiciones de edificación establecidas para el Suelo No Urbanizable de Interés Agroganadero o de Núcleo Rural respectivamente, con los usos exclusivos definidos en este artículo.

9. La actuación deberá resolver por sí misma la conexión con todas las redes de infraestructuras locales, especialmente el saneamiento, abastecimiento de agua y los viales.

SECCION SEXTA. S.N.U. DE INFRAESTRUCTURAS (IF).

Artículo 10.25. DEFINICION. DELIMITACION.

Comprende los terrenos ocupados por la carretera AS-114 Panes-Niserias, para los que se pretende la protección del trazado.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Clasificación del Suelo.

Artículo 10.26. CONDICIONES DE USO.

1. Usos permitidos.

- Protección, conservación y mejora del estado natural.
- Los usos forestales, en todas sus variantes.

2. Usos autorizables.

- Construcciones al servicio de las obras publicas, vinculadas a las infraestructuras lineales de comunicación.
- Usos relativos a las actividades agrícolas y ganaderas, sin edificación.
- Acondicionamiento, mejora y apertura de caminos y pistas.
- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no, incluso las líneas de Alta y Media Tensión.
- Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.

3.Usos prohibidos.

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida de un 50%.

Artículo 10.27. CONDICIONES ESTETICAS.

Se seguirán las condiciones generales de estética establecidas en este plan.

TITULO XI.
NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 11.1 DEFINICION CONCEPTO. DELIMITACION.TIPOS.

El suelo urbanizable constituye un área de expansión que da satisfacción a una previsible demanda edificadora en el municipìo. Tendrá la consideración de Suelo Urbanizable todo aquel que el planeamiento no clasifique como Urbano o No Urbanizable.

El suelo en función de su vinculación a determinados suelos urbanos y a su prioridad de desarrollo, se divide en:

1. Suelo Urbanizable (SUR), con delimitación de sectores, susceptible de transformación mediante la tramitación del correspondiente Plan Parcial.
2. Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUR.NS), con delimitación de ámbitos cuya transformación se halla sujeta a la previa concurrencia de las circunstancias establecidas en la legislación urbanística y en el presente plan, sin perjuicio de lo establecido en el régimen transitorio que se regula para este tipo de suelo.

Los propietarios de suelo urbanizable tendrán los derechos y deberes establecidos en los artículos 15 y 18 de la Ley 6/1998, de Régimen de Suelo y Valoraciones.

Artículo 11.2. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Las características y destino de las diferentes áreas que se delimitan como Suelo Urbanizable hacen necesarias diferentes estrategias de desarrollo y gestión para cada una de ellas.

La formulación de un único Plan Parcial para algunas de las áreas, las de mayor extensión, puede plantear graves problemas de desarrollo y gestión, lo que aconseja posibilitar la subdivisión en diferentes subsectores de menor extensión que faciliten la ejecución de las previsiones de este plan.

Por otra parte, si se divide este suelo en sectores de menor superficie, para facilitar su gestión, que vayan acogiendo las iniciativas privadas de urbanización, se puede producir una atomización de las reservas para dotaciones que las haga inoperantes y poco eficaces para el equipamiento del municipio.

Se trata por tanto de hallar una fórmula viable que haga posible lograr estos objetivos, siempre de acuerdo con la legislación vigente:

a) Permitir pequeñas promociones privadas, adaptadas a las posibilidades del municipio.

b) Conservar la propiedad y el uso agrícola mientras sea compatible con el grado de urbanización.

c) Evitar el fraccionamiento de las reservas de suelo que invalide su finalidad esencial, agrupándolas según los módulos necesarios para formar unidades funcionales dentro de un sistema coherente.

d) Garantizar la cohesión interna del conjunto y con los núcleos urbanos existentes.

Se establece, por tanto, para los distintos suelos urbanizables, con la excepción de aquellos para los que se señale en la correspondiente ficha la necesidad de desarrollo mediante un único Plan Parcial que comprenda la totalidad del ámbito, la siguiente alternativa:

Cada uno de los ámbitos o sectores así delimitados podrá subdividirse en subsectores, siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

a) La superficie no será inferior a 25.000 m², computando en estos los sistemas generales vinculados, efectuando las reservas y cesiones que establece la legislación.

b) El subsector a desarrollar lindará con Suelo Urbano o con un Plan Parcial en desarrollo que cuente con Aprobación Definitiva y tendrá acceso directo a los viales estructurantes cuando hayan sido señalados para ese ámbito.

c) Se evitará la aparición de sectores residuales de pequeña superficie, forma irregular, parcelario complejo, dificultad de acceso o cualquier otra circunstancia que pueda impedir o dificultar sustancialmente su futuro desarrollo.

d) Serán susceptibles de permitir la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los propietarios en las formas previstas en la legislación vigente.

e) Entre los diferentes subsectores que se delimiten no existirán diferencias de aprovechamiento medio superiores al 15%.

f) Cada subsector se ordenará a través de un Plan Parcial que se redactará con los requisitos exigidos en la legislación vigente y se gestionará a través de una o varias unidades de ejecución mediante los Sistemas de Actuación legalmente previstos.

g) Cada uno de estos subsectores incluirá o adscribirá, como mínimo, la parte proporcional de los sistemas generales vinculados al sector y la parte proporcional de las dotaciones locales previstas para el sector.

Este requisito de proporcionalidad no exigirá que en cada uno de los subsectores hayan de reservarse terrenos para la totalidad de las dotaciones culturales, docentes, religiosas, etc., a las que se refiere el Reglamento de Planeamiento, si no que bastará para cumplir este requisito que en cada subsector se reserve la superficie suficiente para alguna o algunas de esas dotaciones, de tal manera que en el conjunto de los subsectores se contemplen la totalidad de las reservas exigidas por el referido reglamento para el Sector, de acuerdo con los estándares que en él se establecen.

A estos efectos el Ayuntamiento indicará cual es el uso dotacional concreto que deberá prever el Plan Parcial que se redacte para cada uno de los subsectores.

La fijación de reserva de terrenos para centros docentes en la proporción mínima que se establece en la legislación urbanística, teniendo en cuenta el carácter mayoritario de segunda residencia de las viviendas a construir en algunos de los sectores, podrá ser sustituida por terrenos para otras dotaciones o espacios libres, previo informe de las autoridades escolares. En todo caso la dotación que sustituya será de titularidad pública y de interés social.

Artículo 11.3. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Los propietarios que se propongan acometer la transformación de tales suelos, y ostenten, como mínimo, el 60% de la superficie que pretendan desarrollar, elevarán al Ayuntamiento la consulta correspondiente, efectuando las propuestas que estimen pertinentes. El aprovechamiento asignado no podrá ser superior a la media de los suelos urbanizables del concejo, tomando como referencia aquel con uso dominante idéntico o análogo.

Se exigirá la redacción de un Plan Parcial en el caso de que el ámbito de suelo así clasificado se desarrolle en su totalidad en una sola fase, de forma que se garantice la viabilidad funcional y económica de la operación así como la inclusión de las superficies de cesión obligatoria.

El proceso a seguir para la transformación del suelo se plasmará en un Convenio a suscribir entre el Ayuntamiento y los propietarios del suelo y, en su caso, promotores, que hayan ejercido la iniciativa.

El convenio deberá constar, como mínimo, los siguientes extremos:

a) Materialización de las obligaciones de los propietarios previstas en la legislación vigente, especificando la localización de las cesiones, la forma en que se garantizará el adecuado reparto de cargas y beneficios y las obras de infraestructura a costear o ejecutar por los promotores y propietarios.

b) Plazos de ejecución.

c) Garantías exigibles.

d) Publicidad.

Artículo 11.4. CONDICIONES TRANSITORIAS DE EDIFICACION EN EL SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL Y SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

1. Parcela mínima.

Se establece en 1.000 m^2 para los usos dotacionales y en 3.000 m^2 para el resto de usos.

2. Alineaciones y rasantes.

Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 3 m. de los linderos y 10 m. del eje de vial, tanto de los viales existentes como de los estructurantes que el plan designe.

3. Ocupación máxima.

La ocupación máxima de finca por la edificación será del 20%.

4. Edificabilidad.

La superficie máxima a construir será 250 m^2 para parcelas hasta 3.000 m^2, 600 m^2 para parcelas entre 3.000 m^2 y 10.000 m^2,y 1.000 m^2 para parcelas mayores de 10.000 m^2.

5. Alturas.

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

6. Usos.

Los usos permitidos de manera transitoria en este suelo son:

- Ganadero.
- Industrial, salvo la Gran Industria en sus tres modalidades.
- Terciario, en todos sus grados, en edificio de uso exclusivo.
- Dotacional, en todas sus variantes.

7. Aparcamientos. Infraestructuras.

Se deberá dotar a cada uso de la reserva de plazas dispuesta por este plan de manera concreta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Cualquier edificación deberá supeditarse a la disposición de acceso rodado satisfactorio para la edificación y uso a implantar, el compromiso del promotor de ejecutar la urbanización y los restantes servicios urbanísticos necesarios y la aceptación expresa de las obligaciones en cuanto a cesiones y reserva de dotaciones que resulten en su momento del planeamiento, prestando garantías suficientes al respecto.

8. Protección del medio natural.

En toda edificación de nueva planta se respetará estrictamente el arbolado existente, especialmente el autóctono y las encinas.

9. Condiciones estéticas.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales.

SECCION PRIMERA. SUR RESIDENCIAL

SUBSECCION SEGUNDA. SUR. RESIDENCIAL-PANES 1

Artículo 11.5. CARACTERISTICAS GENERALES.

1. Constituye un área de reserva de crecimiento del núcleo de Panes, destinado a promociones de cierta envergadura que no tienen lugar en Suelo Urbano.

Posee una excelente situación, a la entrada del pueblo en la ladera sobre la actual zona industrial, con un fácil acceso rodado desde la Carretera General. El futuro desarrollo de esta área creará una continuidad entre el actual Panes y Cimiano, que a pesar de su cercanía siempre se han mantenido desarrollos independientes, debido a la existencia del promontorio rocoso del abrigo.

En la parte alta se delimita un Espacio Libre Público perteneciente a los Sistemas Generales con objeto de proteger esta área cercana al yacimiento del Abrigo, y en la cual cualquier tipo de edificación causaría un impacto visual muy negativo debido a su elevada cota.

2. La actuación deberá resolver por sí misma la conexión con todas las redes de infraestructuras locales, especialmente el saneamiento, abastecimiento de agua y los viales.

3. La edificación será exclusivamente vivienda unifamiliar aislada o pareada.

Artículo 11.6. CONDICIONES DE ORDENACION.

1. Los parámetros urbanísticos serán los siguientes:

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION/ COOPERACION.
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA.
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:	55.
DENSIDAD MAXIMA:	13 VIV./Ha.
COEF. EDIFICABILIDAD BRUTA:	0,3 M^2/M^2.
MAXIMA ALTURA EDIFICACION:	7 M.
USO DOMINANTE:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.
SUPERFICIE TOTAL:	47.378 M^2.
CESION APROVECHAMIENTO AYTO.:	10%.
CESION SIST. GRAL.ESP.LIBRES:	8.981 M^2.
PLAZO PARA URBANIZAR:	NO SE ESTABLECE.

2. El desarrollo del suelo se realizará mediante Plan Parcial que comprenda la totalidad del ámbito.

3. En tanto no se desarrolle este SUR serán de aplicación transitoriamente las condiciones relativas al S.N.U. de Especial Protección.

4. Se prohiben los viales en fondo de saco.

SUBSECCION SEGUNDA. SUR. RESIDENCIAL-PANES 2

Artículo 11.7. CARACTERISTICAS GENERALES.

1. Constituye un área de reserva de crecimiento del núcleo de Panes, en la carretera de subida hacia Cimiano.

2. La actuación deberá resolver por sí misma la conexión con todas las redes de infraestructuras locales, especialmente el saneamiento, abastecimiento de agua y los viales.

3. La edificación será exclusivamente vivienda unifamiliar aislada o pareada.

Artículo 11.8. CONDICIONES DE ORDENACION.

1. Los parámetros urbanísticos serán los siguientes:

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION/ COOPERACION
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA.
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:	13.
DENSIDAD MAXIMA:	13 VIV./Ha.
COEF. EDIFICABILIDAD BRUTA:	0,3 M^2/M^2.
MAXIMA ALTURA EDIFICACION:	7 M.
USO DOMINANTE:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.
SUPERFICIE TOTAL:	10.283 M^2.
CESION APROVECHAMIENTO AYTO.:	10%.
PLAZO PARA URBANIZAR:	NO SE ESTABLECE.

2. El desarrollo del suelo se realizará mediante Plan Parcial que comprenda la totalidad del ámbito.

3. En tanto no se desarrolle este SUR serán de aplicación transitoriamente las condiciones relativas al S.N.U. de Interés Agroganadero.

4. Se prohiben los viales en fondo de saco.

SUBSECCION SEGUNDA. SUR. RESIDENCIAL-PANES 3

Artículo 11.9. CARACTERISTICAS GENERALES.

1. Constituye un área de reserva de crecimiento para el barrio de Siejo, en las inmediaciones del cementerio.

2. La actuación deberá resolver por sí misma la conexión con todas las redes de infraestructuras locales, especialmente el saneamiento, abastecimiento de agua y los viales.

3. La edificación será exclusivamente vivienda unifamiliar aislada o pareada.

Artículo 11.10. CONDICIONES DE ORDENACION.

1. Los parámetros urbanísticos serán los siguientes:

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION/ COOPERACION.
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA.
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:	7.
DENSIDAD MAXIMA:	7 VIV./Ha.
COEF. EDIFICABILIDAD BRUTA:	0,2 M^2/M^2.
MAXIMA ALTURA EDIFICACION:	7 M.
USO DOMINANTE:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.
SUPERFICIE TOTAL:	11.374 M^2.
CESION APROVECHAMIENTO AYTO.:	10%.
PLAZO PARA URBANIZAR:	NO SE ESTABLECE.

2. El desarrollo del suelo se realizará mediante Plan Parcial que comprenda la totalidad del ámbito.

3. En tanto no se desarrolle este SUR serán de aplicación transitoriamente las condiciones relativas al S.N.U. de Interés Agroganadero.

4. Se prohiben los viales en fondo de saco.

SUBSECCION SEGUNDA. SUR. RESIDENCIAL-PANES 4

Artículo 11.11. CARACTERISTICAS GENERALES.

1. Constituye un área de reserva de crecimiento del núcleo de Panes, situada en la loma sobre el Instituto, contiguo con el Barrio de la Quintana, destinado a promociones de cierta envergadura que no tienen lugar en Suelo Urbano.

La zona verde del ámbito se situará frente a la entrada del palacio de San Roman, en la carretera hacia Suarias, alejando de esta manera la edificación del palacio, declarado BIC.

2. La actuación deberá resolver por sí misma la conexión con todas las redes de infraestructuras locales, especialmente el saneamiento, abastecimiento de agua y los viales.

3. La edificación será exclusivamente vivienda unifamiliar aislada o pareada.

Artículo 11.12. CONDICIONES DE ORDENACION.

1. Los parámetros urbanísticos serán los siguientes:

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION/ COOPERACION.
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA.
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:	19.
DENSIDAD MAXIMA:	13 VIV./Ha.
COEF. EDIFICABILIDAD BRUTA:	0,3 M^2/M^2.
MAXIMA ALTURA EDIFICACION:	7 M.
USO DOMINANTE:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.
SUPERFICIE TOTAL:	27.119 M^2.
CESION APROVECHAMIENTO AYTO.:	10%.
PLAZO PARA URBANIZAR:	NO SE ESTABLECE.

2. El desarrollo del suelo se realizará mediante Plan Parcial que comprenda la totalidad del ámbito.

3. En tanto no se desarrolle este SUR serán de aplicación transitoriamente las condiciones relativas al S.N.U. de Interés Agroganadero.

4. Se prohiben los viales en fondo de saco.

SECCION SEGUNDA. SUR INDUSTRIAL (SUR-I)

Artículo 11.13. CARACTERISTICAS GENERALES.

1. Constituye el área de expansión industrial del municipio, a añadir al Suelo Urbano de este uso, en unos terrenos colindantes con la carretera nacional.

La topografía es sensiblemente llana, con una vegetación de repoblación de poco valor.

2. La actuación deberá resolver por sí misma la conexión con todas las redes de infraestructuras locales, especialmente el saneamiento, abastecimiento de agua y los viales.

3. La tipología edificatoria es la de nave industrial.

Artículo 11.14. CONDICIONES DE ORDENACION.

1. Los parámetros urbanísticos serán los siguientes:

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION/ COOPERACION.
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	NAVE INDUSTRIAL.
COEF. EDIFICABILIDAD BRUTA:	0,5 M^2/M^2.
MAXIMA ALTURA EDIFICACION:	11 M.
USO DOMINANTE:	INDUSTRIAL.
SUPERFICIE TOTAL:	61.498 M^2.
CESION APROVECHAMIENTO AYTO.:	10%.
PLAZO PARA URBANIZAR:	NO SE ESTABLECE.

2. El desarrollo del suelo se realizará mediante Plan Parcial, que comprenda la totalidad del ámbito o una parte de este, de acuerdo con las condiciones de subdivisión del sector expresadas en este título.

3. Se actuará preferiblemente por el sistema de cooperación, por la dificultad de coordinación de los propietarios.

SECCION TERCERA. SUR LLES (SUR-LLES)

Artículo 11.15. CARACTERISTICAS GENERALES.

1. Constituye un área destinada a uso hotelero que permita la mejoría de las instalaciones del ya existente Balneario de Puente Lles.

2. El área esta dividida por la carretera en dos zonas bien diferenciadas, una franja estrecha entre el viario y la escarpada montaña, en donde se encuentra el edificio histórico del balneario, y un área llana en la vega del río, actualmente sin edificación, de aproximadamente 2.100 m^2.

3. La actuación deberá resolver por sí misma la conexión con todas las redes de infraestructuras locales, especialmente el saneamiento, abastecimiento de agua y los viales.

4. La edificación permitida será la existente, siendo posible el aumento de la altura de parte de la edificación hasta B+2+BC.

Artículo 11.16. CONDICIONES DE ORDENACION.

1. Los parámetros urbanísticos serán los siguientes:

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION.
TIPOLOGIA EDIFICATORIA:	EDIFICACION SEGUN ALINEACIONES.
COEF. EDIFICABILIDAD BRUTA:	SEGUN ALINEACIONES.
MAXIMA ALTURA EDIFICACION:	B+2+BC.
USO DOMINANTE:	TERCIARIO.
SUPERFICIE TOTAL:	4.454 M^2.
CESION APROVECHAMIENTO AYTO.:	10%.
PLAZO PARA URBANIZAR:	NO SE ESTABLECE.

2. El desarrollo del suelo se realizará mediante Plan Parcial que comprenda la totalidad del ámbito, perteneciente a un único propietario.

3. En tanto no se desarrolle este SUR-LLES serán de aplicación transitoriamente las condiciones de edificación establecidas para el Suelo No Urbanizable de Interés Agroganadero.

TITULO XII.
NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION EN SUELO URBANO

SECCION PRIMERA. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

SUBSECCION PRIMERA. VIVIENDA TRADICIONAL FAMILIAR (VTF)

Artículo 12.1. DEFINICION.

Corresponde a los edificios, parcelas y sus agrupaciones de estructura y ordenación tradicional, orgánica. Se trata fundamentalmente de viviendas unifamiliares de pequeñas dimensiones, entre medianeras, distribuidas en línea a lo largo de los caminos, calles y carreteras, dejando en general espacios libres al interior de la parcela, usados como patio o huerta, siempre con acceso independiente directo desde espacio libre o vial público.

Artículo 12.2. DELIMITACION.

Las áreas señaladas en los planos de ordenación.

Artículo 12.3. CONDICIONES DE USO.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección de la edificación tradicional, de la parcelación y del ambiente rural.

1. Usos dominantes:

- Vivienda unifamiliar, aislada o adosada.
- Vivienda colectiva.
- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Garaje-aparcamiento, en plantas bajas e inferiores.
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
- Actividades terciarias, en Grado 1.
- Industria vinculada al medio rural, salvo los talleres de automóviles.
- Industria compatible con uso residencial, en plantas bajas e inferiores.
- Equipamiento, en todas sus variantes.
- Instalaciones agropecuarias de régimen familiar (donde ya existan).
- Dotacional en todas sus variantes, y espectáculos, ambos en edificios de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

En los supuestos de que la planta baja este destinada a usos terciarios, podrá autorizarse la segregación del resto del edificio, dando lugar a la formación de departamentos físicos y registrales independientes.

Artículo 12.4. TIPOLOGIAS DE EDIFICACION.

Las nuevas edificaciones deben ajustarse al tipo predominante de la manzana en la que se encuentre la parcela y especialmente al tramo de calle y a las parcelas colindantes, evitando la alternancia de edificaciones alineadas y retranqueadas.

Los usos no residenciales se asimilarán en tipología y aspecto exterior a los de la vivienda, evitando las naves o edificaciones similares.

La agregación de varias construcciones existentes en una sola edificación y/o propiedad mantendrá la tipología, configuración y aspecto exterior de las mismas, en cuanto a cubiertas, huecos, fachadas, materiales, niveles de forjados, etc., de manera que cada edificación tratada de forma individual mantenga su identidad y cumpla todos los parámetros establecidos por esta normativa.

No obstante, las nuevas edificaciones podrán adosarse entre sí o a otras preexistentes siempre que el número máximo resultante sea de seis edificaciones, incluidas entre estas las cuadras y edificaciones auxiliares independientes existentes. Esta cantidad podrá superarse solo en el caso de adosamiento a conjuntos de edificación en hilera con la finalidad exclusiva de ocultar las medianeras existentes. Los paramentos resultantes no tendrán en ningún caso el tratamiento ni consideración de medianeras.

En el caso de promociones conjuntas de varias viviendas se tratará cada una de manera independiente, desde el mismo Proyecto Básico y de Ejecución, en aspectos como la estructura, los materiales de fachada y cubierta, la composición de huecos, los accesos, etc.

En cuanto al establecimiento de medianerías se evitará la aparición de nuevas paredes medianeras vistas allí donde la edificación a implantar pueda ser de tipo aislado.

Si la edificación colindante no tiene medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir, la nueva edificación no podrá levantar una medianería sobre ese lindero salvo que la edificación en ambas parcelas vaya a realizarse de manera simultánea y se presente con el proyecto compromiso suscrito por los dos propietarios de que no existirá medianería vista entre ambas construcciones.

Si la edificación colindante presenta medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir la nueva edificación deberá adosarse para ocultarla completamente; en caso de existir varias medianeras sobre una finca la nueva edificación se adosará al mayor número posible de ellas, y, en caso de resultar muy negativo para la distribución o estética de la propia edificación, como mínimo a aquella o aquellas que supongan mayor impacto visual en el ambiente urbano, justificando todos estos extremos suficientemente en el proyecto técnico. En estos casos de ocultación de medianerías el desarrollo mínimo de la edificación será de 3 m.

En conjuntos tradicionales de edificaciones se mantendrá la alineación definida por estas, tanto en las nuevas edificaciones como en las actuaciones sobre las existentes, a estos efectos se define en algunos casos una alineación interior de manzana que delimita el espacio libre privado de parcela, en el cual no se puede edificar, ni siquiera edificaciones auxiliares, separándolo de la zona edificable.

Artículo 12.5. CONDICIONES DE EDIFICACION.

1. Parcela mínima.

No se establece parcela mínima edificable para las parcelas existentes a la Aprobación Inicial de este documento, ni para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano. Tampoco se establece un fondo y frente mínimo, la condición mínima es la posibilidad física de ubicar una edificación cumpliendo las condiciones de habitabilidad, de luces rectas, retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos en este documento.

En todo caso deberán de contar con acceso rodado directo(sin servidumbre de paso) a vial o espacio libre público, y deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie neta superior a 250 m^2 y frente mínimo de parcela de 7 m., una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este plan.

Se entiende por vial o espacio libre público exclusivamente a aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considera como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral, catastral o administrativamente. En todo caso tendrán una anchura superior a 3 m., de manera que permitan el acceso rodado.

2. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de los cierres del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 3 m. de los linderos sobre los que no se adosen y 5 m. del eje de vial, salvo existencia de continuo edificatorio con alineación clara en las parcelas colindantes, en cuyo caso se alinearán con estas edificaciones, evitando la alternancia de edificaciones alineadas y retranqueadas.

Las edificaciones auxiliares podrán adosarse a los linderos, nunca al frente de parcela, cuando se trate de fincas cerradas previamente con muro tradicional de piedra (no los ejecutados con posterioridad a la aprobación de este plan) o existan muros de contención de hormigón de altura igual o superior a 2 m., siempre que el punto más alto de su cubierta no supere la coronación del muro (puede apoyarse sobre él).

3. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima será la mayor de estas dos cantidades: 50 % de la superficie neta de la parcela ó 100 m^2.

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y las edificaciones auxiliares, ambas computadas al 100%.

4. Edificabilidad.

No se establece coeficiente de edificabilidad, si bien la superficie construida máxima sobre cualquier parcela no superará los 250 m^2, podrá incrementarse hasta 500 m^2 para parcelas de superficie superior a 750 m^2, no se permiten edificaciones de nueva planta ni ampliaciones de superficie superior a los citados 500 m^2.

En la reforma y rehabilitación de edificios existentes, y su agregación, se permitirá la ampliación de la superficie construida hasta los mencionados 250/500 m^2 de acuerdo con las condiciones de parcela establecidas en el párrafo anterior.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m^2, y computarán al 50%; en caso contrario computará el 100% de toda su superficie. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 8 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

5. Alturas.

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m., se podrá superar, hasta alcanzar la de la edificación colindante, cuando ésta sea tradicional o, en reformas y rehabilitaciones, cuando se mantenga la altura actual; en el caso de conjuntos tradicionales de vivienda la altura del alero no superará la de las edificaciones colindantes ni su pendiente de cubierta, especialmente en el caso de reformas y/o rehabilitaciones de alguna de las edificaciones que lo integran. La altura máxima de la cumbrera será de 4 metros desde el último forjado.

En edificaciones aisladas de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales y movimientos internos del terreno, se reducirá una planta la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

6. Cambio de uso.

Se autoriza el cambio de uso de cuadra a vivienda o cualquiera de los autorizados para esta categoría de suelo, con el fin de mantener las edificaciones tradicionales existentes, para ello se mantendrán o recuperarán los muros de piedra y demás elementos tradicionales de las mismas.

Cuando una cuadra se sitúe sobre una finca independiente las condiciones de edificación y parcelación serán las generales de esta ordenanza, pasando a considerarse esta cuadra como una vivienda más en esa parcelación. Cuando una cuadra

comparta una finca de superficie inferior a 500 m² con una vivienda, la cuadra ha de segregarse como mínimo con una superficie libre de parcela igual a la ocupación en planta de la cuadra con la posible ampliación a realizar, condición que deberá quedar inscrita en el registro como restricción a la futura ocupación, aún cuando la vivienda deba quedar con una superficie de parcela inferior a los 250 m² exigidos por esta ordenanza. Si la finca compartida con la vivienda es superior a 500 m² se estará a las condiciones generales de edificación y parcelación, pasando a considerarse esta cuadra como una vivienda más en esa parcelación, sin que la existencia de esa cuadra pueda dar lugar a más parcelas que las resultantes de esas condiciones generales de parcelación.

En cualquiera de los casos anteriores se debe garantizar la dotación de plazas de garaje exigidas en el punto 7, ya sea en la finca, al aire libre, o, como caso extremo, en el interior de la edificación, siendo esta una condición indispensable para la autorización del cambio de uso o de la segregación.

Se prohibe la ampliación de las cuadras existentes en estas áreas urbanas, que habrán de trasladarse a los suelos adecuados a este uso, las cuadras actuales no quedan fuera de ordenación.

7. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y viviendas de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m² útiles contarán con una plaza, dos cuando superen esta superficie.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Las superficies de aparcamiento, tanto privadas como públicas, se tratarán con pavimentación blanda, a base de parrillas o hexágonos de hormigón prefabricado combinados con césped, o pavimentos similares (traviesas, piedra, etc. siempre combinados con hierba).

Artículo 12.6. CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

1. Cubiertas.

Serán inclinadas, y manifestarse como tales, no autorizándose caballetes en cumbrera, quiebras de faldón ni terrazas a nivel de cubierta o sobre edificaciones auxiliares, contiguas o no.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, computando éste a efectos de superficie máxima.

La iluminación del espacio bajocubierta podrá resolverse con casetones o lucernarios en el plano del faldón, de acuerdo con las condiciones generales.

El material de recubrimiento será la teja roja (mixta o curva), no autorizándose otro color o material, tanto para la edificación principal como para las auxiliares.

En reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales la pendiente máxima de faldón de cubierta y su material serán los originales.

2. Fachadas.

En edificación sobre alineación de vial no se dejarán medianeras vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con el mismo tratamiento que las fachadas.

Se recomienda en los huecos el predominio de la composición vertical y lo macizo sobre lo hueco con la excepción de las galerías que pueden ocupar todo el frente de la fachada.

La caída de los muros durante el proceso constructivo, o la falta de resistencia de los mismos para los nuevos usos, no será motivo suficiente para su eliminación, y se procederá a la reconstrucción de los mismos o se utilizarán únicamente como cerramiento, en cada caso. Este mantenimiento de los muros de carga perimetrales no debe de impedir la necesaria apertura de los nuevos huecos de ventilación, iluminación o comunicación con las posibles ampliaciones del edificio.

En actuaciones sobre edificaciones tradicionales se mantendrán los elementos constructivos tradicionales (galerías, corredores, accesos, escaleras exteriores, muros de mampostería o sillería, etc.).

3. Materiales.

Los materiales en fachadas serán exclusivamente los revocos pintados en color blanco, o colores ocres y terrosos, la sillería, la mampostería de piedra del lugar y los chapados lisos de piedra en despiece ortogonal y constructivamente coherente, se prohibe el resto de materiales, texturas, fábricas y acabados, expresamente los morteros monocapa.

En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados (se prohibe el PVC gris de manera especial), siendo preferibles los de cobre y zinc.

Se permiten los paños de cerramiento de vidrio (tipo pavés, u-glass, etc.) cuando, por su forma, color, dimensiones y tratamiento, no rompan con la imagen tradicional de la edificación; este mismo criterio será de aplicación a materiales como el acero cortén, el acero oxidado, el cobre, los tableros de alta densidad, etc.

4. Carpintería y elementos técnicos.

Las carpinterías serán exclusivamente de madera cuando en la nueva edificación se pretendan incluir elementos de carpintería singulares (galerías, miradores, grandes ventanales, aleros de madera, porches, etc.). Se utilizarán colores tradicionales o barnices de impregnación, se prohiben los barnices brillantes para la madera.

La reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales se realizará siempre con carpintería de madera, salvo existencia de distinto material en la carpintería original.

Se prohibe en los casos citados en los dos párrafos anteriores la utilización de persianas enrollables exteriores.

Las edificaciones complementarias deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

Las construcciones abiertas (estercoleros, cobertizos, etc.) tendrán estructura de madera, cubierta de teja roja (mixta o curva), y muretes de mampostería de piedra del lugar.

5. Vuelos.

Se prohiben los cuerpos volados cerrados, a excepción de los miradores, corredores y galerías. Los miradores podrán ocupar todo el frente de fachada cuando den sobre la misma parcela.

Se autorizan los balcones y galerías corridas abiertas.

6. Cierres de parcela.

Se ajustarán a las condiciones generales establecidas para éstos en el Suelo No Urbanizable.

En caso de que la nueva parcelación, alineación o cesiones fijadas por el plan exija el retiro o modificación del cierre y se trate de un cierre tradicional de “muria” de piedra este se reconstruirá en la nueva alineación, con las mismas características como mínimo.

SUBSECCION SEGUNDA. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (VU1/VU2)

Artículo 12.7. DEFINICION.

Edificación en las zonas de este carácter ya existentes y las de nueva implantación, dedicada prioritariamente a la vivienda unifamiliar aislada, coexistiendo con los espacios libres privados siempre con acceso independiente desde espacio libre o vial público, y con una sola vivienda por parcela.

Artículo 12.8. DELIMITACION.

Las áreas señaladas en los planos de ordenación.

Artículo 12.9. CONDICIONES DE USO.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

1. Usos dominantes:

- Vivienda unifamiliar aislada o pareada.
- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
- Actividades terciarias, en Grado 1.
- Industria vinculada al medio rural, salvo los talleres de automóviles, industria compatible con uso residencial y talleres artesanales en planta baja e inferiores, si se usa la tipología de nave la altura máxima será planta baja y altillo (B+BC), con una altura al alero de 4 m. y a cumbrera de 7 m.
- Equipamiento, en todas sus variantes.
- Dotacional, en todas sus variantes, y espectáculos, ambos en edificios de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este articulo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

En los supuestos de que la planta baja este destinada a usos terciarios, podrá autorizarse la segregación del resto del edificio, dando lugar a la formación de departamentos físicos y registrales independientes.

Artículo 12.10. CONDICIONES DE VOLUMETRIA.

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación.

Edificación aislada o pareada.

En cuanto al establecimiento de medianerías se evitará la aparición de nuevas paredes medianeras vistas allí donde la edificación a implantar pueda ser de tipo aislado.

Si la edificación colindante no tiene medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir, la nueva edificación no podrá levantar una medianería sobre ese lindero salvo que la edificación en ambas parcelas vaya a realizarse de manera simultánea y se presente con el proyecto compromiso suscrito por los dos propietarios de que no existirá medianería vista entre ambas construcciones.

Si la edificación colindante presenta medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir la nueva edificación deberá adosarse para ocultarla completamente; en caso de existir varias medianeras sobre una finca la nueva edificación se adosará al mayor número posible de ellas, y, en caso de resultar muy negativo para la distribución o estética de la propia edificación, como mínimo a aquella o aquellas que supongan mayor impacto visual en el ambiente urbano, justificando todos estos extremos suficientemente en el proyecto técnico. En estos casos de ocultación de medianerías el desarrollo mínimo de la edificación será de 3 m.

2. Parcela mínima.

No se establece parcela mínima edificable para las parcelas existentes a la Aprobación Inicial de este documento, ni para las partes de una parcela que este Plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano.

En todo caso deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie superior a 600 m^2 en VU1 y 1.200 m^2 en VU2, computando por tanto las cesiones que hayan de realizarse para espacios públicos, viales o dotaciones establecidas en este plan.

3. Frente mínimo.

Para las parcelas existentes a la Aprobación Inicial de este documento, y para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación de Suelo Urbano no se establecerá un frente mínimo de parcela, se precisa únicamente la existencia de acceso rodado directo (sin servidumbre de paso)desde vial o espacio público.

El frente mínimo de parcela resultante de una parcelación urbanística a vial público definido en los planos de ordenación se fija en 20 m., con un círculo inscrito de 20 m., constituyendo esta limitación un factor suficiente para reducir, en parcelas con poco frente a vial, las posibilidades de parcelación de las mismas. En parcelas de forma irregular se permite la reducción del frente mínimo hasta los 17 m., siempre que lleve aparejada un aumento del círculo inscrito en la misma cantidad.

Se entiende por vial o espacio libre público exclusivamente a aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considera como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral, catastral o administrativamente. En todo caso tendrán una anchura superior a 3 m., de manera que permitan el acceso rodado.

4. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La edificación, tanto la principal como las auxiliares, se retranqueará como mínimo 3 m. de los linderos y 5 m. de la alineación del vial público, salvo existencia de un continuo edificatorio con menor retranqueo en el mismo tramo de vial o manzana.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

Las edificaciones auxiliares podrán adosarse a los linderos, nunca al frente de parcela, cuando se trate de fincas cerradas previamente con muro tradicional de piedra (no los ejecutados con posterioridad a la aprobación de este plan) o existan muros de contención de hormigón de altura igual o superior a 2 m., siempre que el punto más alto de su cubierta no supere la coronación del muro (puede apoyarse sobre él).

5. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima será del 35%.

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y las edificaciones auxiliares, ambas computadas al 100%.

6. Edificabilidad.

La edificabilidad bruta será de 0,40 m^2/m^2 en VU1 y 0,35 m^2/m^2 en VU2.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie de parcela, con un máximo de 50 m^2, y computarán al 50%; en caso contrario se integrarán en el uso y edificación principal y computará el 100% de toda su superficie. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

7. Alturas.

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m. La altura máxima de la cumbrera será de 4 m. desde el último forjado horizontal. Se permitirá elevar muretes en la planta bajocubierta, por encima del último forjado horizontal, de acuerdo con las condiciones generales de este plan.

La altura máxima de planta baja sobre rasante será de 4 m. a cara inferior del forjado.

En edificaciones aisladas de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

8. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y viviendas de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m^2 útiles contarán con una plaza, dos cuando superen esta superficie.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Artículo 12.11. CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales. Las parcelas colindantes con zonas de VTF y TUT deberán sujetarse a las condiciones estéticas de la categoría correspondiente.

1. Cierres de parcela.

Los establecidos para Suelo Urbano por este plan.

En caso de que la alineación fijada por el plan para el cierre exija el retiro del mismo y se trate de un cierre tradicional de “muria” de piedra este se reconstruirá en la nueva alineación con las mismas características como mínimo.

2. Edificaciones auxiliares.

Las edificaciones auxiliares deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

SUBSECCION TERCERA. VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA (VUP)

Artículo 12.12. DEFINICION.

Edificación destinada a vivienda unifamiliar aislada o pareada, con parcela de uso libre privado, pudiendo compartir una medianería con las viviendas o parcelas colindantes, siempre con acceso independiente desde espacio libre o vial público, y con una sola vivienda por parcela.

Artículo 12.13. DELIMITACION.

Las áreas señaladas en los planos de ordenación.

Artículo 12.14. CONDICIONES DE USO.

1. Usos dominantes:

- Vivienda unifamiliar aislada o pareada.
- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
- Actividades terciarias, en Grado 1.
- Industria vinculada al medio rural, salvo los talleres de automóviles, industria compatible con uso residencial y talleres artesanales en planta baja e inferiores, si se usa la tipología de nave la altura máxima será planta baja y altillo (B+BC), con una altura al alero de 4 m. y a cumbrera de 7 m.
- Equipamiento, en todas sus variantes.
- Dotacional en todas sus variantes, y espectáculos, ambos en edificios de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este articulo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos. En los supuestos de que la planta baja este destinada a usos terciarios, podrá autorizarse la segregación del resto del edificio, dando lugar a la formación de departamentos físicos y registrales independientes.

Artículo 12.15. CONDICIONES DE VOLUMETRIA.

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación.

Edificación pareada y aislada.

En cuanto al establecimiento de medianerías se evitará la aparición de nuevas paredes medianeras vistas allí donde la edificación a implantar pueda ser de tipo aislado.

Si la edificación colindante no tiene medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir, la nueva edificación no podrá levantar una medianería sobre ese lindero salvo que la edificación en ambas parcelas vaya a realizarse de manera simultánea y se presente con el proyecto compromiso suscrito por los dos propietarios de que no existirá medianería vista entre ambas construcciones.

Si la edificación colindante presenta medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir la nueva edificación deberá adosarse para ocultarla completamente; en caso de existir varias medianeras sobre una finca la nueva edificación se adosará al mayor número posible de ellas, y, en caso de resultar muy negativo para la distribución o estética de la propia edificación, como mínimo a aquella o aquellas que supongan mayor impacto visual en el ambiente urbano, justificando todos estos extremos suficientemente en el proyecto técnico. En estos casos de ocultación de medianerías el desarrollo mínimo de la edificación será de 3 m.

2. Parcela mínima.

No se establece parcela mínima edificable ni frente mínimo para las parcelas existentes a la Aprobación Inicial de este documento, ni para las partes de una parcela que este Plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano.

Las parcelas resultantes de una parcelación urbanística tendrán una superficie neta superior a 300 m^2, una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este plan.

En todo caso deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

3. Frente mínimo.

Los solares resultantes de las parcelaciones urbanísticas tendrán 12 m. de frente mínimo de parcela,.

Se entiende por vial o espacio libre público exclusivamente a aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considera como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral, catastral o administrativamente. En todo caso tendrán una anchura superior a 3 m., de manera que permitan el acceso rodado.

4. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La edificación, tanto la principal como las auxiliares, se retranqueará como mínimo 3 m. de los linderos y 5 m. de la alineación del vial, salvo existencia de un continuo edificatorio con menor retranqueo en el mismo tramo de vial y manzana.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

Las edificaciones auxiliares podrán adosarse a los linderos, nunca al frente de parcela, cuando se trate de fincas cerradas previamente con muro tradicional de piedra (no los ejecutados con posterioridad a la aprobación de este plan) o existan muros de contención de hormigón de altura igual o superior a 2 m., siempre que el punto más alto de su cubierta no supere la coronación del muro (puede apoyarse sobre él).

5. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima será del 40%.

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y la de las edificaciones auxiliares, ambas computadas al 100%.

6. Edificabilidad.

Sobre parcela neta será de 0,50 m^2/m^2.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie de parcela, con un máximo de 50 m^2, y computarán al 50%; en caso contrario computará el 100% de toda su superficie. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

7. Alturas.

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m. La altura máxima de la cumbrera será de 4 m. desde el último forjado horizontal. Se permitirá elevar muretes en la planta bajocubierta, por encima del último forjado horizontal, de acuerdo con las condiciones generales de este plan.

La altura máxima de planta baja sobre rasante será de 4 m. a cara inferior del forjado.

En edificaciones aisladas (considerando la pareja de pareados como una unidad) de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

8. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y viviendas de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m^2 útiles contarán con una plaza, dos cuando superen esta superficie.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Artículo 12.16. CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales. Las parcelas colindantes con zonas de VTF y TUT deberán sujetarse a las condiciones estéticas de la categoría correspondiente.

1. Cierres de parcela.

Los establecidos para Suelo Urbano por este plan.

En caso de que la alineación fijada por el plan para el cierre exija el retiro del mismo y se trate de un cierre tradicional de "muria" de piedra este se reconstruirá en la nueva alineación con las mismas características como mínimo.

2. Edificaciones auxiliares.

Las edificaciones auxiliares deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

SUBSECCION CUARTA. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (VAD)

Artículo 12.17. DEFINICION.

Edificación destinada a vivienda unifamiliar adosada o pareada, con parcela de uso libre privado, compartiendo una o más medianerías con las viviendas o parcelas colindantes, siempre con acceso independiente desde espacio libre o vial público, y con una sola vivienda por parcela.

Artículo 12.18. DELIMITACION.

Las áreas señaladas en los planos de ordenación.

Artículo 12.19. CONDICIONES DE USO.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

1. Usos dominantes:

- Vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada.
- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Garaje-aparcamiento en plantas bajas e inferiores.
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
- Actividades terciarias, en Grado 1.
- Industria vinculada al medio rural, salvo los talleres de automóviles, industria compatible con uso residencial y talleres artesanales en planta baja e inferiores, si se usa la tipología de nave la altura máxima será planta baja y altillo (B+BC), con una altura al alero de 4 m. y a cumbrera de 7 m.
- Equipamiento, en todas sus variantes.

5. Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este articulo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

En los supuestos de que la planta baja este destinada a usos terciarios, podrá autorizarse la segregación del resto del edificio, dando lugar a la formación de departamentos físicos y registrales independientes.

Artículo 12.20. CONDICIONES DE VOLUMETRIA.

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación.

Edificación adosada, pareada y aislada.

En cuanto al establecimiento de medianerías se evitará la aparición de nuevas paredes medianeras vistas allí donde la edificación a implantar pueda ser de tipo aislado.

Si la edificación colindante no tiene medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir, la nueva edificación no podrá levantar una medianería sobre ese lindero salvo que la edificación en ambas parcelas vaya a realizarse de manera simultánea y se presente con el proyecto compromiso suscrito por los dos propietarios de que no existirá medianería vista entre ambas construcciones.

Si la edificación colindante presenta medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir la nueva edificación deberá adosarse para ocultarla completamente; en caso de existir varias medianeras sobre una finca la nueva edificación se adosará al mayor número posible de ellas, y, en caso de resultar muy negativo para la distribución o estética de la propia edificación, como mínimo a aquella o aquellas que supongan mayor impacto visual en el ambiente urbano, justificando todos estos extremos suficientemente en el proyecto técnico. En estos casos de ocultación de medianerías el desarrollo mínimo de la edificación será de 3 m.

2. Parcela mínima.

No se establece parcela mínima edificable ni frente mínimo para las parcelas existentes a la Aprobación Inicial de este documento, ni para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano.

Las parcelas resultantes de una parcelación urbanística tendrán una superficie neta superior a 150 m^2, una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este plan.

En todo caso deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

3. Frente mínimo.

Los solares resultantes de las parcelaciones urbanísticas tendrán 6 m. de frente mínimo de parcela.

Se entiende por vial o espacio libre público exclusivamente a aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considera como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral, catastral o administrativamente. En todo caso tendrán una anchura superior a 3 m., de manera que permitan el acceso rodado.

4. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La edificación se retranqueará obligatoriamente y exactamente 5 m. de la alineación del vial, formando una alineación continua con las viviendas de cada agrupación, si bien podrá seguir otra alineación cuando las condiciones de parcela o de las construcciones existentes previamente así lo justifiquen. Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

Las edificaciones auxiliares con uso de garaje podrán situarse en la alineación del vial, con un frente no superior al 50 % de la parcela.

El número máximo de viviendas en una agrupación es de 6 adosados, siendo preciso romper la alineación, cuando se sobrepase esa cantidad, con una separación entre edificaciones superior a 6 m.

5. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima será del 50%.

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y la de las edificaciones auxiliares, ambas computadas al 100%.

6. Edificabilidad.

Será de 0,80 m^2/m^2, sobre parcela neta.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie de parcela, con un máximo de 50 m^2, y computarán al 50%; en caso contrario computará el 100% de toda su superficie. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 8 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

7. Alturas.

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto al terreno original, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m. La altura máxima de la cumbrera será de 4 m. desde el último forjado horizontal. Se permitirá elevar muretes en la planta bajocubierta, por encima del último forjado horizontal, de acuerdo con las condiciones generales de este plan.

La altura máxima de planta baja sobre rasante será de 4 m. a cara inferior del forjado.

En edificaciones aisladas (considerando cada agrupación de adosados como una unidad) de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

8. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y viviendas de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m^2 útiles contarán con una plaza, dos cuando superen esta superficie.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Artículo 12.21. CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales. Las parcelas colindantes con zonas de VTF y TUT deberán sujetarse a las condiciones estéticas de la categoría correspondiente.

1. Cierres de parcela.

Los establecidos para Suelo Urbano por este plan.

En caso de que la alineación fijada por el plan para el cierre exija el retiro del mismo y se trate de un cierre tradicional de mampostería de piedra este se reconstruirá en la nueva alineación con las mismas características como mínimo.

2. Edificaciones auxiliares.

Las edificaciones auxiliares deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

SECCION SEGUNDA. RESIDENCIAL COLECTIVA

SUBSECCION PRIMERA. TRAMA URBANA TRADICIONAL (TUT)

Artículo 12.22. DEFINICION.

Corresponde a los edificios, parcelas y sus agrupaciones de estructura y ordenación tradicional. Se trata fundamentalmente de viviendas en bloque, tradicionales, de pequeñas dimensiones, entre medianeras, formando manzanas cerradas con patios traseros.

Artículo 12.23. DELIMITACION.

Las áreas señaladas en los planos de ordenación.

Artículo 12.24. CONDICIONES DE USO.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección de la edificación tradicional, de la parcelación y del ambiente urbano.

1. Usos dominantes:

- Vivienda en bloque.
- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Vivienda unifamiliar.
- Garaje-aparcamiento en planta baja e inferiores.
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
- Actividades terciarias, en todos sus grados.
- Industria vinculada al medio rural, salvo los talleres de automóviles.
- Industria compatible con uso residencial, en planta baja e inferiores.
- Equipamiento, en todas sus variantes.
- Comercial y hostelería, en Grado 1 y 2, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a planta baja o edificio de uso exclusivo.
- Dotacional, en todas sus variantes, en cualquier situación.
- Hotelero, en cualquier situación.
- Oficinas, en cualquier situación.

6. Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este articulo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

Artículo 12.25. TIPOLOGIAS DE EDIFICACION.

Las nuevas edificaciones deben ajustarse al tipo predominante de la manzana en la que se encuentre la parcela, siguiendo la alineación establecida en los planos.

La agregación de varias construcciones existentes en una sola edificación y/o propiedad mantendrá la tipología, configuración y aspecto exterior de las mismas, en cuanto a cubiertas, huecos, fachadas, materiales, niveles de forjados, etc., de manera que cada edificación tratada de forma individual mantenga su identidad y cumpla todos los parámetros establecidos por esta normativa.

Artículo 12.26. CONDICIONES DE EDIFICACION.

1. Parcela mínima.

No se establece parcela mínima edificable para las parcelas existentes a la Aprobación Inicial de este documento, ni para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano.

Tampoco se establece un fondo y frente mínimo, la condición mínima es la posibilidad física de ubicar una edificación cumpliendo las condiciones de habitabilidad, de luces rectas, retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos en este documento.

En todo caso deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie superior a 250 m^2, una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este plan.

2. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de la edificación serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

No se permiten las edificaciones auxiliares.

3. Frente de parcela.

Para las parcelas existentes a la Aprobación Inicial de este documento, y para las partes que este plan haya incluido dentro de esta calificación del suelo urbano no se establece frente mínimo de parcela, se precisa únicamente la existencia de acceso rodado directo (sin servidumbre de paso) desde vial o espacio público.

El frente mínimo de parcela resultante de una parcelación urbanística a vial o espacio libre público se fija en 7 m. Se establece un frente máximo de fachada a vial de 20 m., en caso de superar el solar esta dimensión deberá de romperse la fachada y cubierta en tramos menores a esta.

Se entiende por vial o espacio libre público exclusivamente a aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considera como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral, catastral o administrativamente. En todo caso tendrán una anchura superior a 3 m., de manera que permitan el acceso rodado.

4. Alineaciones y rasantes.

La definida por al alineación interior y exterior fijadas en los planos de ordenación.

5. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será la resultante de multiplicar la ocupación en planta por el número de plantas permitidas, incluyendo el aprovechamiento bajocubierta.

6. Alturas.

El número de plantas máximo será de tres y bajocubierta (B+2+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto de al rasante de la calle, será de 11 m., se podrá superar en todo el frente de fachada, hasta alcanzar la edificación colindante, cuando esta sea tradicional o, en reformas y rehabilitaciones, cuando se mantenga su altura actual; en el caso de conjuntos tradicionales de viviendas la altura del alero no podrá superar las edificaciones colindantes ni su pendiente de cubierta, especialmente en el caso de reforma y/o rehabilitaciones de alguna de las edificaciones que lo integran. La altura máxima de la cumbrera será de 4 m. desde el último forjado horizontal.

7. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y viviendas de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m^2 útiles contarán con una plaza, dos cuando superen esta superficie.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Esta condición podrá obviarse cuando las dimensiones, forma, topografía o geología del solar hagan materialmente imposible su realización, o cuando exista riesgo objetivo en las edificaciones colindantes.

Artículo 12.27. CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

1. Cubiertas.

Serán inclinadas, y manifestarse como tales, no autorizándose caballetes en cumbrera, quiebras de faldón ni terrazas a nivel de cubierta o sobre edificaciones auxiliares, contiguas o no.

La iluminación del espacio bajocubierta podrá resolverse con casetones o lucernarios en el plano del faldón, de acuerdo con las condiciones generales. Los casetones tendrán cubierta a tres aguas, con igual pendiente a la de la cubierta principal del edificio.

El material de recubrimiento será la teja roja (mixta o curva), no autorizándose otro color o material, tanto para la edificación principal como para las auxiliares.

En reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales la pendiente máxima de faldón de cubierta y su material serán los originales.

2. Fachadas.

En edificación sobre alineación de vial no se dejarán medianeras vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con el mismo tratamiento que las fachadas.

Se recomienda en los huecos el predominio de la composición vertical y lo macizo sobre lo hueco con la excepción de las galerías que pueden ocupar todo el frente de la fachada.

En actuaciones sobre edificaciones tradicionales se mantendrán los elementos constructivos tradicionales (galerías, corredores, accesos, escaleras exteriores, muros de mampostería o sillería, etc.).

Los elementos singulares de la fachada, como miradores, galerías etc., deberán de ser respetados, si bien, en su reconstrucción se permitirán ligeras modificaciones de los mismos (ampliación en altura por adición de plantas, duplicación por nueva división horizontal o distribución del edificio, etc.), aunque siempre que se mantenga la composición general de al edificación.

3. Materiales.

Los materiales en fachadas serán exclusivamente los revocos pintados en color blanco, o colores ocres y terrosos, la sillería, la mampostería de piedra del lugar y los chapados lisos de piedra en despiece ortogonal y constructivamente coherente, se prohibe el resto de materiales, texturas, fábricas y acabados, expresamente los morteros monocapa.

En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados (se prohibe el PVC gris de manera especial), siendo preferibles los de cobre y zinc.

Se permitirán los paños de cerramiento de vidrio (tipo pavés, u-glass, etc.) cuando, por su forma, color, dimensiones y tratamiento, no rompan con la imagen tradicional de la edificación; este criterio será de aplicación a materiales como el acero cortén, el acero oxidado, el cobre, los tableros de alta densidad, etc.

4. Carpintería y elementos técnicos.

Las carpinterías serán exclusivamente de madera cuando en la nueva edificación se pretendan incluir elementos de carpintería singulares (galerías, miradores, grandes ventanales, aleros de madera, porches, etc.). Se utilizarán colores tradicionales o barnices de impregnación, se prohiben los barnices brillantes para la madera.

La reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales se realizará siempre con carpintería de madera, salvo existencia de distinto material en la carpintería original.

Se prohibe en los casos citados en los dos párrafos anteriores la utilización de persianas enrollables exteriores.

Las edificaciones complementarias deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

5. Vuelos.

Se prohiben los cuerpos volados cerrados, a excepción de los miradores, corredores y galerías. Se autorizan los balcones y galerías corridas abiertas.

SUBSECCION SEGUNDA. EDIFICACION ABIERTA (EA)

Artículo 12.28. DEFINICION.

Edificación de viviendas en bloque aislado desarrollado en altura característica de residencia multifamiliar y colectiva, con espacios libres privados, en áreas de expansión del núcleo.

Artículo 12.29. DELIMITACION.

Las áreas señaladas en los planos de ordenación.

Artículo 12.30. CONDICIONES DE USO.

1. Usos dominantes:

- Vivienda en bloque.
- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores, o al aire libre.
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
- Industria compatible con uso residencial, en planta baja e inferiores.

- Equipamiento, en todas sus variantes.
- Comercial y hostelería, en Grado 1 y 2, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la planta baja o en edificio de uso exclusivo.
- Oficinas, en cualquier situación.
- Hotelero, en cualquier situación.
- Dotacional, en todas sus variantes, en cualquier situación.
- Espectaculos, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a planta baja o en edificio de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este articulo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos, si bien su desaparición será condición indispensable para la construcción, aunque sea parcial, o la segregación de fincas.

Artículo 12.31. CONDICIONES DE VOLUMETRIA.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición.

Para las nuevas construcciones, además de las condiciones generales de edificación se especifican las siguientes:

1. Tipo de edificación.

Edificación abierta.

La longitud máxima de fachada para cada edificio, o edificios medianeros en conjunto será de 40 m.

2. Parcela mínima.

No se establece parcela mínima edificable para las parcelas existentes a la Aprobación Inicial de este documento, ni para las partes de una parcela que este Plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano. Tampoco se establece un fondo y frente mínimo, la condición mínima es la posibilidad física de ubicar una edificación cumpliendo las condiciones de habitabilidad, de luces rectas, retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos en este documento.

En todo caso deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie superior a 500 m^2, una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este plan.

3. Frente mínimo.

Para las parcelas existentes a la Aprobación Inicial de este documento, y para las partes que este plan haya incluido dentro de esta calificación del suelo urbano no se establece frente mínimo de parcela, se precisa únicamente la existencia de acceso rodado directo (sin servidumbre de paso) desde vial o espacio público.

El frente mínimo de parcela resultante de una parcelación urbanística a vial o espacio libre público se fija en 15 metros, con un circulo inscrito de 20 m. de diámetro, constituyendo ambas limitaciones factor suficiente para reducir, en parcelas de poco frente a vial, las posibilidades de parcelación de las mismas.

Se entiende por vial o espacio libre público exclusivamente a aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considera como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral, catastral o administrativamente. En todo caso tendrán una anchura superior a 3 m., de manera que permitan el acceso rodado.

4. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones exteriores de la parcela será señaladas en los planos, pudiendo reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo con el Ayuntamiento.

Las edificaciones auxiliares podrán adosarse a los linderos, nunca al frente de parcela, cuando se trate de fincas cerradas previamente con muro tradicional de piedra (no los ejecutados con posterioridad a la aprobación de este plan) o existan muros de contención de hormigón de altura igual o superior a 2 m., siempre que el punto más alto de su cubierta no supere la coronación del muro (puede apoyarse sobre él).

5. Posicion de la edificación.

La edificación deberá retranquearse de todos los linderos una distancia mayor de H/2 o 5 m., siendo H la altura de cornisa, medida desde el plano de fachada, o cualquier vuelo cerrado.

Cuando se trate de edificaciones con cuerpos a distinta altura cada uno de ellos deberá guardar su correspondiente retranqueo en función de la altura.

El edificio podrá situarse en la alineación exterior cuando se apruebe un estudio de Detalle a tal efecto.

La edificación podrá adosarse a un lindero cuando se trate de un proyecto unitario sobre parcelas vecinas, o exista pacto de adosamiento entre vecinos inscrito registralmente con construcción simultánea sobre ambas parcelas, en ambos casos el conjunto de las dos edificaciones medianeras no podrá superar la longitud máxima de fachada establecida en el punto 1, aunque pertenezcan a distintas ordenanzas. La edificación deberá adosarse al lindero cuando exista una edificación con medianera sobre la finca, en este caso se podrá superar conjuntamente la longitud máxima de fachada establecida hasta poder hacer viable la nueva edificación.

6. Separación entre edificios.

Cuando en una misma parcela existan varios edificios aislados deberán guardar una separación igual o superior a la semisuma de sus alturas, con un mínimo de 5 m.

Este valor podrá reducirse hasta 5 m. cuando se enfrenten fachadas ciegas, o partes de las mismas sin huecos. Cuando no exista solape entre las construcciones, o este no sobrepase el 25% la longitud de esa fachada la separación podrá ser igualmente de 5 m.

Cuando se trate de edificaciones con cuerpos a distinta altura cada uno de ellos deberá guardar su correspondiente retranqueo en función de su altura.

7. Ocupación máxima del solar.

La ocupación máxima de parcela neta es del 50%.

Se entenderá aplicada a la suma de las correspondientes a la edificación principal y las edificaciones auxiliares, computando ambas al 100%.

8. Edificabilidad.

La edificabilidad es de 1,0 m^2/m^2 sobre parcela bruta.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie de parcela, con un máximo de 50 m^2, y computarán al 50%; en caso contrario computará el 100% de toda su superficie. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 8 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

9. Alturas.

El número de plantas máximo será tres y bajocubierta (B+2+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto del terreno original, en todo el perímetro de la edificación, será de 11 m. La altura máxima de la cumbrera será de 4 metros desde el último forjado horizontal. Se permite elevar muertes en la planta bajocubierta, por encima del último forjado horizontal, de acuerdo con las condiciones generales de este plan. La altura máxima de planta baja sobre el terreno original será de 4 m. a la cara inferir del forjado.

En edificaciones aisladas de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3 m. la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

10. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y viviendas de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m^2 útiles contarán con una plaza, dos cuando superen esta superficie.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Esta condición podrá obviarse cuando las dimensiones, forma, topografía o geología del solar hagan materialmente imposible su realización, o cuando exista riesgo objetivo en las edificaciones colindantes.

En caso de disponer de viarios interiores, la sección libre de la calzada, sin banda de aparcamientos, no será inferior a 3,5 m. si la vía es de un solo sentido, y de 6 m. si es de doble sentido.

Artículo 12.32. CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales. Las parcelas colindantes con zonas de VTF y TUT deberán sujetarse a las condiciones estéticas de la categoría correspondiente.

1. Cierres de parcela.

Los establecidos para Suelo Urbano por este plan.

2. Edificaciones auxiliares.

Las edificaciones auxiliares deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

SUBSECCION TERCERA. EDIFICACION SEGUN ALINEACIONES (SA)

Artículo 12.33. DEFINICION.

Edificación de viviendas en bloque según las alineaciones definidas, con espacios libres privados interiores al patio o edificación en patio de manzana.

Artículo 12.34. DELIMITACION.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de ordenación de Suelo Urbano.

Artículo 12.35. CONDICIONES DE USO.

1. Usos dominantes:

- Residencia colectiva.

2. Usos compatibles:

- Alojamiento colectivo.
- Garaje-aparcamiento en planta baja e inferiores.
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
- Actividades terciarias, en todos sus grados.
- Industria vinculada al medio rural, salvo los talleres de automóviles.
- Industria compatible con uso residencial, en planta baja e inferiores.
- Equipamiento, en todas sus variantes.
- Comercial y hostelería, en Grado 1 y 2, en planta baja, en planta primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja e inferiores.
- Oficinas, en cualquier situación.
- Hotelero, en cualquier situación.
- Dotacional, en todas sus variantes, en cualquier situación.
- Espectáculos, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este articulo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos, si bien su desaparición será condición indispensable para la construcción, aunque sea parcial, o la segregación de fincas.

Artículo 12.36. CONDICIONES DE VOLUMETRIA.

1. Tipo de edificación.

Edificación entre medianeras.

2. Parcela mínima.

No se establece parcela mínima edificable para las parcelas catastrales existentes a la Aprobación Inicial de este documento, ni para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano. Tampoco se establece un fondo y frente mínimo, la condición mínima es la posibilidad física de ubicar una edificación cumpliendo las condiciones de habitabilidad, de luces rectas, retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos en este documento.

En todo caso deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie superior a 250 m^2, una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este plan.

Sin perjuicio de que no se establezca parcela mínima, ninguna construcción de nueva planta podrá dejar en su colindancia una parcela de frente inferior a 6 m. o superficie inferior a 100 m^2, sin contar aquí la parte de edificación a patio de manzana, que no sea susceptible de edificación conjunta con otro local colindante.

3. Frente mínimo.

Para las parcelas existentes a la Aprobación Inicial de este documento y para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano no se establece un frente mínimo de parcela, se precisará exclusivamente la existencia de acceso rodado directo(sin servidumbres de paso) desde vial o espacio libre público.

El frente mínimo de parcela resultante de una parcelación o segregación a vial o espacio libre público se fija en 12 m.

Se entiende por vial o espacio libre público exclusivamente a aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considera como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral, catastral o administrativamente. En todo caso tendrán una anchura superior a 3 m., de manera que permitan el acceso rodado.

4. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones exteriores e interiores de la parcela serán las señaladas en los planos, pudiendo reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La línea de fachada coincidirá con la alineación en planta baja señalada en los planos, salvo que se indique la existencia de soportales o elementos similares.

La fachada trasera no podrá rebasar, en plantas de piso, la línea de fondo señalada en los planos de ordenación.

La existencia de una alineación interior supone la referencia a la correspondiente exterior, en consecuencia, no resultará edificable en altura ninguna parcela situada al fondo de otra si no cuenta o se procura fachada en toda la altura del edificio y acceso peatonal a la calle de la que constituye fondo.

No se permiten las edificaciones auxiliares.

5. Ocupación máxima del solar.

La fijada en los planos.

6. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será la resultante de multiplicar la ocupación en planta por el número de plantas permitidas, incluyendo el aprovechamiento bajocubierta.

Para las unidades de actuación se fija en la ficha particularizada el coeficiente de edificabilidad.

7. Alturas.

El número de plantas máximo será tres y bajocubierta (B+2+BC), salvo indicación expresa en contra grafiada en los planos.

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto de la rasante de la calle, será de 11 m., se podrá superar, hasta alcanzar la de la edificación colindante, cuando esta sea tradicional o, en reformas y rehabilitaciones, cuando se mantenga la altura actual. La altura máxima de la cumbrera será de 4 m. desde el último forjado horizontal.

8. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y viviendas de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m^2 útiles contarán con una plaza, dos cuando superen esta superficie.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Esta condición podrá obviarse cuando las dimensiones, forma, topografía o geología del solar hagan materialmente imposible su realización, o cuando exista riesgo objetivo en las edificaciones colindantes.

Artículo 12.37. CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales. Las parcelas colindantes con zonas de VTF y TUT deberán sujetarse a las condiciones estéticas de la categoría correspondiente.

1. Cierres de parcela.

Los establecidos para Suelo Urbano por este plan.

SUBSECCION CUARTA. ORDENANZA PRIMERA NNSS 1992 (OP)

Artículo 12.38. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

Altura de cornisa máxima nueve metros y mínima de 6,50 metros.

Corresponde a planta baja más dos alturas.

Se permiten los bajocubierta, con observancia de los criterios que específicamente se citan en esta normativa.

El frente mínimo que se establece es de 6 m. para considerar como solar cualquier parcela.

Fondo máximo edificable no se fija.

La alturas mínima de las plantas bajas, cuando estas se dediquen a uso comercial serán de 3,5 metros, y de 2,5 metros en el resto de los casos.

Cuando el destino de la planta baja sea comercial se permite la cubrición de los patios de parcela a la altura del primer forjado, siempre que se aseguren la ventilación e iluminación directa de los locales resultantes. Cuando se dediquen a vivienda podrá alterarse la altura libre de esta hasta alcanzar los 2,50 metros tolerados.

Se prohiben los pasajes comerciales de cualquier tipo.

Las dimensiones de los pasillos y escaleras, así como el volumen mínimo de las habitaciones y superficies de ventilación e iluminación de las mismas serán las señaladas en las Normas de Diseño del Principado.

Quedan prohibidos los balcones y todo voladizo no cerrado que constituya superficie útil.

No se dejarán en ningún caso, medianeras vistas sin tratamiento estético basado en soluciones, materiales, y colores tradicionales en la zona.

Cuando se produzcan retranqueos entre edificaciones se completará la alineación oficial mediante un cierre digno del edificio y su entorno próximo.

No se permiten viviendas interiores, debiendo recibir como mínimo al menos en dos estancias luz directa de la vía pública o de aquellas que el Ayuntamiento reconozca como públicas aunque la ejecución y conservación de las mismas corra a cargo de la iniciativa privada.

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y viviendas de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m² útiles contarán con una plaza, dos cuando superen esta superficie.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Esta condición podrá obviarse cuando las dimensiones, forma, topografía o geología del solar hagan materialmente imposible su realización, o cuando exista riesgo objetivo en las edificaciones colindantes.

Se permite la construcción de sótanos, con destino a su uso como aparcamiento u otros usos de los permitidos por las condiciones generales de este plan.

SECCION TERCERA. GRAN FINCA (GF)

Artículo 12.39. DEFINICION.

Corresponde a los edificios de muy alto valor, junto con las fincas que los soportan, en base a su valor arquitectónico, urbanístico y paisajístico. Se trata en general grandes viviendas unifamiliares, con sus edificaciones auxiliares, con un jardín con un arbolado importante y con un cierre de parcela de cierta entidad.

La calificación pretende mantener en su estado actual tanto la edificación como el modo de ocupación del espacio, el arbolado, el jardín el cierre y las edificaciones e instalaciones auxiliares.

Artículo 12.40. DELIMITACION.

Se corresponden con las áreas señaladas en los planos de ordenación.

Artículo 12.41. CONDICIONES DE USO.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección de la edificación tradicional, de la parcelación y del ambiente rural.

1. Usos dominantes:

- Vivienda unifamiliar.
- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Vivienda en bloque.
- Garaje-aparcamiento en plantas baja e inferiores.
- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
- Actividades terciarias, en todos sus grados.
- Equipamiento, en todas sus variantes.
- Residencial colectiva.
- Comercial y hostelería, en Grado 1 y 2, en planta baja, primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.
- Oficinas, en cualquier situación.
- Hotelero, en cualquier situación.
- Dotacional, en cualquiera de su variantes, en cualquier situación.
- Espectaculos, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este articulo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

Artículo 12.42. TIPOLOGIAS DE EDIFICACION.

Se obliga al mantenimiento de las edificaciones actuales. La edificación principal se ampliará exclusivamente en planta, nunca en altura. Las edificaciones auxiliares se podrán ampliar en planta, o en altura hasta alcanzar la de la edificación principal. Las edificaciones de nueva planta, o ampliaciones en planta de las existentes, no podrán superar la altura de la edificación principal.

En la intervención sobre las edificaciones actuales podrá acondicionarse el bajocubierta para los nuevos usos, si bien deberá mantenerse la configuración original de la cubierta.

Estas ampliaciones podrán realizarse como anexos a las edificaciones originales o aisladas, independientemente de las mismas, así como en soluciones intermedias.

Artículo 12.43. CONDICIONES DE EDIFICACION.

Las presentes condiciones se refieren exclusivamente a la ampliación de los edificios existentes.

1. Parcela mínima.

Las delimitadas en cada caso por la zonificación establecida en estas Normas, se prohibe la parcelación de estas fincas así definidas, la parcela está necesariamente vinculada a la edificación principal.

Se prohiben las divisiones interiores de la finca cuando correspondan a propietarios o usuarios diferenciados, no a sí cuando corresponden a usos diferentes (pistas deportivas, juegos de niños, etc.), en todo caso se tratará de cierres vegetales o cierres ligeros de postes y alambrada.

2. Ocupación máxima del solar.

La ocupación máxima sobre parcela neta será del 50%.

Se entiende aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal, de las edificaciones auxiliares, originales y nuevas, computando todas al 100%.

Las edificaciones auxiliares podrán adosarse a los linderos, nunca al frente de parcela, cuando se trate de fincas cerradas previamente con muro tradicional de piedra (no los ejecutados con posterioridad a la aprobación de este plan) de altura igual o superior a 2 m., siempre que el punto más alto de su cubierta no supere la coronación del muro (puede apoyarse sobre él).

3. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será la correspondiente a una ampliación del 50% de la superficie construida actual, tanto del edificio principal como de los auxiliares.

Esta ampliación del 50% podrá superarse hasta una edificabilidad bruta mínima de 0,2 m²/m², en caso de no alcanzarla. En fincas de reducido tamaño se fija una edificabilidad máxima 0,8 m²/m².

Las nuevas edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie de parcela, con un máximo de 50 m², y computarán al 50%; en caso contrario computará el 100% de toda su superficie. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 8 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal. Las nuevas edificaciones auxiliares, construidas con arreglo a este plan no generarán nuevos derechos edificatorios por ampliación al 50% de su superficie.

4. Alturas.

El número de plantas máximo será el correspondiente a la edificación principal.

La edificación principal nunca se ampliará en altura. Las edificaciones auxiliares se podrán ampliar en altura hasta alcanzar la de la edificación principal. Las edificaciones de nueva planta, o ampliaciones en planta de las existentes, no podrán superar la altura de la edificación principal.

La altura de cornisa en todos los casos será igualmente la de la edificación principal.

En los casos anteriores no se tendrá en cuenta las torres, o elementos similares existentes.

5. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La nueva edificación, se retranqueará como mínimo 3 m. de los linderos y 5 m. de la alineación del vial público, salvo existencia de un continuo edificatorio con menor retranqueo en el mismo tramo de vial o manzana.

Las edificaciones auxiliares podrán adosarse a los linderos, nunca al frente de parcela, cuando se trate de fincas cerradas previamente con muro tradicional de piedra (no los ejecutados con posterioridad a la aprobación de este plan) o existan muros de contención de hormigón de altura igual o superior a 2 m., siempre que el punto más alto de su cubierta no supere la coronación del muro (puede apoyarse sobre él).

6. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y viviendas de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m² útiles contarán con una plaza, dos cuando superen esta superficie.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Esta condición podrá obviarse cuando las dimensiones, forma, topografía o geología del solar hagan materialmente imposible su realización, o cuando exista riesgo objetivo en las edificaciones colindantes.

En caso de disponer de viarios interiores, la sección libre de la calzada, sin banda de aparcamientos, no será inferior a 3,5 m. si la vía es de un solo sentido, y de 6 m. si es de doble sentido.

Artículo 12.44. CONDICIONES ESTETICAS.

Las ampliaciones deberán ajustarse, por este orden, a las condiciones estéticas del edificio que se amplía, a las condiciones generales de este plan, y a las siguientes:

1. Cubiertas.

Serán inclinadas, y manifestarse como tales, no autorizándose caballetes en cumbrera, quiebras de faldón ni terrazas a nivel de cubierta o sobre edificaciones auxiliares, contiguas o no.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, computando éste a efectos de superficie máxima.

La iluminación del espacio bajocubierta podrá resolverse con casetones o lucernarios en el plano del faldón, de acuerdo con las condiciones generales. Los casetones tendrán cubierta a tres aguas, con igual pendiente que la cubierta general del edificio.

El material de recubrimiento será la teja roja (mixta o curva), no autorizándose otro color o material, tanto para la edificación principal como para las auxiliares.

En reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales la pendiente máxima del faldón de cubierta y su material serán los originales.

2. Fachadas.

En edificación sobre alineación de vial no se dejarán medianeras vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con el mismo tratamiento que las fachadas.

Se recomienda en los huecos el predominio de la composición vertical y lo macizo sobre lo hueco con la excepción de las galerías que pueden ocupar todo el frente de la fachada.

En actuaciones sobre edificaciones tradicionales se mantendrán los elementos constructivos tradicionales (galerías, corredores, accesos, escaleras exteriores, muros de mampostería o sillería, etc.), en todos estos casos se mantendrá la fachada principal del edificio.

Los elementos singulares de fachada, como miradores, galerías, etc., deberán de ser respetados, si bien, en su reconstrucción se permitirán ligeras modificaciones de los mismos (ampliación en altura por adición de plantas, duplicación por nueva división horizontal o distribución del edifico, etc.), siempre que se mantenga la composición general de la edificación.

3. Materiales.

Los materiales en fachadas serán exclusivamente los revocos pintados en color blanco, o colores ocres y terrosos, la sillería, la mampostería de piedra del lugar y los chapados lisos de piedra en despiece ortogonal y constructivamente coherente, se prohibe el resto de materiales, texturas, fábricas y acabados, expresamente los morteros monocapa.

En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados (se prohibe el PVC gris de manera especial), siendo preferibles los de cobre y zinc.

Se permitirán los paños de cerramiento de vidrio (tipo pavés, u-glass, etc.) cuando, por su forma, color, dimensiones y tratamiento, no rompan con la imagen tradicional de la edificación; esta criterio será de aplicación a materiales como el acero cortén, el acero oxidado, el cobre, los tableros de alta densidad, etc.

4. Carpintería y elementos técnicos.

Las carpinterías serán exclusivamente de madera cuando en la nueva edificación se pretenda incluir elementos de carpintería singulares(galerías, miradores, corredores, grandes ventanales, aleros de madera, porches, etc.). Se utilizarán colores tradicionales o barnices de impregnación, se prohiben los barnices brillantes para la madera.

La reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales se realizará siempre con carpintería de madera, salvo la existencia de distinto material original.

Las edificaciones complementarias deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

Las construcciones abiertas (estercoleros, cobertizos, etc.) tendrán estructura de madera, cubierta de teja roja (mixta o curva), y muretes de mampostería de piedra del lugar.

5. Vuelos.

Se prohiben los cuerpos volados cerrados, a excepción de los miradores, corredores y galerías.

Se autorizan los balcones y galerías corridas abiertas.

6. Cierres de parcela.

Se ajustarán a las condiciones generales establecidas para éstos en el Suelo No Urbanizable.

En caso de que la nueva parcelación, alineación o cesiones fijadas por el plan exija el retiro o modificación del cierre y se trate de un cierre tradicional de “muria” de piedra este se reconstruirá en la nueva alineación, con las mismas características como mínimo.

7. Jardines.

Toda intervención significativa sobre el arbolado, jardines o elementos auxiliares de estos (fuentes, estanques, cenadores, etc.) precisa de licencia municipal, debiendo de tender la actuación en todo caso a su protección y mejora.

8.Tramitación. Excepcionalidad.

Toda intervención sobre la edificación principal ha de ser sometida a informe vinculante de la comisión de Patrimonio de Asturias, especialmente cuando se trate del cambio del edificio a uso residencial colectivo, esta misma condición se aplicará a las nuevas edificaciones cuando constituyan anexos de la edificación principal, o se integren visualmente en ella.

Las actuaciones sobre las edificaciones auxiliares seguirán idéntico trámite cuando posean un alto valor arquitectónico.

En caso de que la ampliación de la edificación existente incumpla manifiestamente una o más de estas condiciones estéticas, alejándose de la imagen tradicional del entorno y del propio edificio tratado y acudiendo a una estética más actual, incluso vanguardista, se someterá el proyecto a informe de la Comisión Provincial de Patrimonio; si bien se señala que para este caso particular de las parcelas consideradas como Gran Finca se apuesta por una imagen moderna de las edificaciones de nueva planta, que rompan completamente con la imagen tradicional del edificio a ampliar, evitando de esta manera las operaciones de copia mimética de arquitecturas de antaño.

SECCION CUARTA. INDUSTRIAL

SUBSECCION PRIMERA. INDUSTRIA COMPATIBLE (IC)

Artículo 12.45. DEFINICION.

Zonas destinadas de manera exclusiva a la implantación de actividades industriales básicamente incompatibles con zonas residenciales bien por las actividades y sus procesos o por las exigencias de espacio y edificación.

Artículo 12.46. DELIMITACION.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación de Suelo Urbano.

Artículo 12.47. CONDICIONES DE USO.

1. Usos dominantes:

- Industrial, salvo la gran industria en sus tres modalidades.
- Espacio libre privado.
- Aparcamiento.

2. Usos compatibles.

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.
- Actividades terciarias, en todos sus grados.
- Vivienda unifamiliar vinculada al mantenimiento.
- Equipamiento, en todas sus variantes.
- Industrias peligrosas.
- Residencial, exclusivamente como vivienda adscrita a la guarda de la industria, con un límite de 100 m^2 construidos.
- Comercial y hostelería.
- Oficinas, adscritas a una industria o en edificio de uso exclusivo.
- Hotelero, en edificio de uso exclusivo.
- Garaje aparcamiento, en planta baja e inferiores.
- Dotacional, en cualquiera de sus variantes, en cualquier situación.
- Espectáculos, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edifico de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos.

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este articulo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

Artículo 12.48. CONDICIONES DE VOLUMETRIA.

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación.

Edificación aislada, adosada o anidada.

2. Parcela mínima.

No se establece parcela mínima edificable para las parcelas existentes a la Aprobación Inicial de este documento, ni para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano.

Tampoco se establece un fondo y frente, la condición mínima es la posibilidad de ubicar una edificación cumpliendo las condiciones de habitabilidad, de luces rectas, retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos en este documento.

En todo caso deberán de contar con acceso rodado directo (sin servidumbre de paso) a vial o espacio libre publico, y tener la condición de solar o adquirirla a cuenta del propietario.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie superior a 500 m^2 con 10 m. de frente mínimo de parcela a vial o espacio libre público, una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este plan.

Se entiende por vial o espacio libre público exclusivamente a aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considera como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral, catastral o administrativamente. En todo caso tendrán una anchura superior a 3 m., de manera que permitan el acceso rodado.

3. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo con el Ayuntamiento.

La edificación se retranqueará como mínimo 8 m. del eje del vial y 3 m. de los linderos a los que no se adose.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

4. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima será del 80% de la parcela neta.

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y a las edificaciones auxiliares, computando ambas al 100%.

5. Edificabilidad.

Será de 1,0 m^2/m^2 sobre parcela bruta.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie de parcela, con un máximo de 50 m^2, y computarán al 50%; en caso contrario computará el 100% de toda su superficie. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 8 m. no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

6. Alturas.

El número de plantas máximo será dos (B+1).

La altura máxima a la cara inferior del alero, en todo el perímetro de la edificación, será de 9 m. La altura máxima de la cumbrera será de 11 m.

7. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada edificio de una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 construidos, salvo mayor provisión establecida para el uso concreto, interiores a la parcela en todo caso.

En caso de disponer de viarios interiores, la sección libre de la calzada, sin banda de aparcamientos, no será inferior a 3,5 m. si la vía es de un solo sentido, y de 6 m. si es de doble sentido.

Artículo 12.49. CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

1. Cubiertas.

No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

La iluminación de la nave desde la cubierta podrá resolverse exclusivamente con lucernarios en el plano del faldón, de 1,2 m. máximo de anchura exterior.

El material de recubrimiento será del color rojo de la teja, tanto para la edificación principal como para las auxiliares. Se permiten la chapa metálica, aunque no el fibrocemento.

5. Materiales.

Se prohibe el empleo de bloque de hormigón sin cargar, excepto el de tipo “Split”, ranurado o similar.

En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados, siendo preferibles los de cobre o aluminio lacado. Se permiten el uso de PVC, pero no en color gris.

7. Cierres de parcela.

Los establecidos para Suelo Urbano por este plan.

Se creará pantallas vegetales, con especies vegetales autóctonas de suficiente porte, en el frente de las zonas industriales al vial de acceso, su anchura será de 2 m.

SECCION QUINTA. DOTACIONAL

SUBSECCION PRIMERA. ESPACIO LIBRE (DEL)

Artículo 12.50. DEFINICION.

Comprende los espacios públicos no edificados destinados al uso de la colectividad, bien sea como parques, jardines, áreas deportivas al aire libre, de juegos infantiles, espacios de ocio, aparcamientos, etc.

Artículo 12.51. DELIMITACION Y APLICACION.

Se corresponden con las áreas señaladas en los planos de zonificación de suelo urbano.

También serán de aplicación en aquellos lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos par la normativa de aplicación en la zona en la que se encuentren, siempre que se trate de edificios y parcelas de uso exclusivo.

Artículo 12.52. CONDICIONES DE USO.

1. Usos dominantes:

- Regeneración de la naturaleza.
- Jardín urbano y áreas de juegos.
- Areas peatonales.
- Campos y pistas deportivas al aire libre.
- Aparcamiento.

2. Usos compatibles:

- Pequeña edificación al servicio de las zonas verdes para actividades terciarias (hostelería, kioscos), dotacional administrativo (puntos de información), cultural (salas de lectura, teatros al aire libre, etc.).

Artículo 12.53. CONDICIONES DE VOLUMETRIA.

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación.

Edificación aislada.

2. Alineaciones y rasantes.

La edificación se retranqueará como mínimo 5 m. de la alineación del vial y 3 m. de los linderos.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

3. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima será del 5%.

4. Edificabilidad.

Será de 0,05 m^2/m^2.

5. Alturas.

El número de plantas máximo será una y bajocubierta (B+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, en todo el perímetro de la edificación, será de 4 m. La altura máxima de la cumbrera será de 8 m. Se permitirá elevar muretes en la planta bajocubierta, por encima del último forjado horizontal.

La altura máxima de planta baja sobre rasante será de 4 m. a cara inferior del forjado. La parte sobre rasante del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

6. Aparcamientos.

Se deberá dotar al área de la suficiente cantidad de plazas de aparcamiento en función de las actividades previstas.

Artículo 12.54. CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas particulares generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

Los pavimentos de las aceras y espacios libres de nueva creación o de reforma deberán ajustarse al modelo existente en el entorno o al que el Ayuntamiento señale en caso de que esté prevista la sustitución.

En la urbanización de los espacios públicos deberán observarse las soluciones necesarias para facilitar la movilidad de minusválidos.

Se cuidará que los elementos de mobiliario urbano sean adecuados al emplazamiento en cuanto a diseño, seguridad, ornato, funcionalidad, etc.

SUBSECCION SEGUNDA. INFRAESTRUCTURAS (DI)

Artículo 12.55. DEFINICION.

Comprende los espacios y edificios destinados a actividades consideradas de carácter básico para la colectividad (mercados, feriales, estaciones de transporte, gasolineras, centros de transformación, etc.).

Artículo 12.56. DELIMITACION Y APLICACION.

Se corresponden con las áreas señaladas en los planos de zonificación de suelo urbano.

También serán de aplicación en aquellos lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos par la normativa de aplicación en la zona en la que se encuentren, siempre que se trate de edificios y parcelas de uso exclusivo.

Artículo 12.57. CONDICIONES DE USO.

1. Usos dominantes:

- Edificación para el uso específico.

- Areas peatonales.

- Aparcamiento.

2. Usos compatibles:

- Jardín urbano y áreas de juegos.

- Pistas deportivas al aire libre.

- Vivienda unifamiliar vinculada a la vigilancia y mantenimiento.

- Equipamiento compatible y complementario.

Artículo 12.58. CONDICIONES DE VOLUMETRIA.

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación.

Edificación aislada.

2. Alineaciones y rasantes.

La edificación se retranqueará como mínimo 5 m. de la alineación del vial y 3 m. de los linderos.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

3. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima será del 50%.

4. Edificabilidad.

Será de 1,0 m^2/m^2.

5. Alturas.

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

6. Aparcamientos.

Se deberá dotar al área de la suficiente cantidad de plazas de aparcamiento en función de las actividades previstas.

Artículo 12.59. CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales, si bien podrán variarlas en función de las necesidades específicas del uso y de su consideración como edificio singular dentro del conjunto urbano, con la suficiente justificación en el proyecto técnico correspondiente.

SUBSECCION TERCERA. ADMINISTRATIVO (DA)

Artículo 12.60. DEFINICION.

Comprende los espacios y edificios destinados a las distintas administraciones públicas, instituciones, fundaciones, entes públicos, etc.

Artículo 12.61. DELIMITACION Y APLICACION.

Se corresponden con las áreas señaladas en los planos de zonificación de suelo urbano.

También serán de aplicación en aquellos lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos par la normativa de aplicación en la zona en la que se encuentren, siempre que se trate de edificios y parcelas de uso exclusivo.

Artículo 12.62. CONDICIONES DE USO.

1. Usos dominantes:

- Edificación para el uso específico.

- Areas peatonales.

- Aparcamiento.

2. Usos compatibles:

- Jardín urbano y áreas de juegos.

- Equipamiento compatible y complementario.

Artículo 12.63. CONDICIONES DE VOLUMETRIA.

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación.

Edificación aislada.

2. Alineaciones y rasantes.

La edificación se retranqueará como mínimo 5 m. de la alineación del vial y 3 m. de los linderos.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

3. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima será del 50%.

4. Edificabilidad.

Será de 1,0 m^2/m^2.

5. Alturas.

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

6. Aparcamientos.

Se deberá dotar al área de la suficiente cantidad de plazas de aparcamiento en función de las actividades previstas.

Artículo 12.64. CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales, si bien podrán variarlas en función de las necesidades específicas del uso y de su consideración como edificio singular dentro del conjunto urbano, con la suficiente justificación en el proyecto técnico correspondiente.

SUBSECCION CUARTA. EDUCATIVO-CULTURAL (DEC)

Artículo 12.65. DEFINICION.

Comprende los espacios y edificios destinados al fomento de la cultura, como casas de cultura, bibliotecas, salas de lectura, museos, salas de exposiciones, ateneos, etc.

Artículo 12.66. DELIMITACION Y APLICACION.

Se corresponden con las áreas señaladas en los planos de zonificación de suelo urbano.

También serán de aplicación en aquellos lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos par la normativa de aplicación en la zona en la que se encuentren, siempre que se trate de edificios y parcelas de uso exclusivo.

Artículo 12.67. CONDICIONES DE USO.

1. Usos dominantes:

- Edificación para el uso específico.

- Areas peatonales.

- Aparcamiento.

2. Usos compatibles:

- Jardín urbano y áreas de juegos.

- Pistas deportivas al aire libre.

- Equipamiento compatible y complementario.

Artículo 12.68. CONDICIONES DE VOLUMETRIA.

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación.

Edificación aislada.

2. Alineaciones y rasantes.

La edificación se podrá alinearse al frente de vial.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

3. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima será del 50%.

4. Edificabilidad.

Será de 2,0 m^2/m^2.

5. Alturas.

El número de plantas máximo será tres y bajocubierta (B+2+BC).

6. Aparcamientos.

Se deberá dotar al área de la suficiente cantidad de plazas de aparcamiento en función de las actividades previstas.

Artículo 12.69. CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales, si bien podrán variarlas en función de las necesidades específicas del uso y de su consideración como edificio singular dentro del conjunto urbano, con la suficiente justificación en el proyecto técnico correspondiente.

SUBSECCION QUINTA. DEPORTIVO (DD)

Artículo 12.70. DEFINICION.

Se incluyen los lugares o edificios acondicionados para la práctica, enseñanza o exhibición de los ejercicios de cultura física y deportes, tales como polideportivos, gimnasios, canchas deportivas, vestuarios, almacenes, escuelas deportivas, clubes deportivos, etc. con edificación importante respecto de la superficie acondicionada.

Artículo 12.71. DELIMITACION Y APLICACION.

Se corresponden con las áreas señaladas en los planos de zonificación de suelo urbano.

También serán de aplicación en aquellos lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos par la normativa de aplicación en la zona en la que se encuentren, siempre que se trate de edificios y parcelas de uso exclusivo.

Artículo 12.72. CONDICIONES DE USO.

1. Usos dominantes:

- Edificación para el uso específico.
- Areas peatonales.
- Aparcamiento.
- Jardín urbano y áreas de juegos.
- Pistas deportivas al aire libre.

2. Usos compatibles.

- Equipamiento compatible y complementario.

Artículo 12.73. CONDICIONES DE VOLUMETRIA.

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación.

Edificación aislada.

2. Alineaciones y rasantes.

La edificación se retranqueará como mínimo 5 m. de la alineación del vial y 3 m. de los linderos.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

3. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima será del 50%.

4. Edificabilidad.

Será de 1,0 m^2/m^2.

5. Alturas.

El número de plantas máximo será dos (B+1).

6. Aparcamientos.

Se deberá dotar al área de la suficiente cantidad de plazas de aparcamiento en función de las actividades previstas.

Artículo 12.74. CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales, si bien podrán variarlas en función de las necesidades específicas del uso y de su consideración como edificio singular dentro del conjunto urbano, con la suficiente justificación en el proyecto técnico correspondiente.

SUBSECCION SEXTA. RELIGIOSO (DR)

Artículo 12.75. DEFINICION.

Comprende los edificios destinados a la práctica religiosa, como los templos, ermitas, centros parroquiales, conventos, etc.

Artículo 12.76. DELIMITACION Y APLICACION.

Se corresponden con las áreas señaladas en los planos de zonificación de suelo urbano.

También serán de aplicación en aquellos lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos par la normativa de aplicación en la zona en la que se encuentren, siempre que se trate de edificios y parcelas de uso exclusivo.

Artículo 12.77. CONDICIONES DE USO.

1. Usos dominantes:

- Edificación para el uso específico.
- Areas peatonales.
- Aparcamiento.
- Jardín urbano y áreas de juegos.

2. Usos compatibles:

- Vivienda unifamiliar vinculada a la vigilancia y mantenimiento.

Artículo 12.78. CONDICIONES DE VOLUMETRIA.

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación.

Edificación aislada.

2. Alineaciones y rasantes.

La edificación se retranqueará como mínimo 5 m. de la alineación del vial y 3 m. de los linderos.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

3. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima será del 50%.

4. Edificabilidad.

Será de 1,0 m^2/m^2.

5. Alturas.

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

6. Aparcamientos.

Se deberá dotar al área de la suficiente cantidad de plazas de aparcamiento en función de las actividades previstas.

Artículo 12.79. CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales, si bien podrán variarlas en función de las necesidades específicas del uso y de su consideración como edificio singular dentro del conjunto urbano, con la suficiente justificación en el proyecto técnico correspondiente, especialmente si se trata de edificaciones con uso de templo.

SUBSECCION SEPTIMA. SANITARIO-ASISTENCIAL (DS)

Artículo 12.80. DEFINICION.

Comprende los consultorios, centros de asistencia primaria, hospitalillos, etc. y cuantos se destinen a la atención sanitaria en todas sus facetas.

Artículo 12.81. DELIMITACION Y APLICACION.

Se corresponden con las áreas señaladas en los planos de zonificación de suelo urbano.

También serán de aplicación en aquellos lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos par la normativa de aplicación en la zona en la que se encuentren, siempre que se trate de edificios y parcelas de uso exclusivo.

Artículo 12.82. CONDICIONES DE USO.

1. Usos dominantes:

- Edificación para el uso específico.
- Areas peatonales.
- Aparcamiento.
- Jardín urbano y áreas de juegos.

2. Usos compatibles:

- Vivienda unifamiliar vinculada a la vigilancia y mantenimiento.

- Equipamiento compatible y complementario.

Artículo 12.83. CONDICIONES DE VOLUMETRIA.

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación.

Edificación aislada.

2. Alineaciones y rasantes.

La edificación se retranqueará como mínimo 5 m. de la alineación del vial y 3 m. de los linderos.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

3. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima será del 50%.

4. Edificabilidad.

Será de 1,0 m^2/m^2.

5. Alturas.

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

6. Aparcamientos.

Se deberá dotar al área de la suficiente cantidad de plazas de aparcamiento en función de las actividades previstas.

Artículo 12.84. CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales, si bien podrán variarlas en función de las necesidades específicas del uso y de su consideración como edificio singular dentro del conjunto urbano, con la suficiente justificación en el proyecto técnico correspondiente.

SUBSECCION OCTAVA. HOTELERO (DH)

Artículo 12.85. DEFINICION.

Comprende los terrenos destinados a la ubicación de restaurantes, cafeterías, salas de bodas y banquetes, etc.

Artículo 12.86. DELIMITACION Y APLICACION.

Se corresponden con las áreas señaladas en los planos de zonificación de suelo urbano.

También serán de aplicación en aquellos lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos par la normativa de aplicación en la zona en la que se encuentren, siempre que se trate de edificios y parcelas de uso exclusivo.

Artículo 12.87. CONDICIONES DE USO.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y del paisaje.

1. Usos dominantes.

- Usos terciarios, en todos sus grados.
- Regeneración de la naturaleza.
- Areas peatonales.
- Aparcamiento.
- Jardín urbano y áreas de juegos.

2. Usos compatibles.

- Vivienda unifamiliar vinculada a la vigilancia y mantenimiento.
- Equipamiento compatible y complementario.

3. Usos prohibidos.

- Los demás.

Artículo 12.88. CONDICIONES DE VOLUMETRIA.

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación.

Edificación aislada.

2. Alineaciones y rasantes.

La edificación se retranqueará como mínimo 5 m. de la alineación del vial y 3 m. de los linderos.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

3. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima será del 50%.

4. Edificabilidad.

Será de 0,5 m^2/m^2, sobre parcela neta.

5. Alturas.

El número de plantas máximo será tres y bajocubierta (B+2+BC).

6. Aparcamientos.

Se deberá dotar al área de la suficiente cantidad de plazas de aparcamiento en función de la actividad.

Artículo 12.89. CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales, si bien podrán variarlas en función de las necesidades específicas del uso, con la suficiente justificación en el proyecto técnico correspondiente.

Anexo 2

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO DE PEÑAMELLERA BAJA NORMAS DE DISEÑO EN EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDAS. PRINCIPADO DE ASTURIAS

INDICE

CAPITULO I.— EL EDIFICIO.

1.1. EXPRESION ARQUITECTONICA.

1.2. MAGNITUD E IMPLANTACION.

1.3. TRATAMIENTO DE ESPACIOS EXTERIORES.

1.3.1. Parcela.

1.3.2. Accesos peatonales.

1.3.3. Accesos rodados.

1.4. CONFIGURACION.

1.4. l. Patios.

1.4.2. Retranqueos y Retiros.

1.4.3. Voladizos.

1.4.4. Protecciones.

1.5. AREAS COMUNITARIAS.

1.5.1. Portal.

1.5.2. Escaleras.

1.5.3. Pasillos.

1.5.4. Dotaciones comunitarias.

CAPITULO II.— LA VIVIENDA.

2.1. DEFINICIONES.

2.2. CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

2.2.1. Higiénico-Sanitarias.

2.2.2. Iluminación natural.

2.2.3. Ventilación.

2.3. PROGRAMA MINIMO.

2.4. DISPOSICION FUNCIONAL.

2.5. PARAMETROS DIMENSIONALES.

2.5.1. Genéricos de Vivienda.

2.5.2. Específicos Vivienda VPP y VPO.

CAPITULO III.— AREAS COMPLEMENTARIAS.

3.1. TRASTEROS.

3.2. GARAJES, COLECTIVOS.

3.2.1. Area de acceso.

3.2.2. Vías de circulación y distribución.

3.2.3. Areas de aparcamiento.

3.2.4. Accesos peatonales.

3.2.5. Dotaciones e instalaciones.

CAPITULO I.— EL EDIFICIO.

1.1. EXPRESION ARQUITECTONICA.

La interpretación del derecho constitucional a una vivienda digna, ha de ser un propósito inmediato del Proyecto Arquitectónico, que ineludiblemente, se traducirá en la expresión visual del edificio.

Por ello es exigible como mínimo, una ordenación racional de sus alzados concebidos como unidad arquitectónica, desde su contacto con el suelo hasta su coronación.

Consecuentemente con lo expuesto:

a) Deberán ser propiciados aquellos alzados cuya disposición no sea despectiva en su propia composición arquitectónica y que además, en cualquier caso, no lo resulten en relación con su entorno.

b) Con la composición de los alzados se resolverá la continuidad expresiva de los elementos estructurales fundamentales hasta su contacto con el suelo, de forma que no haya contradicción entre el diseño de la zona basamental del edificio, o cerramiento de la planta baja, y el resto del inmueble.

c) Sin perjuicio de la compatibilidad con la exigencia anterior, quedarán rigurosamente delimitadas en las fachadas las superficies objeto de un diseño posterior.

d) Será objeto de diseño y tratamiento arquitectónico, el plano inferior de los cuerpos volados sobre fachadas, con materiales cuya calidad no desmerezca de los paramentos verticales, especialmente en los vuelos sobre planta baja y en las comisas de coronación.

e) Los volúmenes arquitectónicos y elementos técnicos que se manifiesten sobre la cubierta, compatibilizarán su función con un propósito de diseño, en su dimensionado y acabados, en armonía con el resto del edificio.

1.2. MAGNITUD E IMPLANTACION.

La magnitud e implantación de un edificio es consecuencia directa de los parámetros de rasante, edificabilidad y alineaciones concretas, definidos en la Legislación Urbanística y el Planeamiento Municipal.

1.3. TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS EXTERIORES.

1.3.1. PARCELA.

Cuando la parcela supere en dimensión al suelo ocupado por la edificación, se definirán arquitectónicamente —dentro de un proyecto integrado— las áreas residuales, precisándose su uso (público, comunitario o privado), así como sus accesos.

Se precisarán igualmente en la documentación del proyecto, las servidumbres de paso que sobre espacios privados, pudieran generar las necesidades de conservación y limpieza de elementos arquitectónicos o instalaciones comunes.

1.3.2. ACCESOS PEATONALES.

En espacios comunitarios y públicos, los accesos al edificio desde los linderos de la parcela tendrán como mínimo, la calidad y los servicios de que esté dotada la vía pública desde la que se accede.

En todo caso, siempre dispondrán de las dotaciones de pavimentación, agua, alcantarillado e iluminación.

Los accesos quedarán definidos por una diferenciación de su tratamiento superficial o por una señalización expresa.

1.3.3. ACCESOS RODADOS.

Los accesos rodados, así como las plazas de aparcamiento en superficie, si las hubiera, estarán definidos y señalizados.

1.4. CONFIGURACION.

1.4.1. PATIOS.

Son aquellos espacios cuya función es proporcionar luz y/o ventilación a los edificios. Quedan definidos por los paramentos, muros de cerramiento, alineaciones o medianeras que, en cada caso, conforman su perímetro.

Podrán estar cubiertos o protegidos mediante soluciones constructivas cuya trasparencia y ventilación natural garanticen la idoneidad de su función. Se exigirá como mínimo en estos casos, una trasparencia nominal del 90%, y una superficie de ventilación equivalente al 0,40 de la superficie de su planta.

Los patios pueden ser de los tipos siguientes:

A) PATIOS DE MANZANA.

Son los espacios que quedan delimitados por las alineaciones interiores de las manzanas.

La definición de estas alineaciones, que se conforman como fachadas interiores, sus usos y demás condiciones urbanísticas, serán competencia en cada caso de la Normativa Municipal.

B) PATIOS DE PARCELA.

Son aquellos que se sitúan dentro de la superficie del solar o finca que ocupe el edificio. A su vez, los patios de parcela se clasifican en los siguientes tipos:

B1. PATIOS INTERIORES:

Son los patios de parcela que quedan dispuestos interiormente en el edificio, para posibilitar la iluminación y/o ventilación de cualquier recinto del edificio o área de la vivienda.

B2. PATIOS EXTERIORES O ABIERTOS:

Son los patios de parcela que quedan dispuestos de modo adyacente a alineación exterior. Los paramentos que lo conforman tendrán carácter de fachada.

A estos efectos, no se considerarán patios abiertos los retranqueos en fachada con fondo igual o inferior a 1,50 m.

B3. PATIOS INGLESES:

Son patios de parcela adyacentes a la alineación de fachada, que se desarrollan por debajo de la rasante de calle, con el propósito de ventilar o iluminar recintos situados bajo dicha rasante.

PARAMETROS DE PATIOS:

N = Nº de niveles o plantas a las que da servicio el patio, considerando desde la planta mas baja en la que existan huecos de luces con servicio a viviendas.

A estos efectos, computarán como una planta más, aquellos cerramientos de coronación o de bajo cubierta, cuya altura medida sobre el último forjado sea superior a 1,50 m.

L = Luces rectas: Distancia mínima horizontal desde el eje del hueco hasta su parámetro opuesto.

D = Dimensión mínima: Diámetro del círculo inscrito mínimo.

A = Frente o abertura: En patios abiertos, distancia entre paramentos opuestos medida sobre la alineación exterior.

F = Fondo: En patios abiertos, distancia horizontal desde la alineación perimetral a la arista, punto o plano mas alejado de ésta.

DIMENSIONADO DE PATIOS:

En función del número de plantas y de las áreas a las que se ilumine, los cerramientos de los patios, medidos en su mayor altura (con exclusión de los elementos permitidos sobre cubierta), se ajustarán a las alineaciones definidas por las luces rectas siguientes:

Nº de plantas	**Con luces a escaleras y áreas higiénico-sanitarias**	**Con luces a cocinas**	**Con luces a dormitorios (o estancias en patios exteriores)**
3 Plantas	2 m.	3 m.	3 m.
4 Plantas	2 m.	3 m.	4 m.
5 Plantas	2 m.	3 m.	5 m.
6 Plantas o mas	2 m.	3 m.	6 m.

De manera particularizada, en cada tipo de patio se cumplirán los siguientes parámetros:

Patios interiores:

- Con luces a escaleras y áreas higiénico-sanitarias:

Dimensión mínima $D \geq 2$ m.

- Con luces a cocinas y dormitorios:

Dimensión mínima $D \geq 3$ m.

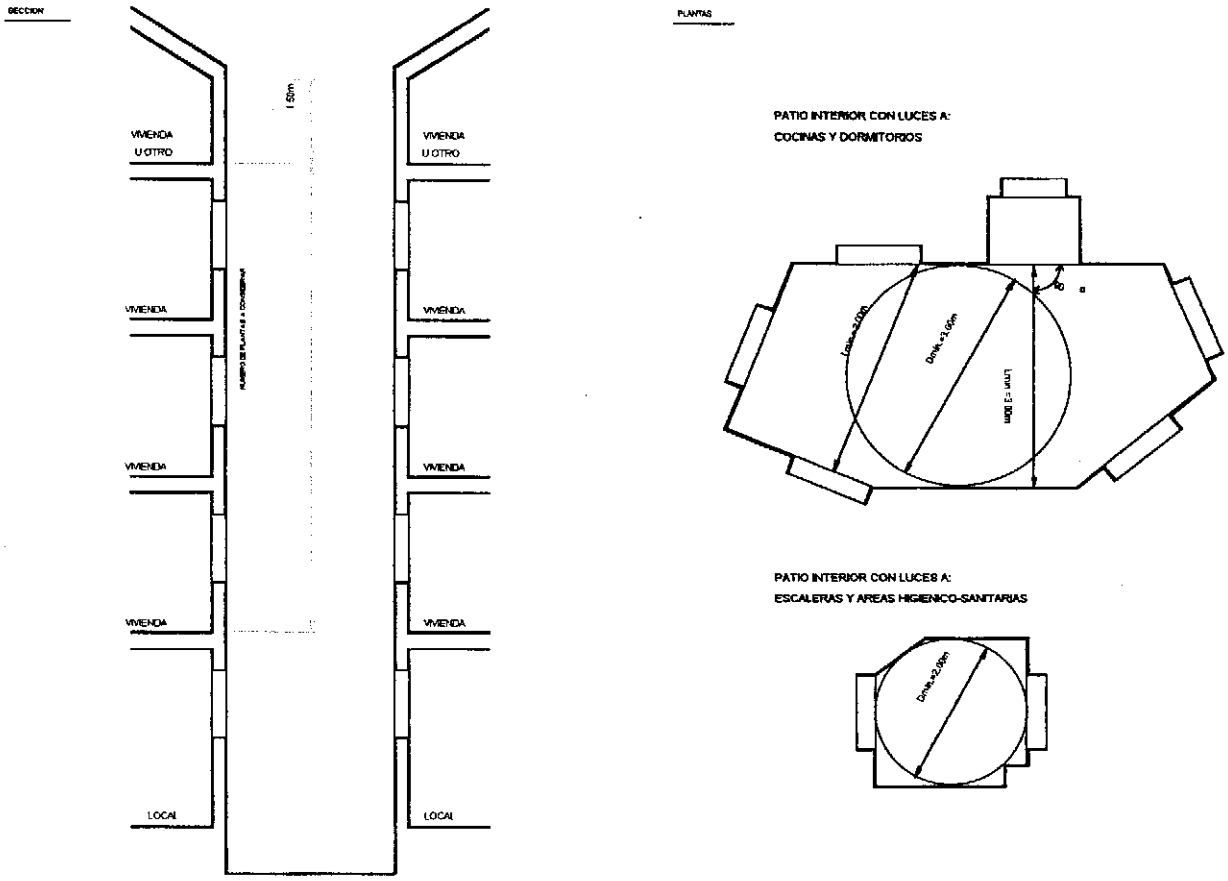
Patios exteriores o abiertos:

Abertura o frente: $A \geq 3$ m.
Fondo: $F \leq A$.

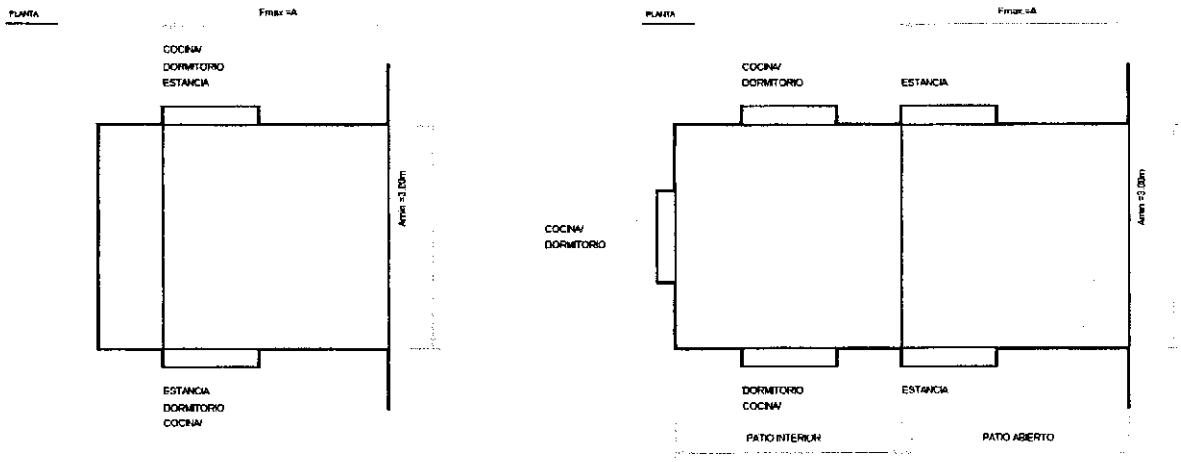
Patios ingleses:

Abertura o frente: $A \geq 3$m.
Fondo: $F \leq A$.

1.4.1.B1. Esquemas de dimensionado de patios interiores



1.4.1.B2. Esquemas de dimensionado de patios exteriores o abiertos.



1.4.2. RETRANQUEOS Y RETIROS

RETRANQUEOS:

Son penetraciones espaciales abiertas a alineaciones de fachada, en toda su altura.

RETIROS:

Son retranqueos de fachadas que afectan únicamente a la planta donde se ubican.

DIMENSIONADO DE RETRANQUEOS Y RETIROS:

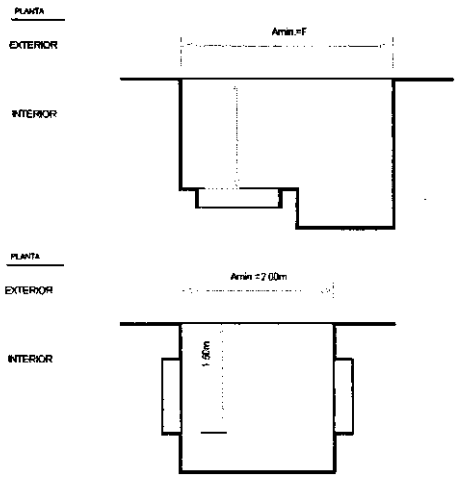
Cuando sirvan para iluminar recintos o áreas que así lo requieran, sus dimensiones cumplirán los siguientes parámetros:

Fondo: $F \leq 1{,}5$ m. Medido desde la alineación del cerramiento o fachada, hasta el elemento de cierre que contenga huecos de iluminación.

Abertura: $A \geq F$.

$A \geq 2$m. Si se cuenta con ventanas laterales.

1.4.2 Esquemas de dimensionado de retranqueos y retiros.



1.4.3. VOLADIZOS.

Son las superficies cerradas o abiertas que asigna el planeamiento a cada parcela, bajo la forma de cuerpo volado, que podrán ser transferidas dentro del mismo edificio, según las condiciones que en cada caso regule la Normativa Municipal.

1.4.4. PROTECCIONES.

Se dispondrán protecciones contra el riesgo de precipitación de personas u objetos, a base de elementos arquitectónicos permanentes y resistentes a empujes horizontales y verticales, de al menos 100 Kp/ml.

Su altura será proporcional a la altura libre de caída, y en ningún punto permitirán el paso a través suyo, de objetos de mayor diámetro que el establecido en la siguiente tabla:

Altura libre de caída (en m.)	Altura mínima de protección (en m.)	Diámetro max. de sus huecos (en m.)
Menor de 1,40	0,60	0,24.
Entre 1,40 y 2,90	0,85	0,16.
Mayor de 2,90	0,95	0,12.

El hueco máximo entre el elemento de protección y el borde protegido, medido en el plano horizontal, será de 6 cm.

Sin perjuicio de las dimensiones dadas, en zonas de circulación con desniveles superiores a 0,80 m., se dispondrá en todo caso un pasamanos a una altura de 0,95 m.

Cuando las zonas de tránsito se separen del borde de un desnivel a proteger, mediante espacios horizontales no transitables (zonas verdes, etc.), y siempre que éstos últimos tengan ancho menor de 2 m., se dispondrá igualmente un pasamanos o quitamiedos a 0,95 m. de altura.

1.5. AREAS COMUNITARIAS.

1.5.1. PORTAL.

Espacio de acceso desde el exterior de la edificación a los núcleos de comunicación interior del mismo.

Tendrá una embocadura significativa en la composición arquitectónica de la fachada.

Incorporará una placa de identificación del edificio, o fracción comunitaria, y un cuadro de intercomunicación acústica con todas las viviendas.

Si la puerta es de rejería, será obligatoria una puerta cancela o cortavientos en el siguiente umbral.

DIMENSIONADO DEL PORTAL:

Embocadura:

- Ancho mínimo: 1,50 m.
- Luz mínima de acceso (ancho): 1,10 m.
- Altura mínima: 2,20 m.

Ambito interior del portal:

- Ancho mínimo (en nivel uniforme): 2,00 m.
- Longitud mínima (en nivel uniforme): 2,00 m.
- Altura mínima: 2,40 m.
- Altura crítica, aplicable en umbrales: 2,20 m.

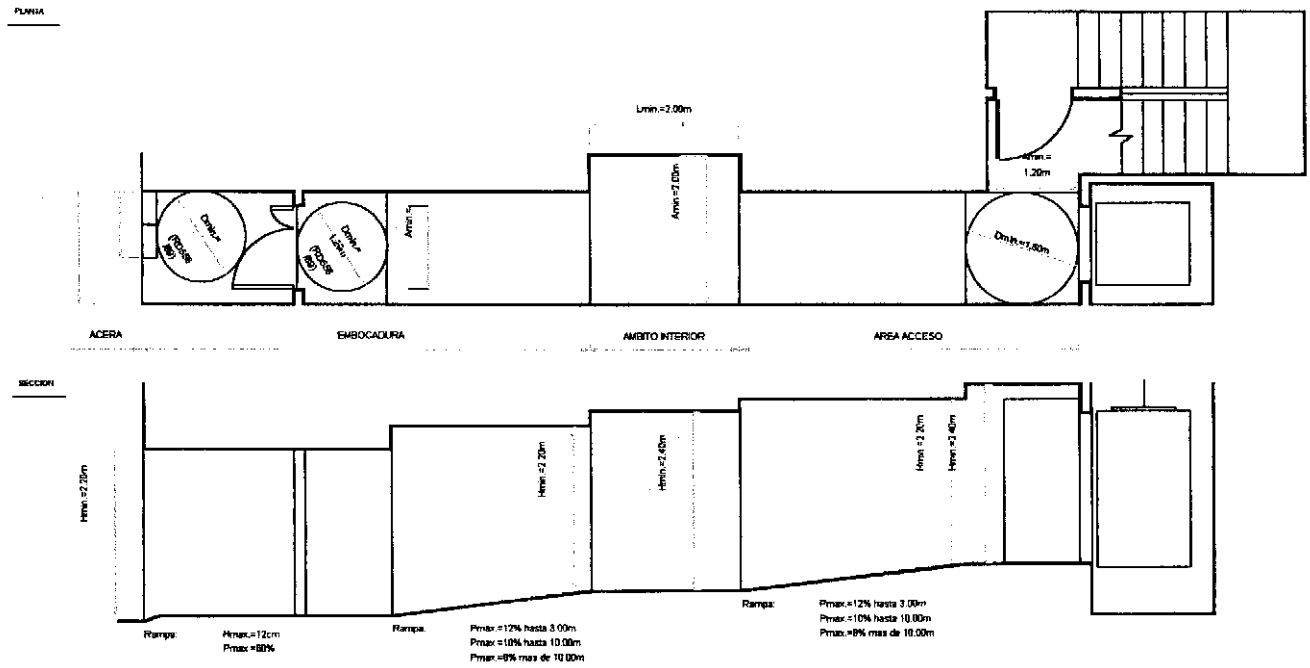
Areas de acceso a aparatos elevadores y escaleras:

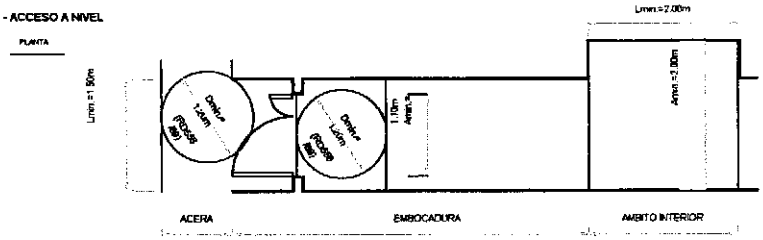
- Diámetro mínimo inscribible: 1,50 m.
- Altura mínima del área de acceso: 2,40 m.
- Altura crítica, aplicable en umbrales: 2,20 m.

Este área de acceso a aparatos elevadores, puede estar incluida en el ámbito del portal.

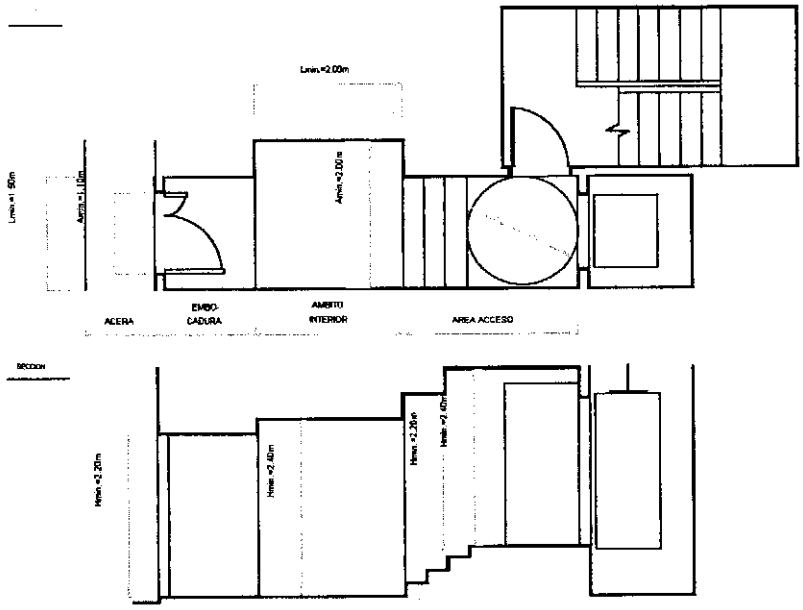
1.5.1. Esquemas de dimensionado del portal.

PUERTA CON SENTIDO DE APERTURA HACIA EL EXTERIOR. (NBE-CPI-96: EVACUACION SUPERIOR A 100 PERSONAS).
EDIFICIO CON OBLIGATORIEDAD DE INSTALACION/PREVISION DE ASCENSOR (RD.556/89. LEY 8/96: NUEVE O MAS VIVIENDAS).
- ACCESO CON DESNIVEL





PUERTA CON SENTIDO DE APERTURA HACIA EL INTERIOR. (NBE-CPI-96. EVACUACION NO SUPERIOR A 100 PERSONAS)
EDIFICIO SIN OBLIGATORIEDAD DE INSTALACION/PREVISION DE ASCENSOR (RD.556/89. LEY 5/95. MENOS DE 9 VIVIENDAS)



1.5.2. ESCALERAS.

Elementos de comunicación vertical mediante planos con pendientes mayores del 12%.

Se distinguen dos situaciones:

A) Escaleras en edificios que carezcan de aparatos elevadores.

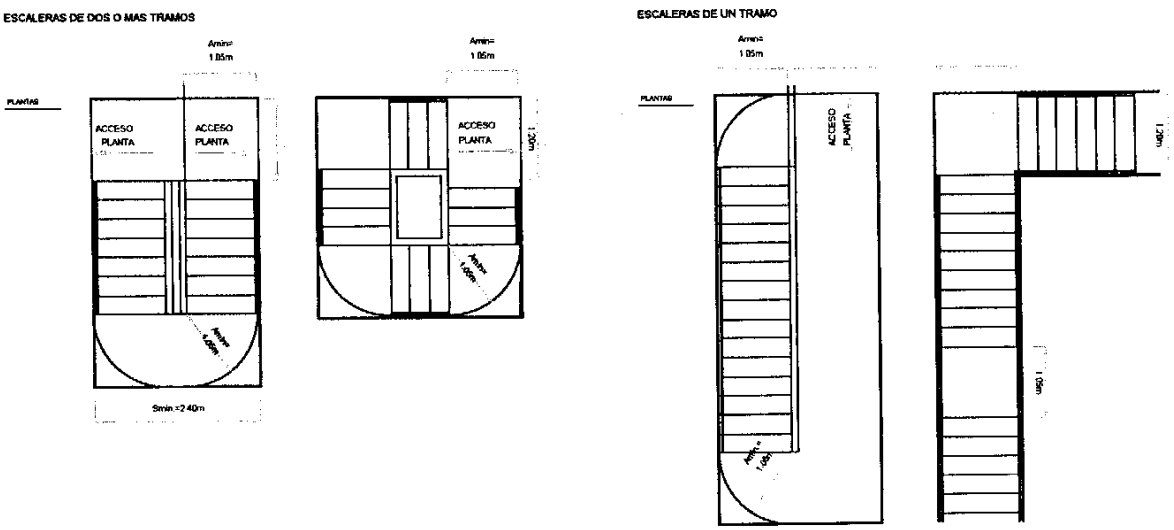
B) Escaleras en edificios dotados de aparatos elevadores o secundarias respecto de otro núcleo principal.

DIMENSIONADO DE LAS ESCALERAS:

Situación A.

- Ancho libre mínimo entre paramentos:	Para un tramo	1,20 m.
	Para dos tramos	2,40 m.
- Ancho útil mínimo de peldaños:		1,05 m.
- Dimensiones libres de mesetas intermedias o descansillos. (cuando no sirvan de acceso a pasillos de distribución):		Igual al ancho útil mínimo del peldaño
- Dimensiones libres de mesetas y rellanos. (cuando sirvan de acceso a pasillos de distribución):		1,20 m.

1.5.2. Esquemas de dimensionado de escaleras en situación A.

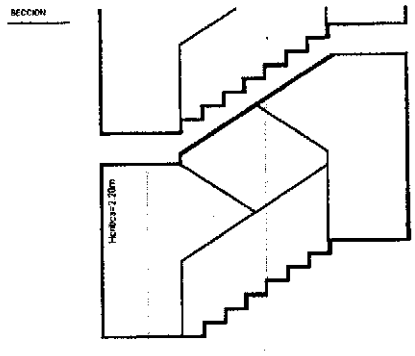


Situación B.

Su dimensionado estará sujeto únicamente a lo establecido en la Norma Básica de Protección contra Incendios.

Para ambas situaciones (A o B) la altura libre será de 2,40 m., admitiéndose una altura crítica de 2,20 m. aplicable en un máximo del 25% de su superficie en planta.

l.5.2. Esquema en sección, de dimensionado de escaleras en situaciones A y B.



ILUMINACION DE LAS ESCALERAS:

Todo núcleo de escalera contará con iluminación natural y/o artificial suficiente para su uso.

La iluminación natural será obligatoria en el caso de escaleras en la situación A. Dicha iluminación natural, cuando sea obligatoria, se puede establecer por medio de huecos a fachadas o patios, cuya superficie mínima será de 1 m^2. en cada planta.

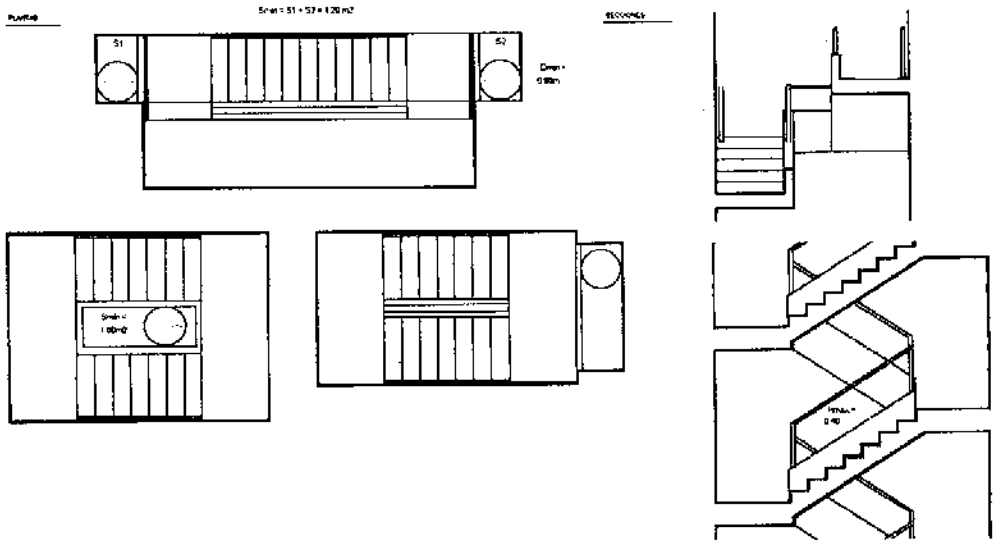
Así mismo, podrá establecerse una iluminación cenital, con elementos traslúcidos incorporados a la cubierta, de trasparencia nominal superior al 90% y cumpliendo las siguientes especificaciones:

- Existirá un ojo central de escalera, o alternativamente una o varias aberturas laterales en contacto con ésta, con proyección vertical coincidente en todas las plantas.
- Las dimensiones mínimas de dichos huecos serán:

Superficie del ojo central:	1,00 m^2.
Superficie aberturas laterales:	1,20 m^2.
Diámetro círculo inscrito:	0,60 m.

- La superficie de los elementos cenitales traslúcidos, medida en proyección horizontal, será como mínimo, tres veces el área exigida a los huecos.
- Las barandillas o antepechos de las escaleras limitarán su parte opaca a 40 cm. de altura media sobre cada peldaño.

1.5.2. Esquemas de iluminación natural de escaleras en situación B.



VENTILACION DE LAS ESCALERAS:

A efectos de ventilación, todo el ámbito de la caja de escaleras se considera una unidad ambiental, exigiendo una renovación de aire igual a su volumen, cada hora.

Podrá conseguirse de forma natural a través de los elementos de iluminación, o de forma artificial mediante sistemas de ventilación que se concreten y justifiquen técnicamente en la documentación del Proyecto.

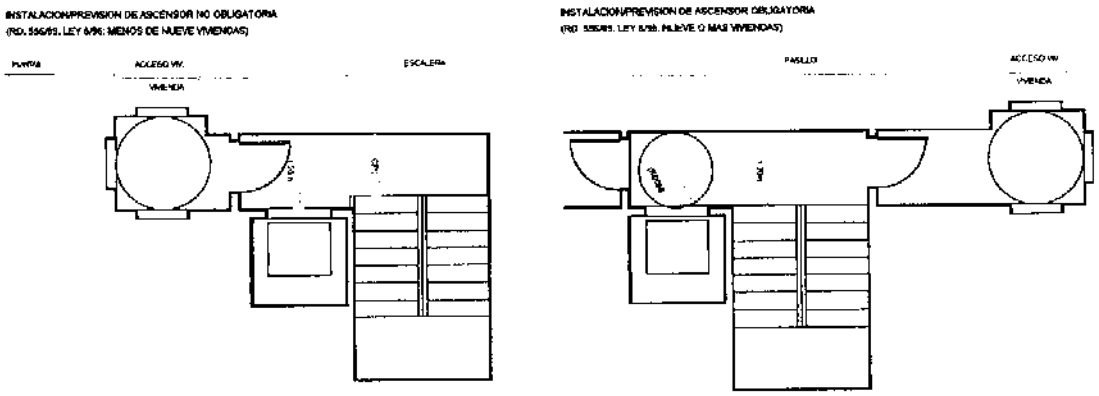
1.5.3. PASILLOS.

Elementos de comunicación horizontal mediante planos con una pendiente no superior al 12%.

DIMENSIONADO:

Ancho libre mínimo del pasillo:	1,20 m.
Diámetro mínimo inscribible en los puntos de acceso a vivienda:	1,50 m.
Altura mínima:	2,20 m.

1.5.3. Esquema de dimensionado de pasillos.



1.5.4. DOTACIONES COMUNITARIAS.

RECINTOS PARA EQUIPOS DE MEDIDA DE INSTALACIONES.

Todo edificio comunitario contará con recintos o cuartos independientes para los equipos de medida de las diferentes instalaciones, que se ajustarán, en su dimensionado y condiciones de uso, a las reglamentaciones vigentes de cada instalación.

RECINTOS PARA ALMACENAMIENTO DE RESIDUOS SOLIDOS.

Todo edificio comunitario dispondrá de un recinto apto para el almacenamiento de residuos sólidos susceptibles de generarse en las viviendas a las que sirva.

Dicho recinto tendrá acceso directo desde espacios comunitarios, contará con revestimientos interiores lavables y estará dotado de punto de agua, desagüe y ventilación suficiente al exterior.

ASCENSORES.

Cuando la diferencia entre la cota de la rasante de la calle frontal al portal y la de cualquier planta en la que exista acceso a vivienda, exceda de 10,75 m., con excepción de los cuerpos permitidos sobre la máxima altura de cornisa, será obligatorio disponer de aparato elevador.

CAPITULO II.— LA VIVIENDA.

2.1. DEFINICIONES.

VIVIENDA: Espacio diferenciado, con propiedades ambientales controladas, y destinado al alojamiento de una unidad familiar. Puede integrarse en una unidad arquitectónica de mayor escala, que se denominará edificio de viviendas, cuando éste uso sea dominante.

SUPERFICIES:

- SC SUPERFICIE CONSTRUIDA: Area, en m^2. del polígono máximo definido por la cara exterior de los cerramientos, antepechos, barandillas, y ejes de las paredes medianeras o divisorias que delimitan un recinto.

  A estos efectos, computarán íntegramente los espacios exteriores cubiertos de uso privativo del recinto considerado, tales como terrazas, balcones, etc.

- SU SUPERFICIE UTIL: Area resultante de deducir a la superficie construida, SC, las siguientes:

  a) Las paredes de cerramiento, antepechos y divisiones permanentes.

  b) Los espacios con altura inferior a 1,50 m.

  c) El 50% del área de los espacios exteriores cubiertos que hayan sido incluidos en el cómputo de superficies construidas.

  d) Los elementos verticales arquitectónicos, estructurales o conductos, que ocupen más de 100 cm^2. en su planta. En edificios comunitarios, para viviendas de igual distribución y tipología situadas en la misma columna, se considerará —a efectos económico-jurídicos—, la superficie media de estos elementos, siempre que su dispersión sea inferior a 1 m^2.

- STC SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA: Suma de la superficie construida de un recinto, mas la parte alícuota de SC de los elementos comunes, obtenida proporcionalmente a su propia superficie útil.

AREAS DE CONVIVENCIA: Areas de la vivienda destinadas al uso común, tales como estancias y comedores.

AREAS DE PRIVACIDAD: Areas de la vivienda destinadas al uso discrecional o reservado, tales como los dormitorios.

AREAS COMPLEMENTARIAS: Areas higiénico-sanitarias, cocinas, espacios de tránsito y comunicación y servicios complementarios de la vivienda.

DIMENSION CRITICA: Reducción puntual, o restringida sobre la dimensión mínima.

2.2. CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

2.2.1. HIGIENICO-SANITARIAS.

A) SERVICIOS HIGIENICOS: Dentro del espacio vivienda existirán, como mínimo, los siguientes aparatos sanitarios:

- Lavabo.
- Baño o ducha.
- Inodoro.

El servicio de inodoro estará situado en un recinto independiente y exclusivo, compatible únicamente con otros aparatos sanitarios y con el área de lavado y tendido de ropa.

B) AREA DE COCINA: Dentro del espacio vivienda existirá un área específica de cocina, con las siguientes dotaciones:

a) Punto y sistema de alimentación de energía transformable en calor, idóneo para manipular y cocinar alimentos.

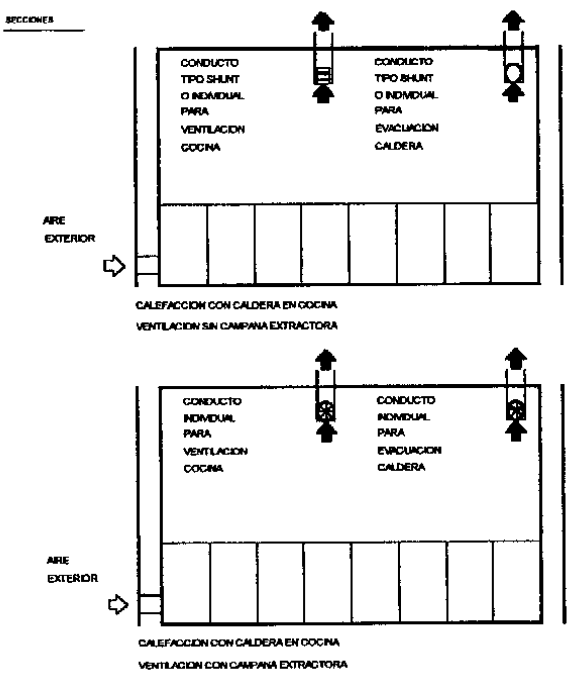
b) Sistema de renovación de aire, activado por aspirador estático —tipo Shunt o equivalente—, o dinámico. La evacuación de campanas extractoras u otros sistemas individuales dinámicos de extracción, siempre requerirá un conducto individual. En ningún caso podrán dotarse de conductos tipo Shunt, aquellos locales en los que se instalen sistemas dinámicos de extracción.

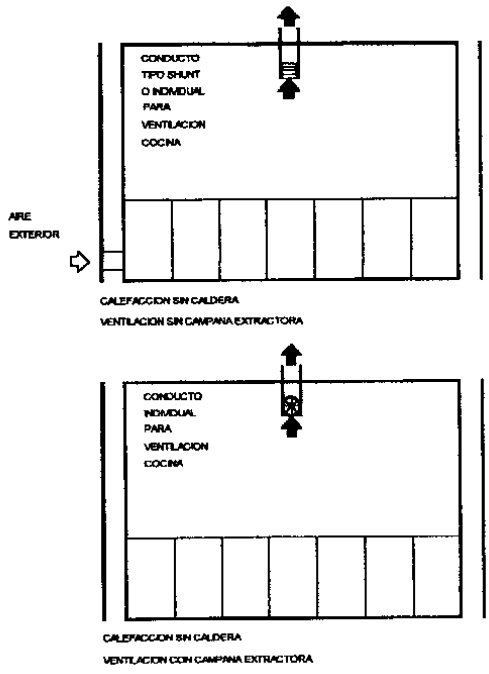
c) Sistema de evacuación de gases de combustión susceptibles de generarse en los equipos de producción de calefacción o de agua caliente sanitaria; adecuado a las instalaciones previstas y cumplimentando los reglamentos correspondientes.

Cuando la vivienda no cuente con sistema de calefacción alguno, individual o colectivo, se preverá como alternativa para una futura dotación, un conducto individual por vivienda con salida a cubierta, de las características apropiadas y de sección interior $\geq$ 175 cm^2.

2.2.1.B Esquemas de ventilación y evacuación de humos en cocinas.

COMBINACIONES DE SISTEMAS DE VENTILACION Y EVACUACION DE HUMOS EN COCINAS





C) DOTACIONES MINIMAS: Toda vivienda dispondrá al menos de las siguientes dotaciones:

- Instalación de agua fría y caliente para el consumo y uso doméstico, de acuerdo con las normas básicas y reglamentos correspondientes.

- Instalación eléctrica acorde al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

D) TENDEDERO: Toda vivienda estará dotada de un espacio para el tendido y secado de ropa, con acceso directo desde ésta, revestido de materiales fácilmente lavables y con ventilación. Este espacio podrá situarse en:

1) Abierto a patios interiores de parcela.

2) En patios de manzana o patios abiertos a éstos, con ocultación de vistas.

3) En un recinto interior de la vivienda, con ventilación permanente, revestimientos adecuados a su uso, y accesible desde cualquier pieza de la misma, a excepción de las consideradas como áreas de convivencia.

4) Reservando superficie de ámbitos compartidos, en áreas de uso compatible (cocinas, baños y aseos), sin interferir en el funcionamiento previsto para ellas.

5) En viviendas que no cuenten con patio interior de parcela o de manzana, se permitirá su situación en fachada, con ocultación total de vistas. A estos efectos, en ningún caso podrá situarse el tendedero en fachada exterior, cuando la vivienda cuente con patio interior de parcela o de manzana.

No será sin embargo obligatoria la dotación del área de tendedero en los siguientes casos:

1) En vivienda de programa mínimo.

2) En aquellas viviendas en las que, contando con patio interior de parcela, el tendido y secado se prevea como directo a dicho patio.

3) Cuando en la vivienda se prevea la dotación e instalación de un sistema tecnológico adecuado (secadora, armario secador, etc.) cuyas especificaciones técnicas, ubicación y conexiones de alimentación precisas, queden debidamente detalladas en los documentos de Proyecto.

2.2.2. ILUMINACION NATURAL.

Todas las áreas de convivencia y privacidad dispondrán de iluminación natural, en primeras o segundas luces, por huecos a fachada, a patios de cualquier tipo, o mediante iluminación cenital.

Las áreas de convivencia, en especial, recibirán sus primeras o segundas luces:

- Desde fachadas, con luces rectas siempre superiores a 3 m.

- Desde patios exteriores, cumpliendo las dimensiones prescritas.

- Desde patios de manzana, cuando lo permitan las Ordenanzas.

- Por claraboyas cenitales, o patios exclusivos particularizados.

En casos de rehabilitación se admitirán las soluciones existentes, siempre y cuando éstas no sean mejorables o adaptables a los mínimos exigidos, sin perjuicio de la reducción de sus valores arquitectónicos o compositivos. Si la rehabilitación supone la redistribución total del inmueble o se procede a su vaciado interior, se cumplirán los mismos condicionantes exigidos para edificios de nueva planta.

DIMENSIONES.

Superficie de Iluminación: Será considerada así, aquella que tenga una transparencia nominal mayor del 90%, con una tolerancia del 20% para absorber la incorporación de elementos constructivos opacos.

Su dimensión mínima será superior a 1/8 de la superficie de la estancia a la que se ilumina, estableciéndose una tolerancia de hasta 1/10 en los casos de áreas en segundas luces.

Area Iluminada: Es el área servida por el hueco e inmediata al mismo, definida por las siguientes dimensiones:

- Fondo: Cinco (5) veces la dimensión vertical del hueco, y nunca mayor de 8 m.

- Distancia lateral: La comprendida entre el eje del hueco y los parametros laterales que limitan el área iluminada. Esta no será superior a tres (3) veces la anchura del hueco, con un límite de 4,50 m.

- Superficie del área iluminada: No será mayor de ocho (8) veces la superficie del hueco a través del que se ilumina, salvo que existan áreas en segundas luces, en cuyo caso se podrá alcanzar en conjunto una superficie de hasta diez (10) veces la del hueco.

Todas las áreas de convivencia y privacidad estarán dentro del área iluminada. En el caso de áreas situadas en segundas luces, tendrán como mínimo una superficie de iluminación equivalente a la cuarta parte de su área, con un mínimo de 3 m^2.

2.2.3. VENTILACION.

Las áreas de convivencia y privacidad contarán con ventilación directa a través de la superficie practicable de los huecos de iluminación. La superficie practicable será como mínimo 1/12 de la SU del recinto. Las estancias en segundas luces, contarán con un sistema de ventilación cruzada que garantice el flujo de renovación de aire de las mismas.

En aquellos casos en que el área de cocina cuente con ventilación directa, la superficie practicable será también como mínimo 1/12 de la SU de dicho recinto. El área de cocina y los servicios higiénico-sanitarios, que no tengan ventilación directa, tendrán garantizada una renovación continua de tres volúmenes/hora a través de aspiradores estáticos o dinámicos.

En casos de rehabilitación se admitirán las soluciones existentes, siempre y cuando éstas no sean mejorables o adaptables a los mínimos exigidos, sin perjuicio de la reducción de sus valores arquitectónicos o compositivos. Si la rehabilitación supone la redistribución total del inmueble o se procede a su vaciado interior, se cumplirán los mismos condicionantes exigidos para edificios de nueva planta.

2.3. PROGRAMA MINIMO.

El programa mínimo para el uso de vivienda es el que corresponde a la unidad menor o vivienda mínima, compuesta de área estancial y comedor, cocina, dormitorio y área higiénica, pudiendo compartir en un solo ámbito las áreas de convivencia y privacidad, así como las complementarias compatibles con éstas. Su superficie útil no será inferior a 28 m^2.

2.4. DISPOSICION FUNCIONAL.

a) Existirá un propósito en el diseño de las distintas áreas de la vivienda que se reflejará en la disposición de espacios de convivencia y espacios de privacidad, en su capacidad de amueblamiento funcional y en su interrelación con otras áreas complementarias.

b) Las áreas de convivencia no servirán en ningún caso como acceso directo a recintos de servicios higiénicos.

Se permitirá, sin embargo, dicho acceso directo desde áreas complementarias, aunque no estén totalmente independizadas.

c) Los dormitorios serán recintos independientes y no servirán de paso a otras habitaciones vivideras.

Podrán servir de paso a recintos de servicios higiénicos, cuando el programa de la vivienda sea de un solo dormitorio, o cuando se disponga de otro núcleo higiénico-sanitario accesible desde áreas complementarias.

d) La funcionalidad de la cocina se regulará por una franja de paso, de ancho mínimo 90 cm., que permita el acceso a cualquier mueble o instalación fija.

2.5. PARAMETROS DIMENSIONALES.

2.5.1. GENERICOS DE VIVIENDA.

SU: Superficie útil mínima, en m^2.

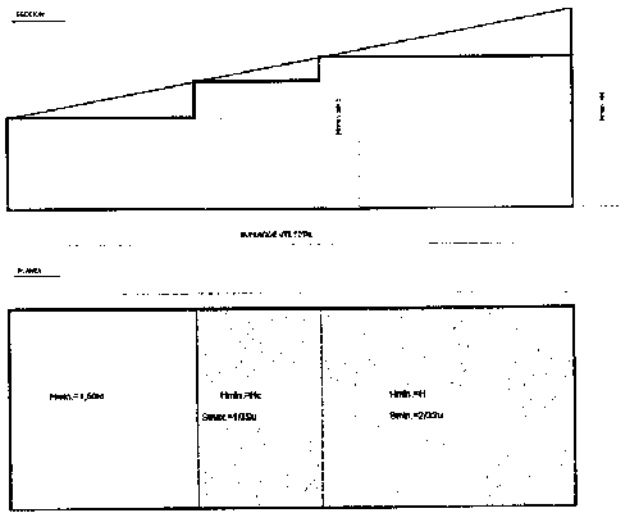
D: Distancia mínima entre paramentos opuestos, a efectos del cómputo de superficie útil mínima.

O: Diámetro inscribible mínimo.

H: Altura libre mínima de la SU.

Hc: Altura crítica mínima, aplicable a 1/3 como máximo de la SU.

2.5.1. Esquema de superficies útiles por alturas.



Usos compartidos: La superficie de los espacios con usos compartidos se obtendrá por la suma de las correspondientes superficies de las áreas que comparte.

AREAS Y USOS		SU	D	O	H	Hc
AREA ESTANCIAL	INDEPENDIENTE	12,00	1,6	3,0	2,50	2,30
	COMPARTIDA	10,00	"	"	"	"
AREA DE COMEDOR	INDEPENDIENTE	8,00	1,6	2,2	2,50	2,20
	COMPARTIDA	4,00	"	"	"	"
AREA DE COCINA	INDEPENDIENTE	5,00	1,5	1,5	"	2,10
	COMPARTIDA	4,00	1,5	1,5	"	"
DORMITORIO	DOBLE	9,00	1,6	2,4	"	2,10
	INDIVIDUAL	6,00	1,6	1,6	"	"
COMPARTIDO	INDIVIDUAL	5,00	1,6	1,6	"	"
AREAS HIGIENICAS	INODORO INDIVID.	1,00	-	0,7	2,30	1,80
	INODORO+APARATO	1,40	-	0,7	"	"
	INODORO+BAÑO	1,80	-	0,7	"	"
	ASEO = 3 APARATOS	2,00	-	0,7	"	"
	BAÑO= 4 APARATOS	3,00	-	0,7	"	"
COMPARTIDAS	AREA HASTA 2 AP.	1,60	-	0,7	"	2,10
AREAS COMPLEMENTAR	VESTIBULO	-	-	1,1	2,30	2,10
	DISTRIBUIDORES	-	-	1,0	"	"
	PASILLOS	-	0,9	-	"	"
TENDEDERO	INDIVIDUAL	2,00	-	0,8	-	1,60
	COMPARTIDO	2,00	-	0,6	"	"
VIVIENDA MINIMA		28,00	2,5	3,0	2,50	2,10

2.5.2. SUPERFICIES MAXIMAS DE VIVIENDAS VPP Y VPO.

Las superficies útiles máximas de este tipo de viviendas, serán las siguientes:

TIPOLOGIA	Nº ASEOS	SU. MAX.
VIVIENDA MINIMA	1	50,00
VIVIENDA DE 2 DORMITORIOS	1	70,00
VIVIENDA DE 3 DORMITORIOS	1	90,00
VIVIENDA DE ≥ 4 DORMITORIOS	2	90,00

CAPITULO III.— AREAS COMPLEMENTARIAS

3.1. TRASTEROS.

Son aquellos espacios de almacenamiento anejos a las viviendas, situados en el propio edificio. No se fija regulación específica alguna para su disposición, con excepción de que sus accesos se realicen obligatoriamente a través o desde espacios comunes. Dentro del área de Trasteros, la dimensión mínima de sus pasillos de distribución vendrá regulada por la Normativa de Protección de Incendios vigente.

3.2. GARAJES COLECTIVOS.

AMBITO.— Este apartado será de aplicación a los locales de uso garaje, vinculados a edificios cuyo uso dominante sea el de vivienda.

Quedarán definidos en los planos de planta y sección, con delimitación de los accesos, rampas, pendientes, vías, direcciones de circulación y plazas de aparcamiento.

Su ubicación estará regulada por las prescripciones de planeamiento, normas y ordenanzas aplicables a dicho uso en cada caso.

La adecuación al uso requerirá el estudio pormenorizado de iluminación, ventilación instalaciones y medidas correctoras necesarias, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, con la NBE-CPI, y los Reglamentos del M. de Industria afines a cada instalación.

3.2.1. AREA DE ACCESO.

Es la superficie de tránsito entre la vía pública y las vías de circulación propias del local.

Su diseño permitirá en este área el estacionamiento momentáneo, y no interferirá con la circulación de la vía pública.

En aquellos casos en los que se cuente con la dotación de un sistema de apertura automatizada mediante control a distancia, los elementos de cierre podrán ser coincidentes con la alineación de fachada. En esta casuística, habrá que mantener la dotación del área de acceso, hacia el interior, entre dicho cierre y el inicio de la rampa o vía de acceso.

Si se dota de instalación de aparato elevador montacoches con sistema de apertura automática mediante control a distancia, su cierre exterior podrá también situarse coincidente con la alineación de fachada. Además, en este supuesto, no será preciso disponer Area de acceso, considerándose sustitutiva de ésta, la propia plataforma del aparato elevador.

DIMENSIONES DEL AREA DE ACCESO:

Ancho mínimo:

- Para una capacidad menor o igual a 100 vehículos y acceso único:

  Desde vías de ancho mayor o igual a 15 m. ≥ 3 m.

  Desde vías de ancho menor a 15 m. ≥ 4 m.

- Para una capacidad superior a 100 vehículos y acceso único ≥ 5 m.

Fondo mínimo: Sin incluir superficies de dominio público ≥ 4,50 m.

Altura mínima: General del ámbito ≥ 2,30 m.

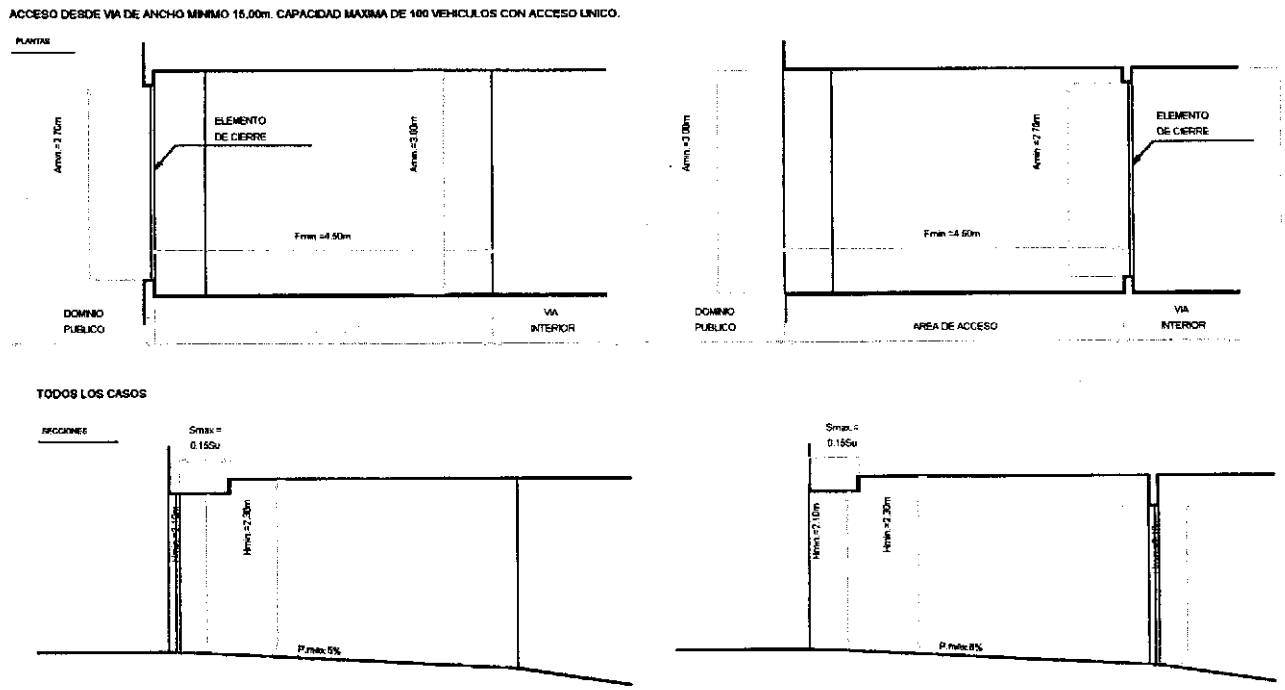
Altura crítica: En elementos aislados, sin pasar del 15% de la SU ≥ 2,10 m.

Pendiente: Máxima pendiente admisible 5%

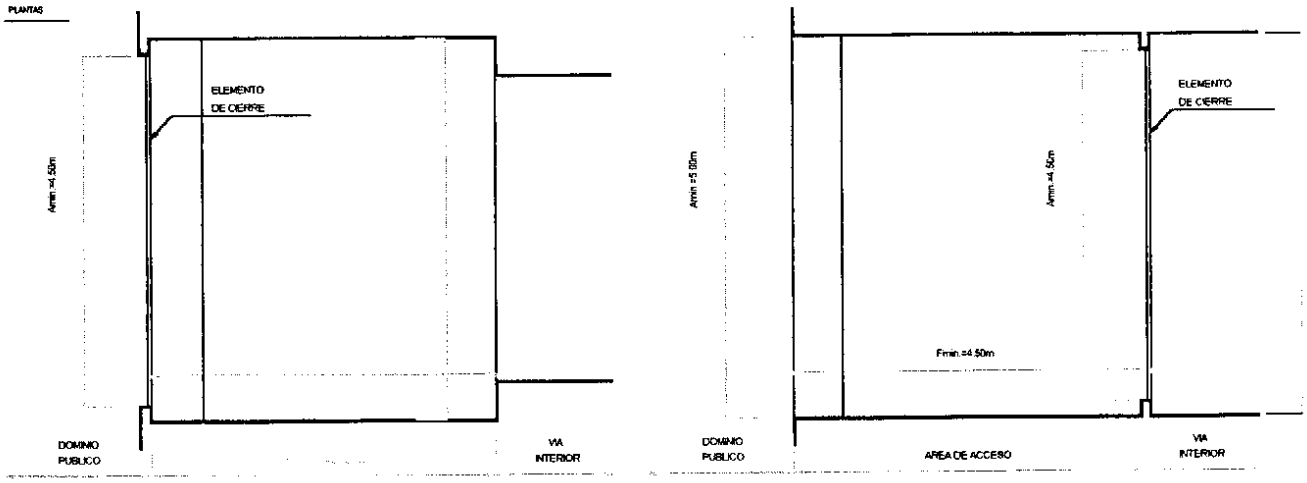
Elementos de cierre:

- Ancho mínimo: El 90% de la vía interior a la que sirvan.
- Altura libre mínima: 2,10 m. medidos a puerta abierta.

3.2.1. Esquemas de dimensiones del área de acceso.



CIRCULACION DOBLE. CAPACIDAD SUPERIOR A 100 VEHICULOS CON ACCESO UNICO.



3.2.2. VIAS DE CIRCULACION Y DISTRIBUCION.

La comunicación entre el área de acceso y los aparcamientos se podrá realizar mediante vías de rodadura o por aparatos elevadores montacoches. Su diseño será proporcional a la capacidad del recinto.

En caso de instalación de aparatos elevadores, se cumplirán los reglamentos correspondientes. La dotación será de un aparato elevador por cada 25 vehículos.

Las vías de acceso garantizarán el dominio visual (directo o instrumental) a los conductores, de todo tramo en el que no sea posible el cruce de vehículos.

Las vías de distribución permitirán el acceso a todas las plazas en estado de ocupación máxima. Los sentidos de circulación estarán señalizados en su pavimento.

DIMENSIONES DE LAS VIAS:

a) Vías o rampas de circulación:

Pendientes:

- En tramos rectos ≤ 18%.
- En tramos curvos, sobre el eje de la vía ≤ 14%.

Anchura:

- Mínima ≥ 3 m.
- Para más de 100 vehículos y acceso único ≥ 5 m.

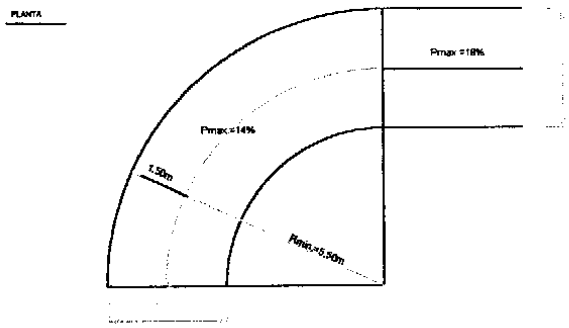
Radio de giro: Medido en el eje de un carril de 3 m. ≥ 5,50 m.

Altura libre: Medida en vertical ≥ 2,30 m.

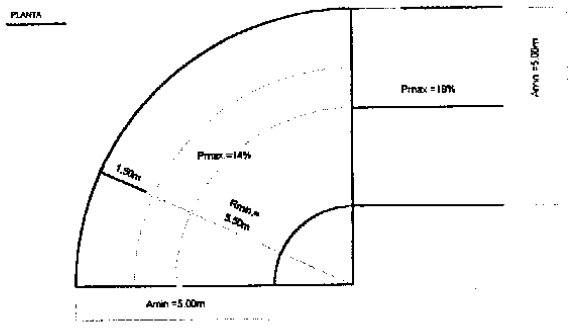
Altura crítica: En elementos aislados, sin pasar del 15% de la SU ≥ 2,10 m.

3.2.2.a Esquemas de dimensiones de vías o rampas de circulación.

CAPACIDAD MAXIMA DE 100 VEHICULOS Y ACCESO UNICO
CAPACIDAD SUPERIOR A 100 VEHICULOS Y VARIOS ACCESOS



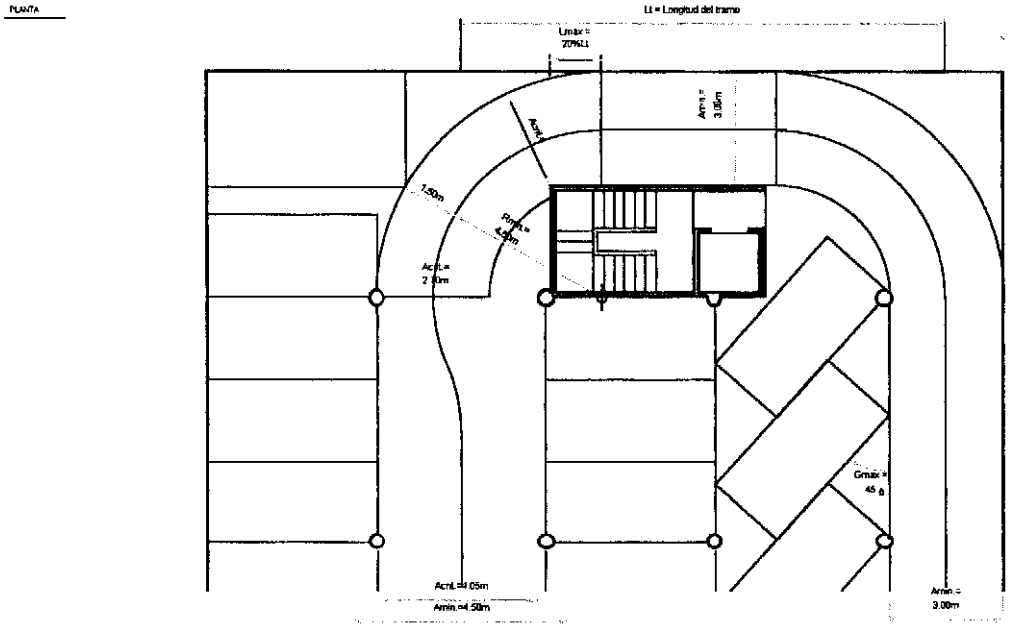
CAPACIDAD SUPERIOR A 100 VEHICULOS Y ACCESO UNICO



b) Vías de distribución y reparto:

- Anchura:
  - Con aparcamientos en batería, perpendiculares ≥ 4,50 m.
  - Con aparcamientos en cordón, o ángulo ≤ 45° ≥ 3,00 m.
  - Sin acceso a plazas ≥ 3,00 m.
- Anchura crítica: Sólo si se motiva por elementos constructivos, con ocupación < 20% de la longitud del tramo y nunca superando los 2 m, se podrá disminuir el ancho mínimo, proporcionalmente al ancho de la vía ≤ al 10%
- Radio de giro: Medido en el eje de la vía de 3 m ≥ 4,50
- Altura libre: Medida en vertical ≥ 2,30
- Altura critica: En elementos aislados, sin pasar del 15% de la SU ≥ 2,10
- Pendiente máxima:

3.2.2.b Esquema de dimensiones de vías de distribución y reparto.



3.2.3. AREAS DE APARCAMIENTO.

Su organización permitirá el acceso directo a todas las plazas. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

Longitud:	De cada plaza	≥ 4,50 m.
Ancho:	De cada plaza	≥ 2,20 m.
Ancho critico:	En menos del 10% de su longitud	≥ 2,00 m.
Altura:	Del área de aparcamientos	≥ 2,30 m.
Altura crítica:	En menos del 20% de su superficie	≥ 2,00 m.

Cuando la capacidad del garaje supere las 20 plazas, al menos un 15% de ellas pasarán a tener las siguientes dimensiones:

Longitud:	De cada plaza	≥ 5,00 m.
Ancho:	De cada plaza	≥ 2,50 m.
Ancho crítico:	En menos del 10% de su longitud	≥ 2,20 m.
Altura:	Del área de aparcamientos	≥ 2,30 m.
Altura crítica:	En menos del 20% de su superficie	≥ 2,00 m.

En aquellos supuestos en que el edificio cuente con viviendas aptas para el uso de minusválidos, se reservarán plazas de aparcamiento en igual número que éstas y con las dimensiones que regule la Ley —vigente en su momento— sobre Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras.

En el caso de que se dispongan plazas cerradas independientes de aparcamiento, su dimensión mínima será de 4,80 x 2,70 m. Su cerramiento frontal tendrá una luz de acceso libre de 2,00 m y será parcialmente accesible para permitir el uso de los medios de extinción de incendios.

3.2.4. ACCESOS PEATONALES.

Su diseño se ajustará a lo establecido en la Norma Básica de Protección contra incendios.

3.2.5. DOTACIONES E INSTALACIONES.

El uso de garaje o guardería de vehículos, así como otros servicios de mantenimiento compatibles con éstos, precisan la adecuación del local con unas dotaciones suficientes de iluminación, ventilación, aislamiento acústico y protección de incendios que, como mínimo, serán las fijadas en las Normativas vigentes al respecto: Reglamento de Actividades Molestas, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y Norma Básica de Protección contra Incendios.

Además de éstas se estipulan las siguientes:

a) Ventilación natural:

- Los huecos de ventilación cumplirán la separación prevista por la Norma de Incendios respecto de otros huecos de distinto uso.
- Su distribución en planta y en altura debe garantizar la eficacia de la ventilación de todos sus ámbitos, procurando el tiro cruzado, o correcta ventilación. Si ello no fuera posible, se dispondrá una ventilación forzada adicional en los puntos convenientes.

b) Ventilación forzada:

- Los conductos de ventilación de garajes serán exclusivos para este fin.
- Cuando la situación en planta de la salida de ventilación diste menos de 10 m. a las alineaciones de fachada del propio edificio, o de otros colindantes, la cota superior de esta ventilación rebasará el nivel de cualquier línea de cumbrera o elemento vertical de dichas edificaciones, siempre y cuando el punto de salida en la cubierta o azotea diste a su vez menos de 10 m. a dichos elementos. Si la distancia en planta a estos elementos es superior a los 10 m., no será exigible esta condición, debiéndose respetar, sin embargo, que el tramo saliente de la chimenea tenga al menos una altura de 2 m., medidos en vertical, sobre el faldón de cubierta o azotea.
- En cualquier caso, la cota de salida al exterior será como mínimo de 2 m. sobre la rasante del terreno o elemento horizontal sobre el que aparezca.

CONDICIONES DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACION

U.A UA-1

Suelo: URBANO Plano: 5R1 Superficie: 4.434,06

Situación:

En la zona sin edificar contigua a la iglesia y al hotel "Covadonga".

Objetivos y criterios de la ordenación:

Conseguir la apertura de una calle que comunique adecuadamente la zona prevista de expansión hacia el abrigo de Panes, y a la vez permita la edificación ordenada en el área apoyada en este vial.

Cesiones	DEL	DOCENTE	DEPORTIVO	OTROS	TOTAL
Cesión suelo dotacional.					
Cesión suelo viales:					868.45
Observaciones:					

Normativa	VUP	FA	VTF
Plantas sobre rasante:	B+1+BC	B+2+BC	B+1+BC
Fondo máximo edificable:	-	-	
Superficie edificable:	1606.3	1176.2	783.1
Parcela mínima edificable:	300	1000	250
Edificabilidad :	0,5 (NETA)	0,1 (BRUTA)	-
Suelo libre privado:	-	-	-
Ocupación máxima:	40%	50%	

Observaciones:

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN:

	Polígono
Parcelación:	4 PROPIETARIOS
Figura de desarrollo:	ESTUDIO DE DETALLE
Sistema de actuación:	COMPENSACION

Observaciones:
La unidad puede ser subdividida.

713,08 (16,08%)
830,01 (18,72%)
1089,51 (24,57%)
1801,53 (40,62%)

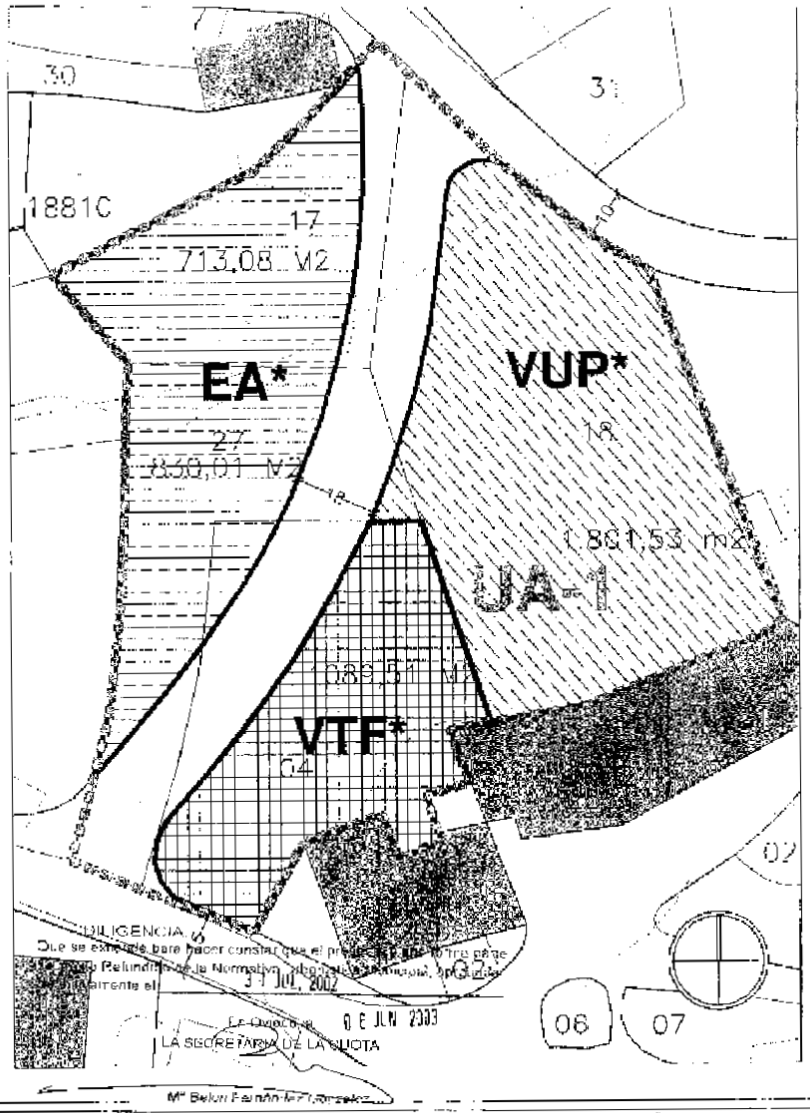
Parcelación y porcentajes de participación son meramente orientativos.

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO DE PEÑAMELLERA

DELIMITACION GRAFICA

B

ESCALA: 1/500



NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO DE PEÑAMELLERA

CONDICIONES DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

U.A UA-2

Suelo: URBANO Plano: 5-H1 Superficie: 12.633,2
Situación:
Panes. Finca del Palacio de San Roman.

Objetivos y criterios de la ordenación:
La ordenación detallada del trazado viario y las cesiones a realizar en la finca del palacio de San Roman.

Cesiones	DEL	DOCENTE	DEPORTIVO	OTROS	TOTAL
Cesión suelo dotacional:	1.900,2	1442			
Cesión suelo viales:					1874

Observaciones:

Normativa	VUP	VU1		
Plantas sobre rasante:	B+1+BC	B+1+BC		
Fondo máximo edificable:	-	-		
Superficie edificable:	5.795	1.542		
Parcela mínima edificable:	300	500		
Edificabilidad :	0,5 (NETA)	0,4 (BRUTA)		
Suelo libre privado:	-	-		
Ocupación máxima:	40%	35%		

Observaciones.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN:

	Polígono
Parcelación:	1 PROPIETARIO
Figura de desarrollo:	ESTUDIO DE DETALLE
Sistema de actuación:	COMPENSACION

Observaciones:
La unidad puede ser subdividida.

Parcelación y porcentajes de participación son meramente orientativos.

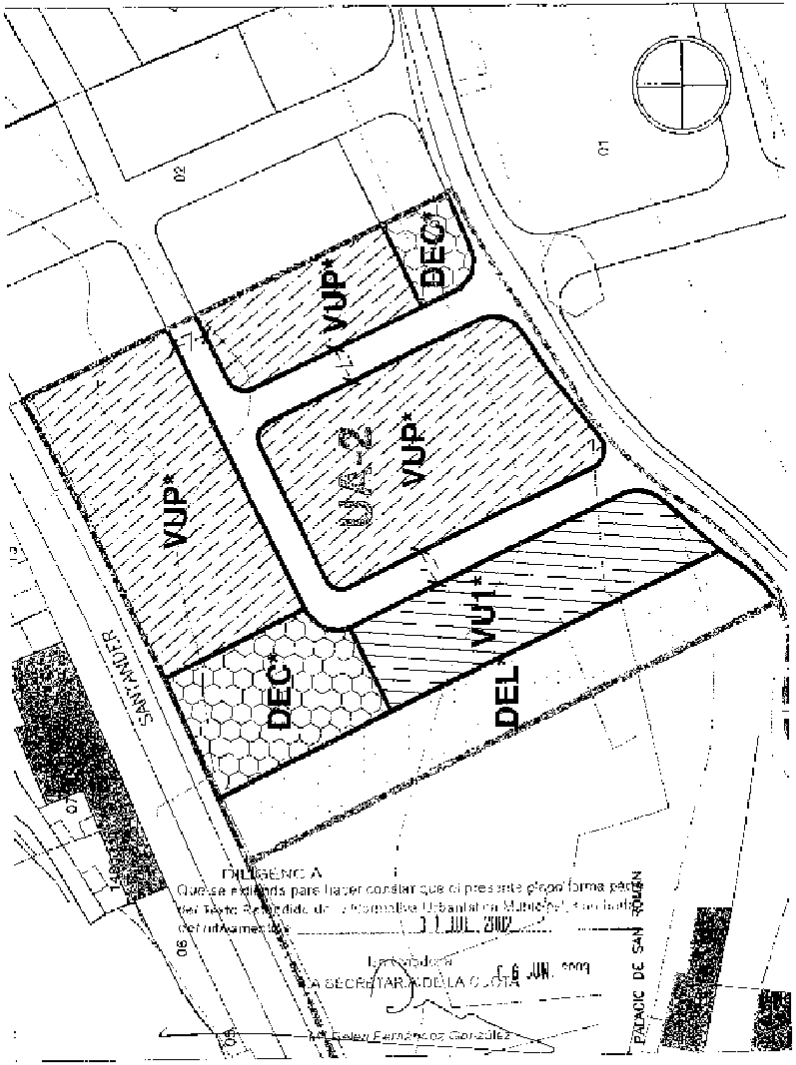
12.633,2 (100%)

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO DE PEÑAMELLERA

DELIMITACION GRAFICA

B

ESCALA: 1/1000



NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO DE PEÑAMELLERA

CONDICIONES DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACION

U.A UA-3

Suelo: URBANO Plano: 5-H1 Superficie: 4.583,5

Situación:
En la salida de Panes hacia Unquera, al norte de la carretera en la ribera del Cares.

Objetivos y criterios de la ordenación:
Ordenar el crecimiento en esta área de suelo urbano no consolidado, con un trazado viario que aprovecha los recientes caminos de concentración parcelaria.

Cesiones	DEL	DOCENTE	DEPORTIVO	OTROS	TOTAL
Cesión suelo dotacional:					
Cesión suelo viales:					597,4
Observaciones:					

Normativa	VU1			
Plantas sobre rasante:	B+1+BC			
Fondo máximo edificable:				
Superficie edificable:	3.986,1			
Parcela mínima edificable:	600			
Edificabilidad :	0,4 (BRUTA)			
Suelo libre privado:				
Ocupación máxima:	35%			

Observaciones:

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN:

	Polígono
Parcelación:	7 PROPIETARIOS
Figura de desarrollo:	ESTUDIO DE DETALLE
Sistema de actuación:	COMPENSACIÓN

Observaciones:
La unidad puede ser subdividida.

Parcelación y porcentanjes de participación son meramente orientativos.

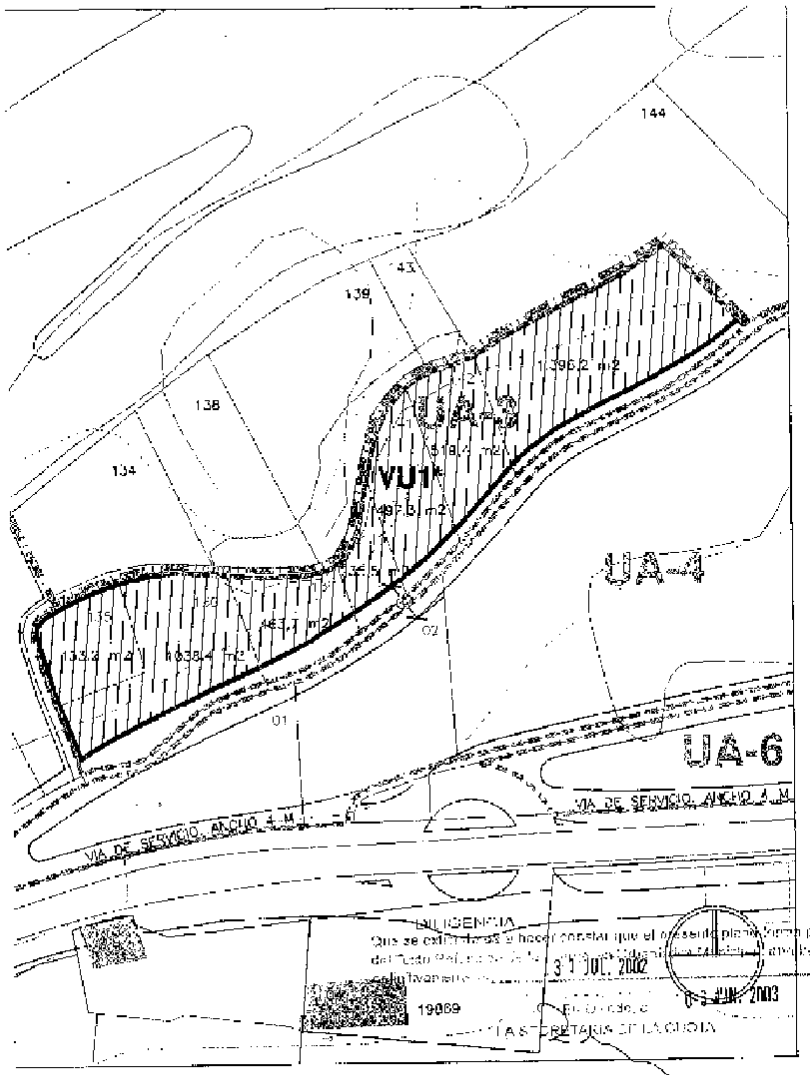
433,2 (0,4%)
1.096,2 (22,6%)
463,7 (10,1%)
235,5 (5,1%)
497,3 (10,8%)
519,4 (11,33%)
1396,2 (30,4%)

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO DE PEÑAMELLERA

DELIMITACION GRAFICA

B

ESCALA: 1/1000



NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO DE PEÑAMELLERA

CONDICIONES DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA UA 4

A

Suelo: URBANO Plano: 5-H1 Superficie: 8354.4

Situación:

En la salida de Panes hacia Unquera, al norte de la Carretera General, contigua con esta.

Objetivos y criterios de la ordenación:

Ordenar el crecimiento en esta área de suelo urbano no consolidado, con un trazado viario que aprovecha los recientes caminos de concentración parcelaria.

Los accesos a las parcelas contiguas con la carretera se realiza a través de una vía de servicio

Cesiones	DEL	DOCENTE	DEPORTIVO	OTROS	TOTAL
Cesión suelo dotacional:					
Cesión suelo viales:					1323
Observaciones:					

Normativa	VU1				
Plantas sobre rasante:	B+1+BC				
Fondo máximo edificable:					
Superficie edificable:	7031.4				
Parcela mínima edificable:	600				
Edificabilidad :	0,4 (BRUTA)				
Suelo libre privado:					
Ocupación máxima:	35%				

Observaciones:

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN:

	Polígono
Parcelación:	3 PROPIETARIOS
Figura de desarrollo:	ESTUDIO DE DETALLE
Sistema de actuación:	COMPENSACION

Observaciones:

La unidad puede ser subdividida.

Parcelación y porcentanjes de participación son meramente orientativos.

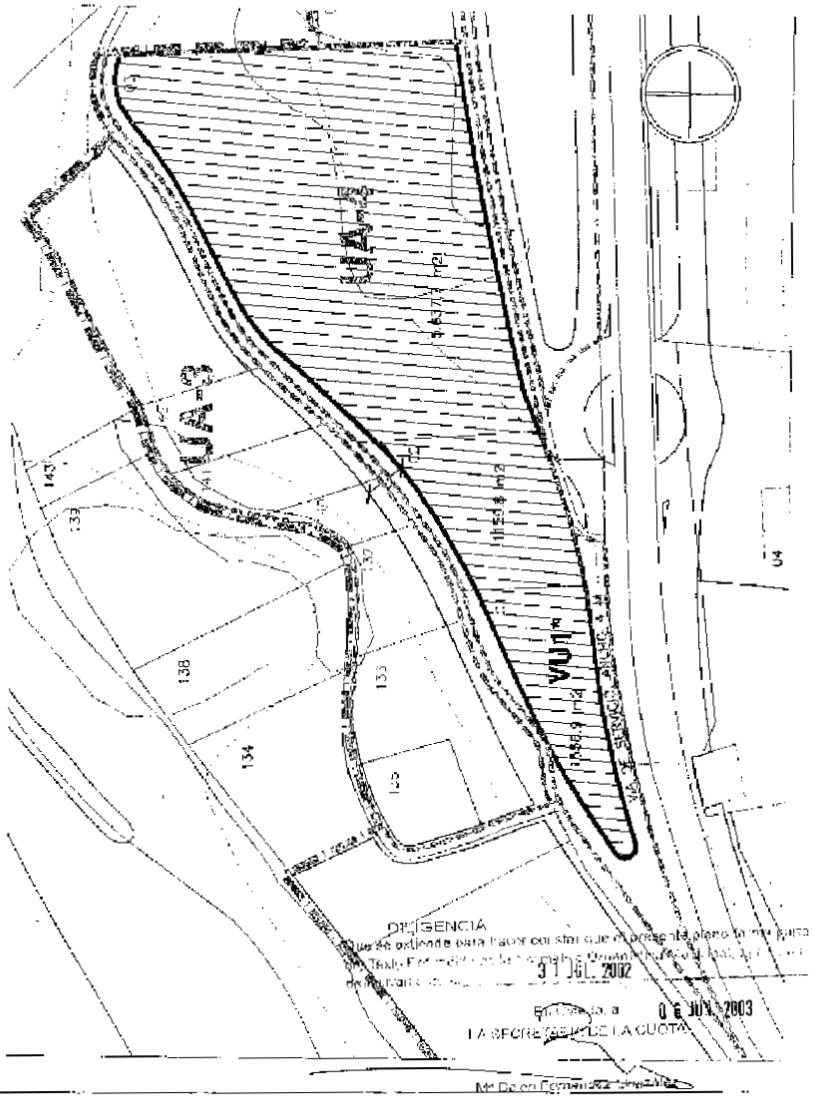
1555,9 (18,6%);
1139,8 (13,6%);
5637,7 (67,5%);

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO DE PEÑAMELLERA

DELIMITACION GRAFICA

B

ESCALA: 1/1000



NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO DE PEÑAMELLERA

CONDICIONES DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

U.A UA-5 A

Suelo: URBANO Plano: 5-H1 Superficie: 4299

Situación:
En la salida de Panes hacia Unquera, al norte de la Carretera General.

Objetivos y criterios de la ordenación:
Ordenar el crecimiento en esta área de suelo urbano no consolidado, con un trazado viario que aprovecha los recientes caminos de concentración parcelaria.

Cesiones	DEL	DOCENTE	DEPORTIVO	OTROS	TOTAL
Cesión suelo dotacional:					
Cesión suelo viales:					305,6
Observaciones:					

Normativa	VU1
Plantas sobre rasante:	B+1+BC
Fondo máximo edificable:	
Superficie edificable:	3993,4
Parcela mínima edificable:	600
Edificabilidad :	0,4 (BRUTA)
Suelo libre privado:	DILIGENCIA
Ocupación máxima:	35%
Observaciones:	

DILIGENCIA
LA SECRETARIA DE LA CUOTA
Mª Belén Fernández González

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN:

	Polígono
Parcelación:	9 PROPIETARIOS
Figura de desarrollo:	ESTUDIO DE DETALLE
Sistema de actuación:	COMPENSACION
Observaciones:	

La unidad puede ser subdividida.

Parcelación y porcentajes de participación son meramente orientativos.

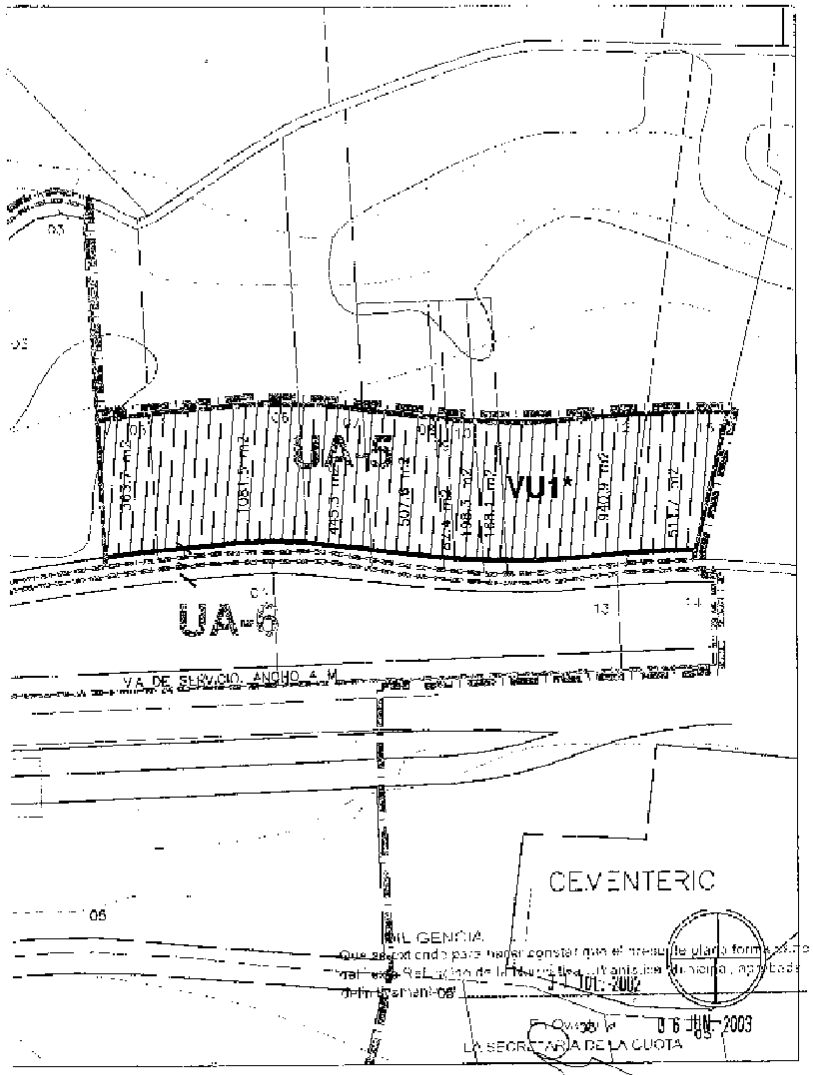
363,7	(8,4%)
1081,5	(25,1%)
445,3	(10,5%)
507,6	(11,8%)
82,4	(1,9%)
199,3	(4,6%)
188,1	(3,91%)
940,4	(21,87%)
511,7	(11,9%)

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO DE PEÑAMELLERA

DELIMITACION GRAFICA

B

ESCALA: 1/1000



NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO DE PEÑAMELLERA

CONDICIONES DE DESARROLLO DE UNIDAD DE ACTUACION

U.A UA-6

Suelo: URBANO Plano: 5-H1 Superficie: 4516.8

Situación:
En la salida de Panes hacia Unquera, al norte de la Carretera General, contigua con esta.

Objetivos y criterios de la ordenación.
Ordenar el crecimiento en esta área de suelo urbano no consolidado, con un trazado viario que aprovecha los recientes caminos de concentración parcelaria.
Los accesos a las parcelas contiguas con la carretera se realiza a traves de una via de servicio

Cesiones	DEL	DOCENTE	DEPORTIVO	OTROS	TOTAL
Cesión suelo dotacional:					
Cesión suelo viales:					1420,2

Observaciones:
La via de servicio tendrá un ancho de 4 metros, sin diferenciación entre acera y calzada, y estará separada de la Carretera General por una mediana de protección.

Normativa	VU1
Plantas sobre rasante:	B+1+BC
Fondo máximo edificable:	
Superficie edificable:	3096,6
Parcela mínima edificable:	600
Edificabilidad:	0,4 (BRUTA)
Suelo libre privado:	
Ocupación máxima:	35%

Observaciones: Debido a la estrechez de la manzana, agravada por la necesidad de abrir la calle de servicio, se reduce el habitual retranqueo de 5 metros a borde de vial, por uno menor de 2 m tal y como se recoge en los planos de ordenación.

DESARROLLO, GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN:

	Polígono
Parcelación:	3 PROPIETARIOS
Figura de desarrollo:	ESTUDIO DE DETALLE
Sistema de actuación:	COMPENSACION

Observaciones:
La unidad puede ser subdividida.

Parcelación y porcentajes de participación son meramente orientativos.

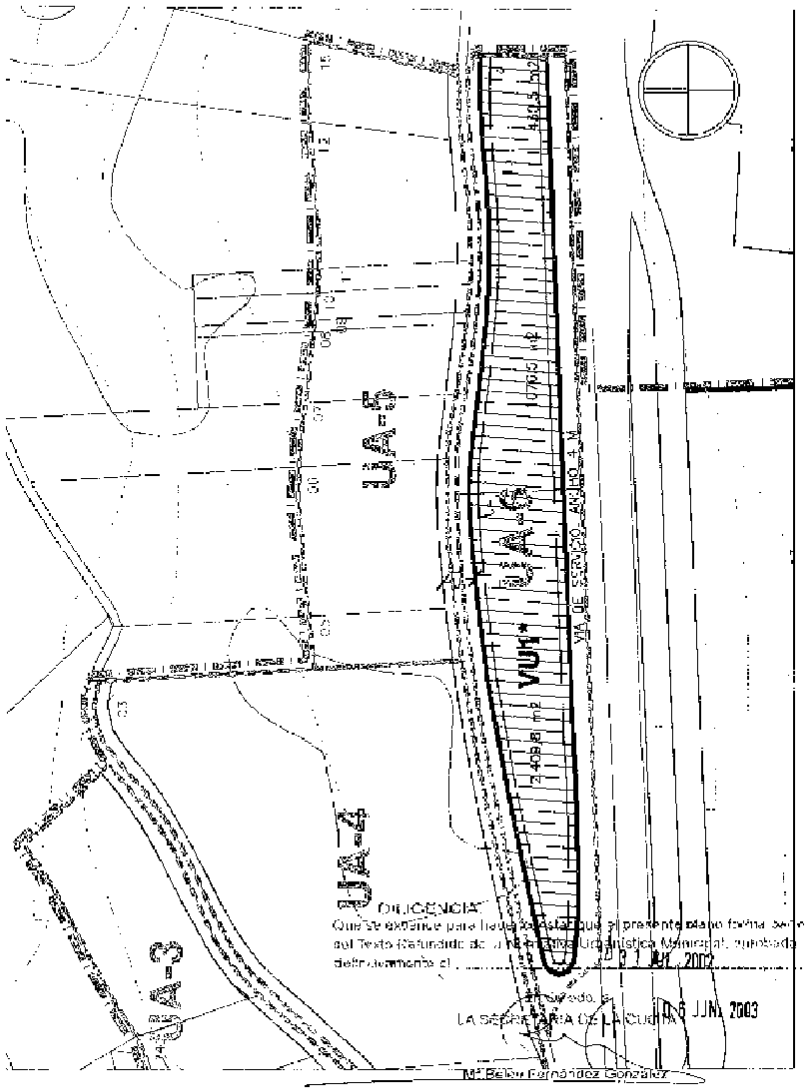
2409,2 (53,3
1676,5 (37,1%)
430,5 (9,53%)

DELIMITACION GRAFICA

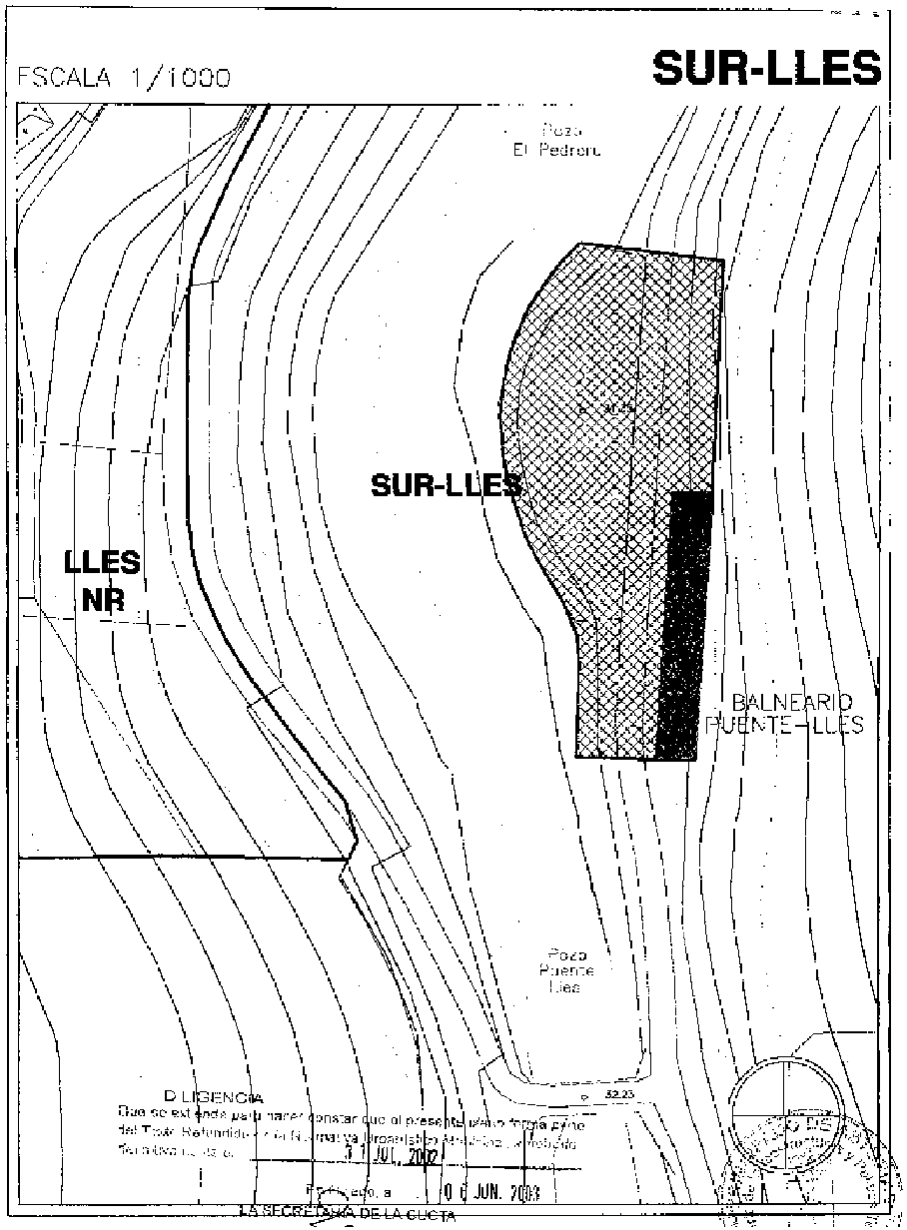
A

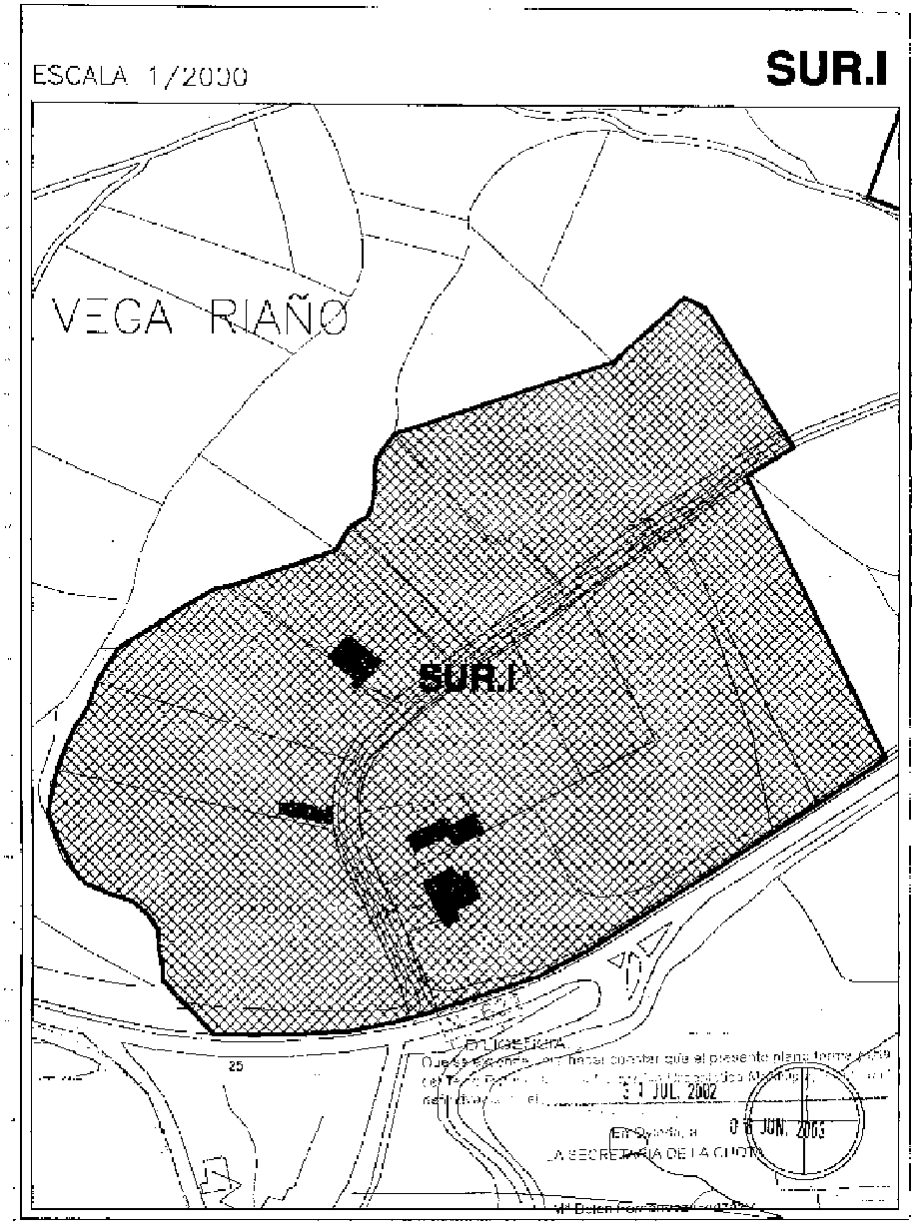
B

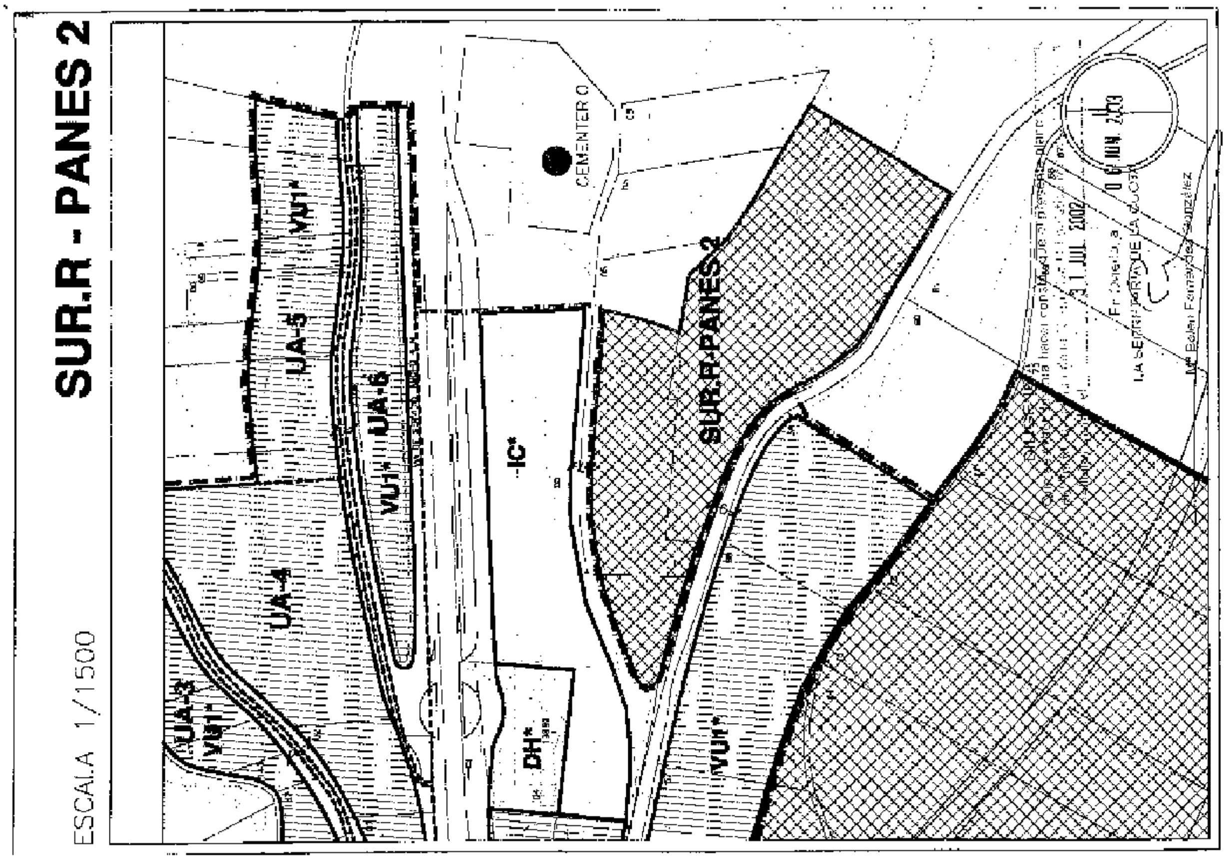
ESCALA: 1/1000

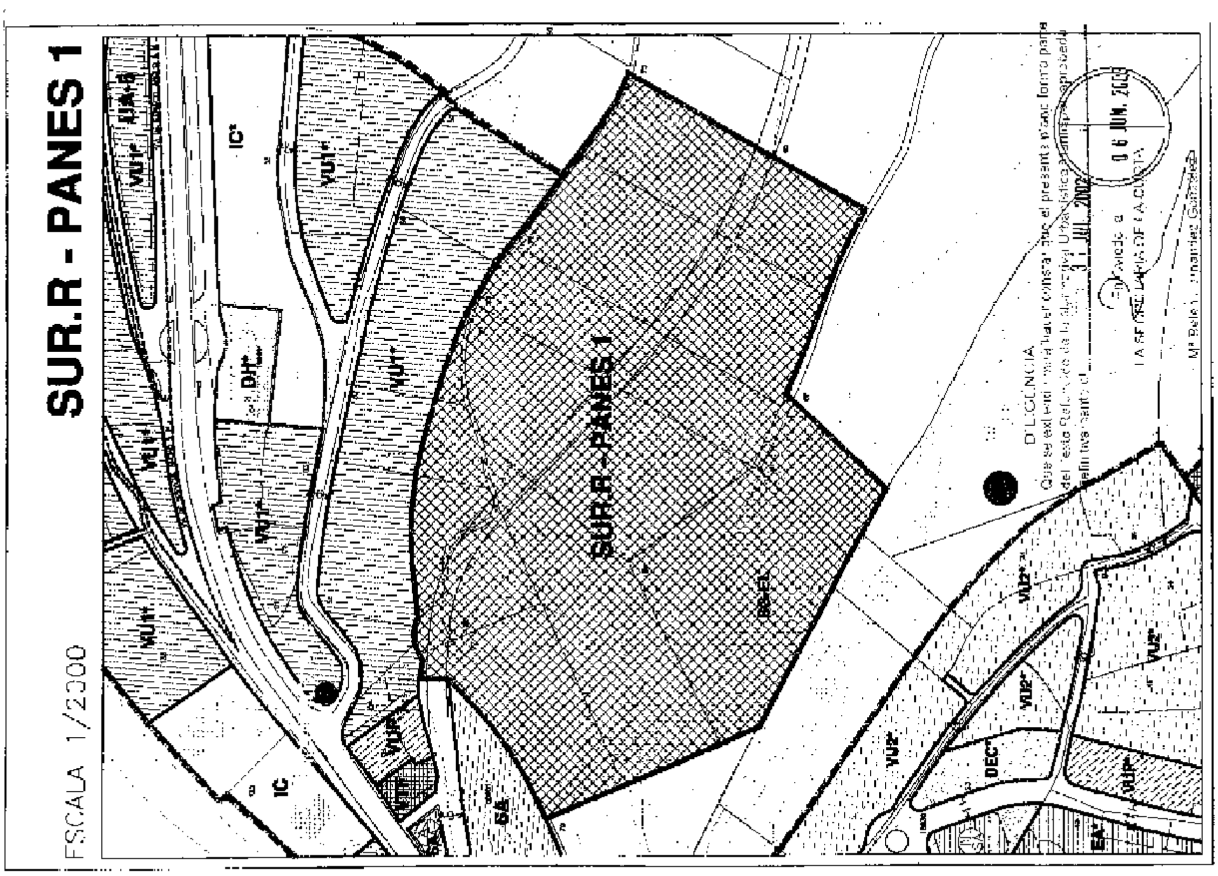


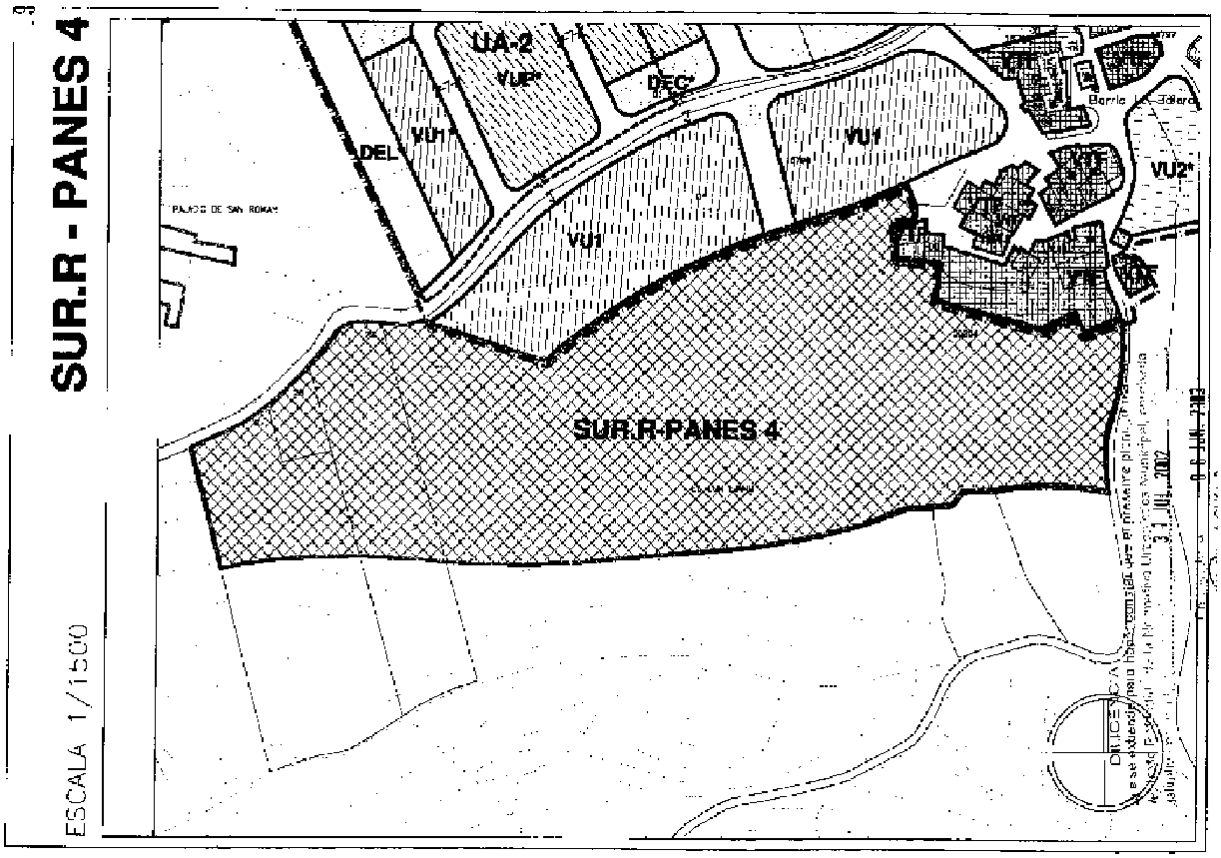
NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO DE PEÑAMELLERA

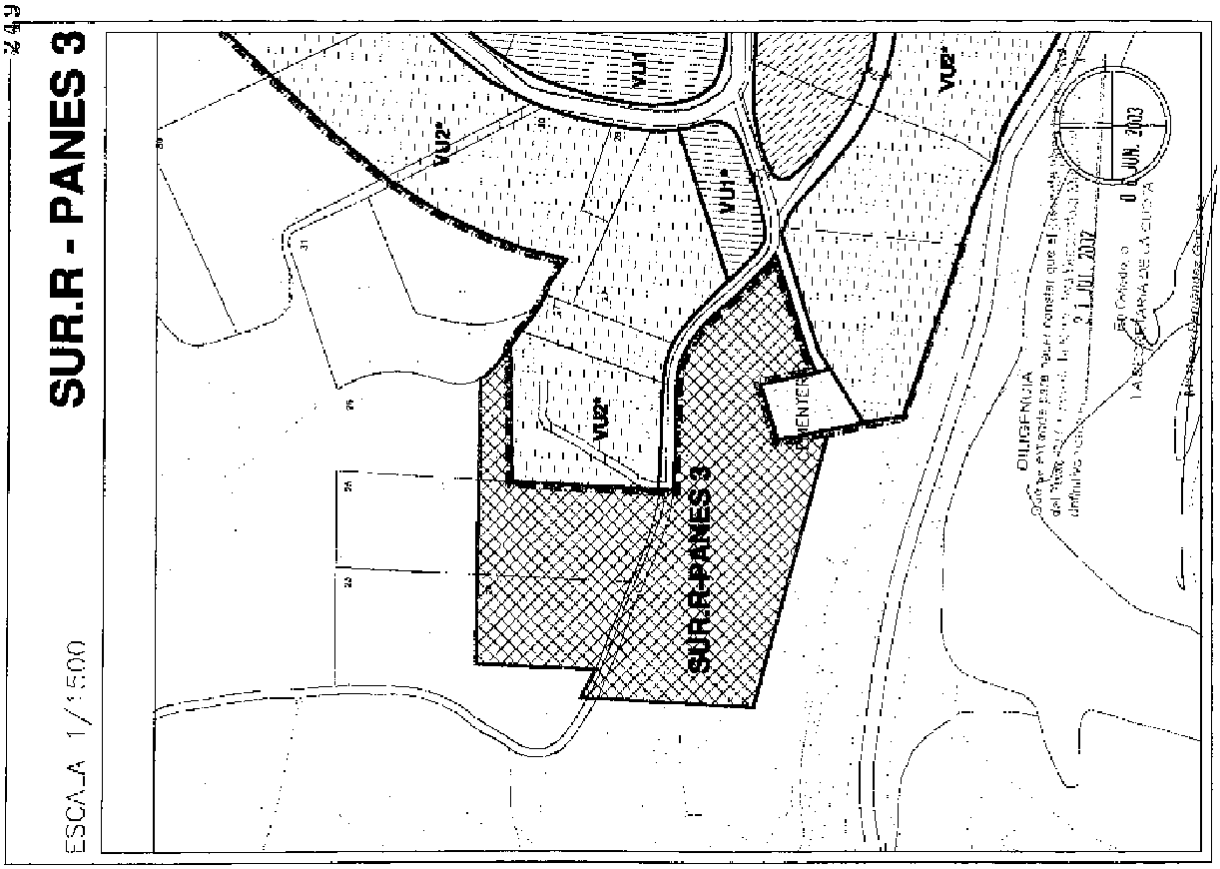

ESCALA 1/1000
SUR-LLES
Pozo
El Pedrero
SUR-LLES
LLES
NR
BALNEARIO
PUENTE-LLES
Pozo
Puente
Llas
52.23
LA SECRETARIA DE LA CUOTA


ESCALA 1/2000
SUR.I
VEGA RIAÑO
SUR.I
25


SUR.R - PANES 2
ESCALA 1/1500
SUR.R-PANES 2
UA-3
UA-4
UA-5
UA-6
IC*
DH*
VU1*
CEMENTERIO
31 JUL. 2002
06 JUN. 2003


SUR.R - PANES 1
ESCALA 1/2000
SUR.R-PANES 1
DILIGENCIA
IC*
IC
DH*
VU1*
VU2*
DEC*
UA-6
31 JUL. 2002
06 JUN. 2003


SUR.R - PANES 4
ESCALA 1/1500
UA-2
VU2ª
DEC
VU1
VU2ª
SUR.R-PANES 4
DILIGENCIA


SUR.R - PANES 3
ESCALA 1/1500
VU1ª
VU2ª
SUR.R-PANES 3
DILIGENCIA

Anexo 5

NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO DE PEÑAMELLERA BAJA NORMATIVA. ANEXOS

Listado de núcleos rurales

NUCLEOS RURALES DEL CONCEJO DE PEÑAMELLERA:

1. ABANDAMES.
2. ALEVIA.
3. BORES.
4. BUELLES.
5. CAVANDI.
6. CAVANDI-JOYU.
7. CEREVANES.
8. CIMIANO.
9. COLOSIA.
10. CUÑABA.
11. HONTAMIO.
12. LLES.
13. MAZO, EL.
14. MERODIO.
15. NARGANES.
16. PARA.
17. ROBRIGUERO.
18. SAN ESTEBAN.
19. SERNA.
20. SUARIAS.
21. ZALCE, LA.

RELACION DE NNRR POR HOJAS EN EL T.M. DE PEÑAMELLERA:

HOJA 1

1. ABANDAMES.
2. BORES.
3. CAVANDI-JOYU.
4. CAVANDI.
5. CEREVANES.
6. LLES.
7. PARA.
8. ROBRIGUERO.
9. SERNA.
10. ZALCE, LA.

HOJA 2

11. ALEVIA.
12. BUELLES.
13. CIMIANO.
14. COLOSIA.
15. HONTAMIO.
16. MAZO, EL.
17. MERODIO.
18. NARGANES.
19. SUARIAS.

HOJA 3

20. CUÑABA.
21. SAN ESTEBAN.

Listado de yacimientos arqueológicos

RELACION DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS EN PEÑAMELLERA BAJA

1. ASENTAMIENTO FORTIFICADO DE ABANDAMES. ABANDAMES.
2. NECROPOLIS MEDIEVAL DE ABANDAMES. LA CALZADA. ABANDAMES.
3. PUENTE Y CALZADA ROMANA DE EL ACEBAL. ABANDAMES.
4. PUENTE ROMANO DE LOS CIERROS DE MARTIN. CAVANDI. ABANDAMES.
5. TUMULOS DE TRESCUETO. PARAJE AL ESTE DE TRESCUETOS. ALEVIA.
6. MATERIAL LITICO EN SUPERFICIE LA PEÑUCA DE PEDRESQUERO. BUELLES.
7. MATERIAL LITICO AISLADO DE LA ACEÑA. EL MAZO. BUELLES.
8. CUEVA DE LA LOJA. EL MAZO. BUELLES.
9. CUEVA DE SAN PELAYO. CUÑABA.
10. MATERIAL LITICO DISPERSO DE RUMENES. RIMENES. CUÑABA.
11. GRAN ABRIGO DE PANES. LA PEÑA. PANES.
12. MATERIAL LITICO EN SUPERFICIE DEL CEMENTERIO DE PANES. PANES.
13. MATERIAL LITICO EN SUPERFICIE EN EL CRUCE DE LA CRTA. DE PANES-CIMIANO. PANES.
14. CUEVA DE LA CABAÑUCA. SUARIAS. PANES.
15. CUEVA DE PERUSIMON. SUARIAS. PANES.
16. GRAN ABRIGO DE SIEJO. SIEJO.
17. CUEVA PAN DE ORU. LA SERNA. BORES. TOBES.
18. CUEVA DE SUBORES. BORES. TOBES.
19. LA CUEVINA DE CEREQUIN. ROBRIGUERO. TOBES.
20. MATERIAL LITICO EN SUPERFICIE AL SO DE ROBRIGUERO. ROBRIGUERO. TOBES.
21. CUEVA DE MOCA. ALEVIA.

Listado de bienes de interés cultural

ZONA ARQUEOLOGICA DE LA CUEVA DE LA LOJA.

Expediente incoado el 26 de mayo de 1981.

LOCALIZACION:

Situada en las cercanías del núcleo rural de El Mazo. Plano 4, hoja 2 de Clasificación de Suelo No Urbanizable.

Edificios incluidos en el inventario del patrimonio arquitectónico de Asturias

Nº	Parroquia	Núcleo de población	Calle	Denominación
PB. 01	San Salvador de Abandames	ABANDAMES	Barrio de Somotrosiro	CASA DE COSIO
PB. 02	San Salvador de Abandames	ABANDAMES	Barrio de El Socueto	CASONA DEL SOCUETO
PB. 03	San Salvador de Abandames	ABANDAMES	Abandames, s/n.	CASONA PALACIO DE LA CAJIGA
PB. 04	San Salvador de Abandames	ABANDAMES	Junto a la iglesia	CASONA "EL PALENQUE"
PB. 05	San Salvador de Abandames	CEREBANES	Cerebanes	CAPILLA DE NTRA. SRA. DE GUADALUPE
PB. 06	San Salvador de Abandames	CEREBANES	En el centro del pueblo	PALACIO DE D. FRANCISCO SANCHEZ DE CASO
PB. 07	San Juan de Alevia	ALEVIA	En lo alto del pueblo	IGLESIA PARROQUIAL DE SAN JUAN
PB. 08	San Juan de Alevia	ALEVIA	Junto a la torre de Alevia	QUINTA DE ARRIBA
PB. 09	San Andrés de Buelles	BUELLES	Carretera Unquera a Potes nº 17	CASA DE D. FLORENCIO MILERA
PB. 10	San Andrés de Buelles	BUELLES	El Barrio	CASA ESCUELA
PB. 11	San Andrés de Buelles	BUELLES	Junto a la iglesia	CASA CON CORREDOR
PB. 12	San Andrés de Buelles	BUELLES	Barrio de la Zalce	CASA LA COTERUCA
PB. 13	San Andrés de Buelles	BUELLES	Barrio de El Cotero	CASONA-PALACIO DE GUERRA
PB. 14	San Andrés de Buelles	BUELLES	Carretera Unquera-Potes	IGLESIA PARROQUIAL DE SAN ANDRES
PB. 15	San Andrés de Buelles	EL MAZO	Junto a la carretera	CAPILLA DE SAN ANTONIO DE PADUA
PB. 16	Nuestra Sra. De la Asunción de Cuñaba	CUÑABA	Próximo a la iglesia	CASA-PALACIO DEL INQUISIDOR VERDEJA O DE CARAVES
PB. 17	Nuestra Sra. De la Asunción de Cuñaba	CUÑABA	Centro del pueblo	IGLESIA PARROQUIAL DE NUESTRA SRA. DE LA ASUNCION
PB. 18	San Vicente de Panes	CIMIANO	La Bariega, s/n	PALACIO DE LA ABADIEGA O LA ABARIEGA
PB. 19	San Vicente de Panes	CIMIANO	El alto	PALACIO DEL COLLADO
PB. 20	San Vicente de Panes	PANES	Plaza de Angel Cuesta, s/n	ESCUELAS PUBLICAS
PB. 21	San Vicente de Panes	PANES	N-621. Centro del pueblo	CASAS REGIONALISTAS
PB. 22	San Vicente de Panes	PANES	N-621 Centro del pueblo	CASAS REGIONALISTAS (ANTIGUO HOSTAL LAMA)
PB. 23	San Vicente de Panes	PANES	N-621 Entrada desde Unquera	EDIFICIO DEL ANTIGUO HOTEL PALACIO
PB. 24	San Vicente de Panes	PANES	N-621 Salida a Potes	CHALET MONTAÑES
PB. 25	San Vicente de Panes	PANES	N-621. Entre Panes y Puentalbés	CHALE MONTAÑES "LA ATALAYA"
PB. 26	San Vicente de Panes	PANES	N-621 Entrada desde Unquera	EDIFICIO DE VIVIENDAS (BANCO DE SANTANDER)
PB. 27	San Vicente de Panes	PANES	N-621. Dirección Potes	IGLESIA DE SAN JUAN DE CILIERGO
PB. 28	San Vicente de Panes	PANES	Plaza de Angel Cuesta s/nº	IGLESIA PARROQUIAL DE S. VICENTE
PB. 29	San Vicente de Panes	PANES	Barrio de San Román	PALACIO DE SAN ROMÁN
PB. 30	San Andrés de Siejo	SIEJO	Siejo, s/nº	IGLESIA PARROQUIAL DE SAN ANDRES
PB. 31	San Andrés de Siejo	SIEJO	Al Este de la iglesia	PALACIO DE LA QUINTANA O DE MIER
PB. 32	San Pedro de Tobes	BORES	Barrio de Orejuz	PALACIO DE HOYOS O DE OREJUZ
PB. 32 (Cont.)		BORES		PALACIO DE HOYOS O DE OREJUZ
PB. 33	San Pedro de Tobes	BORES	Barrio de la Serna	PALACIO DE HOYOS

PRINCIPADO DE ASTURIAS

CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA

INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 1

CONCEJO:	PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA:	San Salvador de Abandames	ENTORNO:	F
NUCLEO DE POBLACION:	ABANDAMES	CALLE:	Barrio de Somorrostro	ACCESO:	☑ FACIL ☐ V.T.T ☐ DIFICIL
DENOMINACIÓN:	CASA DE COSIO			PROTECCION EXISTENTE:	Integral (1)
EPOCA:	S. XVI - S. XX	ESTILO:	Tradicional	AUTOR:	

ESTADO DE CONSERVACION

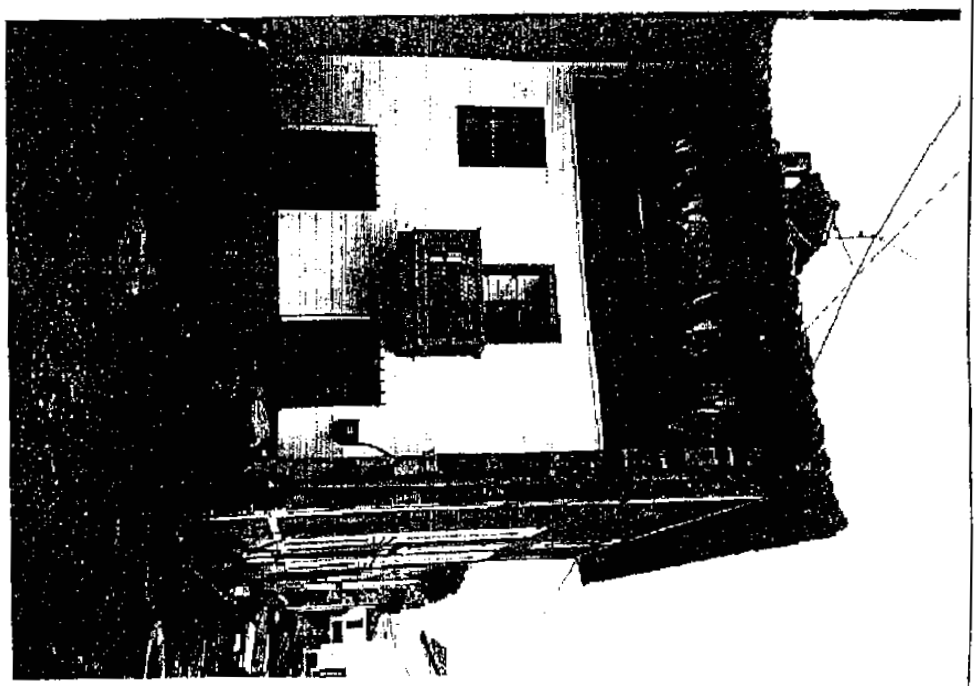
GLOBAL		SECTORES								
BUENO	☐	CIMENTACION:	B	PAVIMENTO:	–	HUMEDADES:	A	MATERIALES	CERRAMIENTO: Mamposteria y Sillar	USOS ORIGINAL: Residencial
ACEPTABLE	☑	ESTRUCTURAS VERTIC.:	A	HUECOS:	B					OTROS USOS: Agropecuario
DEFICIENTE	☐	CUBIERTAS:	A	ACABADOS INTERIORES:	–				CUBIERTAS: Teja curva	ACTUAL: Residencial-Agropecuario
RUINA	☐	FACHADAS:	A	INSTALACIONES:	B					

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

Esta antigua casona, solar de los Cosío, parece datar, según se desprende de una antigua fotografía de Aurelio de Llano (op. cit), del siglo XVI. Sin embargo, de la obra antigua no quedan visibles más que los muros, de mampostería, con sillar en las esquinas; ni siquiera los vólumenes actuales se corresponden con los originales.

Se compone de un cuerpo estrecho, de tres pisos, en forma de torre, con el lateral delimitado por un esquinal algo saliente, a modo de cortafuegos, de sillar. Tiene ventanas en el bajo, un balcón volado de madera en el primer piso y corredor abierto y enrasado, también de madera, en el último. Se corona con alero de madera, muy prolongado. En ángulo recto con este frente, a través de un portón se pasa a una corralada cerrada, a la que se abren varios edificios. La actual fachada principal, mucho más larga que la anterior, mira hacia la carretera; ha sido totalmente remodelada y pintada de gris, con los recercos en blanco. Se prolonga hacia el lado derecho, con un volumen más bajo, destinado a cuadra, con portón adintelado. Es de mampostería vista, y bajo el alero conserva una ventanita apaisada, en cuyo dintel, monolítico y trabajado en la cara inferior en forma ondulada, se labra, en el centro, una cruz, y a los lados dos flores de cinco pétalos inscritas en círculo.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA
INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 2

CONCEJO: PEÑAMELLERA BAJA
PARROQUIA: San Salvador de Abándames
ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION: ABANDAMES
CALLE: Barrio de El Soguelo
ACCESO: [ ] FAC [x] V.I.T [ ] DIFICIL
DENOMINACION: CASONA DEL SOGUETO
PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)
EPOCA: S. XVI(FINAL)-S. XVII(INICIAL)
ESTILO: Barroco popular
AUTOR:

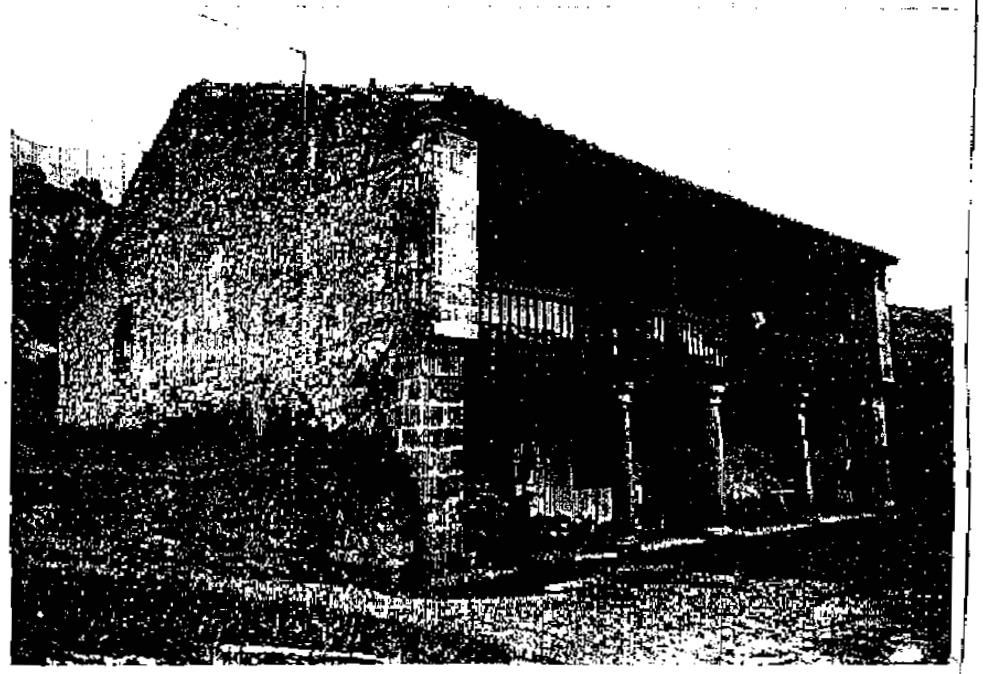
ESTADO DE CONSERVACION

GLOBAL		SECTORES				MATERIALES		USOS	
BUENO	[ ]	CIMENTACION:	B	PAVIMENTO:	D	HUMEDADES:	D	CERRAMIENTO: Mampostería y Sillar	ORIGINAL: Residencial
ACEPTABLE	[x]	ESTRUCTURAS VERTC.:	A	HUECOS:	B				OTROS USOS: Agropecuario
DEFICIENTE	[ ]	CUBIERTAS:	D	ACABADOS INTERIORES:	A	CUBIERTAS: Teja curva			ACTUAL: Residencial
RUINA	[ ]	FACHADAS:	A	INSTALACIONES:	B				

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

Edificio de planta rectangular estructurado en dos pisos y desván. Cubre a tres vertientes con caballete paralelo a las fachadas mayores. La fachada principal, orientada al sur, se desarrolla entre muros cortafuegos que avanzan a la altura del primer piso sobre ménsulas con moldura en gola y rematan en cornisa moldurada. Entre estos muros se dispone un corredor formado por cinco tramos de barrotes rectos, de factura reciente, separados por pies derechos de madera coronados en zapatas decoradas con espirales incisas. El corredor se apoya en tres columnas de ancho fuste y capitel moldurado. En la planta baja se crea un estrecho zaguán al que se abre la puerta principal, adintelada y con recercado de sillar con sencillas molduras resaltadas. La puerta se coloca ligeramente descentrada, abriéndose a la izquierda una ventana construida por el actual propietario aprovechando un original remate avenerado. Al corredor del primer piso se abren tres balcones adintelados, destacando el central por presentar sencilla moldura de orejas. En cuanto al resto de fachadas al mayor interés se concentra en la oriental. En ella se abren ventanas de disposición irregular y con enmarques de buenos sillares monolíticos. La situada en el extremo izquierdo del primer piso presenta repisa moldurada sobre friso decorado con estrías de gusto renacentista. El interior se encuentra bastante remodelado aunque aún conserva elementos originales, como dos puertas adinteladas que se abren al pasillo que comunica con la entrada principal. En cuanto a su construcción se ha empleado la mampostería, reservando el sillar para recercado de vanos, cadenas esquineras y muros cortafuegos. El aparejo se deja visto excepto en la fachada principal en la que el trampuesto se revoca y pinta de color ocre claro.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA

INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 3

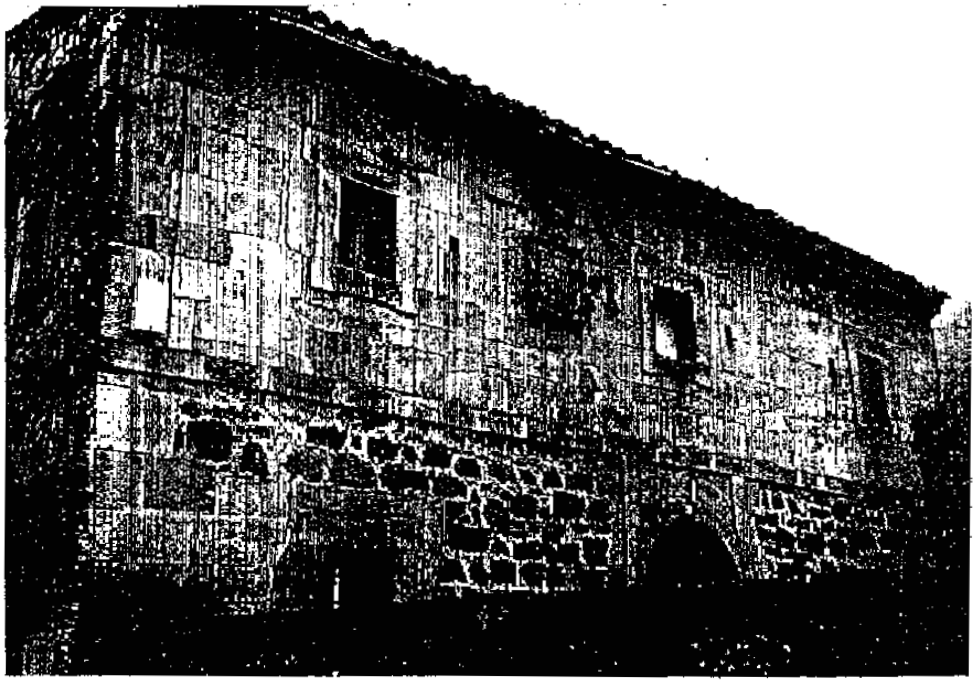
CONCEJO: PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Salvador de Abándames		ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION: ABÁNDAMES	CALLE: Abándames, s/n.	ACCESO: [x] FACIL [ ] V.T.T [ ] DIFICIL	
DENOMINACION: CASONA PALACIO DE LA CAJIGA		PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)	
EPOCA: S. XVIII(INICIAL).	ESTILO: Barroco	AUTOR:	

ESTADO DE CONSERVACION															
GLOBAL	BUENO	[ ]	SECTORES	CIMENTACION:	D	PAVIMENTO:	–	HUMEDADES:	D	MATERIALES	CERRAMIENTO: S Bar-Sillarejo	USOS	ORIGINAL:	Residencial
	ACEPTABLE	[ ]		ESTRUCTURAS VERTIC.:	D	MUROS:	D		–				OTROS USOS:	
	DEFICIENTE	[x]		CUBIERTAS:	D	ACABADOS INTERIORES:	–				CUBIERTAS: Teja curva		ACTUAL:	En desuso
	RUINA	[ ]		FACHADAS:	D	INSTALACIONES:	–							

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

El edificio se localiza en el centro del núcleo de Abándames. Se trata de una construcción de planta rectangular desarrollada en dos plantas y levantada en terreno de acusada pendiente. Cubre a dos vertientes siendo más prolongada la occidental. El caballete corre paralelo a las fachadas mayores, situándose en el centro del mismo una pequeña cruz de piedra. La fachada principal se orienta al este, destaca por la perfecta ordenación de sus vanos, así como por el uso abundante del sillar bien escuadrado. La influencia renacentista que manifiesta se refleja en la tendencia a la horizontalidad. Las dos plantas se separan por línea de imposta plana, rematando el conjunto bella cornisa moldurada. En el centro del piso bajo se sitúa la puerta de acceso en arco de medio punto, con despiece de dovelas, y enmarque a base de dos estrechas fajas verticales planas. A ambos lados se abren ventanas con recercado de escaso resalte. El segundo piso se realiza enteramente en sillar, situándose tres ventanas equidistantes y en perfecto eje con los vanos inferiores. Se bordean por sencillas molduras de oreja. En este piso se coloca el escudo de los Mier, partido, con cruz floreteada, cinco paneles de gules, espada con cuatro estrellas y tres troncos de árbol secos. El timbre mira diestro y en la bordura se recoge inscripción con el lema de la familia. El resto de fachadas, más macizas, presentan un tratamiento más desculdado siendo los vanos de tamaño y disposición irregular. En la que se abre al camino se prolonga ligeramente la imposta de división de ambos pisos, situándose en el primero una ventana con recerco resaltado, similar a las de la principal. La fachada sur es la más elevada debido al desnivel de terreno, en ella destaca la única ventanita de remate curvo del edificio. Frente a la casa se crea una pequeña corralada cercada por muro de mampostería, en el que se abre una entrada rematada en arco rebajado. Por la esquina nororiental se le adosa un pequeño edificio de una sola planta dedicado a cuadra.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA
INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 4

CONCEJO: PEÑAMELLERA BAJA | PARROQUIA: San Salvador de Abándames | ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION: ABÁNDAMES | CALLE: Junto a la iglesia | ACCESO: [x] FACIL [ ] V.T.T [ ] DIFICIL
DENOMINACION: CASONA "EL PALENQUE" | PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)
EPOCA: S. XVI-XVII | ESTILO: Renacimiento-Barroco | AUTOR:

ESTADO DE CONSERVACION

GLOBAL		SECTORES			MATERIALES		USOS	
BUENO		CIMENTACION:	A	PAVIMENTO: —	HUMEDADES:	A	CERRAMIENTO: Mampostería y Sillar	ORIGINAL: Residencial
ACEPTABLE	[x]	ESTRUCTURAS VERTIC.:	A	HUECOS: D				OTROS USOS
DEFICIENTE		CUBIERTAS:	A	ACABADOS INTERIORES: —			CUBIERTAS: Teja curva	ACTUAL: Residencial
RUINA		FACHADAS:	A	INSTALACIONES: B				

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

Situada en el centro de Abándames, la Casona se emplaza al lado de la carretera que conduce a la iglesia, con la fachada orientada al sur, perpendicular a la vía. Se construye de mampostería en el piso bajo. En éste se abren, en el centro, dos aves de medio punto, de sillar, sobre pilares cuadrados de basas e impostas molduradas; uno de ellos se ha cerrado y en su centro se colocó una ventana moderna. A ambos lados, dos ventanas con marco de sillar, enrejados (y una puerta también reciente). El piso noble se realiza por completo en buena sillería. Está flanqueado por cortafuegos salientes, moldurados en el arranque y el extremo inferior, que se interrumpen a la altura del primer piso. Tiene un balcón volado, con repisa de piedra y antepecho de madera, en el centro, que se decora con moldura barroca de orejas. A ambos lados, dos ventanas cuadradas, y entre la izquierda y el balcón el escudo de los Mir: Partido; 1º, de oro con una cruz floreteada de gules; medio cortado de plata, con cinco panelas en dos fajas. 2º, de azur con una espada de plata, punta abajo, acostada de dos estrellas de plata a cada lado. En punta, tres troncos de árbol secos. Timbre de yelmo y lambrequín vegetal con pequeñas cabezas. La casa presenta un buen alero de madera, con tres hileras de mensulillas y trabajo de talla; los postigos del balcón parecen originales, y son también tallados. La fachada este, con una puerta y ventanas nuevas, presenta dos vanos con recerco de sillar y, a la altura de la buhardilla, una saetera abocinada. La norte, un vano cegado, una puerta en arco escarzano y, sobre ella, un boquerón. La oeste, varias ventanas con recerco de sillar y un volumen pequeño añadido. Se cubre a dos aguas, con caballete paralelo a la fachada principal.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA

PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA
INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS Y ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 5

CONCEJO: PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Salvador de Abándames		ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION: CEREBANES	CALLE: Cerébanes	ACCESO: [x] FACIL [ ] V.E.T. [ ] DIFICIL	
DENOMINACION: CAPILLA DE NTRA. SRA. DE GUADALUPE		PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)	
EPOCA: 1732	ESTILO: Barroco	AUTOR:	

ESTADO DE CONSERVACION		SOLIDOS		MATERIALES		USOS	
BUENO [ ]	CIMENTACION: A	PAVIMENTOS: D	HUMEDADES: D	CERRAMIENTO: Sillar y Mamposter a		ORIGINAL:	Religioso
ACEPTABLE [ ]	ESTRUCTURAS VERTIC.: A	HUECOS: A				OTROS USOS:	
DEFICIENTE [x]	CUBIERTAS: C	ACABADOS INTERIORES: D		CUBIERTAS: Teja curva		ACTUAL:	En desuso
RUINA [ ]	FACHADAS: C	INSTALACIONES: D					

DESCRIPCION TIPOLOGICA

Capilla de grandes dimensiones levantada sobre alto basamento y el terreno con acusada pendiente. Se localiza en el centro del nucleo de Cerébanes. Es de planta rectangular con nave única y cabecera cuadrada ligeramente más estrecha. Cubre a tres vertientes apoyadas en cornisa pétrea escalonada y moldurada. El imafronte esta precedido de pórtico del que sólo se conservan los muretes de apoyo. Se cuida especialmente el estar construido en buen sillar labrado. La puerta de acceso presenta empiarque de pilastras y quebradas orejas barrocas situándose sobre el dintel una inscripción muy deteriorada. La portada esta enmarcada por pilastras cajeadas que sostienen entablamento y frontón decorado con bolas sobre troncos de pirámides. El timpano alberga una hornacina con el relieve de la Virgen de Guadalupe. El hastial remata en espadaña de doble hueco. Del resto de fachadas destacamos la sur en la que se abren las dos únicas ventanas para iluminar cada espacio interior. Ambas se enmarcan por sillares con molduras de oreja siendo de mayor relieve las de la cabecera. Se cierran mediante barroteras de hierro originales. En la esquina suroriental se levanta el único contrafuerte de la edificación. En cuanto a interior la nave cubre con bóveda nervada mientras que en la capilla se emplea la barroca de terceletes. Ambos espacios se separan mediante arco de medio punto apoyado en capitel-imposta moldurado. Cerca de sacristía, abriéndose en el muro del evangelio de la cabecera un nicho para guardar los objetos litúrgicos. Se conservan restos de pintura, contemporánea a su construcción, decorando los nervios y las claves de la cubierta de la cabecera. Los muros se revocan y pintan de blanco, dejando siempre la piedra vista cuando se trata de sillares escuadrados.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA

PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA
INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 6

CONCEJO: PEÑAMELLERA BAJA | PARROQUIA: San Salvador de Abándames | ENTORNO: F

NUCLEO DE POBLACION: CEREBAÑES | CALLE: En el centro del pueblo | ACCESO: [x] FACIL [ ] V.T.T [ ] DIFICIL

DENOMINACION: PALACIO DE D. FRANCISCO SANCHEZ DE CASO | PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)

EPOCA: 1733 - 1734 | ESTILO: Barroco | AUTOR:

ESTADO DE CONSERVACION GLOBAL		SECTORES			MATERIALES		USOS	
BUENO [ ]	CIMENTACION: B	PAVIMENTOS: R	HUMEDADES D	CERRAMIENTO: Mamposteria y sillar	ORIGINAL:	Residencial
ACEPTABLE [ ]	ESTRUCTURAS VERTIC.: A	HUECOS: R			OTROS USOS:	
DEFICIENTE [ ]	CUBIERTAS: R	ACABADOS INTERIORES: R		CUBIERTAS: Teja curva	ACTUAL:	En desuso
RUINA [x]	FACHADAS: D	INSTALACIONES: R				

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

El palacio, en el centro de Cerébanes, se enclava en una ladera en fuerte pendiente, mirando hacia el valle. El edificio, en pésimo estado de conservación, es de planta rectangular, con dos pisos de altura en la fachada principal, que es la meridional, y sólo uno en la trasera, ya que el bajo queda enterrado debido al desnivel del terreno. Tiene dos cuerpos unidos, el principal al este, definido por cortafuegos, que acumula los elementos nobles, y otro más modesto al oeste (no parece tratarse de un añadido posterior, ya que no se observan diferencias de aparejo, ni de otro tipo, con la construcción propiamente palacial); el primero es de piedra vista, y el segundo está, en parte, enfoscado y encalado.

Cuerpo este: se delimita por cortafuegos que abarcan únicamente el piso allo rematados por imposta y, en la parte baja, moldurados en gola. Puerta central adintelada, con inscripción y tres escudos sobre el dintel, muy erosionados. Ventanas enrejadas a los lados. En el piso superior aparecen tres vanos, el central con moldura de orejas, que se abren a un largo balcón de repisa saliente y moldurada; no conserva el antepecho. Sobre el vano central se dispone una hornacina avenerada adornada con relieves en el marco, con la imagen de la Virgen en su interior, y junto a los laterales dos escudos muy erosionados, con guardapolvo.

Aparte de su magnífico enclave, dominando un amplio panorama, y su excelente construcción, destacan en el palacio las numerosas inscripciones que conserva, fabricadas en los dinteles de puertas y ventanas, tanto al exterior como interiormente. Además de jaculatorias e inscripciones piadosas y conmemorativas, aparecen varias fechas, señalando las etapas constructivas y el nombre del propietario. Cuerpo oeste: mucho más sencillo, con puerta adintelada con inscripción y varias ventanas entre ellas una con repisa moldurada. Es la única parte que tiene tejado, a tres aguas.

Al interior, el cuerpo principal está cerrado por un zaguán amplio, al que se abren tres puertas adinteladas, todas con sus correspondientes inscripciones. La obra de madera ha desaparecido. El palacio es de mampostería, con buen sillar en las esquinas y marcos de los vanos.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA

PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA
INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 7

CONCEJO: PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Juan de Alevia	ENTORNO. F	
NUCLEO DE POBLACION: ALEVIA	CALLE: En lo alto del pueblo	ACCESO: [x] FACIL [ ] V.T.T [ ] DIFICIL	
DENOMINACION: IGLESIA PARROQUIAL DE SAN JUAN		PROTECCION EXISTENTE Integral (1)	
EPOCA: S. XIV - XV S. XVII - XVIII (2)	ESTILO: Gótico - Barroco	AUTOR:	

ESTADO DE CONSERVACION																	
GLOBAL		SECTORES								MATERIALES		USOS		
BUENO	[ ]	CIMENTACION:	A	PAVIMENTO:	B	HUMEDADES:	D			FERRAMIENTO Mamposteria y sillar		ORIGINAL	Religioso
ACEPTABLE	[x]	ESTRUCTURAS VERTIC.:	B	HUECOS:	A							OTROS USOS	
DEFICIENTE	[ ]	CUBIERTAS:	A	ACABADOS INTERIORES:	A					CUBIERTAS: Teja curva		ACTUAL:	Religioso
RUINA	[ ]	FACHADAS:	A	INSTALACIONES:	B								

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

Iglesia de una nave, con pórtico lateral al sur y una capilla hacia el norte, doble. A la cabecera, que es plana se adosa una sacristía. Está orientada, este-oeste, aunque para lograr esta disposición se ha dispuesto el imafronto de espaldas al pueblo.
El imafronte, muy austero, muestra una puerta estrecha, en arco apuntado; ático y espadaña de tres arquillos, el tercero abierto en el frontón. El pórtico lateral presenta muretes de fábrica, revestido de mortero de cemento, y tres zapatas sencillas sobre pies derechos de madera. En la cabecera apaarecen canecillos sencillos, sin decoración, que sostienen la cornisa de piedra; se ilumina por una ventana saetera, abocinada, abierta hacia el sur. La puerta lateral, que comunica directamente la nave con el pórtico, es adintelada, con marco de pequeñas orejas sencillas. La cabecera y las capillas laterales se cubren a tres vertientes; la nave, a dos, y el pórtico y la sacristía a una. Detrás de la espadaña se construye un tejadillo para el campanero. Los muros están enfoscados, salvo en las capillas, y en parte pintados de blanco.

Interior: la nave es corta y ancha, con coro de madera a los pies. La capilla lateral al lado norte, es muy amplia, de dos cuerpos; comunica con la nave a través de dos grandes arcos de medio punto, de sillería, con imposta lisa. Está sobreelevada dos peldaños, y dividida en dos partes por un arco como los anteriores. Tiene suelo de grandes losas de piedra. La parte oriental se destaca por el altar de obra y por la cubierta, una bóveda estrellada de cuatro puntas, con terceletes y ligaduras, y cinco claves con decoración de estrellas. Los nervios arrancan de pequeñas ménsulas gayonadas. La parte occidental tiene cubierta de crucería de cuatro plementos, con clave destacada y mensulillas.

La cabecera se separa de la nave por un arco de triunfo apuntado, con capiteles corridos en los que se labran pequeños rostros humanos y racimos, aves y flores. La cabecera es de planta aproximadamente cuadrada está sobreelevada y se cubre con crucería de cuatro plementos, nervios moldurados y clave labrada con sogueado y una estrella de seis puntas. Abre una ventana al sur, y al norte la puerta de la sacristía. El interior del templo se pinta de blanco, salvo los arcos, pilastras y nervios de las bóvedas, que son de piedra vista. El suelo es de terrazo.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA

PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA
INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA N.I.M. PB. 3

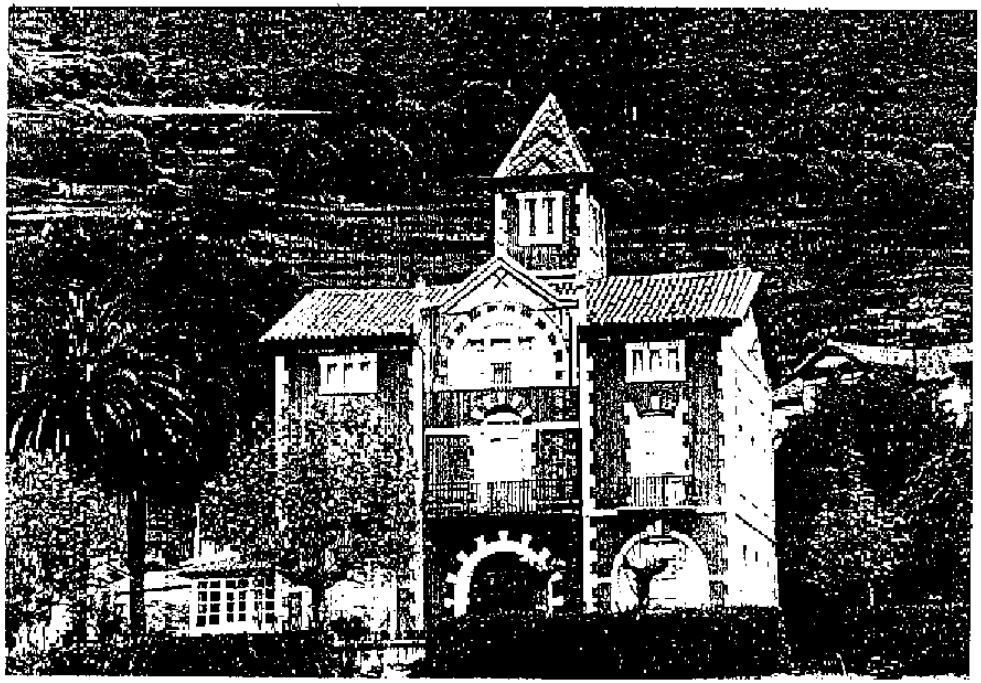
CONCEJO: PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Juan de Alevia		ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION: ALEVIA	CALLE: Junto a la torre de Alevia	ACCESO: [x] FACIL [ ] V.T.T [ ] DIFICIL	
DENOMINACION: QUINTA DE ARRIBA		PROTECCION EXISTENTE: (1)	
EPOCA: S. XX(INICIAL)	ESTILO: Modernismo	AUTOR:	

ESTADO DE CONSERVACION															
GLOBAL	BUENO	[x]	ESTRUCTURAS	CIMENTACION:	B	PAVIMENTO:	-	HUMEDADES:	A	MATERIALES	CERRAMIENTO: Mamposteria enlucida	USOS	ORIGINAL:	Residencial
	ACEPTABLE	[ ]		ESTRUCTURAS VERTIC.:	B	HUECOS:	B						OTROS USOS:	
	DEFICIENTE	[ ]		CUBIERTAS:	B	ACABADOS INTERIORES:	-				CUBIERTAS: Teja curva		ACTUAL:	Residencial
	RUINA	[ ]		FACHADAS:	B	INSTALACIONES:	E							

DESCRIPCION TIPOLOGICA.

Vivienda residencial enclavada en amplia finca cerrada por muro de mamposteria, y excelente rejeria dispuesta entre pilares rematados en pifia en los extremos y en jarrón los del portón principal. El edificio es de planta rectangular y se desarrolla en tres plantas y desván. Presenta esbelta torre de cuatro pisos levantada en el eje central de la fachada norte. Cubre a dos vertientes con caballete paralelo a las fachadas mayores. En la torre la cubierta es piramidal empleándose un material de colores diferentes a la teja curva del resto. Las fachadas de más cuidado diseño son la occidental y la sur. Esta última es la principal y se estructura en tres calles. La central destaca por el trazado de sus vanos y por estar ligeramente retranqueada, remata a mayor altura mediante frontón decorado con mosaico y con florones en los vértices. Los huecos, de variado diseño, son de disposición ordenada y simétrica. En la planta baja se abren grandes arcos que enmarcan vanos rectangulares, además de la entrada principal en el centro. En el primer piso los balcones presentan repisa volada con antepecho de hierro que, en el caso de la calle central, ocupa todo el ancho de la misma. Los vanos del segundo piso son tripartitos. La fachada occidental remata en piñón, en ella se abre una entrada secundaria precedida por una galeria acristalada que sobresale de la línea del edificio cubriéndose a tres vertientes. Esta galeria actúa como porche o vestíbulo y a ella se accede por escalera exterior de varios peldaños. En el primer piso se colocan tres vanos rematados en arco escarzano y con antepechos de hierro de perfil convexo. En el segundo los vanos son dobles y triples volviendo a aparecer la decoración cerámica. Corona el hastial pequeño óculo que ilumina el desván. Las fachadas este y norte son más sobrias sin descuidar su diseño. En cuanto a la decoración se juega con la combinación de materiales empleando la combinación de piedra artificial y ladrillo en el enmarque de vanos. Las cadenas esquinares e impostas de separación de pisos se enfatizan por la utilización de la piedra. Se usa también el mosaico, además de la cerámica en un friso situado bajo el alero. Los muros se enlucen y pintan de marrón claro. El interior conserva ricas decoraciones.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA
INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 9

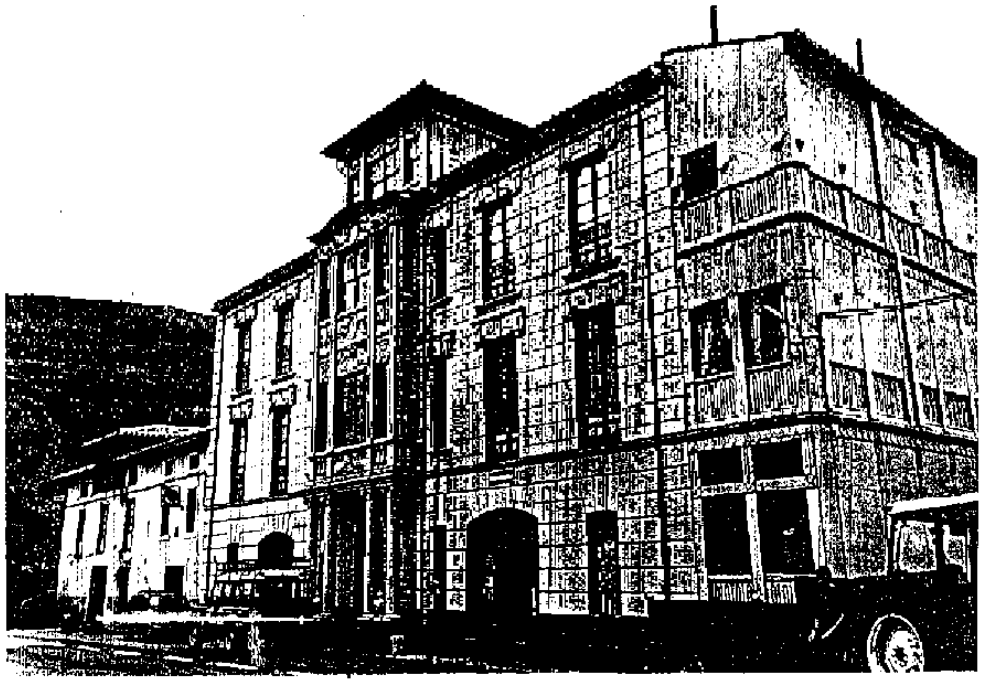
CONCEJO:	PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Andrés de Buelles	ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION:	BUELLES	CALLE: Carretera Unquera a Potes nº 17	ACCESO: [x] FACIL [ ] V.T.T [ ] DIFICIL
DENOMINACION:	CASA DE D. FLORENCIO MILERA		PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)
EPOCA:	1912	ESTILO: Eclecticismo	AUTOR:

ESTADO DE CONSERVACION															
GLOBAL	BUENO	[ ]	ESTRUCTURAS	CIMENTACION:	B	PAVIMENTO:	A	HUMEDADES:	A	MATERIALES	CERRAMIENTO: Mampostería	USOS	ORIGINAL:	Residencial
	ACEPTABLE	[x]		ESTRUCTURAS VERTIC	A	HUECOS:	A						OTROS USOS	Comercial
	DEFICIENTE	[ ]		CUBIERTAS:	A	ACABADOS INTERIORES:	A				CUBIERTAS: Teja curva		ACTUAL:	Residencial
	RUINA	[ ]		FACHADAS:	A	INSTALACIONES:	A							

DESCRIPCION TIPOLOGICA

Edificio de viviendas de carácter eminentemente urbano, pese a enclavarse en un núcleo rural al borde mismo de la carretera. Se adosa por el lado sur a otra construcción. Presenta planta rectangular y se desarrolla en tres pisos con ático abuhardillado. Cubre a dos vertientes de las que sobresale el buhardillón que cubre a tres y un cuerpo semicircular que remata el hueco de la escalera. La fachada principal se estructura en torno a un eje central formado por una hermosa balería de miradores saliente, apoyada en dos pares de columnas con capitel de volutas, entre las que se colocan trofeos alegóricos y que forman un estrecho porche ante la entrada. A ambos lados de este eje se desarrollan dos cuerpos simétricos con tres vanos por planta. En los del piso bajo se emplea el arco rebajado y en los resaltes se abren balcones con antepecho de hierro enrasado que rematan en dintel con decoración de relgambre ecléctica. En el cuerpo de miradores los motivos decorativos son más abundantes, apareciendo elementos vegetales, cartelas y mascarones. La entrada principal en arco de medio punto conduce a un portal con pavimento de baldosa hidráulica y escalera curva con barandilla de hierro de diseño modernista. A la fachada lateral norte se le adosan dos pisos de galerías de obra que se encuentran cegados, presentan antepechos abalaustrados y rematan en bolas. La fachada trasera carece de decoración abriéndose sencillas ventanas rectangulares. Los muros se enlucen y pintan de tono claro apareciendo en la planta baja el paramento almohadillado.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA
INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 10

CONCEJO:	PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Andrés de Buelles	ENTORNO F
NUCLEO DE POBLACION	BUELLES	CALLE El Barrio	ACCESO: ☑ FACIL ☐ V.T.T ☐ DIFICIL
DENOMINACION:	CASA ESCUELA		PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)
EPOCA:	1912	ESTILO Tradicional	AUTOR:

ESTADO DE CONSERVACION — GLOBAL

BUENO	☑
ACEPTABLE	☐
DEFICIENTE	☐
RUINA	☐

SECTORES

CIMENTACION:	B	PAVIMENTO:	B	HUMEDADES:	B
ESTRUCTURAS VERTIC.:	B	HUECOS	B		
CUBIERTAS:	B	ACABADOS INTERIORES.	A		
FACHADAS:	B	INSTALACIONES	B		

MATERIALES

CERRAMIENTO: Mamposteria, sillar y ladrillo

CUBIERTAS: Teja curva

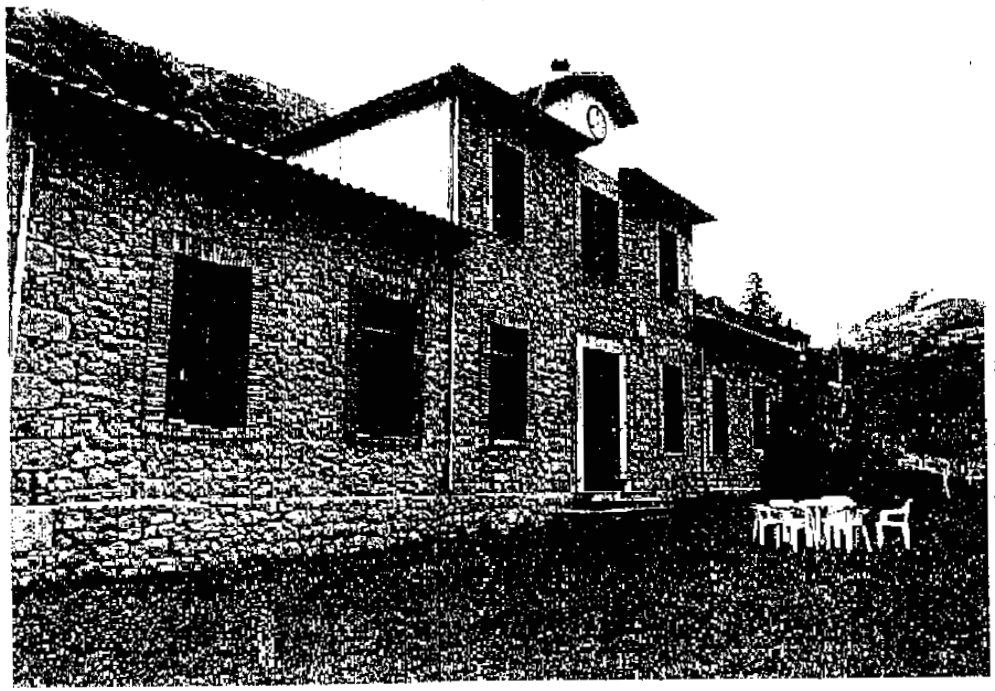
USOS

ORIGINAL:	Docente
OTROS USOS:	Residencial
ACTUAL:	Residencial, Hostelero

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

La escuela de Buelles, buen ejemplar de la arquitectura docente financiada por los indianos asturianos, es un sencillo edificio exenta, de planta alargada y composición simétrica, muy desnudo y austero, con dos alas de un solo piso para las aulas y un cuerpo central más alto que acogía la vivienda del maestro.
Las fachadas son muy sencillas, de mamposteria, con el recerco de los vanos en ladrillo macizo; las aulas tenían dos ventanas a cada fachada, y el cuerpo central, tres vanos por piso, alineados en tres ejes verticales. En la parte trasera se añade un pequeño volumen que sirve de pórtico, con dos entradas hacia el edificio principal y otras dos hacia el interior- que probablemente albergaría los servicios de la escuela-.
La única nota que destaca el centro escolar entre las restantes edificaciones es, además de su tamaño, el reloj que preside la fachada, alojado en el frente de un cuerpo abuhardillado, sobre la cubierta, que se completa con una campana semiesférica, de hierro, instalada en la cumbrera.
Se cubre a cuatro aguas en el cuerpo central, a dos en la buhardilla y a tres en el pórtico trasero

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA
INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 11

CONCEJO: PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Andrés de Buelles		ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION: BUELLES	CALLE: Junto a la iglesia	ACCESO: ☑ FACIL ☐ V.T.T ☐ DIFICIL	
DENOMINACION: CASA CON CORREDOR		PROTECCION EXISTENTE:	
EPOCA: S. XVIII O XIX	ESTILO: Popular	AUTOR:	

ESTADO DE CONSERVACION		SECTORES						MATERIALES			USOS		
GLOBAL													
BUENO	☐	CIMENTACION:	B	PAVIMENTO:	A	HUMEDADES:	A	CERRAMIENTO: Mampostería enfoscada y sillar			ORIGINAL:	Residencial
ACEPTABLE	☑	ESTRUCTURAS VERTIC.:	B	HUECOS:	A						OTROS USOS:	
DEFICIENTE	☐	CUBIERTAS:	A	ACABADOS INTERIORES:	D			CUBIERTAS: Teja curva			ACTUAL:	Residencial
RUINA	☐	FACHADAS:	D	INSTALACIONES:	B							

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

La casa se adapta a uno de los tipos más utilizados y comunes en la arquitectura popular de la zona occidental, y aún, con variantes, de toda la región asturiana: faachada entre cortafuegos presidida por un largo corredor. Es de planta rectangular y cubierta a dos aguas, con caballete paralelo al lado largo.

La fachada principal mira al sur. Está delimitada por cortafuegos de buen sillar, moldurados en cuarto bocel en el extremo superior, bajo el alero, y en "S" en la parte baja, que se sitúa a la altura del primer piso. Entre ambos cortafuegos se extiende el corredor de madera, apoyado en vigas de cabeza moldurada. Los barandales son tallados, el inferior con sogueado y el superior con cadeneta de óvalos; los barrotes, torneados y desiguales. Sustentan el alero seis pies derechos con zapatas talladas, avolutadas, dispuestas perpendicularmente al eje de la cubierta; el alero no se talla. En el piso bajo se abren dos puertas con dos ventanas intermedias, una de ellas entrejada, y otra, al extremo izquierdo, que se ha añadido recientemente. Al corredor dan dos puertas, dos ventanas y un ventanuco central. Los recercos son de buena piedra.

Las restantes fachadas son sencillas, cubiertas con un revoque basto, y con escasas ventanas, algunas recercadas de sillar; de este mismo material son también los esquinales.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA

PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA
INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 12

CONCEJO: PEÑAMELLERA BAJA		PARROQUIA: San Andrés de Buelles	ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION: BUELLES		CALLE: Barrio de la Zalce	ACCESO: [x] FACIL [ ] V.T.T [ ] DIFICIL
DENOMINACION: CASA LA COTERUCA			PROTECCION EXISTENTE:
EPOCA: S. XVI - XVII	ESTILO: Renacentista		AUTOR:

ESTADO DE CONSERVACION

GLOBAL		SECTORES						MATERIALES		USOS	
BUENO	[ ]	CIMENTACION:	B	PAVIMENTO:	R	HUMEDADES:	D	CERRAMIENTO: Mampostería y sillar		ORIGINAL:	Residencial
ACEPTABLE	[ ]	ESTRUCTURAS VERTIC.:	A	HUECOS:	R					OTROS USOS	
DEFICIENTE	[ ]	CUBIERTAS:	R	ACABADOS INTERIORES:	R			CUBIERTAS: Teja curva		ACTUAL:	En desuso
RUINA	[x]	FACHADAS:	D	INSTALACIONES:	R						

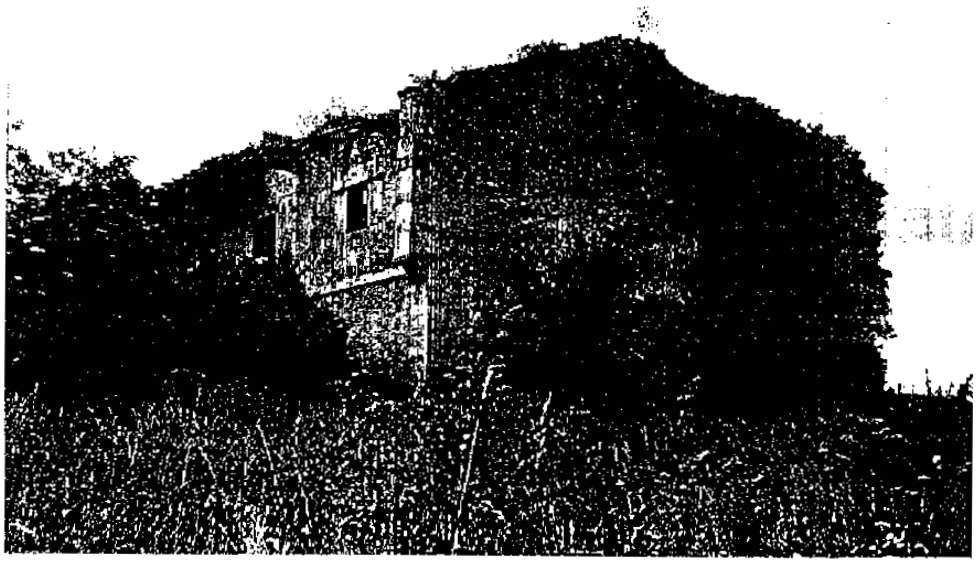
DESCRIPCION TIPOLOGICA:

La casa de La Coteruca -se conoce también como El Coteruco-, se encuentra en avanzado estado de ruina. Es un único volumen de planta rectangular, estructurado en dos pisos. Ha perdido casi por completo la cubierta, que era a dos vertientes, con caballete paralelo a la fachada; conserva las dobles vigas de madera que recogían el vuelo del alero, con las cabezas muy trabajadas, formando volutas.

La fachada principal se orienta al sur. Los dos pisos están divididos por una línea de imposta lisa y plana. En el bajo, dos arcos de medio punto sobre impostas molduradas dan acceso al portal, y en ambos lados aparecen ventanas cuadradas, con recerco de sillar. A eje con los arcos, en el piso noble, un balcón volado con repisa de piedra moldurada, actualmente sin antepecho, al que se abren dos vanos. Entre éstos se sitúa el escudo, que representa las armas de Escandón: un caballero montado, enarbolando la espada; ante el caballo un paje, y detrás otro. El caballo pisotea el cuerpo de varios moros. En el ángulo diestro del jefe, un águila volante coronada, y en el siniestro una caldera, sumada de una bandera de dos puntas, cargada de una media luna y con tres lises (Según Sarandeses; no ha sido posible verlo con detalle, ya que la maleza no permite acercarse). Tiene yelmo empenachado y lambrequín vegetal, que pende de la boca de pequeñas cabezas monstruosas. A los lados aparecen dos ventanas. En este piso domina el sillar, bien escuadrado, especialmente en la zona central, rodeando el escudo.

Es visible el cortafuegos derecho, rematado en imposta moldurada y, en el extremo inferior, en forma de "S". Probablemente al lado izquierdo haya otro igual, pero no puede verse, a causa de la vegetación que invade el edificio. Las restantes fachadas son muy herméticas, de mampostería, y abren algunas saeteras.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA
INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 13

CONCEJO:	PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Andrés de Buelles	ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION:	BUELLES	CALLE: Barrio de El Cotero	ACCESO: [x] FACIL [ ] V.T.T [ ] DIFICIL
DENOMINACION:	CASONA-PALACIO DE GUERRA		PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)
EPOCA:	S. XVII. INCIAL	ESTILO: Barroco	AUTOR:

ESTADO DE CONSERVACION

GLOBAL		SECTORES							
BUENO	[ ]	CIMENTACION:	B	PAVIMENTO:	-	HUMEDADES:	D		
ACEPTABLE	[x]	ESTRUCTURAS VERTIC.:	A	HUECOS:	A				
DEFICIENTE	[ ]	CUBIERTAS:	A	ACABADOS INTERIORES	-				
RUINA	[ ]	FACHADAS:	A	INSTALACIONES:	-				

MATERIALES

CERRAMIENTO:	Mamposteria
CUBIERTAS:	Teja curva

USOS

ORIGINAL:	Residencial
OTROS USOS	Agropecuario
ACTUAL:	Residencial

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

Situado a un margen de la carretera, se alza un conjunto integrado por palacio, capilla y dependencias de servicio. Aparece cercado por muro de mamposteria al que se accede por entrada con pequeña cubierta a dos aguas apoyada directamente en el muro.

El palacio es una construcción de planta rectangular desarrollada en dos plantas y cubierta a dos vertientes sobre alero pronunciado con magnifica decoración de talla. Manifiesta una sabia combinación de elementos populares y cultos. Se estructura en dos partes diferenciadas. El bloque de la izquierda es diáfano y concentra la mayor parte de la decoración. Presenta un corredor en el primer piso que transcurre entre el cuerpo de la derecha y un muro cortafuegos a la izquierda de sillería bien labrada que avanza sobre ménsula moldurada. En la planta baja se abren dos arcadas, de medio punto, apoyadas en capitel-imposta que conducen a un portal con pavimento de cantos rodados. En el primer piso dos puertas adinteladas, a eje con las arcadas inferiores, presentan un recercado a base de movidas y escalonadas molduras barrocas. Entre las mismas y sobre los dinteles se colocan escudos de armas. El corredor se divide en tres tramos de barrotes torneados, separados por pies derechos rematados en zapatas perpendiculares a la cubierta. Sobre la misma se levanta una pequeña buhardilla. El bloque de la derecha es más macizo, unicamente dos entradas en la parte baja y tres balcones enrasados en el primer piso oradan el muro. En las fachadas restantes los vanos no siguen un orden ni un tratamiento precisos aunque se realizan con recercos de sillar escuadrado.

La capilla se levanta a la derecha del palacio. Es un edificio semiexento de planta rectangular que consta de pórtico y cabecera ligeramente más estrecha. El pórtico se desarrolla entre la prolongación de los muros laterales en cuyo frente se colocan los escudos de Guerra a la izquierda y de Mier a la derecha. La cubierta apoya en dos pies derechos rematados en zapatas. El santuario se separa del pórtico mediante gran arco de medio punto cerrado por esplendida barrotera de complicada talla. Se cubre con bóveda de estrella con clave principal y cuatro secundarias decoradas con relieves, en los paños se pintan tornapuntas y rocallas de gusto rococó. Los muros son de mamposteria, empleando el sillar en cadenas esquineras y en el frente de los muros laterales. Cubre a tres vertientes sobre cornisas molduradas.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA

PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA
INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 14

CONCEJO: PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Andrés de Buelles		ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION: BUELLES	CALLE: Carretera Unquera-Potes		ACCESO: ☑ FACIL ☐ V.T.T ☐ DIFICIL
DENOMINACION: IGLESIA PARROQUIAL DE SAN ANDRES			PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)
EPOCA: S. XVI (FINAL)- S. XVII	ESTILO: Barroco		AUTOR:

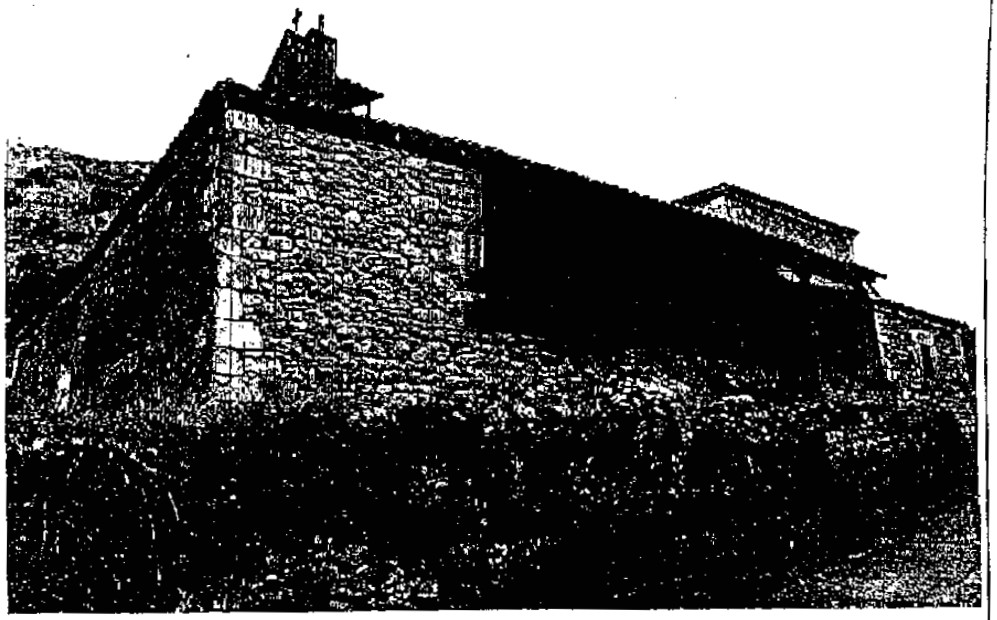
ESTADO DE CONSERVACION

GLOBAL		SECTORES						MATERIALES		USOS	
BUENO	☑	CIMENTACION:	B	PAVIMENTO:	B	HUMEDADES:	D	CERRAMIENTO: Mamposteria y Sillar		ORIGINAL:	Religioso
ACEPTABLE	☐	ESTRUCTURAS VERTIC.:	B	HUECOS:	B					OTROS USOS:	
DEFICIENTE	☐	CUBIERTAS:	B	ACABADOS INTERIORES:	A			CUBIERTAS: Teja curva		ACTUAL:	Religioso
RUINA	☐	FACHADAS:	B	INSTALACIONES:	B						

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

Iglesia de nave única rectangular y cabecera cuadrada ligeramente más estrecha y cubierta a mayor altura. A la cabecera se le adosa por el lado del evangelio una capilla y por el de la epístola la sacristía, ambos volúmenes se acusan al exterior. La nave se rodea de pórtico en dos de sus lados. En el sur es abierto apoyando la cubierta en tres pies derechos de los que se conservan dos zapatas. El lado occidental es emético cerrándose con muro de mamposteria. En el imafronte se abre una estrecha puerta en arco de medio punto con torpe despiece de dovelas, remata en espadaña de doble hueco. La portada más interesante es la lateral; presenta rosca cajeada enmarcada por pilastras, igualmente cajeadas, en las que apoya entablamento con metopas y triglifos. Se corona por frontón con friso de taqueado y bolas a ambos lados (se ha perdido la de la izquierda). Al interior, la nave presenta cubierta de madera y coro a los pies soportado por finas columnillas de hierro. Próximos al arco de triunfo se colocan dos magníficos retablos-hornacina de piedra que reflejan, al igual que la portada, la estética de fines del S. XVI y principios del XVII. Un gran arco de medio punto sobre capiteles-imposta molduradas da paso al santuario. Este cubre con espléndida bóveda estrellada de nervios curvos con dieciseis claves con relieves de estrellas, soles y flores. La clave central se resalta con ménsula y acoge el símbolo de San Pedro. Adosada al lado norte de la cabecera y comunicada con la misma por arco semicircular, se levanta una capilla con cubierta de cruceria, cuyos nervios descansan en ménsulas de esquina dispuestas a media altura. Por el sur se adosa sacristía cuadrada. El edificio muestra su aparejo de mamposteria vista. El sillar se reserva para recercos, cadenas esquineras y un único contrafuerte exterior levantado en la esquina suroccidental de la cabecera.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA
INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 15

CONCEJO: PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Andrés de Buelles		ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION: EL MAZO	CALLE: Junto a la carretera	ACCESO: [x] FACIL [ ] V.T.T [ ] DIFICIL	
DENOMINACION: CAPILLA DE SAN ANTONIO DE PADUA		PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)	
EPOCA: S. XVII - XVIII	ESTILO: Barroco popular	AUTOR:	

ESTADO DE CONSERVACION

GLOBAL: BUENO [ ] ACEPTABLE [x] DEFICIENTE [ ] RUINA [ ]

SECTORES:

CIMENTACION:	A	PAVIMENTO:	B	HUMEDADES:	D		
ESTRUCTURAS VERTIC.:	D	HUECOS:	A				
CUBIERTAS:	B	ACABADOS INTERIORES:	B				
FACHADAS:	A	INSTALACIONES:	B				

MATERIALES:
CERRAMIENTO: Mamposteria y sillar
CUBIERTAS: Teja curva

USOS:
ORIGINAL: Religioso
OTROS USOS:
ACTUAL: Religioso

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

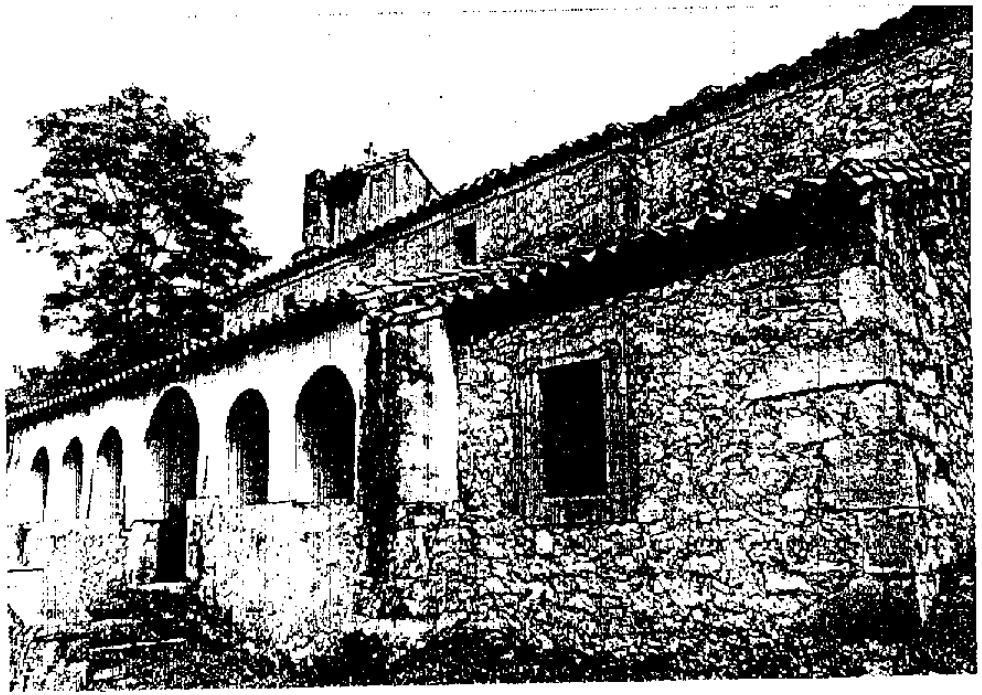
Capilla de una nave, con cabecera cuadrada algo más estrecha. Al costado sur se adosan el pórtico y una sacristía. Se encuentra situada en una ladera, en fuerte pendiente, que se nivela por medio de un zócalo de piedra. El imafronte es un muro ciego, de mampostería cubierta con enfoscado muy rugoso, y no tiene puerta: culmina en espadaña tosca, a dos vertientes, de dos ojos y óculo superior, con cruz terminal de piedra y tejadillo posterior para el campanero. Para llegar a la entrada, que es meridional, se ha construido una escalera de piedra. El pórtico es de fábrica, sobre murete, en el que apoyan cinco arcos recubiertos de mortero de cemento, más el correspondiente a la puerta, que es más ancho y alto; tiene suelo de canto de río menudo, formando dibujos geométricos.

La puerta del templo, en arco de medio punto, muestra un buen dovelaje, que apoya en impostas molduradas y jambas de sillar.

El cuerpo de la iglesia, de mampostería enfoscada -aunque el revoque se ha perdido en grandes zonas- con sillar en las esquinas, está rematado en cornisa plana de piedra. La cubierta es corrida, a tres aguas. Pórtico y sacristía, con alero de madera, se cubren a una.

Interior: nave corta, con coro de madera al fondo y suelo de grandes losas. Se cubre con armadura de madera. Arco de triunfo de medio punto, de sillar, sobre jambas con basa e imposta molduradas. Cabecera cuadrada, con goticista bóveda estrellada de cuatro puntas, con cuatro claves-secundarias y la central, en la que se labra un cáliz. Los nervios apoyan en ménsulas gayonadas. En el lado sur se abre la puerta de la sacristía. El interior está encalado y encalado, salvo la parte baja del muro, que es de mampostería rejunteada. El arco y los nervios de la bóveda son de piedra vista.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA
INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 16

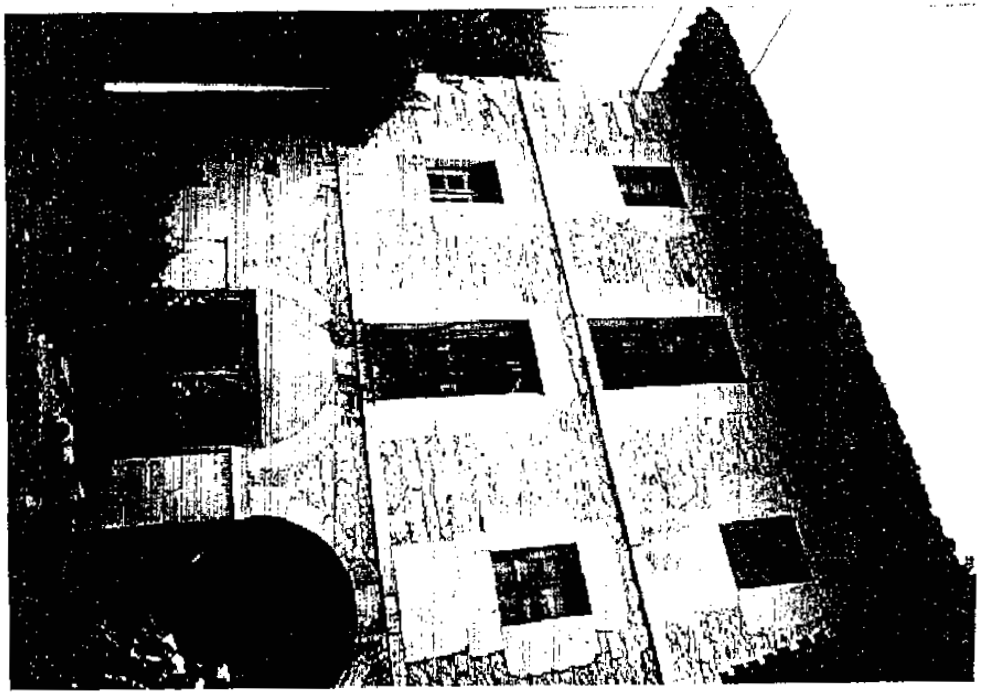
CONCEJO: PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: Nuestra Sñra. De la Asunción de Cuñaba		ENTORNO: F
NÚCLEO DE POBLACION: CUÑABA	CALLE: Próximo a la Iglesia	ACCESO: ☑ FACIL ☐ V.T.T ☐ DIFICIL	
DENOMINACION: CASA-PALACIO DEL INQUISIDOR VERDEJA O DE CARAVES		PROTECCION EXISTENTE: (1)	
EPOCA: S. XVI	ESTILO: Renacimiento popular	AUTOR:	

ESTADO DE CONSERVACION																	
GLOBAL		SECTORES								MATERIALES		USOS		
BUENO	☐	CIMENTACION:	A	PAVIMENTO:	D	HUMEDADES:	0	CERRAMIENTO: Sillarejo-Sillar	ORIGINAL:	Residencial
ACEPTABLE	☐	ESTRUCTURAS VERTIC.:	A	HUECOS:	A				OTROS USOS:	
DEFICIENTE	☑	CUBIERTAS:	D	ACABADOS INTERIORES:	D			CUBIERTAS: Teja curva	ACTUAL:	Agropecuario
RUINA	☐	FACHADAS:	D	INSTALACIONES:	D					

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

Edificio de planta rectangular, desarrollado en tres plantas y levantado en terreno con acusada pendiente, de tal manera que en la parte posterior se reducen a una. Cubre a cuatro vertientes con el caballete paralelo a las fachadas mayores. En alzado se divide en dos bloques, adosándose al de la mitad derecha una vivienda popular. El bloque de la izquierda es el que concentra los elementos de estilo, manifestando una cuidada ordenación de vanos y cierta tendencia a la horizontalidad. Presenta tres plantas diferenciadas por línea de imposta plana y remata en pronunciado alero. La planta baja se abre en tres arcadas apoyadas en sencillas impostas salientes. El arco de la derecha conduce a un portal profundo con pavimento de cantos rodados, en el que se sitúa una puerta adintelada. En perfecto eje con las arcadas se colocan los vanos de los dos pisos superiores: balcón central con antepecho de hierro enrasado, flanqueado por ventanas con recerco de buen sillar escuadrado. La fachada trasera esta recorrida por curiosos pilares de frente curvo. Al bloque de la derecha se le adosa frontalmente una vivienda popular adoptando el conjunto planta en "L". Esta construcción presenta corredor volado en estado de ruina y vanos con enmarque de sillar. Cubre con dos vertientes a menor altura que el edificio principal. La casona se levanta a un lado del camino vecinal, construyéndose en sus inmediaciones un pequeño edificio dedicado a retrete.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA
INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 17

CONCEJO:	PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: Nuestra Sra. de la Asunción de Cuñaba	ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION:	CUÑABA	CALLE: Centro del pueblo	ACCESO: ☐ FACIL ☑ V.T.T ☐ DIFICIL
DENOMINACION:	IGLESIA PARROQUIAL DE NUESTRA SRA. DE LA ASUNCION		PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)
EPOCA:	S. XVII - XVIII (2)	ESTILO: Barroco (2)	AUTOR:

ESTADO DE CONSERVACION	GLOBAL	SECTORES									
BUENO	☐	CIMENTACION:	D	PAVIMENTO:	B	HUMEDADES:	D	CERRAMIENTO: Mampostería y sillar	USOS	ORIGINAL:	Religioso
ACEPTABLE	☑	ESTRUCTURAS VERTIC.:	D	HUECOS:	A					OTROS USOS:	
DEFICIENTE	☐	CUBIERTAS:	B	ACABADOS INTERIORES:	D			CUBIERTAS: Teja curva		ACTUAL:	Religioso
RUINA	☐	FACHADAS:	A	INSTALACIONES:	A						

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

La iglesia de Cuñaba es de apariencia tan modesta desde el exterior que sólo la espadaña y los contrafuertes la distinguen entre el caserío. Sin embargo el interior, pese a encontrarse hoy muy deslucido y con los muros manchados por la humedad, es de una riqueza extraordinaria en un núcleo tan remoto. La cubierta está formada por seis bóvedas -que cubren incluso la sacristía y el baptisterio-, y conserva, aunque en mal estado, pinturas murales.

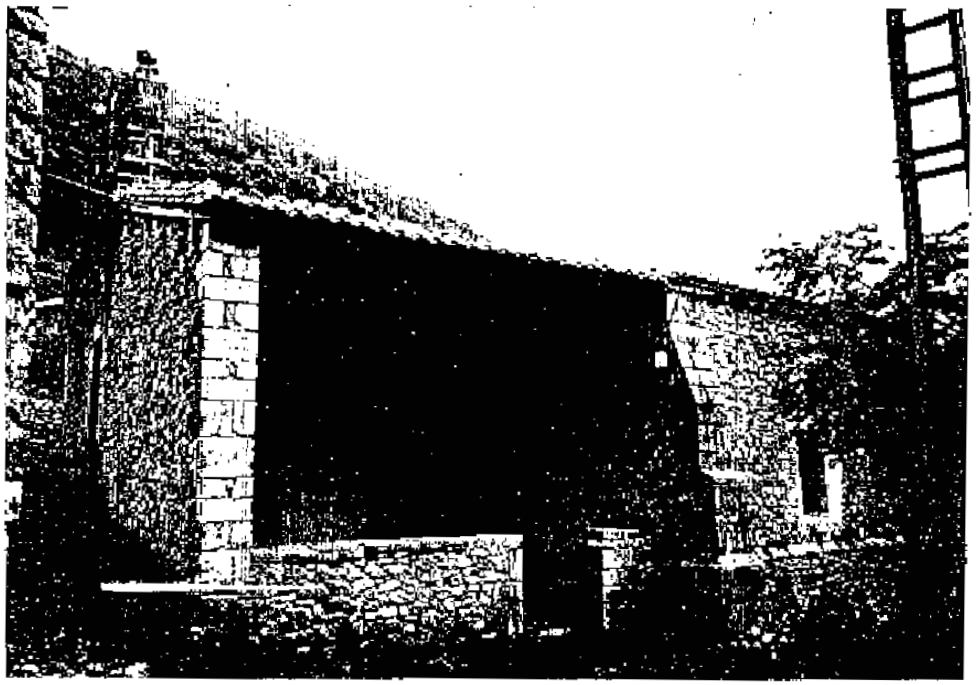
La iglesia presenta planta de cruz. El espacio se organiza en nave, baptisterio, pórtico meridional, dos capillas a los lados del crucero, sacristía, una dependencia que no se utiliza en el lado norte, paralela al pórtico, y la cabecera, plana y de la misma anchura que la nave. El imafronte tiene puerta adintelada, pequeña y estrecha, que comunica directamente con el coro (ya que, debido a la fuerte pendiente del terreno, la entrada queda a un nivel muy alto), y remata en espadaña de sillar decorada con dos bolas, en la que se abren dos arquillos.

La entrada principal es la lateral, protegida por el pórtico, que es amplio y está enlosado, con murete hacia el sur y muro cerrado al oeste. La portada es de sillería, en arco de medio punto, flanqueada por pilastras con impostas molduradas y rematada en entablamento con cornisa saliente. Al pórtico dan también una ventana alta y otra abocinada, que ilumina el baptisterio. Cinco contrafuertes rodean el edificio por la cabecera y el lado sur.

Interior: nave corta, con coro a los pies sobre muro de fábrica, y cubierta de armadura de madera. Bajo el coro, al lado sur, un arco semicircular da paso a un pequeño baptisterio, sobreelevado tres peldaños y cubierto con bóveda de cuatro nervios con ménsulas acanaladas y clave resaltada. El crucero, amplio, muestra bóveda estrellada de ocho puntas, con terceletes, combados y ligaduras, ocho claves secundarias decoradas y la principal, con inscripción. Los nervios son moldurados y se recogen en ménsulas gallonadas. Los cuatro arcos torales son de sillería, con impostas molduradas.

Ambas capillas laterales tienen bóveda estrellada de cuatro puntas, con claves decoradas; en una de ellas aparecen las claves de San Pedro. La capilla mayor, rectangular, con una saetera en el muro sur, se cubre también con bóveda de crucería estrellada de cuatro puntas. La sacristía, al norte, es cuadrada, con bóveda de crucería de cuatro nervios y clave decorada. (3)

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



(Continúa)

PRINCIPADO DE ASTURIAS

CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA

INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM.: PB. 18

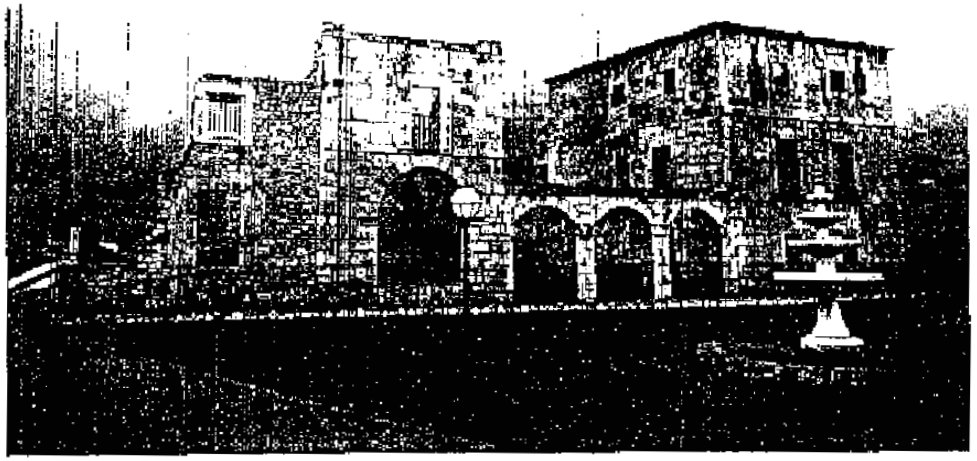
CONCEJO:	PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Vicente de Panes	ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACIÓN:	CIMIANO	CALLE: La Barriega, s/n.	ACCESO: [x] FACIL [ ] V.T.T [ ] DIFICIL
DENOMINACIÓN:	PALACIO DE LA ABADIEGA O LA ABARIEGA		PROTECCIÓN EXISTENTE:
EPOCA:	S. XVII (INICIAL)	ESTILO: Renacimiento-Barroco	AUTOR:

ESTADO DE CONSERVACIÓN	GLOBAL			SECTORES			MATERIALES			USOS		
	BUENO	[ ]		CIMENTACION:	R	PAVIMENTO:	R	HUMEDADES:	R	CERRAMIENTO: Sillar-Mamposteria	ORIGINAL:	Residencial
	ACEPTABLE	[ ]		ESTRUCTURAS VERTIC.:	R	HUECOS:	R				OTROS USOS	
	DEFICIENTE	[ ]		CUBIERTAS:	R	ACABADOS INTERIORES:	R			CUBIERTAS:	ACTUAL:	Ruina
	RUINA	[x]		FACHADAS:	R	INSTALACIONES:	R					

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

De lo que debió ser una magnífica construcción palacial se conservan escasos vestigios. El conjunto es de planta rectangular y esta formado por dos bloques cúbicos unidos en la planta baja por tres arcadas rebajadas. El bloque de la derecha es el de mayor entidad y el mejor conservado. Se estructura en tres plantas separadas por líneas de imposta planas. En la fachada principal la distribución de vanos, dos por planta, es ordenada y simétrica: ventanas en la planta baja y, en eje con las mismas, dos balcones con repisa volada en el primero y otras dos ventanas en el segundo. En este último piso se colocan dos escudos. A la derecha con armas de Noriega, cortado, 1º con un ángel que entrega a Pelayo, arrodillado ante él, la Cruz de la Victoria; 2º con torre y aguila de sable. A la izquierda armas de Escandón con caballero montado enarbolando una espada y acompañado de dos pajes, bajo sus pies cabezas y brazos de moros. En el ángulo diestro del jefe aguila volante coronada y en el siniestro una caldera acompañada de tres lises. En el interior de este cuerpo se conserva una interesante ventana con friso de estrías de gusto renacentista. En el resto de fachadas se abren abundantes vanos adintelados con enmarques de sillar. El bloque de la izquierda es de menores dimensiones y lo conservado no permite apuntar una posible utilización. Podría tratarse de una capilla. Conserva en el interior un magnífico arco con despiece de dovelas radiales. Las fachadas principales se orientan al sur y se realizan en su totalidad con buenos sillares escuadrados, al igual que el inicio de los muros laterales. Se conserva una de las portadas de acceso al recinto abierta en el muro de mampostería. Se realiza también con sillares y está formada por un gran arco de medio punto con despiece de dovelas apoyado en finas impostas molduradas.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA
INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 19

CONCEJO:	PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Vicente de Panes	ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION:	CIMIANO	CALLE: El alto	ACCESO: ☑ FACIL ☐ V.T.T ☐ DIFICIL
DENOMINACION:	PALACIO DEL COLLADO		PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)
EPOCA:	S. XVII. 1921	ESTILO: Barroco-Arquitectura montañesa	AUTOR: Deogracias Mariano Lastra

ESTADO DE CONSERVACION	GLOBAL		SECTORES						MATERIALES		USOS	
	BUENO	☑	CIMENTACION:	B	PAVIMENTO:	B	HUMEDADES:	A	CERRAMIENTO: Mamposteria		ORIGINAL:	Residencial
	ACEPTABLE	☐	ESTRUCTURAS VERTIC.:	B	HUECOS:	B					OTROS USOS	Religioso
	DEFICIENTE	☐	CUBIERTAS:	B	ACABADOS INTERIORES:	B			CUBIERTAS: Teja curva		ACTUAL:	Residencial
	RUINA	☐	FACHADAS:	B	INSTALACIONES:	B						

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

En la zona más elevada del núcleo de Cimiano se alza un conjunto formado por palacio, capilla, caballerizas y pajares. Los edificios se disponen en torno a una amplia corralada a la que se accede por rejería dispuesta entre pilares rematados por pirámides y bolas. Palacio y capilla están unidos por un edificio en ángulo dedicado a vivienda de caseros, además de por la portada en arco rebajado que conduce a la parte posterior de la propiedad, sobre la que se coloca el escudo de los Mier. El palacio es un gran bloque cúbico desarrollado en dos plantas con torre cuadrada en la esquina nororiental de cuatro. En el edificio se combinan sabiamente los elementos barrocos de la primitiva construcción con las nuevas soluciones del regionalismo tan inspiradas en aquellas. La fachada sur abierta a la corralada es la más barroca, a la izquierda se abren dos arcadas que comunican con un soportal en el que se sitúa la puerta principal que da acceso a una magnífica escalera interior de madera. En el primer piso dos balcones adintelados de buena sillería dan paso a un corredor volado apoyado en los extremos de las vigas y en un muro cortafuegos que avanza sobre ménsula moldurada. La mitad derecha es mas maciza con dos ventanas con enmarque de sillar en la planta baja y un ancho ventanal con dintel de madera en el piso alto junto al escudo de los Mier. En las fachadas restantes se combinan todos los elementos que definen la arquitectura de estilo montañes. En la oriental se abre un balcón con repisa volada de planta semicircular y recerco que imita las molduras de orejas barrocas. En la norte sobresale una galería acristalada entre cortafuegos, situándose en la occidental un gracioso mirador acristalado. La torre en esquina es el elemento más característico del edificio. Presenta gran balcón volado sobre repisa de consola y remate en frontón triangular con bolas. El último piso es el más diáfano abriéndose en cada lado ventanales rematados en arco de tres centros. El repertorio decorativo es el característico del regionalismo con hornacinas, escudos vacíos, prismas coronados con bolas y aleros muy pronunciados con abundante decoración de talla. El edificio y la torre cubren a cuatro aguas con las prolongaciones del corredor y la galería. Los muros se enlucen y pintan de blanco con algunos elementos en amarillo.(2)

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA

PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA
INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 20

CONCEJO: PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Vicente de Panes		ENTORNO:
NUCLEO DE POBLACION: PANES	CALLE: Plaza de Angel Cuesta, s/n.	ACCESO: [x] FACIL [ ] V.T.T. [ ] DIFICIL	
DENOMINACION: ESCUELAS PUBLICAS		PROTECCION EXISTENTE:	
EPOCA: 1910	ESTILO: Eclecticismo	AUTOR: J. Alvarez Menzoza	

ESTADO DE CONSERVACION — GLOBAL		SECTORES								MATERIALES		USOS	
BUENO	[x]		CIMENTACION:	B	PAVIMENTO:	B	HUMEDADES:	B		CERRAMIENTO: Mamposteria		ORIGINAL:	Escuela
ACEPTABLE	[ ]		ESTRUCTURAS VERTIC.:	B	HUECOS:	B						OTROS USOS:	
DEFICIENTE	[ ]		CUBIERTAS:	B	ACABADOS INTERIORES:	B				CUBIERTAS: Teja curva		ACTUAL:	Residencial
RUINA	[ ]		FACHADAS:	B	INSTALACIONES:	B							

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

Edificio de planta rectangular muy alargada, se levanta en terreno allanado y se desarrolla en dos plantas. Cubre a doble vertiente con alero de madera y caballete paralelo a las fachadas mayores. Su actual fisonomía es fruto de la transformación de unas antiguas escuelas. Se divide en dos alas separadas por un cuerpo central saliente. En cada una de estas alas se abren cuatro ventanas separadas por pilares cortos rematados en molduras, que soportan arcos escarzanos sobre los que se abren huecos cuadrados. En el cuerpo central las primitivas entradas se han convertido en ventanas. La fachada posterior es aún más sencilla, en ella se abren las puertas de acceso a las viviendas, precedidas por escaleras exteriores perpendiculares al hastial. El edificio se levanta sobre basamento de piedra vista, los muros se enlucen y pintan de color naranja, reservando el gris para destacar los escasos elementos decorativos.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA

PRINCIPADO DE ASTURIAS

CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA

INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. P.B. 21

CONCEJO:	PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Vicente de Panes	ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION:	PANES	CALLE: N-621, Centro del pueblo	ACCESO: [x] FACIL [ ] V.T.T. [ ] DIFICIL
DENOMINACION:	CASAS REGIONALISTAS		PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)
EPOCA:	S. XIX (FINAL) S. XX (INICIAL)	ESTILO: Tradicional	AUTOR:

ESTADO DE CONSERVACION

GLOBAL		SECTORES					
BUENO	[ ]	CIMENTACION:	A	PAVIMENTO:	-	HUMEDADES:	D
ACEPTABLE	[x]	ESTRUCTURAS VERTIC.:	A	HUECOS:	D		
DEFICIENTE	[ ]	CUBIERTAS:	A	ACABADOS INTERIORES:	-		
RUINA	[ ]	FACHADAS:	D	INSTALACIONES:	A		

MATERIALES

CERRAMIENTO: Mampostería

CUBIERTAS: Teja curva

USOS

ORIGINAL: Residencial

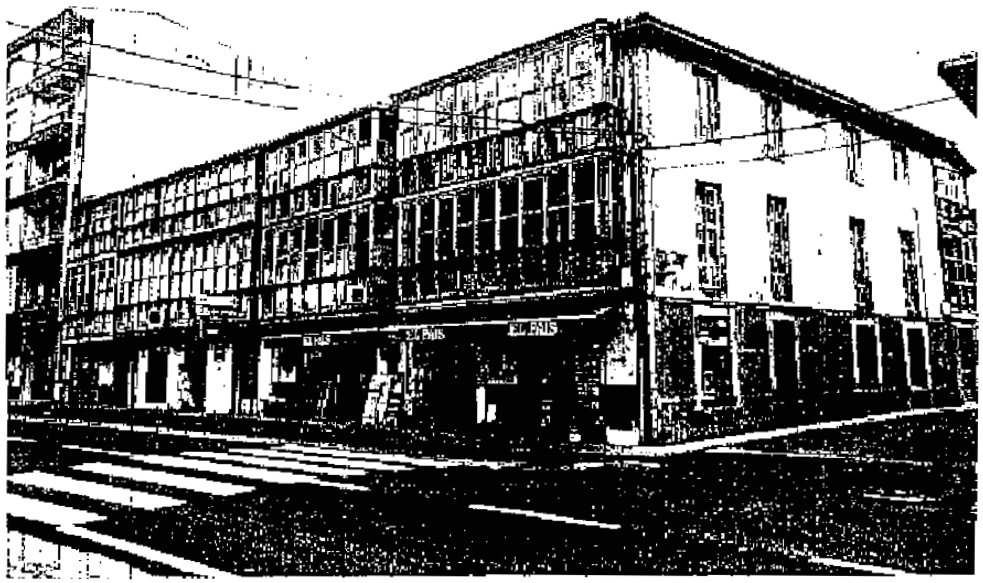
OTROS USOS: Comercial

ACTUAL: Residencial

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

Conjunto semiexento de cuatro edificaciones entre medianeras. Se desarrollan en tres plantas dedicando la baja a comercio y las dos restantes a viviendas. La cubierta es única a tres vertientes. La fachada principal se abre a la carretera general, situándose en el piso bajo sencillos vanos adintelados. Las dos plantas superiores presentan el elemento unificador del conjunto. Se trata de dos pisos de grandes galerías acristaladas que sobresalen de la línea de fachada ocupando todo el paño. Se sitúan voladas, descansando sobre las vigas maestras del primer piso. Están realizadas mediante sencillos bastidores de madera de diseño rectilíneo que soportan los cristales. La única decoración se limita a unas ménsulas de perfil recortado que se sitúan a la altura de los antepechos. La fachada lateral presenta cuatro vanos rectangulares por planta dispuestos en eje. Las fachadas posteriores se abren a estrechas huertas, añadiéndose un cuerpo de galerías en el edificio del extremo izquierdo.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA
INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 22

CONCEJO:	PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Vicente de Panes	ENTORNO: E
NUCLEO DE POBLACION:	PANES	CALLE: N-621. Centro del pueblo	ACCESO: ☑ FACIL ☐ V.F.T ☐ DIFICIL
DENOMINACION:	CASAS REGIONALISTAS (ANTIGUO HOSTAL LAMA)		PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)
EPOCA:	S. XIX(FINAL)-S. XX(INICIAL)	ESTILO: Tradicional	AUTOR:

ESTADO DE CONSERVACION

GLOBAL		SECTORES							
BUENO	☐	CIMENTACION:	A	PAVIMENTO:	-	HUMEDADES	D	MATERIALES	CERRAMIENTO: Mamposteria
ACEPTABLE	☐	ESTRUCTURAS VERTIC.	A	HUECOS:	D				
DEFICIENTE	☑	CUBIERTAS:	D	ACABADOS INTERIORES:	D				CUBIERTAS: Teja árabe
RUINA	☐	FACHADAS:	D	INSTALACIONES:	D				

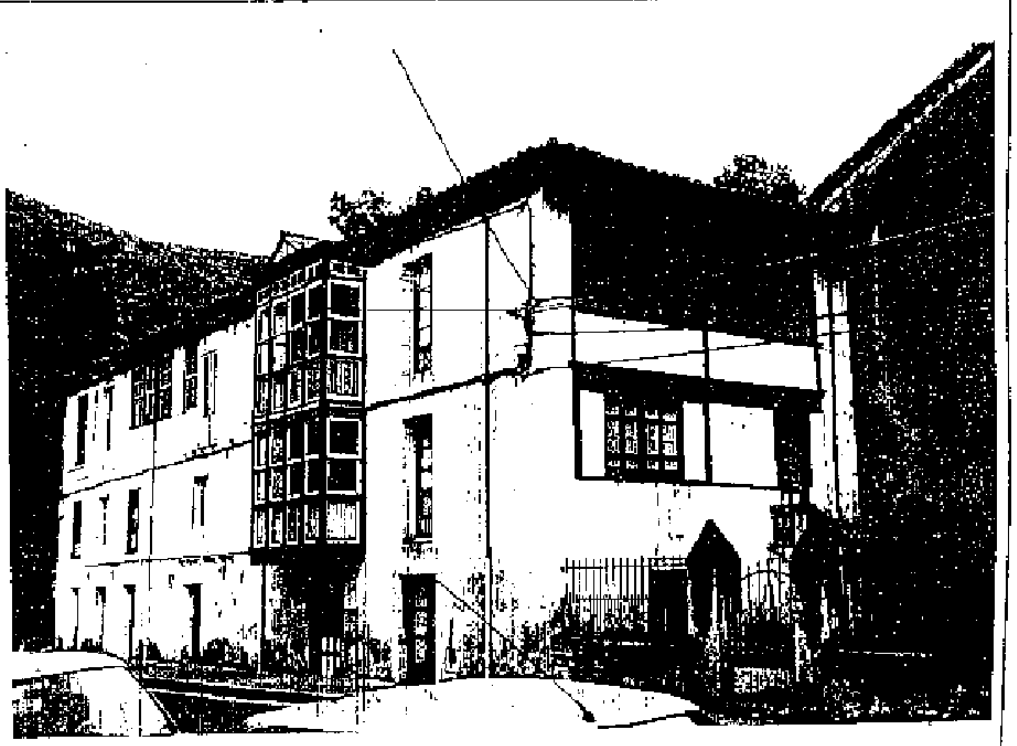
USOS

ORIGINAL:	Residencial
OTROS USOS:	Hostelero
ACTUAL:	Residencial

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

Edificio semiexento de planta rectangular alargada levantado al borde de la carretera general. Se estructura en tres plantas, cubriendo a cuatro vertientes, con el caballete paralelo a las fachadas mayores. Su actual aspecto difiere del original al haber perdido dos de las tres baterías de miradores que poseía. El extremo derecho de la construcción es lo mejor conservado. La fachada lateral se abre a un estrecho jardín cercado por rejería de hierro. A la altura del primer piso se sitúa una puerta de entrada a la que se accede mediante escalera exterior con barandilla abalaustrada. En el segundo piso se coloca un corredor integrado en los muros del edificio y cerrado por peto de fábrica. La fachada principal presenta en el extremo derecho una batería de miradores acristalados, coronada por frontón triangular, que abarca los dos pisos superiores. El resto de vanos se distribuyen actualmente de forma un tanto irregular. En el piso bajo las carpinterías se retrotraen respecto a la línea de fachada, dos de las puertas conservan el recercado de piedra. En los pisos superiores los vanos presentan recercados de madera, abriéndose pequeños paños acristalados en el segundo piso. Al fondo del lado norte se le adosa un cuerpo rectangular de dos pisos con galería acristalada en el primero apoyada en dos finas columnas de hierro. Se realiza en mampostería enfoscada y pintada de blanco, reservando el sillar para cadenas esquineras. En la fachada trasera se deja la piedra vista.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA

INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 23

CONCEJO:	PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Vicente de Panes	ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION:	PANES	CALLE: N-621. Entrada desde Unquera	ACCESO: [x] FACIL [ ] V.T.T. [ ] DIFICIL
DENOMINACION:	EDIFICIO DEL ANTIGUO HOTEL PALACIO		PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)
EPOCA:	S. XIX (FINAL) - S. XX (INICIAL)	ESTILO: Eclecticismo	AUTOR:

ESTADO DE CONSERVACION		SECTORES						MATERIALES		USOS	
GLOBAL											
BUENO	[x]	CIMENTACION:	B	PAVIMENTO:	–	HUMEDADES:	A	CERRAMIENTO: Mampostería enfoscada		ORIGINAL:	Hostelero
ACEPTABLE	[ ]	ESTRUCTURAS VERTIC.:	B	HUECOS:	B					OTROS USOS:	
DEFICIENTE	[ ]	CUBIERTAS:	B	ACABADOS INTERIORES:	–			CUBIERTAS: Teja curva		ACTUAL:	Segunda residencia
RUINA	[ ]	FACHADAS:	B	INSTALACIONES:	B						

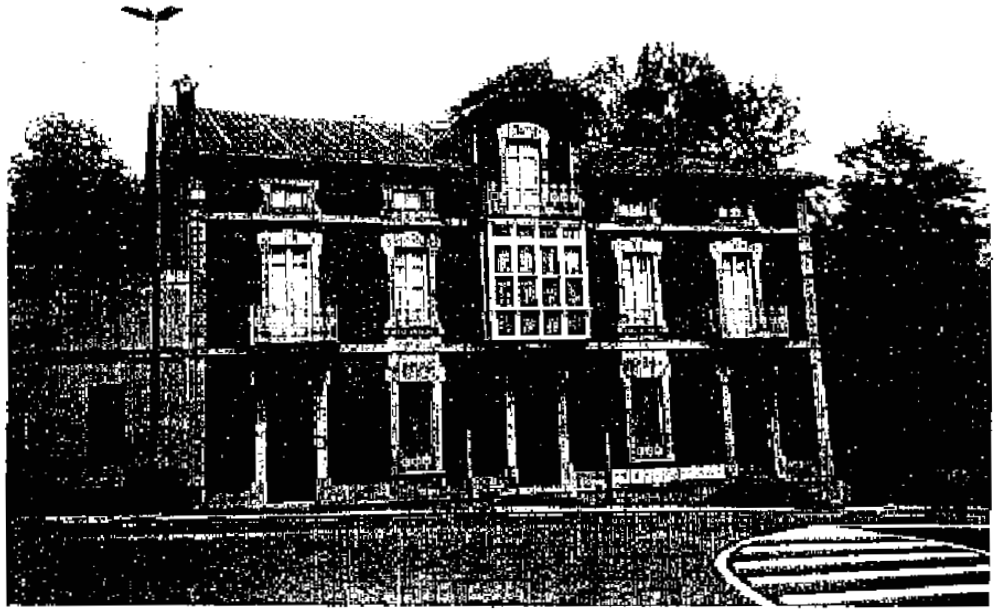
DESCRIPCION TIPOLOGICA:

Edificio exento por tres lados, junto a la carretera Unquera-Potes, con jardín cercado que rodea el costado sur. Es de planta rectangular, con tres pisos construídos, el último abuhardillado. La fachada principal mira hacia la carretera. Se levanta sobre un zócalo que nivela el terreno, en ligera pendiente, y la diferencia de altura se salva por escaleras ante dos puertas. Tiene cinco calles definidas por los ejes verticales que trazan los vanos, destacando la central, donde se alinean la puerta principal, que es doble y algo más ancha, un mirador de madera sobre ménsulas de falsa piedra, y un cuerpo abuhardillado rematado en frontón curvo con palmeta en lo alto. Aprovechando el voladizo, sobre la cubierta del mirador se forma una pequeña terraza ante la buhardilla. Los restantes vanos son: dos puertas laterales en el bajo, y dos balcones rasgados, enrasados, entre éstas y la puerta principal; balcones laterales volados en el piso intermedio, que enmarcan otros dos enrasados; y ventanas pequeñas, apaisadas, en la buhardilla. Todos los balcones tienen buen antepecho de fundición, con motivos florales estilizados.

La fachada lateral sur, que da sobre el jardín, tiene solo tres calles, y está dominada por un gran mirador apoyado sobre finas columnillas de fundición y rematado en terraza; aparece también la buhardilla, muy desarrollada, con una puerta hacia la terraza.

Las fachadas trasera y septentrional están sin pintar, menos cuidadas; las dos descritas se pintan en tono rosado, intenso, y los antepechos y carpintería de las ventanas en blanco. Todos los vanos se recercan en piedra vista; en el mismo material se realizan impostas, zócalo y esquinales. El alero, bastante destacado, es de madera, sobre mensulillas. Se cubre a tres aguas sobre el cuerpo principal, y a dos sobre la buhardilla sur. La delantera tiene cubierta curva, adaptándose a la forma del frontón.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERÍA DE CULTURA

IPAA
INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 24

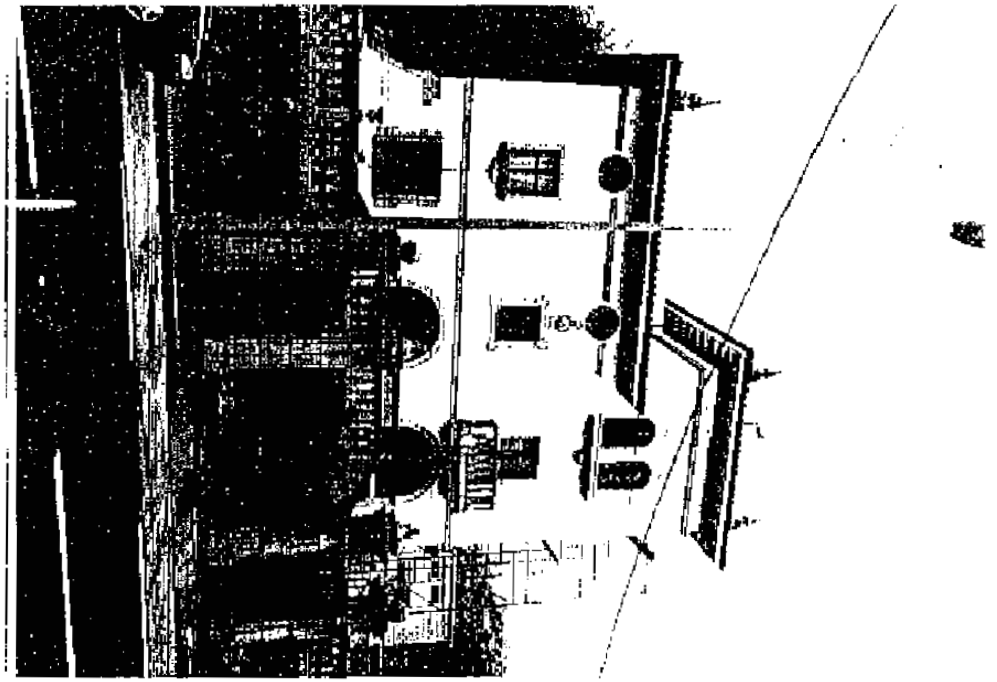
CONCEJO:	PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Vicente de Panes	ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION:	PANES	CALLE: N-621, Salida a Potes	ACCESO: [x] FACIL [ ] V.T.T. [ ] DIFICIL
DENOMINACION:	CHALET MONTAÑES		PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)
EPOCA:	S. XX. AÑOS VEINTE	ESTILO: Arquitectura montañesa	AUTOR:

ESTADO DE CONSERVACION	GLOBAL	SECTORES						MATERIALES		USOS	
BUENO [x]	CIMENTACION: B	PAVIMENTO: -	HUMEDADES: -	CERRAMIENTO: Mamposteria	ORIGINAL: Residencial
ACEPTABLE [ ]	ESTRUCTURAS VERTIC.: B	HUECOS: B			OTROS USOS:
DEFICIENTE [ ]	CUBIERTAS: B	ACABADOS INTERIORES: -		CUBIERTAS: Teja curva	ACTUAL: Residencial
RUINA [ ]	FACHADAS: B	INSTALACIONES: B			

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

Edificio exento enclavado a la salida del núcleo de población. Se levanta en una finca cercada por balaustrada, dispuesta en tres tramos separados por pilares coronados por jarrones y con portada de rejería. La planta es cuadrada con torre en esquina y un cuerpo rectangular diáfano, de menor altura, adosado a la fachada trasera. Se estructura en dos plantas y desván que se convierten en tres en la torre. La construcción se levanta en terreno en ligero desnivel salvado por la colocación, ante la fachada principal, de una escalera exterior de doble tramo. El cuerpo principal y la torre cubren a cuatro vertientes con pronunciado alero y pirámides rematadas en bolas en los vértices. Los muros se enlucen y pintan de blanco reservando el gris para líneas de imposta y cerco de vanos. En cuanto al diseño de vanos la casa muestra gran parte del repertorio característico de la arquitectura montañesa. En la fachada abierta a la calle, se dispone una doble arcada en la planta baja que comunica con porche al que se abre la entrada principal, y en el que se coloca una hornacina decorativa. En el primer piso se abren dos ventanas, una con repisa sobre ménsula avenerada y la otra con molduras de inspiración barroca, sobre esta última se coloca un falso escudo. La torre presenta dos balcones volados con antepecho abalaustrado, situando en el último piso vanos geminados de medio punto. El desván se ilumina mediante óculos situados en eje con los vanos inferiores. Al costado trasero se adosa un cuerpo con cubierta a tres aguas que se abre en galería acristalada en el primer piso sobre arcadas en la planta baja.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PRINCIPADO DE ASTURIAS

CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA

INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM.: PB. 25

CONCEJO:	PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Vicente de Panes	ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION:	PANES	CALLE: N-621. Entre Panes y Puentell és	ACCESO: [x] FACIL [ ] V.DIF [ ] DIFICIL
DENOMINACION:	CHALÉ MONTAÑÉS "LA ATALAYA"		PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)
EPOCA:	Hacia 1920 - 1930	ESTILO: Montañés	AUTOR:

ESTADO DE CONSERVACION	GLOBAL	SECTORES													
	BUENO	[x]	COMENTACION:	B	PAVIMENTO:	-	HUMEDADES:	A	MATERIALES	CERRAMIENTO: Mampostería enfoscada (?)	USOS	ORIGINAL:	Residencial
	ACEPTABLE	[ ]	ESTRUCTURAS VERTIC.:	B	HUECOS:	B						OTROS USOS	
	DEFICIENTE	[ ]	CUBIERTAS:	A	ACABADOS INTERIORES:	-				CUBIERTAS: Teja curva		ACTUAL:	Residencial
	RUINA	[ ]	FACHADAS:	A	INSTALACIONES:	B							

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

Vivienda unifamiliar, exenta, concebida en estilo regionalista en su modalidad montañesa.

Sobre un volumen básico de planta rectangular y dos pisos de altura destaca la torre, en un ángulo, y dos cuerpos menores que sobresalen de las fachadas lateral y posterior. La casa está enfoscada y pintada de blanco, con algunos esquinales y recercos, que imitan cantería almohadillada de acabado rústico, en amarillo, y las carpinterías en verde. Se cubre a cuatro aguas en el volumen principal y la torre, y a tres en el cuerpo lateral.

El edificio se levanta sobre un zócalo en talud, de sillar y mampostería, que nivela el terreno. La fachada principal, asimétrica, abre un triple ventanal bajo arco, sobre el que se destaca un corredor apoyado sobre ménsulas de fábrica, en el lado derecho; a la izquierda, la torre cuadrada, de tres pisos, en cuyo bajo se abre el portal y la puerta principal, en arco carpanel, y en el tercero un balcón volado. La torre se corona con un gran alero de madera de amplio vuelo, con veleta y pararrayos.

En la fachada izquierda se destaca un cuerpo sobresaliente, con ventanas en el bajo, que abre, a la altura del primer piso, una terraza cubierta con tejadillo, que apoya en pilarcillos angulares y antepecho de obra; en este costado, la torre se decora con un pequeño escudo, sin armas, con tarja de volutas. En la fachada trasera, sobre el pórtico acristalado, aparece una terraza, ésta sin tejado.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA

PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA
INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 26

CONCEJO: PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Vicente de Panes		ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION: PANES	CALLE: N-621. Entrada desde Unquera	ACCESO: ☑ FACIL ☐ MEDIO ☐ DIFICIL	
DENOMINACION: EDIFICIO DE VIVIENDAS (BANCO DE SANTANDER)		PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)	
EPOCA: S. XIX(FINAL)	ESTILO Tradicional	AUTOR:	

ESTADO DE CONSERVACION															
GLOBAL		SECTORES							MATERIALES		USOS		
BUENO	☐	CIMENTACION:	B	PAVIMENTO:	A	HUMEDADES:	–	CERRAMIENTO: Mampostería	ORIGINAL: Residencial
ACEPTABLE	☑	ESTRUCTURAS VERTIC.:	A	HUECOS:	A				OTROS USOS: Comercial
DEFICIENTE	☐	CUBIERTAS:	A	ACABADOS INTERIORES:	–			CUBIERTAS: Teja curva	ACTUAL: Residencial
RUINA	☐	FACHADAS:	D	INSTALACIONES:	A				

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

Edificio exento de planta rectangular desarrollado en tres plantas, Cubre a cuatro vertientes con el caballete paralelo a las fachadas mayores. Se levanta al borde de la carretera dentro del núcleo de población. La fachada principal presenta una organización ordenada y simétrica a ambos lados de un eje central, formado por una batería de miradores acristalados de diseño rectilíneo (sólo se conserva el del primer piso). En la planta baja se abren cuatro puertas adinteladas con enmarque de sillar, en el primer piso balcones con antepecho de hierro enrasado, mientras que en el segundo se colocan ventanas en los extremos y balcones hacia el centro. Las plantas se acusan al exterior mediante líneas de imposta planas. Las dos fachadas laterales, con dos vanos por planta, son iguales; los balcones de los pisos superiores presentan recerco de ladrillo macizo enlucido imitando piedra. De la cuidada ordenación de elementos se prescinde en el muro trasero donde, aunque en la planta baja se siga empleando la piedra, los huecos de los pisos superiores presentan recercos de madera.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA

PRINCIPADO DE ASTURIAS

CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA

INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 27

CONCEJO: PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Vicente de Panes		ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION: PANES	CALLE: N-621, dirección Potes	ACCESO: [x] FACIL [ ] V.T.V. [ ] DIFICIL	
DENOMINACION: IGLESIA DE SAN JUAN DE CILIERGO		PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)	
EPOCA: S. XII (Final)-S. XIII (Inicial)	ESTILO: Románico	AUTOR:	

ESTADO DE CONSERVACION	GLOBAL		SECTORES			MATERIALES			USOS		
	BUENO	[ ]	CIMENTACION:	B	PAVIMENTO:	D	HUMEDADES:	D	CERRAMIENTO: Mampostería y sillar	ORIGINAL:	Religioso
	ACEPTABLE	[ ]	ESTRUCTURAS VERTIC.:	A	HUECOS:	D				OTROS USOS	
	DEFICIENTE	[x]	CUBIERTAS:	R	ACABADOS INTERIORES:	D			CUBIERTAS: Teja curva	ACTUAL:	En desuso
	RUINA	[ ]	FACHADAS:	D	INSTALACIONES:	D					

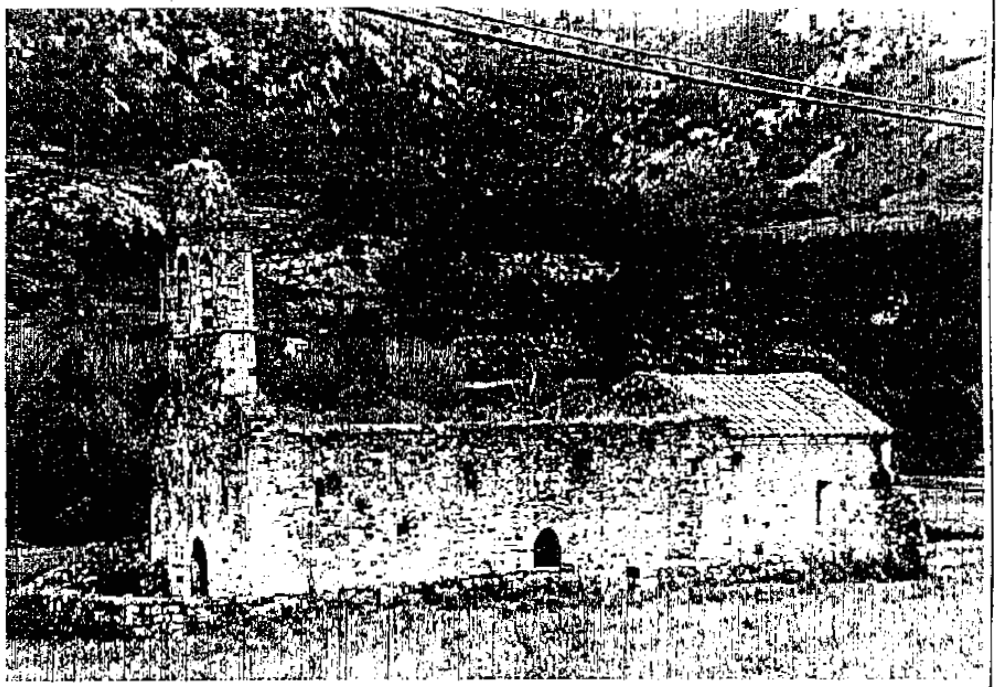
DESCRIPCION TIPOLOGICA:

La iglesia se levanta en el fondo del vallé del Deva, muy cerca de la carretera, a la derecha, en dirección a Panes. Es de mediano tamaño, orientada este-oeste, con nave única y cabecera rectangular algo más baja. La nave tiene puerta a los pies, ligeramente apuntada, con la clave algo descentrada. El imafronte culmina en espadaña, muy maciza y de gran tamaño, con base, dos arquillos y remate en forma de frontón, con cruz terminal de piedra. En el costado meridional de la nave se dispone la segunda puerta, que es estrecha, recercada de sillar con restos de pintura azul y rojiza, y en arco apuntado. A la derecha se aprecia una saetera, a la que falta la parte superior; varios huecos o mechinales en el muro servirían, probablemente, de apoyo a las vigas de un antiguo pórtico, hoy desaparecido, aunque existen aún sus restos: un murete perimetral de mampostería rodeando los lados sur y oeste. La nave no tiene tejado; los muros conservan zonas con enlucido.

La cabecera está reforzada por dos contrafuertes angulares de remate inclinado, realizados con sillares grandes. Tiene una saetera abocinada hacia el lado sur, sin decoración, y una puerta adintelada hacia el norte. La cornisa es de piedra, moldurada, y se cubre a dos vertientes. Al lado norte se adosa una pequeña dependencia, con ventana hacia el este, que se usaría como sacristía. Es de una piedra distinta a la de la iglesia.

Interior: el arco de triunfo apenas puede verse entre la vegetación que invade la nave. Es de dos vueltas, la interior lisa y la externa decorada con hojas, dispuestas en forma radial, a lo largo del guardapolvo; el mismo tema ornamenta la imposta. Tiene cuatro capiteles, dos a cada lado, trabajados con hojas nervadas, excepto el primero de la jamba norte, con una cabeza monstruosa que engola el cuerpo del capitel. En este lado faltan los fustes de las columnas. El interior de la cabecera tiene bóveda de cañón, que arranca de una imposta corrida sencilla. La bóveda conserva restos del enlucido, con escasos trazos de pintura en color rojizo, imitando sillar. En el muro norte se excava una pequeña credencia, rematada en forma triangular. El testero es plano y liso.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA

INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 28

CONCEJO: PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Vicente de Panes		ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION: PANES	CALLE: Plaza de Angel Cuesta s/nº	ACCESO: ☑ FACIL ☐ V.T.T ☐ DIFICIL	
DENOMINACION: IGLESIA PARROQUIAL DE S. VICENTE		PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)	
EPOCA: S. XX(MITAD)	ESTILO: Historicismo	AUTOR:	

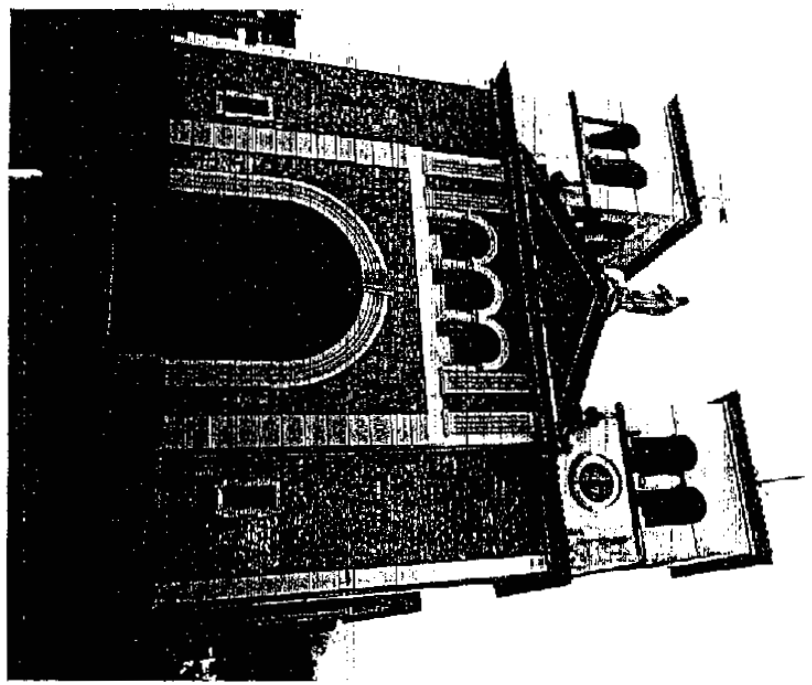
ESTADO DE CONSERVACION

GLOBAL		SECTORES				MATERIALES				USOS	
BUENO	☑	CIMENTACION:	B	PAVIMENTO:	B	HUMEDADES:	D	CERRAMIENTO: Mamposteria y ladrillo		ORIGINAL:	Religioso
ACEPTABLE	☐	ESTRUCTURAS VERTIC.:	B	HUECOS:	B					OTROS USOS:	
DEFICIENTE	☐	CUBIERTAS:	B	ACABADOS INTERIORES:	B			CUBIERTAS: Teja curva		ACTUAL:	Religioso
RUINA	☐	FACHADAS:	B	INSTALACIONES:	B						

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

Iglesia de nave única rectangular con crucero apenas destacado en planta y cabecera recta a la que se adosa la casa rectoral. El imafronte está enmarcado por dos torres cuadradas, cubiertas a cuatro aguas y rematadas por cuerpo de campanas, calado en cada costado mediante arcos geminados. El cuerpo central avanza ligeramente respecto a la línea de fachada, está delimitado por esquinales de aparejo almohadillado abriéndose en el centro un gran arco de acceso a un pórtico profundo. Sobre el arco se sitúa una arcada triple sobre columnillas cortas y robustas. Remata el cuerpo frontón triangular con la imagen del Sagrado Corazón de Jesús en el vertice y dos jarrones en los ángulos. Al pórtico se abre un arco en el centro de acceso al templo y dos entradas laterales adinteladas. El interior presenta coro a los pies. La nave se divide en tres tramos cubiertos por bóveda de cañón y separados por arcos fajones que descansan en contrafuertes exteriores. Cada espacio del templo se ilumina mediante ventanas de remate curvo situadas en lo alto del muro. El crucero cubre con bóveda de arista volviendo a aparecer el cañón en la cabecera. En esta última se abren dos puertas laterales que comunican con la sacristía y con dependencias parroquiales. Los muros interiores se enlucen y pintan de blanco, en el exterior se combina la mampostería vista con el ladrillo en cadenas esquineras, recerco de vanos y contrafuertes.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PRINCIPADO DE ASTURIAS

CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA

INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 29

CONCEJO:	PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Vicente de Panes	ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION:	PANES	CALLE: Barrio de San Román	ACCESO: ☑ FACIL ☐ V.T.T ☐ DIFICIL
DENOMINACION:	PALACIO DE SAN ROMÁN		PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)
EPOCA:	S. XVII-XVIII	ESTILO: Barroco	AUTOR:

ESTADO DE CONSERVACION

GLOBAL		SECTORES						MATERIALES		USOS	
BUENO	☑	CIMENTACION:	B	PAVIMENTO:	-	HUMEDADES:	A	CERRAMIENTO: Mamposteria, sillarejo y sillar		ORIGINAL:	Residencial
ACEPTABLE	☐	ESTRUCTURAS VERTIC.:	B	HUECOS:	B					OTROS USOS	Agropecuario - Religioso
DEFICIENTE	☐	CUBIERTAS:	B	ACABADOS INTERIORES:	-			CUBIERTAS: Teja curva		ACTUAL:	En obras
RUINA	☐	FACHADAS:	B	INSTALACIONES:	B						

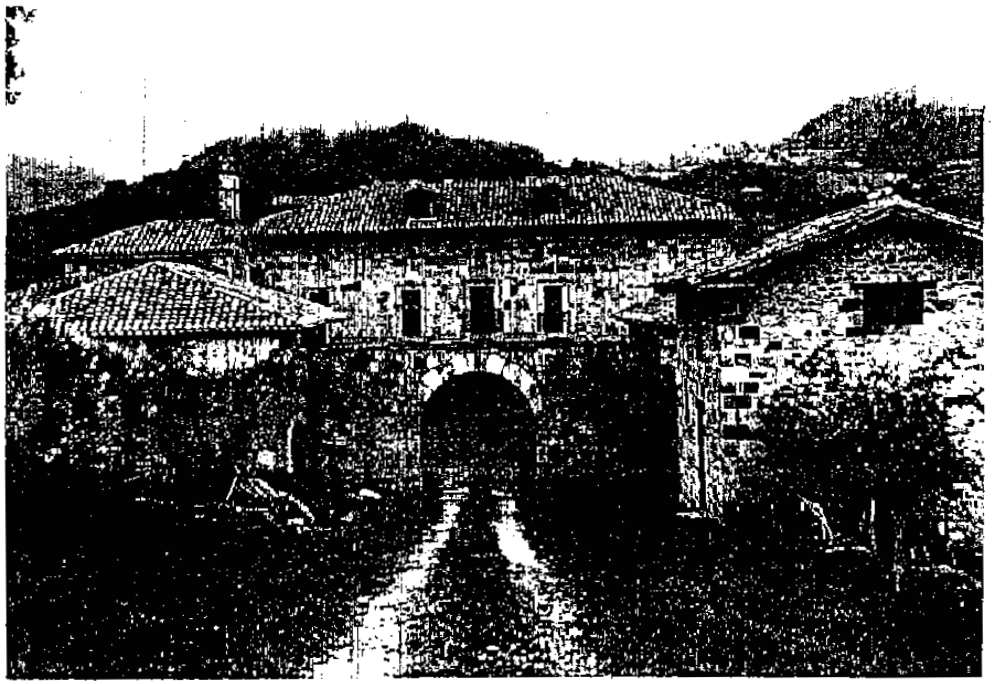
DESCRIPCION TIPOLOGICA:

Conjunto señorial rural compuesto por el palacio, la capilla, y tres construcciones de buen tamaño, dedicadas en el pasado a cuadras y establos, que se sitúan ante el edificio. El recinto se cierra por muro bajo y portada de sillar, de medio punto.

El palacio es de planta rectangular, con dos pisos y buhardillas, y patio central. Los muros son de mampostería, utilizando sillar y sillarejo en parte del piso bajo, para reforzarlo. La fachada principal, hacia el este, se compone con simetría, a partir del eje marcado por la alineación arco-balcón-escudo. En el centro del piso bajo se abren tres arcos de medio punto, apoyados en pilares con basa e imposta; a los lados, dos ventanas con marco de sillar. El piso noble, realizado en sillería bien escuadrada, abre tres balcones sobre los arcos, con antepecho de barrotes torneados, y dos ventanas laterales. Todos los vanos se realzan con un recerco liso y plano, con pequeñas orejas apenas destacadas. Los dos pisos se separan por línea de imposta. Sobre el balcón central campa el escudo, en un marco igual a los anteriores, en el que aparecen -según la inscripción -unas atípicas armas de Mier. Es cuartelado en cruz, y pinta: 1º, una cruz con una panela en cada ángulo, y una estrella en el ángulo izquierdo. 2º, un castillo. 3º, un brazo que sostiene una espada. 4º, un león rampante. La fachada se remata en cornisa moldurada -que falta en el resto del edificio -y un prolongado alero de madera. La fachada norte, de mampostería con sillar y sillarejo en la parte baja, abre varias pequeñas ventanas y un balcón en el piso alto. La oeste destaca hacia el centro un pequeño volumen rectangular, algo más bajo que el edificio principal. La sur está recorrida en el piso alto por un corredor de madera, con tejadillo independiente, que se prolonga sobre un arco de piedra formando un pasadizo elevado que comunica con la capilla. La casa se cubre a dos aguas en cada una de las alas, con dos buhardillas hacia el frente y una al sur.

La capilla es de buen tamaño. Tiene pórtico apoyado en columnillas, y la entrada es un arco de medio punto, de sillar. El imafronte remata en espadaña de un arquillo, con frontón, cruz de piedra y bolas sobre pilarcillos; éstas aparecen también sobre los ángulos del frente. Es de mampostería, con sillar en esquinales y cornisa moldurada, y se cubre a tres aguas, tanto en el cuerpo como en el pórtico.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA

INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 30

CONCEJO: PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Andrés de Siejo		ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION: SIEJO	CALLE: Siejo, s/nº	ACCESO: [x] FACIL [ ] V.T.T. [ ] DIFICIL	
DENOMINACION: IGLESIA PARROQUIAL DE SAN ANDRES		PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)	
EPOCA: S. XVIII. S. XX	ESTILO: Tradicional	AUTOR:	

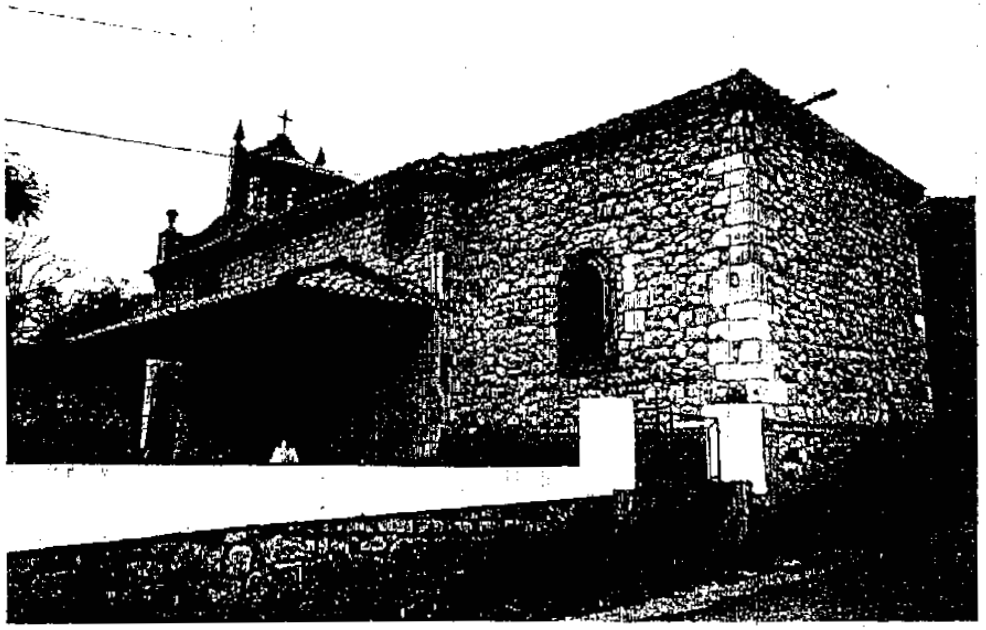
ESTADO DE CONSERVACION

GLOBAL		SECTORES			MATERIALES			USOS	
BUENO	[x]	CIMENTACION:	B	PAVIMENTO	B	HUMEDADES:	D	ORIGINAL:	Religioso
ACEPTABLE	[ ]	ESTRUCTURAS VERTIC.:	B	HUECOS:	B			OTROS USOS:	
DEFICIENTE	[ ]	CUBIERTAS:	D	ACABADOS INTERIORES:	B	CERRAMIENTO: Mamposteria		ACTUAL:	Religioso
RUINA	[ ]	FACHADAS:	B	INSTALACIONES:	B	CUBIERTAS: Teja curva			

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

Iglesia de planta rectangular que engloba nave única y cabecera cuadrada ligeramente más estrecha. Presenta pórtico al sur abierto sobre cuatro pies derechos rematados con zapatas y pequeña sacristía adosada al lado norte de la cabecera. En el imafronte no se abre vano alguno, coronándose por gran espadaña de doble hueco decorada con pirámides y bolas. La entrada se realiza a través de puerta adintelada con recerco de sillar abierta en el lado sur. En este mismo costado se sitúa una segunda entrada de remate semicircular en el extremo occidental. La nave es rectangular, presenta coro a los pies y se ilumina mediante dos óculos abiertos en lo alto del muro de la epístola, y una ventana de directriz horizontal en el evangelio. Se separa de la cabecera mediante arco de triunfo de buen sillar apoyado en capitel-imposta. El santuario cubre con bóveda nervada apoyada en ménsulas de esquina decoradas con cabezas de ángeles de escayola. Una puerta abierta en el muro norte conduce a pequeña sacristía cuadrada. En los muros interiores se deja un alto zócalo de piedra vista, pintando el resto de blanco. La cubierta descansa sobre una cornisa moldurada, presenta dos vertientes en la nave y tres en la cabecera; esta última cubre a menor altura.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

iPAA
INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 31

CONCEJO: PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Andrés de Siejo		ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION: SIEJO	CALLE: Al Este de la iglesia	ACCESO: [x] FACIL [ ] V.T.T [ ] DIFICIL	
DENOMINACION: PALACIO DE LA QUINTANA O DE MIER		PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)	
EPOCA: S. XVI - XVII	ESTILO: Renacentista	AUTOR:	

ESTADO DE CONSERVACION

GLOBAL		SECTORES						MATERIALES		USOS	
BUENO [ ]	CIMENTACION: B	PAVIMENTO: D	HUMEDADES: D	CERRAMIENTO: Mamposteria y sillar	ORIGINAL: Residencial
ACEPTABLE [x]	ESTRUCTURAS VERTIC.: B	HUECOS: D			OTROS USOS Agropecuario
DEFICIENTE [ ]	CUBIERTAS: A	ACABADOS INTERIORES D		CUBIERTAS: Teja curva	ACTUAL: Almacén
RUINA [ ]	FACHADAS: B	INSTALACIONES: D			

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

Palacio de planta rectangular, con dos pisos y buhardilla. Fachada orientada al sur, ordenada simétricamente, con entrada en el centro, a través de un amplio arco rebajado que da acceso a un portal rectangular. A los lados, dos ventanas enrejadas, pequeñas. En el piso superior, que se realiza en sillar, se abren tres balcones, a eje con los vanos del bajo, los laterales enrasados y el central sobre repisa de piedra poco volada, que se forma ensanchando y moldurando los sillares de la imposta que divide los pisos. Los antepechos son de hierro forjado, y trazan cenefas de pequeñas espirales.

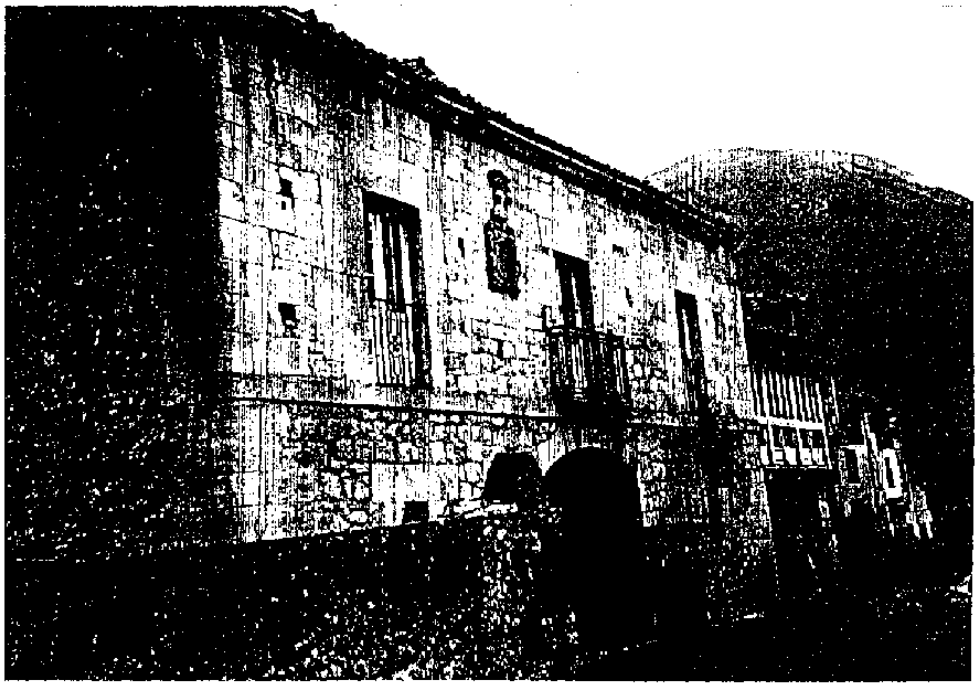
A la izquierda del balcón central se dispone el escudo, con las armas de Mier: Partido: 1º, cruz floreteada de gules; medio cortado, con cinco panelas en sotuer. 2º, espada punta abajo, acostada de cuatro estrellas, dos a cada lado, y bajo ella tres árboles secos. En la bordura, el lema familiar. Se coloca sobre tarja que imita cuero, en la que aparecen pequeñas cabezas, y muestra timbre de yelmo empenachado que mira diestra.

La fachada lateral oeste presenta una ventanita abocinada, y en la trasera aparece un boquerón; todos los vanos tienen recerco de piedra bien escuadrada. La casa es exenta, salvo por el lado este, en el que se adosa otra vivienda, con cortafuegos y galería de madera.

El interior conserva algunos elementos originales, como dos grandes bancos corridos de piedra en la dependencia de la izquierda, en el bajo, que fue utilizada como cuadra. El suelo de este piso es de "llábanes" y el del primero, que se encuentra en muy mal estado, de pontones y tablas de madera de castaño; algunos tabiques divisorios son de "ciebu" o "ciebatu". El tejado tiene armadura de madera, y la teja se asienta directamente sobre el entramado.

La casa, de mampostería y sillar vistos, se cubre a dos aguas, con caballete paralelo a la fachada, y destaca una pequeña buhardilla sobre la vertiente sur. No tiene aleros, excepto en la fachada posterior; la principal se remata con una sobria cornisa de piedra, moldurada en gola o cima recta.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA
INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 32

CONCEJO: PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Pedro de Tobes		ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION: BORES	CALLE: Barrio de Orejuz	ACCESO: [x] FACIL [ ] V.T.T [ ] DIFICIL	
DENOMINACION: PALACIO DE HOYOS O DE OREJUZ		PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)	
EPOCA: S. XVII (2)	ESTILO: Barroco	AUTOR:	

ESTADO DE CONSERVACION																	
GLOBAL	BUENO	[ ]	SECTORES	CIMENTACION:	B	PAVIMENTO:	R	HUMEDADES:	D	MATERIALES	CERRAMIENTO: Mamposteria, sillarejo y sillar		USOS	ORIGINAL:	Residencial
	ACEPTABLE	[ ]		ESTRUCTURAS VERTIC.:	B	HUECOS:	D							OTROS USOS	Religioso - agropec.
	DEFICIENTE	[x]		CUBIERTAS:	D	ACABADOS INTERIORES:	R				CUBIERTAS: Teja curva			ACTUAL:	Sin uso
	RUINA	[ ]		FACHADAS:	D	INSTALACIONES:	D								

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

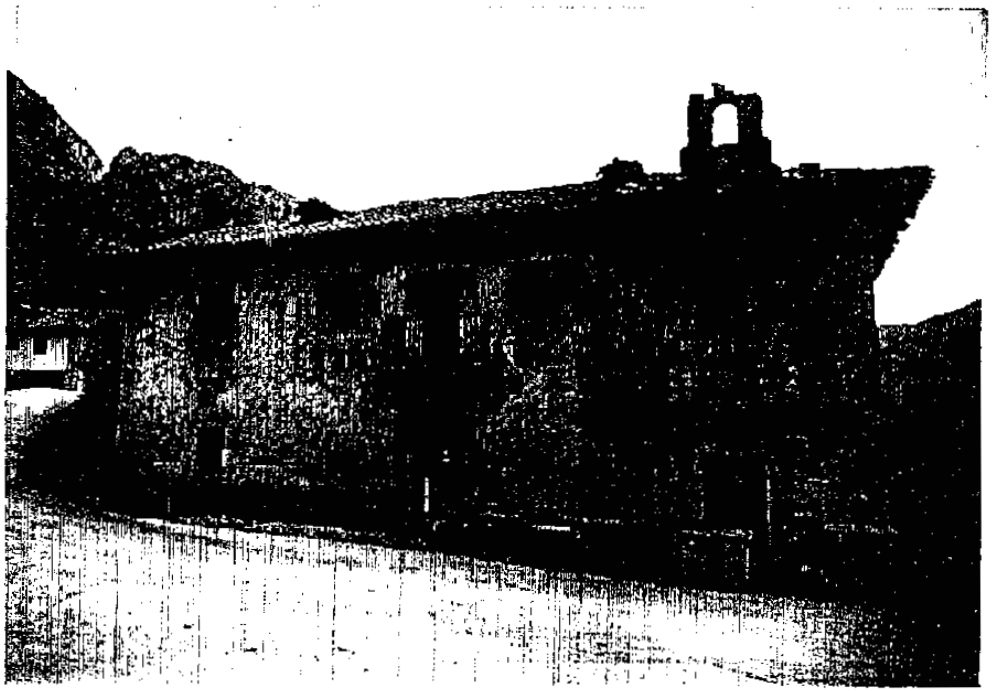
Construcción palacial rural, estructurada en cuatro crujías en torno a un patio, con torre en ángulo y capilla integrada. Se implanta en un terreno en fuerte pendiente, dominando un amplio sector del valle.

La fachada destaca el eje central, en el que se alinean la puerta adintelada y un balcón volado con antepecho de hierro, flanqueados por ventanitas apaisadas en el bajo y cuadradas en el piso noble, todo muy desornamentado. Al lado derecho, la entrada a la capilla se destaca mediante el material - buena sillería vista - y el tratamiento decorativo. La portada, con inscripción en el dintel, está flanqueada por dos columnas entregas de tipo toscano que descansan sobre plintos decorados con rombos, y soportan un entablamento de arquitrabe y cornisa moldurados y friso liso. Sobre la cornisa apoyan dos plintos con bolas. A la altura del piso superior, bajo una ventanita de repisa saliente y moldurada, se aprecia un espacio rectangular, hoy relleno con mampostería, que quizás albergara el escudo. A eje con la puerta aparece la espadaña de sillar, de un solo arquillo, cuyo remate ha caído sobre el tejado.

En la fachada lateral izquierda del palacio se abren cuatro ventanas y una puerta: en el ángulo trasero se levanta la torre, cuadrada, de tres pisos, con los restos de un potente cortafuegos, rematado en triple cuarto de círculo, destacando del muro. La fachada trasera tiene varios vanos, y un balcón volado de madera, con tejadillo, en el primer piso, casi arruinado. El lateral derecho, con dos balcones rasgados en el piso alto, muestra dos saeteras aveneradas, con doble abocinamiento, que iluminan la zona de la capilla.

Interior: a la izquierda del zaguán está una cuadra, con suelo de piedra y un canal en el centro. El patio es cuadrado, muy reducido, húmedo y angosto, con suelo de canto de río, delimitado por tres arcos de medio punto, uno en cada lado, y muro con puerta adintelada hacia el lado sur. La torre está dividida interiormente en tres pisos, con obra de madera, en muy mal estado; la escalera es estrecha y ruinosa, también de madera. Algunos tabiques divisorios, igualmente a punto de caer, son de varas de avellano trenzadas. La capilla se divide en nave y cabecera, ambas cubiertas con bóvedas de arista, y separadas por un arco de sillar. Las ménsulas que recogen los arcos son molduradas, de buena talla. En el testero, que es plano, se adosa el retablo, que es sencillo, de piedra, con dos pilastras labradas con rombos y remate en frontón con inscripción en el timpano. (ver continuación)

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA
INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 32 (Cont.)

CONCEJO: PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA:	ENTORNO:	
NUCLEO DE POBLACION: BORES	CALLE:	ACCESO: ☑ FACIL ☐ V.T.T ☐ DIFICIL	
DENOMINACION: PALACIO DE HOYOS O DE OREJUZ		PROTECCION EXISTENTE:	
EPOCA:	ESTILO:	AUTOR:	

ESTADO DE CONSERVACION															
GLOBAL	BUENO	☑	SECTORES	CIMENTACION:		PAVIMENTO:		HUMEDADES:		MATERIALES	CERRAMIENTO:	USOS	ORIGINAL:	
	ACEPTABLE	☐		ESTRUCTURAS VERTIC.:		HUECOS:							OTROS USOS	
	DEFICIENTE	☐		CUBIERTAS:		ACABADOS INTERIORES:					CUBIERTAS:		ACTUAL:	
	RUINA	☐		FACHADAS:		INSTALACIONES:								

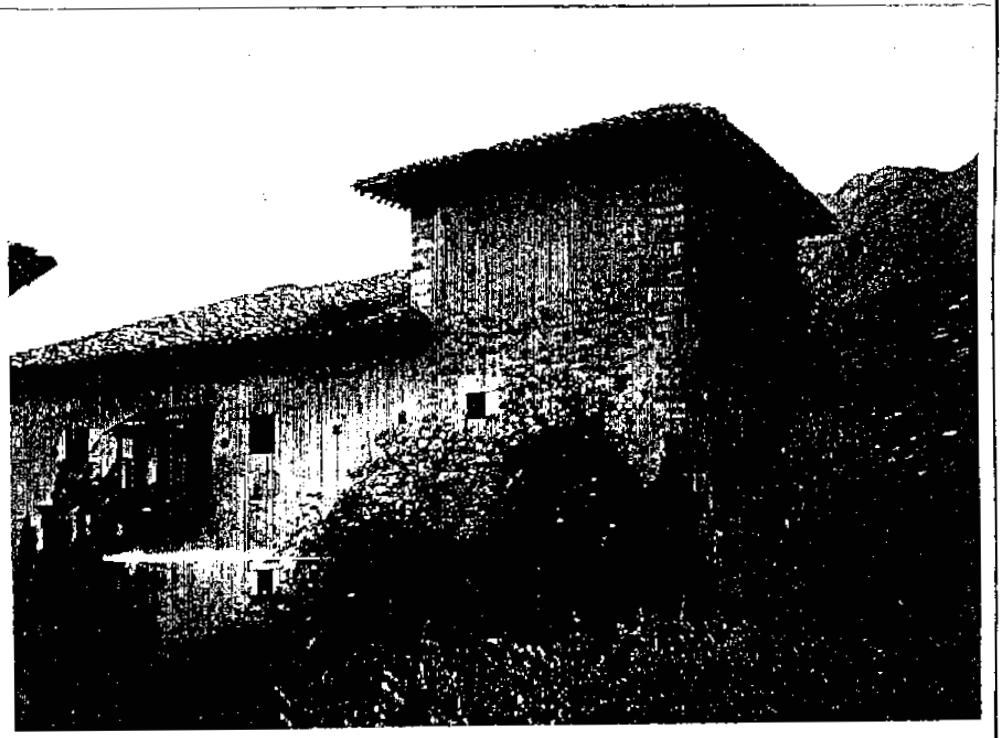
DESCRIPCION TIPOLOGICA:

El retablo descansa sobre altar de fábrica.

La capilla se decora con sencillas pinturas murales: un esquemático Vía Crucis, simbolizado por cruces de calvario, que se distribuyena lo largo de las paredes, y la representación de unas colgaduras o cortinajes, de desvaído color azul, en torno al retablo.

La fábrica del edificio es de mamposteria, con algo de sillarejo y sillar en recercos, esquinales y en el remate del zócalo que rodea los muros. La cubierta es a cuatro aguas en la torre, y probablemente a dos, con caballete, en cada una de las alas; se abren dos pequeñas buhardillas hacia la fachada principal. Buen alero de madera, con vigas trabajadas.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA

INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 33

CONCEJO: PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Pedro de Tobes		ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION: BORES	CALLE: Barrio de la Serna	ACCESO: ☑ FACIL ☐ V.T.T ☐ DIFICIL	
DENOMINACION: PALACIO DE HOYOS		PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)	
EPOCA: S. XVII	ESTILO: Barroco popular	AUTOR:	

ESTADO DE CONSERVACION																	
GLOBAL	BUENO	☑	SECTORES	CIMENTACION:	B	PAVIMENTO:	B	HUMEDADES:	A	MATERIALES	CERRAMIENTO: Mampostería enlucida y sillar	USOS	ORIGINAL:	Residencial
	ACEPTABLE	☐		ESTRUCTURAS VERTIC.:	B	HUECOS:	A						OTROS USOS:	Religioso
	DEFICIENTE	☐		CUBIERTAS:	A	ACABADOS INTERIORES:	B				CUBIERTAS: Teja curva		ACTUAL:	Residencial-Agropec.-Relig.
	RUINA	☐		FACHADAS:	A	INSTALACIONES:	B							

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

Conjunto palacial rural, formado por el palacio y una capilla exenta. El palacio está formado por dos cuerpos en ángulo recto, trazando una planta en escuadra, con varios volúmenes añadidos a la parte trasera.

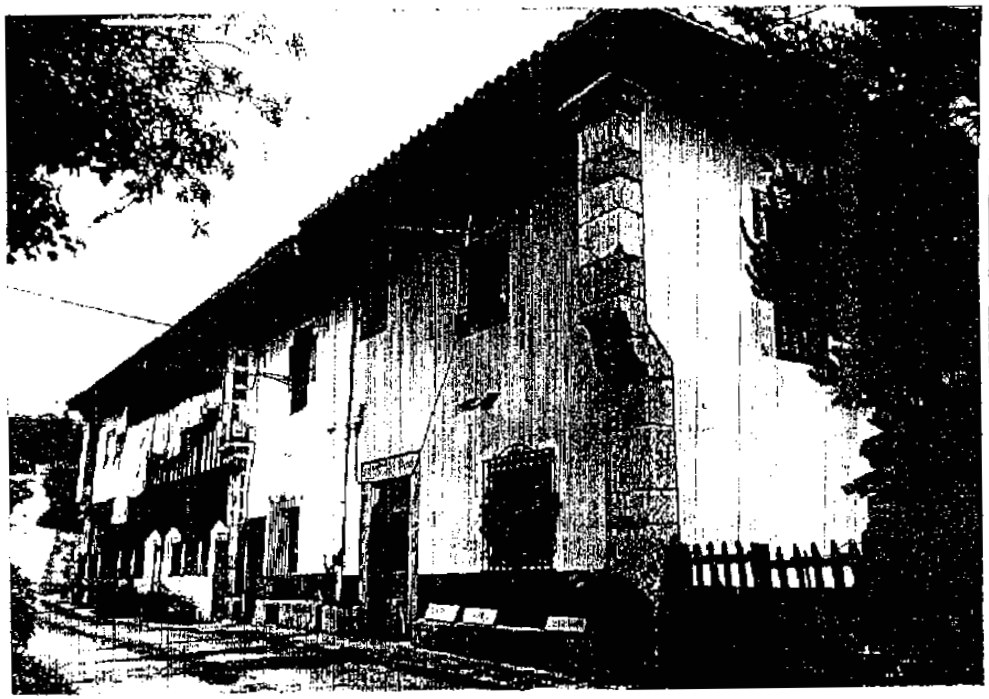
La fachada, delimitada por cortafuegos, se orienta al sur. Está dividida en dos partes: la oeste aparece recorrida por un largo corredor de barrotes torneados y zapatas de madera con volutas laterales y motivo floral en el centro. Tanto el corredor como el alero presentan un buen trabajo de la madera, con sogueados y la cabeza de las vigas trabajadas. En el corredor se dispone el escudo familiar, con una larga inscripción y las armas de Hoyos y Guerra, flanqueado por dos leones rampantes de melena rizada y larga cola. El lado este, separado por un cortafuegos de remate moldurado en forma de "S", es muy cerrado, con puerta adintelada central, un nicho con restos de labra -sogueado y una cabeza- y dos ventanas con marco de piedra en el primer piso. Este lado está enfoscado por completo, excepto en los recercos de vanos y los cortafuegos.

Parte trasera: se prolonga en varios cuerpos, y está muy modificada, con tendejones, portones metálicos para cuadras y almacén, etc. Parecen añadidos a un volumen original, según se aprecia en el lateral oeste, donde aparece un esquinal de buen sillar en medio del muro. En este lado se han abierto ventanas nuevas, con recerco de ladrillo hueco.

El cuerpo este se cubre a tres aguas, con caballete paralelo a la fachada, y el oeste a cuatro; en este caso el caballete, muy corto, es perpendicular al frente principal.

La capilla se sitúa al lado de la casa, al este. Tiene cabecera más alta, cuadrada, con cornisa de piedra y cubierta a cuatro aguas, y una nave muy corta, más sacristía lateral hacia oriente. Abre puerta a los pies, estrecha y adintelada, con dos ventanitas a los lados. Interior: Arco de triunfo de sillar, con imposta saliente y moldurada, y bóveda sencilla, de cuatro nervios, en la cabecera, con clave destacada (muy deteriorada) y restos de pinturas representando rocallas. El interior está encalado, y el pavimento es de losas de piedra. La nave se cubre a dos vertientes.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



Catálogo de edificios existentes en el suelo urbano de Peñamellera Baja con protección integral, no incluidos en el IPAA

PANES

P-1

CASONA.

CARRETERA GENERAL, JUNTO AL PUENTE.

Edificio de vivienda unifamiliar, de finales del siglo XIX, con una tipología híbrida entre la casona tradicional y el chalet. Su sobria composición de huecos desornamentados incorpora elementos innovadores como los miradores acristalados. El conjunto de la edificación, el arbolado y la verja suponen una importante aportación al conjunto de la plaza.

P-2

EDIFICIO DE VIVIENDAS.

CALLE PRINCIPAL, JUNTO AL AYUNTAMIENTO.

Edificios de viviendas, de finales del siglo XIX. Se trata de un edificio de tipología urbana, asociado a las actividades comerciales que se desarrollaron al borde de la nueva carretera. Edificio desornamentado, el interés del edificio radica en la buena factura de su construcción y su volumetría, tanto en su fachada principal como hacia la ladera.

P-3

EDIFICIO DE VIVIENDAS.

CALLE PRINCIPAL.

Edificios de viviendas, de finales del siglo XIX. Se trata de un edificio de tipología urbana, asociado a las actividades comerciales que se desarrollaron al borde de la nueva carretera. Edificio con elementos compositivos muy repetidos en todo el pueblo, como los áticos en fachada, juego de aleros, y miradores acristalados.

P-4

EDIFICIO DE VIVIENDAS.

CALLE PRINCIPAL.

Edificio de viviendas cuyo interés radica en la singularidad tanto de su volumetría como en su galería acristalada, con una presencia muy característica en la imagen de la calle.

P-5

EDIFICIO DE VIVIENDAS.

CALLE PRINCIPAL.

Edificios de viviendas, de finales del siglo XIX. Se trata de un edificio de tipología urbana, asociado a las actividades comerciales que se desarrollaron al borde de la nueva carretera. Edificio con elementos compositivos muy repetidos en todo el pueblo, como los áticos en fachada, juego de aleros, y miradores acristalados. Destaca por su interesante volumetría exenta, con todas sus fachadas cuidadas en los detalles.

P-6

CHALET.

CALLE PRINCIPAL.

Edificios de vivienda unifamiliar, tipo chalet, de comienzos del siglo XX. Se trata de un ejemplo de arquitectura con influencias culturales foráneas de gran interés, aún a pesar de ser un edificio de una calidad constructiva media.

P-7

EDIFICIO DE VIVIENDAS.

CALLE PRINCIPAL.

Edificios de viviendas. Se trata de un edificio de tipología urbana, asociado a las actividades comerciales que se desarrollaron al borde de la nueva carretera, pero con fuertes influencias de la arquitectura tradicional. Sus sobrios elementos compositivos resultan poco comunes en el pueblo.

P-8

VIVIENDA UNIFAMILIAR.

BARRIO DE LA BOLERA.

Edificio de vivienda unifamiliar. Se trata de un edificio de tipología híbrida entre la arquitectura tradicional y la arquitectura de finales del siglo XIX, en elementos como la incorporación del mirador y el juego de volúmenes en cubierta.

P-9

CASONA.

BARRIO DE LA BOLERA.

Casona tradicional, con sobria volumetría y composición de huecos, carente por completo de detalles decorativos. La singularidad deriva de su escala y su tipología más que de la calidad de sus partes.

La vivienda y las edificaciones auxiliares se organiza alrededor de un patio lateral al que se accede con un arco de medio punto.

P-10

VIVIENDA CON MIRADOR.

Pequeño edificio de viviendas, con mirador en planta primera y bajo cubierta que sorprende por su calidad formal y constructiva en contraste con la simplicidad del resto de la edificación. Los miradores se cierran con ventanas de guillotina, una solución habitual en Panes, de clara influencia cántabra.

P-11

CASA CON CORREDOR.

BARRIO LA QUINTANA.

Conjunto de casas con corredor de una sobresaliente calidad constructiva, con buena cantería en los cortafuegos y aleros decorados. Existen otros ejemplos en el pueblo de este cuidado por los detalles en la arquitectura tradicional, pero ninguno de este grado de riqueza.

P-12

CHALET.

BARRIO LA BOLERA.

Edificio de vivienda unifamiliar, chalet, con un estilo en el que se mezclan elementos de la arquitectura regionalista, con detalles de la arquitectura local de influencia indiana, como son la profusión de elementos acristalados.

P-13

VIVIENDA UNIFAMILIAR.

BARRIO MIELERA DE ABAJO.

Edificio de vivienda unifamiliar, tipo casona tradicional, con elementos de estilo regionalista, muy simplificado. La implantación en la parcela, así como el muro perimetral de mampostería de piedra conservan la tipología original enmascarada en parte por las reformas.

P-14

EDIFICIO DE VIVIENDAS.

CALLE PRINCIPAL.

Edificios de viviendas. Se trata de un edificio de tipología urbana, asociado a las actividades comerciales que se desarrollaron al borde de la nueva carretera. Edificio de sobria composición presenta elementos decorativos muy comunes en el pueblo, como son los miradores acristalados, y los aleros decorados con marquetería.

P-15

CAPILLA.

MIELERA DE ABAJO.

Pequeña capilla rural. Carente de detalles decorativos el interés radica en el conjunto formado por la capilla, la casa rectoral, y los espacios libres de su entorno.

P-16

CONJUNTO DE VIVIENDAS CON CORREDOR.

SIEJO.

Conjunto de viviendas con corredor, especialmente notable por lo compacto del grupo, su calidad, y su estado de conservación. Destacar la tipología, repetida en otros paquetes similares en el pueblo, en la que a espaldas de estas viviendas aparece una crujía de cuadras, asociadas a cada una de las viviendas.

P-17

EDIFICIO DE VIVIENDAS.

MIELERA DE ABAJO.

Edificio de volumen muy singular debido al cual a pesar de su pequeño tamaño se destaca sobre las viviendas contiguas. Posee así mismo detalles de arquitecturas urbanas como un pequeño mirador acristalado, y un alero decorado con marquetería.

P-18

EDIFICIO DE VIVIENDAS.

SIEJO.

Edificio viviendas con un sobrio volumen exento por tres de sus fachadas, con muros de mampostería recubiertos de mortero y enmarcado de los huecos con sillería. Como elemento singular cuenta con un mirador acristalado y una galería en bajocubierta.

P-19

EDIFICIO DE VIVIENDAS.

JUNTO AL PUENTE DE SIEJO.

Edificio viviendas de volumen exento, con muros de mampostería recubiertos de mortero, y carente de decoración. Como elementos singulares cuenta con miradores acristalados en planta primera y bajo cubierta en dos de sus fachadas, uno de ellos a modo de casetón en la cubierta a dos aguas.

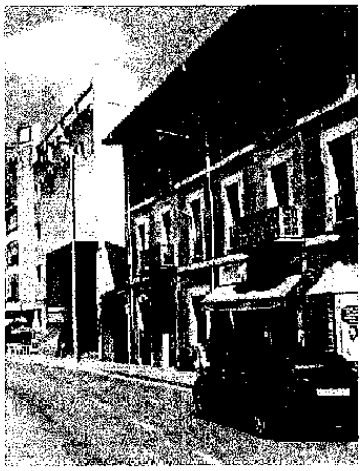
P-20

VIVIENDA CON CORREDOR.

SIEJO.

Casa con corredor. Se trata de una tipología habitual en la arquitectura tradicional de Panes, sobresaliendo éste por la calidad constructiva de su corredor y aleros decorados.

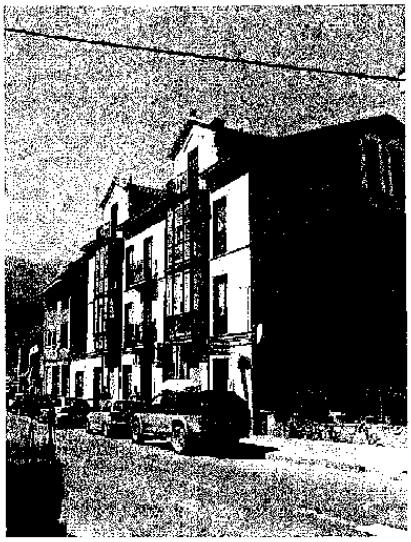
P-1



P-2

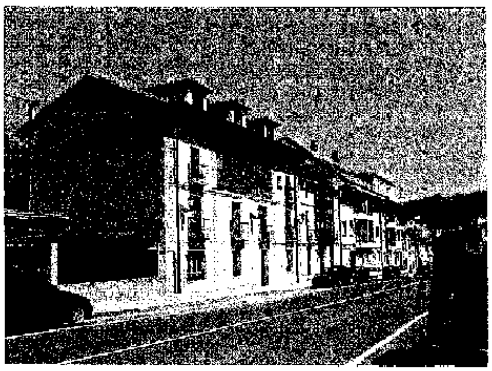
P-3

P-4

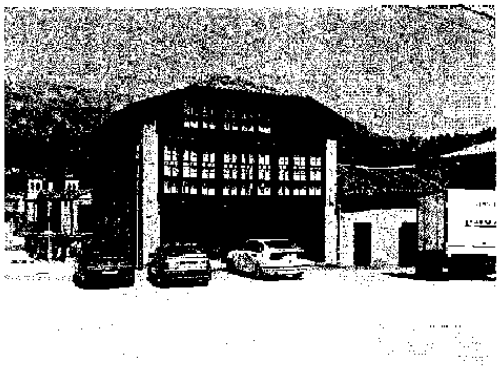


P-5

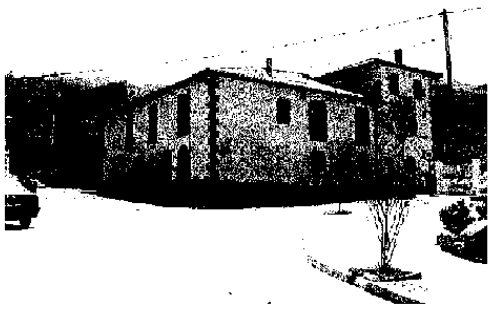
P-6



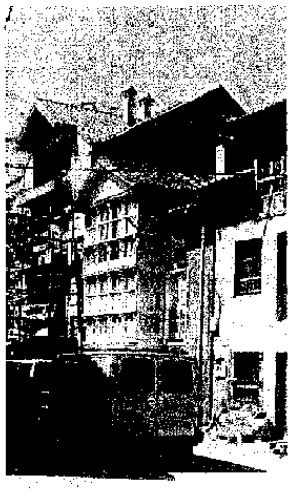
P-7



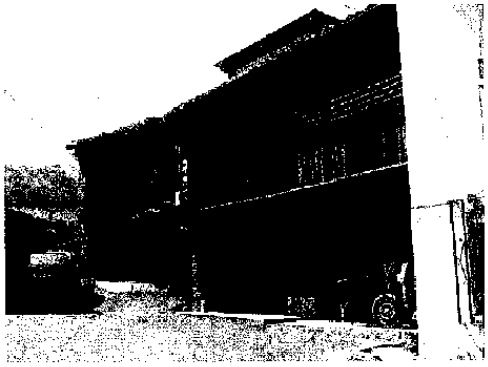
P-8



P-9



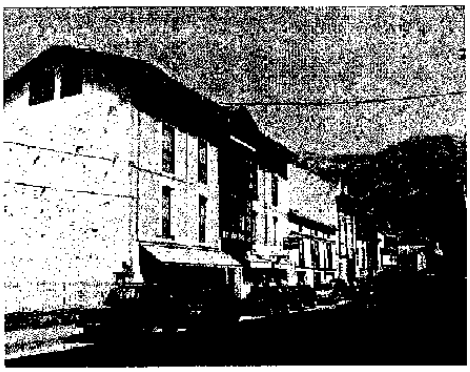
P-10



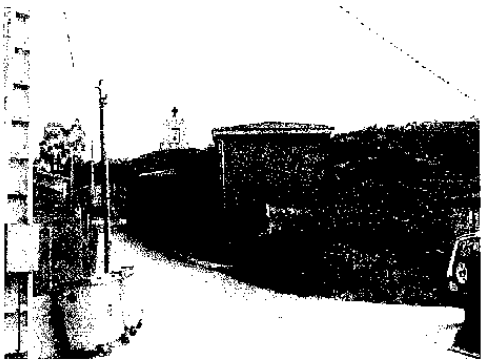
P-11

P-12

P-13



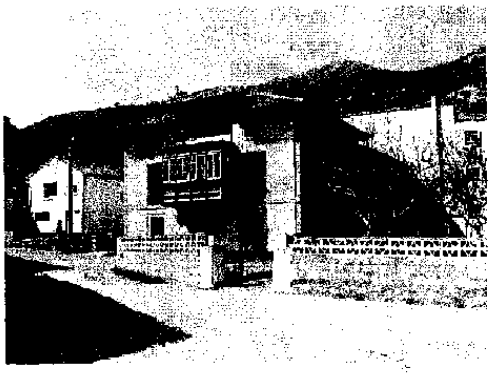
P-14



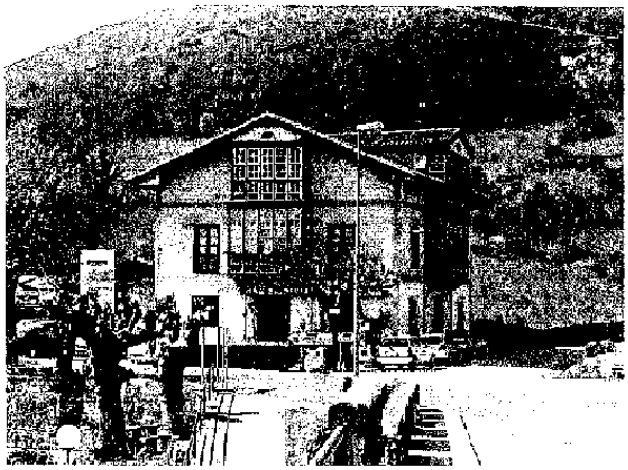
P-15

P-16

P-17



P-18



P-19

P-20

ACUERDO de 15 de abril de 2003, adoptado por el Pleno de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA), relativo al Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Llanes y Recursos de Reposición contra la aprobación definitiva del PGOU (expediente CUOTA: 589/2002).

Con fecha 10 de julio de 2002 la CUOTA aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes en los términos del acuerdo municipal de aprobación provisional de 15 de mayo de 2002, que incluye también el Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo de Llanes y el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Cueto. La citada aprobación se otorgó con el alcance establecido en el artículo 56 de la Ley del Suelo de 1976, a reserva de dar cumplimiento a las condiciones, observaciones y subsanación de deficiencias advertidas en el documento, que se relacionaron en el propio acuerdo, y a cuyo efecto se instó a la elaboración de un Texto Refundido para la verificación de dicho cumplimiento, que es remitido a la CUOTA por el Alcalde a medio de oficio de 4 de abril de 2003 completándose con documentación enviada los días 10 y 14 de abril de 2003.

El Documento de Texto Refundido está integrado por los siguientes tomos:

• Respecto del Plan General de Ordenación Urbana:

- Memoria Informativa.
- Memoria Urbanística.
- Planos de información suelo urbano.
- Planos de información suelo no urbanizable.
- Informe de alegaciones I.
- Informe de alegaciones II.
- Normativa.
- Fichas de desarrollo.
- Planos de ordenación I.
- Planos de ordenación II.
- Planos de ordenación III.
- Estudio Económico Financiero y Programa de Actuación.

• Respecto del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico del Cueto:

- Memoria (en el que se integran también Normativa y Planos)
- Fichas de los Edificios y Solares

• Respecto del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo de Llanes:

- Edificios fuera del límite.
- Unidades de Diseño.
- Plantas.
- Imágenes y Visiones.
- Nomenclator-Plano General.
- Resumen por manzanas de la cualidad de los edificios.
- Memoria y Normativa.
- Manzana 02.
- Manzana 03.
- Manzana 04.
- Manzana 06.
- Manzana 08.
- Manzana 09.
- Manzana 10.
- Manzana 11 del PERI del Casco Antiguo.
- Manzana 12 del PERI del Casco Antiguo.
- Manzana 13 del PERI del Casco Antiguo.
- Manzana 14 del PERI del Casco Antiguo.
- Manzana 15 del PERI del Casco Antiguo.
- Manzana 16 del PERI del Casco Antiguo.
- Manzana 20 del PERI del Casco Antiguo.

- Manzana 22 del PERI del Casco Antiguo.
- Manzana 23 del PERI del Casco Antiguo.
- Manzana 24 del PERI del Casco Antiguo.
- Manzana 25 del PERI del Casco Antiguo.
- Manzana 28 del PERI del Casco Antiguo.
- Manzana 29 del PERI del Casco Antiguo.

A fin de acreditar/justificar la condición de suelo urbano en los términos expresados en el acuerdo de aprobación definitiva, para una serie de terrenos ubicados al este de Niembro (Gran Finca), oeste de Barro, oeste de Nueva, suroeste y norte de Poo y Toró; acompaña al Texto Refundido un Anexo a la Memoria de Cumplimiento de Prescripciones del acuerdo de CUOTA en el que se aportan una serie de planos sobre accesos rodados, electricidad e infraestructuras hidráulicas y un informe de Asturagua, acompañado de sendos informes técnicos del arquitecto del equipo redactor y del arquitecto municipal que concluyen que los suelos a los que se refiere el acuerdo son urbanos y cumplen las exigencias que a tal fin establece el artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones. Asimismo se incorpora un certificado del Secretario Municipal con el visto bueno del Alcalde-Presidente en funciones de que, a la vista de los precitados informes, los terrenos a que hace referencia el acuerdo, constituyen suelo urbano a los efectos del señalado artículo 8.

Analizado el Texto Refundido por los servicios técnicos de la CUOTA, vistos los informes favorables al mismo emitidos por la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente el 24 de marzo de 2003, y el Consejo de Patrimonio Histórico el 14 de abril de 2003, y valorando el Pleno la fe pública derivada del certificado recogido en el Anexo citado en el párrafo anterior; se consideran cumplidas con carácter general las condiciones y subsanadas las deficiencias del PGOU señaladas en el acuerdo de su aprobación definitiva.

En relación con la Gran Finca al este de Niembro, nuevamente se detiene la CUOTA en su análisis al considerarlo un singular enclave de importantes dimensiones para el que las decisiones sobre su ordenación urbanística deben revestir especial sensibilidad, estimando por ello conveniente establecer precisiones adicionales en relación con el Plan Especial con arreglo al cual podría desarrollarse.

Seguidamente el Pleno pasa a la fase de adopción de acuerdos, adoptándose por unanimidad los siguientes:

Primero: Dar por recibido el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

Segundo: El Plan Especial para el desarrollo de la Gran Finca de Niembro deberá procurar la ubicación de la edificación en el área más inmediata al núcleo urbano con el que linda, armonizando con su realidad edificada y evitando soluciones susceptibles de generar efecto de pantalla arquitectónica.

Se advierte expresamente la necesaria consideración de las disposiciones legales sustantivas de directa aplicación a las que se refieren los artículos 91 y 92 de la Ley del Principado de Asturias de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, a efectos de cuyo cumplimiento podría resultar imprescindible rebajar, en la medida en que se precisare, la edificabilidad asignada de 0,20 m^2/m^2; así como la necesidad de someter el citado Plan Especial a informe vinculante de la CUOTA antes de la aprobación definitiva por la Entidad Local.

Tercero: En cuanto a la elaboración de un Catálogo urbanístico de protección de acuerdo con el artículo 27 de la Ley del Principado de Asturias 1/2001 de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural; se hace recordatorio expreso al Ayuntamiento de la exigencia derivada también de la Ley urbanística regional, en orden a la urgente elaboración de un Catálogo urbanístico que cumpla sus previsiones (Disposición Transitoria Séptima). A fin de evitar excesivas dilaciones en este proceso, se insta al Ayuntamiento a proceder a su formulación en un plazo máximo de 18 meses a contar desde la adopción de este acuerdo.

Cuarto: Resolver los recursos de reposición y requerimiento presentados ante la CUOTA contra su acuerdo de aprobación definitiva del Plan en el sentido que a continuación se expresa respecto de todos y cada uno de ellos; e instar a la Entidad Local a la elaboración de un Anexo complementario del Texto Refundido en el que se recojan las variaciones derivadas de dicha resolución, con anterioridad a la publicación de este acuerdo y de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido.

• *Recurso interpuesto por don José Alberto González González.*

Con fecha 27 de septiembre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presenta recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El recurso se considera interpuesto en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

El recurrente manifiesta que es propietario de una parcela situada en el núcleo de Andrín y que podría estar afectada por la prescripción del acuerdo de aprobación definitiva que establece la necesidad de revisar la delimitación de este núcleo. Solicita que se mantenga la calificación de la parcela como núcleo rural argumentando que para la misma ha obtenido licencia municipal otorgada en marzo de 1998, y que está rodeada de edificaciones.

El Ayuntamiento envía informe favorable al recurso, sobre la base de la situación de la parcela respecto al conjunto edificado y el hecho de que disponga de licencia municipal, y se acompaña plano a modo de propuesta de una nueva delimitación del núcleo de la que —si se compara con el documento aprobado provisionalmente— se eliminan algunas de las fincas situadas hacia la costa y se traza la línea de delimitación como cierre entre edificaciones existentes quedando dentro de la misma la finca del recurrente. Se señala la existencia de una elevación geográfica que independiza el núcleo respecto a la costa.

En cuanto a la nueva delimitación propuesta por la Entidad Local, se comprueba que efectivamente se han eliminado diversas fincas situadas en la franja de 500 metros desde la ribera del mar, y también la existencia de las edificaciones que sustentan la línea de delimitación como cierre del conjunto edificado.

Considerando racional la delimitación recogida en dicho plano para el núcleo y hallándose la finca del recurrente en su interior, se acuerda la estimación del recurso.

• *Recurso interpuesto por doña Rosa Clara Rodríguez Sobrino y 3 más.*
• *Recurso interpuesto por don Juan Antonio Villar Pradera.*

Con fecha 27 de septiembre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presentan sendos recursos potestativos de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

Los recursos se consideran interpuestos en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las

Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

A la vista de la identidad sustancial de ambos recursos, se acuerda su acumulación, al amparo del artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999.

Respecto de una parcela identificada como de propiedad de los Hermanos Ruiz Orfila situada dentro del ámbito del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo de Llanes que se integra en el Plan General de Ordenación Urbana, se solicita la anulación de la calificación que le otorga dicha normativa (suelo urbano con ordenanza de trama urbana tradicional), otorgándole en su lugar la de espacio libre público, privado y de equipamiento para uso portuario.

Basan los recurrentes su defensa en que la calificación que pretenden era la establecida para dichos terrenos por el PERI según modificación aprobada por la CUOTA en 1996, donde pasaron de residencial a espacio libre y equipamiento. También invocan la legislación de costas, su afección por la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre y consiguientemente las limitaciones inherentes al mismo.

En cuanto al primero de los argumentos, señalar que amén de no poder hablarse en rigor desde un plano estrictamente jurídico de la calificación de dichos terrenos como espacio libre y equipamiento, toda vez que la normativa que lo sustentaba ha sido anulada judicialmente, entra dentro de las potestades discrecionales de la Administración Local y de las prerrogativas inherentes al ius variandi la de otorgar a los terrenos la calificación adecuada en concordancia con el modelo de ordenación de la ciudad que propugna, sin más limitaciones que las derivadas de cuestiones de legalidad o de la posible incidencia de decisiones supralocales cuando la ordenación propugnada localmente pueda tener alguna conexión con intereses de superior alcance. Ninguna de esas circunstancias concurren en este supuesto, por lo que ha de estimarse conforme a derecho la decisión municipal aceptada por la CUOTA en su aprobación definitiva.

Tampoco obstáculo a dicha calificación de residencial deriva de la afección por la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, ya que por virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Novena, 2, 3ª del Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley de Costas, se da preferencia a las medidas derivadas del régimen de declaración del conjunto histórico sobre las contenidas en la Ley de Costas; estando los terrenos objeto del recurso dentro del Conjunto Histórico de la Villa de Llanes y teniendo el Plan Especial -como ya señaló el Consejo de Gobierno al resolver la súplica mencionada en el recurso analizado- naturaleza de Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa.

No obstante lo anterior, el informe municipal propone modificar ligeramente las alineaciones a fin de interrumpir en el menor grado posible las fincas situadas detrás, adjuntando un plano en el que se plasma gráficamente esta solución.

En consecuencia, admitiendo dicha propuesta de la Entidad Local, se acuerda estimar parcialmente los recursos presentados, modificando las alineaciones en el sentido resultante del plano aportado por aquella.

• *Recurso interpuesto por don Angel García González.*

Con fecha 28 de septiembre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presenta recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El recurso se considera interpuesto en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

El recurrente solicita que se proceda a una nueva delimitación del núcleo de Buelna, eliminando las parcelas que se sitúan en dirección a la costa, cruzando la línea del ferrocarril, todo ello en base a los criterios expresados en el acuerdo de aprobación definitiva de la CUOTA, aplicable a núcleos rurales en la franja costera.

Se comprueba que en el núcleo de Buelna se ha ampliado la delimitación de las anuladas NNSS de 1992 mencionadas en el acuerdo de aprobación definitiva, incorporando diversas fincas situadas al lado opuesto de la vía del ferrocarril respecto a núcleo compacto, y hacia la costa. Este crecimiento se produce mayoritariamente sobre fincas no edificadas.

El Ayuntamiento envía informe al recurso y se acompaña plano a modo de propuesta de una nueva delimitación del núcleo de la que –si se compara con el documento aprobado provisionalmente- se eliminan algunas de las fincas situadas hacia la costa y se incorporan aquellas ya edificadas y algunas colindantes y con acceso desde el viario grafiado en el plano. Se señala la especial situación geográfica del núcleo, que impide otros crecimientos.

Respecto a la nueva delimitación propuesta por la Entidad Local, se comprueba que efectivamente se han eliminado diversas fincas situadas en la franja de 500 metros desde la ribera del mar, y también la existencia de las edificaciones que sustentan la línea de delimitación como cierre del conjunto edificado.

Considerando racional la delimitación del núcleo recogida en dicho plano se admite la misma y, en consecuencia, se estima parcialmente el recurso interpuesto.

• *Recurso interpuesto por don Pedro Acebo Pérez y doña Carmen Gómez Argüelles.*

Con fecha 28 de septiembre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presenta recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El recurso se considera interpuesto en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

Los recurrentes solicitan que se conceda a la totalidad de la finca de su propiedad situada en Llanes la clasificación de suelo urbano, “VU1”, eliminando la clasificación de suelo urbanizable “L12” en la parte de la misma ocupada con edificaciones auxiliares.

El informe del Equipo Redactor enviado por el Ayuntamiento es favorable a la propuesta de los recurrentes.

La solución reclamada parece efectivamente más adecuada con la realidad de la finca y del entorno que la recogida en la aprobación definitiva, introductoria de dos clasificaciones diferenciadas para la misma, con las consiguientes diferencias en cuanto a su gestión sin causa justificada.

En consecuencia, se acuerda estimar el recurso presentado.

• *Recurso interpuesto por don Luis A. Díaz Galán.*

Con fecha 30 de septiembre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presenta recurso

potestativo de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El recurso se considera interpuesto en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

Solicita que se incluya una finca de su propiedad en la delimitación del núcleo rural de Picones por contar con acceso directo desde el camino público, ya que la causa que motivó la desestimación de la alegación presentada en su día fue precisamente la carencia de este requisito.

Según el plano aportado por el recurrente, se comprueba que la delimitación parcelaria del PGOU es incorrecta, puesto que la finca se prolonga hasta el camino con una anchura superior a 30 metros. Por otra parte, el informe municipal elaborado por el Equipo Redactor es favorable a su inclusión.

En consecuencia, se acuerda estimar el recurso.

• *Recurso interpuesto por don Francisco de la Vega Llanes en representación de la Entidad Mercantil "Estación de Servicio de la Vega, S. A."*

Con fecha 30 de septiembre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presenta recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El recurso se considera interpuesto en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, constando acreditada la legitimación del recurrente para interponer el recurso.

Como representante de la empresa Estación de Servicio de la Vega, S.A., en Posada, solicita que se elimine la clasificación de los terrenos como Suelo Urbanizable No Sectorizado, modificándola por la de suelo no urbanizable de infraestructuras o, en su defecto, suelo urbano dotacional de infraestructuras, todo ello sobre la base de la realidad edificada y de los usos desarrollados.

El informe enviado por el Ayuntamiento es favorable a la consideración de los terrenos ocupados actualmente por la estación de servicio como suelo no urbanizable de infraestructuras, de cara a evitarle problemas en su funcionamiento (a ambos márgenes de la Autovía del Cantábrico). Para el resto de los terrenos propiedad de los recurrentes se propone el mantenimiento como suelo urbanizable no sectorizado, de forma que para su desarrollo se proceda a la delimitación de sectores y unidades de actuación que faciliten el desarrollo y gestión independiente de los mismos.

Se considera razonable y acorde con la situación fáctica de los terrenos transformados en tanto que vinculados a la infraestructura de comunicación, su consideración como suelo no urbanizable de infraestructuras, y la propuesta municipal para el resto de los terrenos podrá hacerse efectiva, en su caso, en el posterior proceso de desarrollo y gestión del suelo urbanizable.

En consecuencia se acuerda estimar parcialmente el recurso en el sentido propuesto por la Entidad Local.

• *Recurso interpuesto por don Alejandro Sánchez Pérez en representación de SEO/Birdlife.*
• *Recurso de don Luis Carrera Buergo.*

Con fechas 30 de septiembre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presentan sendos recursos potestativos de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

Los recursos se consideran interpuestos en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, constando acreditada la legitimación del recurrente para interponer el primero de ellos.

A la vista de la identidad sustancial de ambos recursos, se acuerda su acumulación, al amparo del artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999.

El recurso, fundamentalmente centrado en el suelo urbanizable de La Talá, juzga loables las restricciones impuestas por la CUOTA en su aprobación definitiva del Plan General, pero considera no obstante que se han quedado cortas en orden a una adecuada protección del área en base a una serie de consideraciones que se analizan y contestan a continuación:

El recurrente cuestiona carencias documentales del Plan Parcial de La Talá relacionadas con los especiales valores naturales que a su juicio concurren en el ámbito. Considera que existen en el mismo especies incluidas en el Anexo I de la Directiva de Conservación de Aves Silvestres de 2 de abril de 1997 y otras especies clasificadas por el Catálogo de Fauna Amenazada del Principado de Asturias; está incluido en el Paisaje Protegido de la Costa Oriental y está previsto que forme parte de la zona de Especial Protección de Aves (ZEPA) AS-18.Ribadesella-Tinamayor) y por tanto, llamada a integrar la Red Natura 2000.

Se dice que el régimen de protección de las ZEPAs declaradas implica que deben tomarse las medidas adecuadas para evitar el deterioro de los hábitats y las alteraciones que repercutan negativamente en las especies que hayan motivado la declaración, y que cualquier plan o proyecto que vaya a afectar apreciablemente a tales zonas debe someterse a una evaluación de las repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta sus objetivos de conservación. Una vez realizada la evaluación sólo podrán declararse conformes los que no afectan a la integridad del lugar y, no obstante, podrán aprobarse tales planes cuando respondan a imperiosas razones de interés público de primer orden, siempre que se tomen las medidas compensatorias necesarias para garantizar la coherencia de la Red Natura 2000.

Asimismo, además de recordar cual es el régimen de protección aplicable a las ZEPAs una vez realizada la declaración formal, destaca que preventivamente, en las zonas que presenten valores ornitológicos relevantes (presencia de aves del anexo I de la Directiva de 1 de abril de 1997) la jurisprudencia comunitaria opina que deben someterse a un régimen de protección más estricto donde el interés ornitológico debe prevalecer sobre cualquier clase de interés.

Solicitado informe sobre el recurso a la Dirección General de Recursos Naturales y Protección Ambiental, se emitió con fecha 11 de marzo de 2003, manifestándose lo siguiente:

"• Que por Acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 29 de enero de 2003 ha sido aprobada la designación de una nueva Zona Especial de Protección de las Aves (ZEPA) al amparo de la Directiva 79/409/CEE denominada Ría de Ribadesella-Ría de Tinamayor. Que sus límites en la zona que se informa son los del dominio marítimo terrestre, al sur, y la isobata de 20 m. de profundidad, al norte.

• Que las especies de aves que figuran en el formulario de la ZEPA son las figuran anexas.

- De acuerdo con los contenidos de la Directiva 79/409/CEE (Aves) y la 92/43/CEE (Hábitats) previo a cualquier intervención se considera necesario que se realice una "Evaluación de las Implicaciones" específica para los objetivos de conservación de la ZEPA, con especial atención a la incidencia en los taxones y sus hábitats como establece el artículo 6 de la Directiva Hábitats, sin olvidar los procedimientos de consulta e información a la Comisión Europea, si procede, tal y como establece el artículo 6 de la mencionada Directiva.

- Que en los acantilados ubicados en la zona de La Talá nidifica el Halcón Peregrino y por tanto la alteración de la zona próxima a dichos acantilados puede repercutir negativamente en la especie.

- Que de acuerdo con el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Principado de Asturias (Decreto 38/1994, de 19 de mayo) la zona esta prevista sea declarada Paisaje Protegido".

Dicho informe es ampliado a iniciativa propia el 14 de abril de 2003 por la Sección de Conservación de Flora y Fauna, dependiente de la citada Dirección General, expresándose lo siguiente:

> "La Talá es una zona de campiña que, al igual que otras muchas similares de Asturias, alberga ejemplares incluidos en paso de algunas especies de aves en el anexo I de la Directiva Aves como son la Bisbita campestre, el Chorlito dorado y otras estivales como el Alcaudón donsirrojo. También la zona por su proximidad es área de campeo de alguna de las especies que habitan en la zona de acantilado incluida en la ZEPA, como el Halcón peregrino.
>
> Por todo ello, a la hora de planificar el desarrollo de cualquier Plan Parcial en este entorno deberán evaluarse las correspondientes repercusiones ambientales en consonancia con lo ya expresado en el informe de 11 de marzo de 2003".

Considera el recurrente injustificado que se admita la consideración de urbanizables para suelos que estaban conforme a las Normas Subsidiarias de 1986 como de protección costera, y que se cifran en un alto porcentaje del ámbito del Plan Parcial, especialmente en sus sectores oeste y norte.

Sobre esta cuestión conviene recordar que nos hallamos ante un singular enclave de la costa llanisca que, como la CUOTA tuvo ocasión de apreciar en su acuerdo de 10 de julio de 2002, desde una óptica técnico urbanística ejemplifica una alternativa natural de crecimiento de la villa de Llanes, en la medida en que se emplaza adyacente a la misma y en paralelo al litoral.

La decisión de la CUOTA ha tratado de conjugar el marco legal aplicable protegiendo la zona de protección específica con la adopción de una decisión de carácter discrecional que no ponga en riesgo los intereses públicos, evitándose riesgos indemnizatorios que podrían surgir para el caso de que se privase de toda posibilidad de transformación urbanística a este ámbito urbanizable.

Por otra parte, la Directriz Bb.4.I de las Directrices Subregionales de Ordenación del Territorio para la Franja Costera admite las nuevas urbanizaciones en colindancia con el suelo urbano con la condición de evitar el crecimiento lineal de las poblaciones enlazando unas con otras mediante suelos aptos para urbanizar. Y en cuanto a la inexistencia de un estudio particularizado justificativo de esta previsión puede ampararse en el hecho de tratarse de un suelo urbanizable parcialmente ya previsto para su desarrollo en el año 1986.

- También se cuestiona por el recurrente el mantenimiento de los aprovechamientos liberando la franja de los 200 m. por considerar que supondría un incremento del impacto ambiental y paisajístico en toda el área.

Frente a esta afirmación debe observarse que, a efectos comparativos, calculada la edificabilidad de esos terrenos referida a la superficie de los mismos fuera de la franja de 200 m. desde la ribera del mar, dicha edificabilidad sería del 43% respecto de la contemplada en suelo urbano adyacente, es decir, inferior a la mitad de este último.

- En cuanto a la ampliación del suelo urbanizable de Poo respecto de las Normas Subsidiarias de 1986, también cuestionada por el recurrente, señalar que representa un crecimiento mínimo, limitado a unas cuatro fincas que cumplen la función de prolongar el suelo urbanizable a un camino existente, lo que podría considerarse como un criterio favorable en orden a su posterior gestión. Además, dicho crecimiento, se emplaza a más de 300 m. de la ribera del mar, alejado pues de la zona de protección específica.

Desde el Ayuntamiento se envía informe del Equipo Redactor en sentido desfavorable indicando que "se reiteran las razones expuestas en la memoria del Plan y en la respuesta a las alegaciones de esta entidad, ya en la AD por CUOTA se tiende a un mayor respeto del medio natural mediante el establecimiento de la línea de edificación en 200 m., que parece suficiente para la protección del entorno".

A la vista de las consideraciones expuestas, y valorando especialmente el informe ampliatorio emitido el 14 de abril de 2003 desde la Dirección General de Recursos Naturales y Protección Ambiental, se acuerda estimar parcialmente los recursos interpuestos, en el sentido de exigir, en el momento de planificar el suelo urbanizable de La Talá, evaluar en el entorno las correspondientes repercusiones ambientales, en consonancia con lo expresado en el transcrito informe de 11 de marzo de 2003.

• *Recurso interpuesto por don José Luis Gutiérrez Avín.*

Con fecha 30 de septiembre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presenta recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El recurso se considera interpuesto en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

El recurrente, a partir de la prescripción del acuerdo de aprobación definitiva, manifiesta, junto con diversos vecinos firmantes del recurso, que no está de acuerdo con la delimitación del núcleo de Hontoria propuesta en el PGOU, y propone una ampliación del mismo hacia el Noroeste.

El Ayuntamiento envía informe al recurso y se acompaña plano a modo de propuesta de delimitación del núcleo de la que —si se compara con el documento aprobado provisionalmente— se eliminan algunas de las fincas situadas hacia la costa y se traza la línea de delimitación apoyada en el viario existente manteniendo la calificación de núcleo para algunas fincas colindantes con las edificadas. Se ponen de manifiesto las especiales circunstancias geográficas del núcleo, afectado por la protección del río, de los yacimientos arqueológicos y de las servidumbres propias de la autovía. Se señala la existencia de una elevación geográfica que independiza el núcleo respecto a la costa.

Respecto a la nueva delimitación propuesta por la Entidad Local, se comprueba que efectivamente se han eliminado fincas situadas en la franja de 500 metros, y también la existencia de las edificaciones y el viario que sustentan la línea de delimitación como cierre del conjunto edificado.

Considerando racional la delimitación recogida en dicho plano se admite la misma y, en consecuencia, se estima parcialmente el recurso interpuesto.

• *Recurso interpuesto por don Jesús Díaz Salas y otros.*

Con fecha 8 de octubre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presenta recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El recurso se considera interpuesto en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

Los recurrentes, en calidad de propietarios de terrenos situados en el núcleo de Pendueles, solicitan que se mantenga la delimitación del núcleo incluida en el documento de aprobación provisional tramitado por el Ayuntamiento. Argumentan que los terrenos constituyen una zona de crecimiento natural del núcleo, que no tiene incidencia de vistas sobre la costa, y que la línea del ferrocarril constituye una barrera para el crecimiento hacia el sur.

El Ayuntamiento envía informe al recurso y se acompaña plano a modo de propuesta de una nueva delimitación del núcleo de la que –si se compara con el documento aprobado provisionalmente- se eliminan algunas de las fincas situadas hacia la costa, en el noroeste, incluyendo la zona de apertura de viales prevista, y se traza la línea de delimitación recogiendo las edificaciones existentes y apoyada en los viarios; señalándose la desvinculación de vistas de estas fincas respecto a la costa.

Respecto a la nueva delimitación propuesta por la Entidad Local, se comprueba que efectivamente se han eliminado diversas fincas situadas en la franja de 500 metros desde la ribera del mar, y también la existencia de las edificaciones que sustentan la línea de delimitación del núcleo.

Considerando racional la delimitación recogida en dicho plano para el núcleo se admite la misma y, en consecuencia, se estima parcialmente el recurso interpuesto.

• *Recurso interpuesto por don Jesús Mijares y doña Carmen Fuente.*

Con fecha 8 de octubre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presenta recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El recurso se considera interpuesto en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

Los recurrentes, en calidad de propietarios de terrenos situados en el núcleo de Cué, solicitan que se mantenga la delimitación del núcleo incluida en el documento de aprobación provisional tramitado por el Ayuntamiento. Argumentan que los terrenos constituyen una zona de crecimiento natural del núcleo, que no tiene incidencia de vistas sobre la costa, que la delimitación propuesta responde a un acuerdo adoptado por los vecinos en un "conceyu públicu", que el crecimiento del núcleo está limitado por la sierra plana de Andrín y que el hecho de que la mayor parte de las fincas en las que se prevé la posibilidad de apertura de nuevos viales pertenezcan a un único propietario merma las posibilidades de crecimiento del núcleo.

El Ayuntamiento envía informe al recurso y se acompaña plano a modo de propuesta de una nueva delimitación del núcleo de la que —si se compara con el documento aprobado provisionalmente— se eliminan varias fincas situadas hacia la costa y se traza la línea de delimitación que mantiene la calificación de núcleo para algunas con las parcelas edificadas. Se ponen de manifiesto las especiales circunstancias geográficas del núcleo, constreñido entre la costa y la sierra plana de Andrín, que impide otros crecimientos.

Respecto a la nueva delimitación propuesta por la Entidad Local, se comprueba que efectivamente se han eliminado varias fincas situadas mayoritariamente hacia el este, en la de 500 metros, que supondrían una prolongación excesiva de las edificaciones en esta dirección.

Considerando racional la delimitación recogida en dicho plano para el núcleo se admite la misma y, en consecuencia, se estima parcialmente el recurso interpuesto.

• *Recurso* interpuesto por doña Rosa María García Blanco y otros.

Con fecha 8 de octubre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presenta recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El recurso se considera interpuesto en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

Los recurrentes, en calidad de propietarios de terrenos situados en el núcleo de Villanueva de Pría, solicitan que se mantenga la delimitación del núcleo incluida en el documento de aprobación provisional tramitado por el Ayuntamiento. Argumentan que los terrenos constituyen una zona de crecimiento natural del núcleo, que no tiene incidencia de vistas sobre la costa y que el norte del núcleo ya tenía esta calificación en las NNSS anteriores

El Ayuntamiento envía informe al recurso y se acompaña plano a modo de propuesta de una nueva delimitación del núcleo de la que —si se compara con el documento aprobado provisionalmente— se eliminan algunas de las fincas situadas hacia la costa y se traza la línea de delimitación recogiendo las edificaciones existentes y apoyada en los viarios.

Respecto a la nueva delimitación propuesta por la Entidad Local, se comprueba que efectivamente se han eliminado algunas fincas situadas en la franja de 500 metros, hacia el noreste, y también la existencia de las edificaciones y viarios que sustentan la línea de delimitación.

Considerando racional la delimitación recogida en dicho plano para el núcleo, se admite la misma y, en consecuencia, se estima parcialmente el recurso interpuesto.

• *Recurso interpuesto por don Rafael Sordo Turanzas y otros.*

Con fecha 8 de octubre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presenta recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El recurso se considera interpuesto en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

Los recurrentes, en calidad de propietarios de terrenos situados en el núcleo de Andrín, solicitan que se mantenga la delimitación del núcleo incluida en el documento de aprobación provisional tramitado por el Ayuntamiento. Argumentan que los terrenos constituyen una zona de crecimiento natural del núcleo, que no tiene incidencia de vistas sobre la costa y que existen parcelas con licencia municipal.

El Ayuntamiento envía informe al recurso y se acompaña plano a modo de propuesta de una nueva delimitación del núcleo de la que —si se compara con el documento de aprobación provisional— se eliminan algunas de las fincas situadas hacia la costa y se traza la línea de delimitación como cierre entre edificaciones existentes. Se señala la existencia de una elevación geográfica que independiza el núcleo respecto del cementerio y el mar.

Respecto a la nueva delimitación propuesta por la Entidad Local, se comprueba que efectivamente se han eliminado diversas fincas situadas en la franja de 500 metros, y también la existencia de las edificaciones que sustentan la línea de delimitación como cierre del conjunto edificado hacia el noreste.

Considerando racional la delimitación recogida en dicho plano para el núcleo se admite la misma y, en consecuencia, se estima parcialmente el recurso interpuesto.

• *Recurso interpuesto por don Antonio Fernández González.*

Con fecha 8 de octubre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presenta recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El recurso se considera interpuesto en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

El recurrente solicita que se incluya la totalidad de su finca en la delimitación del suelo urbano de Posada, puesto que existen accesos no reflejados en el plano y las características orográficas de la parcela lo permiten.

El informe del Equipo Redactor enviado por el Ayuntamiento es favorable, proponiendo que se clasifique como urbano la parte de la finca con mejores características físicas, con la calificación de Vivienda Tradicional Familiar (VTF).

A la vista de las características de la parte de la finca cuya inclusión en el suelo urbano se insta, se considera aceptable la pretensión, con el otorgamiento de la ordenanza propuesta por la Entidad Local (VTF).

En consecuencia, se acuerda estimar el recurso presentado.

• *Recurso interpuesto por T.C.D. Cantábrico, S.L.*

Con fecha 8 de octubre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presenta recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El recurso se considera interpuesto en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, constando acreditada la legitimación del recurrente para interponer el recurso.

Se solicita que se modifique la delimitación de la Unidad de Actuación UA-L13, incluyendo en la misma la totalidad del vial de nueva creación.

El informe del Equipo Redactor enviado por el Ayuntamiento es favorable a la solicitud, considerando lógico incluir el inicio del vial en la unidad para facilitar su gestión.

La pretensión se entiende razonable y correcta desde el punto de vista del desarrollo urbanístico del ámbito de gestión. Por lo demás, nos hallamos ante una cuestión de estricta competencia municipal y no se aprecia que la nueva delimitación haga irrealizable el principio de justa distribución de beneficios y cargas, exigible en la delimitación de dichas unidades.

En consecuencia, se acuerda estimar el recurso presentado.

• *Recurso interpuesto por Hidrocantábrico Distribución Eléctrica S.A.U.*

Con fecha 14 de octubre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presenta recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El recurso se considera interpuesto en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, constando acreditada la legitimación del recurrente para interponer el recurso.

Se expresa por la entidad recurrente disconformidad con las ordenanzas del Plan en lo que se refiere a las instalaciones eléctricas, concretamente contra la obligación de que los centros de transformación sean del tipo cerrado en todo caso (artículo 4.19), debiendo incorporarse la posibilidad de utilizar centros de transformación de tipo poste y parque de intemperie de alta tensión. También consideran necesario que se contemple la posibilidad de instalar líneas provisionales de alta y media tensión en el suelo urbanizable en tanto no se desarrolle éste.

El Ayuntamiento a través de informe del Equipo Redactor, considera oportuno incorporar las matizaciones propuestas, modificando el articulado correspondiente, no apreciándose razones para desdecir el criterio municipal.

En consecuencia, se acuerda estimar el recurso presentado.

• *Recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Llanes.*

Con fechas 29 y 30 de octubre de 2002, vía fax y directamente a través del registro de entrada respectivamente, se recibe en la Administración del Principado de Asturias requerimiento de anulación formulado por el Ayuntamiento de Llanes a través de su Alcalde de varias prescripciones y condiciones impuestas por la CUOTA en su acuerdo de aprobación definitiva del PGOU; ello al amparo de los artículos 44 y 46 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

El requerimiento se considera presentado en plazo.

Posteriormente, con fecha 5 de marzo de 2003, se presenta desistimiento parcial del anterior requerimiento, quedando sus pretensiones reducidas a lo que seguidamente se pasa a analizar y se contesta a continuación de su resumen.

- Comienza el Ayuntamiento a argumentar su recurso sobre la base de un extenso alegato acerca del principio de autonomía municipal que le lleva a concluir que la CUOTA, con su acuerdo, se ha excedido en sus facultades de tutela sobre las

decisiones urbanísticas locales. En definitiva viene a señalar que el Plan aprobado por el Ayuntamiento, en la medida en que no infringe el principio de legalidad, ni el artículo 9.3 de la Constitución referido a la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos, ni genera interferencias en aspectos supralocales; las enmiendas que al mismo introduce la Administración Regional vulneran el principio de autonomía municipal.

A ello debe oponerse que si bien la naturaleza jurídica del acto de aprobación definitiva ha resultado siempre polémica en la doctrina científica, especialmente a partir de la Constitución de 1978 que estableció una organización territorial descentralizada y consagró el principio de autonomía municipal; en los últimos tiempos se ha perfilado una línea jurisprudencial uniforme de la que destaca que el control de oportunidad que puede realizar el órgano autonómico competente se gradúa en función de la relación entre intereses locales y supralocales, ya que el urbanismo implica una ordenación integral del territorio que afecta no sólo a intereses locales sino a otros muy variados sobre los que no pueden incidir negativamente los intereses municipales, debido a la posición dominante que corresponde a los supralocales o regionales. Así, la posición de primacía es precisamente la que justifica que en el aspecto temporal la decisión regional se produzca con posterioridad a la municipal, y en el sustantivo, aquella haya de contemplar el plan no sólo en sus aspectos reglados sino también en los discrecionales que por su conexión con intereses supralocales hayan de ser valorados para asegurar una coherencia presidida por la prevalencia de tales intereses superiores (STS de 20 de marzo de 1990 y de 30 de abril de 1990). También conviene recordar que el artículo 148.1.3 de la Constitución atribuye a las CC.AA. competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y urbanismo, lo que permite justificar la configuración de la competencia urbanística como compartida y defender la posibilidad de un control pleno en los aspectos reglados por el órgano autonómico, y en los discrecionales en la medida en que inciden en materias de interés autonómico y por lo tanto trascendentes al establecimiento de un marco de convivencia de alcance puramente local.

No cabe duda que la Comunidad Autónoma, ejerciendo sus competencias exclusivas sobre la ordenación del territorio y el litoral atribuidas por el artículo 10.1.3 del Estatuto de Autonomía para Asturias ha apostado por un modelo territorial a través de las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio y Subregionales de Ordenación del Territorio para la franja costera, desde el que las condiciones y limitaciones impuestas por la CUOTA al Plan de Llanes tal y como había sido aprobado por la Entidad Local, no van sino a dotar de coherencia el modelo urbanístico local con el regional, trascendente y de superior alcance.

- El objeto material del requerimiento se centra en los suelos urbanizables no sectorizados de La Llera, sobre los que por parte de la CUOTA se acordó restringir su ámbito respecto del documento de aprobación provisional, excluyendo del mismo los suelos de especial protección según referencia extraída del trabajo de zonificación elaborado por el INDUROT (Universidad de Oviedo), respecto de los que se pretende desde la instancia local la clasificación de urbanizables. En su defensa, se aduce la falta de motivación del acuerdo de CUOTA e invoca la necesaria creación de suelos industriales en esa zona, con el fin de generar empleo, garantizar el principio constitucional de economía de mercado y promover condiciones para el progreso social y económico.

  Resulta curiosa la aducida falta de motivación que aduce el recurrente, cuando expresamente la CUOTA ha invocado en apoyo de su decisión los diagnósticos de un estudio del suelo no urbanizable del INDUROT.

  Dicho estudio, que ha sido fruto de un Protocolo para la formalización de una Acción Específica relativa a la zonificación del suelo no urbanizable en Asturias, sobre la base de un Sistema de Información Geográfico (SIG) suscrito por la Consejería de Infraestructuras y Política Territorial y la Universidad de Oviedo a través del INDUROT en el año 2001, ha sido presentado ante la CUOTA en diciembre de ese mismo año.

  Se trata de un documento carente de valor normativo, aunque de interés como herramienta de apoyo a las Administraciones urbanísticas para el tratamiento de su territorio. Sin embargo, la pequeña escala de los mapas municipales que lo conforman (1:25000), ajena a las de manejo propias de los planes urbanísticos, impide reconocerle exactitud en el diagnóstico del valor ambiental de los suelos analizados.

  Se aporta con la intención de defender sus pretensiones un informe del arquitecto municipal y otro de un biólogo. En el informe del técnico municipal se defiende el posible error de apreciación y valoración del ámbito. Respecto de los terrenos situados al sur de la autovía, señala que las obras de la estación de servicio La Vega y las correspondientes a los trabajos de la autovía del Cantábrico han producido un inevitable deterioro. El resto del terreno, se afirma que constituye una plataforma caliza rellenada en buena parte con material proviniente de la construcción de la autovía u ocupada por simples praderías que sirven de pasto a ganado, o por plantaciones de eucaliptos.

  Según Informe sobre flora, vegetación y fauna del entorno del polígono de La Llera elaborado por un biólogo que se aporta por el Ayuntamiento al requerimiento presentado, resulta lo siguiente:

  • Los sustratos geológicos están formados por calizas fuertemente karstificadas.

  • Desde tiempos remotos ha sido sometida a una intensa actividad humana, fundamentalmente de carácter agrícola, incrementada últimamente por las obras de construcción de la autovía del Cantábrico que atraviesa la zona por su parte central.

  En cuanto a la flora:

  • Del catálogo realizado sobre la flora en la zona objeto de estudio, en cuanto a “status de protección”, se puede reseñar que no existen en el territorio plantas catalogadas “en peligro de extinción”, ni “sensibles a la alteración del hábitat”, ni “vulnerables”, ni plantas catalogadas como de “interés especial”, que son las que sin estar contempladas en las categorías anteriores son merecedoras de una atención particular en función de su valor científico, ecológico, cultural o por su singularidad en el Anexo del Catálogo de las especies de la flora amenazada del Principado de Asturias, del Decreto por el que se crea el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Flora del Principado de Asturias y se dictan normas para su protección.

  • Se identifican con apoyo de fotografía aérea y trabajo de campo las distintas especies vegetales. Entre las conclusiones se señala que ninguna de las comunidades vegetales reconocidas figura como catalogada en el anexo I (Tipos de hábitats naturales de interés comunitario para cuya conservación es necesario designar zonas especiales de conservación) de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre.

En cuanto a la fauna:

- El estudio de la fauna realizado llega a la conclusión de que su valoración es baja en la zona, ya que no aparece ninguna especie de las incluidas en el Decreto 32/1990 por el que se aprueba el Catálogo regional de especies amenazadas de la fauna asturiana. Detecta sin embargo numerosas especies catalogadas en base al Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.

Se constata pues en el citado informe la existencia de varias especies faunísticas del Catálogo Nacional de Especies Amenazadas, catalogadas como de interés especial; lo que en aplicación del artículo 31.5 de la Ley 4/89, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna silvestres, precisa de la redacción de planes de manejo que determine las medidas necesarias para mantener las poblaciones en un nivel adecuado.

En base a dicho informe, por tratarse de un proyecto industrial lo que en los terrenos afectados parece pretenderse desarrollar, en el marco de la Ley 6/2001, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, se juzga especialmente aconsejable su sometimiento a una evaluación de impacto ambiental, tramitada conforme al Reglamento para su ejecución.

La declaración de impacto ambiental determinará, a los efectos ambientales, la conveniencia o no de desarrollar el proyecto y, en caso afirmativo las condiciones en que debe realizarse.

A la vista de lo expuesto, valorando el interés municipal en la generación de suelo industrial en el concejo, las características de los terrenos afectados y especialmente la indeclinable tutela a otorgar a los mismos en lo que se refiere a los valores ambientales puestos de manifiesto en el informe aportado por la Entidad Local; se procede a la estimación del requerimiento cuyo objeto es la reclasificación de unos terrenos de suelo no urbanizable a suelo urbanizable no sectorizado. Dicha estimación se acuerda con carácter parcial por cuanto queda condicionada y pospuesta con carácter automático dicha reclasificación, a la emisión de una declaración de impacto ambiental para el proyecto de ordenación industrial que se pretenda llevar a cabo, de la que se deduzca la compatibilidad de dicho proyecto con la adecuada protección del medio ambiente y de los recursos naturales detectados en el área.

Contra este acuerdo se puede interponer Recurso contencioso-administrativo en el plazo de 2 meses, a partir del día siguiente al de su notificación, ante el Tribunal Superior de Justicia de Asturias, de conformidad con lo previsto en artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y el 26 de la Ley 2/1995, de 13 de marzo, sobre el Régimen Jurídico de la Administración del Principado de Asturias.

En Oviedo, a 22 de julio de 2003.—La Jefa del Servicio de la Secretaría de la CUOTA.—11.844.

Anexo 1

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LLANES. NORMATIVA

INDICE

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES, DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN CARACTER, VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN

Artículo 1.1. NATURALEZA, FINALIDAD Y AMBITO DEL PLAN GENERAL
Artículo 1.2. VIGENCIA DEL PLAN
Artículo 1.3. REVISION DEL PLAN
Artículo 1.4. MODIFICACIONES DEL PLAN
Artículo 1.5. INTERPRETACION DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN

SECCION PRIMERA: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN

Artículo 1.6. COMPETENCIA PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN
Artículo 1.7. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

SECCION SEGUNDA: GESTION DEL PLAN

Artículo 1.8. MODOS DE GESTION
Artículo 1.9. EJECUCION POR POLIGONOS O UNIDADES DE ACTUACION
Artículo 1.10. SISTEMAS DE ACTUACION
Artículo 1.11. EJECUCION ASISTEMATICA
Artículo 1.12. PARCELACIONES URBANISTICAS
Artículo 1.13. DECLARACION ACREDITATIVA DE LA INEXIGENCIA DE LICENCIA DE PARCELACION
Artículo 1.14. REPARCELACION

SECCION TERCERA: INSTRUMENTOS DE EJECUCION DEL PLAN

Artículo 1.15. CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS DE EJECUCION

SECCION CUARTA:PROYECTOS DE URBANIZACION

Artículo 1.16. PROYECTOS DE URBANIZACION Y DE OBRAS ORDINARIAS
Artículo 1.17. PROYECTOS DE INICIATIVA PARTICULAR

SECCION QUINTA: PROYECTOS DE EDIFICACION

Artículo 1.18 DEFINICION
Artículo 1.19. CLASES DE OBRAS DE EDIFICACION
Artículo 1.20. DERRIBOS
Artículo 1.21. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

SECCION QUINTA: TRAMITACION LICENCIA DE EDIFICACION

Artículo 1.22. LICENCIAS URBANISTICAS. PROCEDIMIENTO

SECCION SEXTA: CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 1.23. SUELO URBANO. DEFINICION
Artículo 1.24. DERECHO Y DEBER DE EDIFICAR. SOLARES
Artículo 1.25. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Artículo 1.26. SUELO NO URBANIZABLE
Artículo 1.27. SUELO URBANIZABLE

TITULO II. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

SECCION PRIMERA. DEFINICION DE CONCEPTOS EDIFICATORIOS

SUBSECCION PRIMERA. CONCEPTOS RELATIVOS A PARCELACION Y EDIFICABILIDAD

Artículo 2.1. ZONA
Artículo 2.2. MANZANA
Artículo 2.3. PARCELA
Artículo 2.4. LINDEROS
Artículo 2.5. PARCELA NETA
Artículo 2.6. PARCELA MINIMA
Artículo 2.7. DENSIDAD RESIDENCIAL
Artículo 2.8. SUPERFICIE EDIFICADA O CONSTRUIDA Y SUPERFICIE EDIFICABLE
Artículo 2.9. SUPERFICIE UTIL
Artículo 2.1O. SUPERFICIE OCUPADA
Artículo 2.11. EDIFICABILIDAD

SUBSECCION SEGUNDA. CONCEPTOS RELATIVOS A LAS TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

Artículo 2.12. EDIFICACION EXENTA O AISLADA
Artículo 2.13. EDIFICACION PAREADA
Artículo 2.14. EDIFICACION AGRUPADA
Artículo 2.15. EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS
Artículo 2.16. EDIFICACION TRADICIONAL

SUBSECCION TERCERA. CONCEPTOS RELATIVOS A ALINEACIONES Y ESP. LIBRES

Artículo 2.17. ALINEACIONES
Artículo 2.18. POSICION RESPECTO DE LA ALINEACION
Artículo 2.19. COLINDANTES
Artículo 2.20. RASANTES
Artículo 2.21. PLANO DE FACHADA
Artículo 2.22. LINEA DE EDIFICACION
Artículo 2.23. LINEA DE FACHADA
Artículo 2.24. RETRANQUEO
Artículo 2.25. OCUPACION BAJO RASANTE
Artículo 2.26. SEPARACION ENTRE EDIFICIOS
Artículo 2.27. LUCES RECTAS
Artículo 2.28. FONDO DE EDIFICACION
Artículo 2.29. FRENTE MINIMO DE EDIFICACION
Artículo 2.30. FRENTE MAXIMO DE EDIFICACION
Artículo 2.31. OCUPACION MAXIMA
Artículo 2.32. SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA
Artículo 2.33. LIBERACION DE SUPERFICIES
Artículo 2.34. PATIOS DE EDIFICACION
Artículo 2.35. PATIOS MANCOMUNADOS
Artículo 2.36. PATIOS DE PARCELA ABIERTOS
Artículo 2.37. PARED MEDIANERA

SUBSECCION CUARTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LOS VUELOS

Artículo 2.38. CUERPOS VOLADOS
Artículo 2.39. CUERPOS VOLADOS CERRADOS
Artículo 2.40. GALERIAS
Artículo 2.41. MIRADORES
Artículo 2.42. BALCONES
Artículo 2.43. TERRAZAS
Artículo 2.44. CORREDORES
Artículo 2.45. MARQUESINAS. TERRAZAS CERRADAS
Artículo 2.46. TOLDOS
Artículo 2.47. ROTULOS
Artículo 2.48. BANDERINES

SUBSECCION QUINTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LA ALTURA DE LA EDIFICACION

Artículo 2.49. ALTURA
Artículo 2.50. ALTURA MINIMA
Artículo 2.51. ALTURA DE PISO
Artículo 2.52. ALTURA LIBRE DE PISOS
Artículo 2.53 PLANTA

SUBSECCION SEXTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LAS CUBIERTAS

Artículo 2.54. PENDIENTE
Artículo 2.55. CORNISA
Artículo 2.56. ALERO
Artículo 2.57. BUHARDILLA O CASETON
Artículo 2.58. LUCERNARIO
Artículo 2.59. TIPOS DE CUBIERTA
Artículo 2.60. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.
Artículo 2.61. ANTENAS Y REPETIDORES

SECCION SEGUNDA. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD, HABITABILIDAD Y SERVICIOS EN LAS EDIFICACIONES

Artículo 2.62. PORTALES, ASCENSORES, ESCALERAS, PASILLOS, RAMPAS, BARANDILLAS Y PETOS
Artículo 2.63. ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS
Artículo 2.64. TRASTEROS
Artículo 2.65. PIEZA HABITABLE
Artículo 2.66. ILUMINACION
Artículo 2.67. VENTILACION
Artículo 2.68. SERVICIOS HIGIENICOS
Artículo 2.69. GARAJES
Artículo 2.70. PROGRAMA MINIMO DE EDIFICIOS PARA USOS DIVERSOS
Artículo 2.71. CUARTOS DE CONTADORES Y CONTROLES
Artículo 2.72. INSTALACION TELEFONICA
Artículo 2.73. ANTENAS
Artículo 2.74. SERVICIOS POSTALES
Artículo 2.75. EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES
Artículo 2.76. EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES
Artículo 2.77. EVACUACION DE HUMOS
Artículo 2.78. EVACUACION DE RESIDUOS SOLIDOS
Artículo 2.79. ACONDICIONAMIENTO DE AIRE
Artículo 2.80. SEÑALIZACION

SECCION TERCERA. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA

Artículo 2.81. CONTROL MUNICIPAL
Artículo 2.82. PRINCIPIO LEGAL DE ADAPTACION AL AMBIENTE
Artículo 2.83. SILUETA DE LOS NUCLEOS
Artículo 2.84. TIPO DE EDIFICACION
Artículo 2.85. COMPOSICION DE FACHADAS
Artículo 2.86. SOPORTALES Y PASADIZOS
Artículo 2.87. VENTANAS Y HUECOS
Artículo 2.88. AMPLIACION DE EDIFICIOS EXISTENTES
Artículo 2.89. CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS
Artículo 2.91. ELEMENTOS DE INSTALACIONES
Artículo 2.92. EMPLEO DE MATERIALES DE CONSTRUCCION
Artículo 2.93. CIERRE DE FINCAS
Artículo 2.94. MOVIMIENTOS DE TIERRAS
Artículo 2.95. AJARDINAMIENTOS

SECCION CUARTA. OTRAS CONDICIONES

Artículo 2.96. SINGULARIDADES
Artículo 2.97. PUBLICIDAD
Artículo 2.98. POZOS

TITULO III. REGULACION GENERAL DE USOS

Artículo 3.1. CONDICIONES GENERALES
Artículo 3.2. SIMULTANEIDAD DE USOS
Artículo 3.3. USO DOMINANTE O CARACTERISTICO
Artículo 3.4. USO PERMITIDO
Artículo 3.5. USO AUTORIZABLE
Artículo 3.6. USO INCOMPATIBLE
Artículo 3.7. USO PROHIBIDO
Artículo 3.8. CAMBIO DE USO
Artículo 3.9. CLASIFICACION DE LOS USOS GLOBALES

SECCION PRIMERA. USOS DE CONSERVACION Y REGENERACION DE LA NATURALEZA

Artículo 3.10. MANTENIMIENTO DEL ESTADO NATURAL
Artículo 3.11. REGENERACION DEL ECOSISTEMA O DEL PAISAJE
Artículo 3.12. REHABILITACION DEL PAISAJE

SECCION SEGUNDA. USOS DE AGRICULTURA, GANADERIA Y APROVECHAMINETO FORESTAL

Artículo 3.13. DEFINICION

SUBSECCION PRIMERA. USOS FORESTALES

Artículo 3.14. CONCEPTO Y CLASIFICACION
Artículo 3.15. APROVECHAMIENTO FORESTAL TRADICIONAL
Artículo 3.16. APROVECHAMIENTO FORESTAL PRODUCTIVO

SUBSECCION SEGUNDA. USOS AGRICOLAS

Artículo 3.17. CONCEPTO Y CLASIFICACION
Artículo 3.18. AGRICULTURA EXTENSIVA
Artículo 3.19. AGRICULTURA INTENSIVA. HORTICULTURA
Artículo 3.20. AGRICULTURA INTENSIVA. VIVEROS E INVERNADEROS

SUBSECCION TERCERA. GANADEROS, ZOOLOGICOS Y PISCICOLAS

Artículo 3.21. CONCEPTO Y CLASIFICACION
Artículo 3.22. GANADERIA VINCULADA A LA EXPLOTACION DEL SUELO
Artículo 3.23. GANADERIA INTENSIVA
Artículo 3.24. NUCLEOS ZOOLOGICOS
Artículo 3.25. USOS PISCICOLAS

SECCION TERCERA. USOS RECREATIVOS EN ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 3.26. RECREO EXTENSIVO
Artículo 3.27. RECREO CONCENTRADO
Artículo 3.28. JARDIN URBANO Y AREAS DE JUEGOS
Artículo 3.29. CAMPOS Y PISTAS DEPORTIVAS
Artículo 3.30DEPORTES ACUATICOS
Artículo 3.31. AREAS PEATONALES
Artículo 3.32. ESPACIO LIBRE PRIVADO
Artículo3.33. EDIFICACION EN PATIO DE MANZANA

SECCION CUARTA. USOS RESIDENCIALES

Artículo 3.34. DEFINICION
Artículo 3.35 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
Artículo 3.36. VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA
Artículo 3.37. VIVIENDA MULTIFAMILIAR, COLECTIVA O EN BLOQUE
Artículo 3.38. ALOJAMIENTO COLECTIVO
Artículo 3.39. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS
Artículo 3.40. APARCAMIENTO
Artículo 3.41. GARAJE-APARCAMIENTO

SECCION QUINTA. USOS TERCIARIOS

Artículo 3.42. HOSTELERO
Artículo 3.43. HOTELERO
Artículo 3.44. COMERCIAL
Artículo 3.45. OFICINAS
Artículo 3.46. ESPECTACULOS
Artículo 3.47. CAMPAMENTO DE TURISMO

SECCION SEXTA. USOS DOTACIONALES Y OBRAS PUBLICAS

Artículo 3.48. DEFINICION
Artículo 3.49. CONDICIONES GENERALES

SUBSECCION PRIMERA. DOTACIONES

Artículo 3.50. CONCEPTO Y CONDICIONES
Artículo 3.51. DEPORTIVO
Artículo 3.52. RELIGIOSO
Artículo 3.53. CULTURAL
Artículo 5.54. ENSEÑANZA
Artículo 3.55. SANITARIO-ASISTENCIAL
Artículo 3.56. ADMINISTRATIVO
Artículo 3.57. INFRAESTRUCTURAS
Artículo 3.58. DE RESERVA

SUBSECCION SEGUNDA. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES

Artículo 3.59. CLASIFICACION
Artículo 3.60. CUARTELES Y CARCELES
Artículo 3.61. MATADEROS
Artículo 3.62. CEMENTERIOS
Artículo 3.63. VERTEDEROS

SUBSECCION TERCERA. CONSTRUCCIONES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS

Artículo 3.64. CONCEPTO Y CONDICIONES GENERALES

SECCION SEPTIMA. USOS INDUSTRIALES

Artículo 3.65. CONCEPTO, CLASIFICACION Y CONDICIONES GENERALES

SUBSECCION PRIMERA. INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL

Artículo 3.66. CLASIFICACION
Artículo 3.67. ALMACENES O INDUSTRIAS DE TRANSFORMACION
Artículo 3.68. TALLERES ARTESANALES
Artículo 3.69. TALLERES DE AUTOMOVILES

SUBSECCION SEGUNDA. INDUSTRIAS EN SUELO URBANO

Artículo 3.70. INDUSTRIA COMPATIBLE CON USO RESIDENCIAL
Artículo 3.71. INDUSTRIA MEDIA

SUBSECCION TERCERA. GRAN INDUSTRIA

Artículo 3.72. CLASIFICACION
Artículo 3.73. GRAN INDUSTRIA
Artículo 3.74. INDUSTRIAS PELIGROSAS
Artículo 3.75. DEPOSITOS AL AIRE LIBRE

SECCION OCTAVA. USOS DE APROVECHAMIENTOS EXTRACTIVOS

Artículo 3.76. CLASIFICACION Y CONDICIONES GENERALES
Artículo 3.77. CANTERAS
Artículo 3.78. ACTIVIDADES MINERAS
Artículo 3.79. ACTIVIDADES EXCLUIDAS Y ESTABLECIMIENTOS DE BENEFICIO
Artículo 3.80. EXTRACCIONES CON TRANSFORMACION

TITULO IV. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION DE SISTEMAS

SECCION PRIMERA. SISTEMA GENERAL DE CARRETERAS Y CAMINOS

Artículo 4.1. DEFINICION
Artículo 4.2. DELIMITACION
Artículo 4.3. ZONIFICACION FUNCIONAL
Artículo 4.4. CONDICIONES DE USO
Artículo 4.5 CONDICIONES TECNICAS
Artículo 4.6. PUBLICIDAD
Artículo 4.7. CONDICIONES PARA LA EDIFICACION EN MARGENES DE CARRETERAS EN SUELO NO URBANIZABLE
Artículo 4.8. CONDICIONES PARA LA EDIFICACION EN MARGENES DE CARRETERAS EN SUELO URBANO

SECCION SEGUNDA. SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 4.9. DEFINICION
Artículo 4.10. DELIMITACION
Artículo 4.11. CONDICIONES DE USO

SECCION TERCERA. INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES TECNICAS

Artículo 4.12. DEFINICION

Artículo 4.13. DELIMITACION

SUBSECCION PRIMERA. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Artículo 4.14. CAPTACIONES, DEPOSITOS Y ESTACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE
Artículo 4.15. RED DE DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE
Artículo 4.16. RED DE RIEGO Y PROTECCION CONTRA INCENDIOS

SUBSECCION SEGUNDA. SANEAMIENTO Y VERTIDOS

Artículo 4.17. COLECTORES
Artículo 4.18. ESTACIONES DE DEPURACION DE AGUAS RESIDUALES

SUBSECCION TERCERA. ENERGIA ELECTRICA

Artículo 4.19. COMUNICACIONES POR CABLES Y ONDAS
Artículo 4.20. SERVIDUMBRES DE TENDIDOS ELECTRICOS
Artículo 4.21. ALUMBRADO PUBLICO
Artículo 4.22. SERVIDUMBRES URBANAS
Artículo 4.23. ANTENAS DE TELEFONIA

TITULO V. NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO. INVENTARIO

SECCION PRIMERA. CONDICIONES GENERALES

Artículo 5.1. DEFINICION

Artículo 5.2. OBJETIVOS

Artículo 5.3. REGISTRO DE ELEMENTOS EN EL CATALOGO Y SU MODIFICACION

Artículo 5.4. EFECTOS DE LA CATALOGACION

Artículo 5.5. AYUDAS A LA PROTECCION

Artículo 5.6. EXCLUSION DE OTROS REGIMENES

Artículo 5.7. DEBER DE CONSERVACION

Artículo 5.8. RUINA EN EDIFICIOS CATALOGADOS

Artículo 5.9. CLASIFICACION

Artículo 5.10. PROTECCION INTEGRAL

Artículo 5.11. PROTECCION AMBIENTAL

Artículo 5.12. TIPOS DE OBRAS QUE AFECTAN AL CONJUNTO DEL EDIFICIO

Artículo 5.13. OBRAS PREFERENTES Y NO PREFERENTES

Artículo 5.14. CRITERIOS GENERALES PARA LA AUTORIZACION Y EJECUCION DE OBRAS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS

Artículo 5.15. PROTECCION DE USOS

Artículo 5.16. CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 5.17. ENTORNO DE BIENES DE INTERES CULTURAL

SECCION SEGUNDA. PROTECCION INTEGRAL

Artículo 5.18. EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL CATALOGO

Artículo 5.19. OBRAS PERMITIDAS

Artículo 5.20. DOCUMENTACION PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA

Artículo 5.21. DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA

SECCION TERCERA. PROTECCION AMBIENTAL

Artículo 5.22. EDIFICIOS INCLUIDOS

Artículo 5.23. CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 5.24. DOCUMENTACION PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA

SECCION CUARTA. PROTECCION DE JARDINES Y ELEMENTOS NATURALES

Artículo 5.25. PROTECCION DE JARDINES HISTORICOS

Artículo 5.26. PROTECCION DE ELEMENTOS NATURALES

SECCION QUINTA. PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO, PALEONTOLOGICO Y ETNOGRAFICO

Artículo 5.27. PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO

Artículo 5.28. PROTECCION DEL PATRIMONIO ETNOGRAFICO

TITULO VI. NORMAS DE SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

SECCION PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6.1 OBJETO

Artículo 6.2. AMBITO DE APLICACION

SECCION SEGUNDA. ACCESIBILIDAD EN LA VIA PUBLICA

Artículo 6.3. PAVIMENTO

Artículo 6.4. PASOS PEATONALES

Artículo 6.5. CRUCES

Artículo 6.6. OTRAS INSTALACIONES

SECCION TERCERA. ACCESIBILIDAD A EDIFICIOS PUBLICOS

Artículo 6.7. NORMAS GENERALES

SECCION CUARTA. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 6.8. EXCEPCIONES PREVISTAS

TITULO VII. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

Artículo 7.1. RED VIARIA

Artículo 7.2. RED FERROVIARIA

Artículo 7.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Artículo 7.4. ALCANTARILLADO Y DEPURACION DE AGUAS RESIDUALES

Artículo 7.5. DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA

Artículo 7.6. ALUMBRADO PUBLICO

Artículo 7.7. JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO

TITULO VIII. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 8.1. DEFINICION

Artículo 8.2. CATEGORIAS

SECCION PRIMERA. S.N.U. DE PROTECCION ESPECIAL

Artículo 8.3. S.N.U. DE PROTECCION ESPECIAL (PE). DEFINICION. DELIMITACION

Artículo 8.4. S.N.U. DE PROTECCION ESPECIAL DE SIERRA DEL CUERA (PESC). DEFINICION. DELIMITACION

Artículo 8.5. S.N.U. DE PROTECCION ESPECIAL DE MONUMENTO NATURAL (PEMN). DEFINICION. DELIMITACION

Artículo 8.6. CONDICIONES DE USO

SECCION SEGUNDA. S.N.U. DE COSTAS

Artículo 8.7. S.N.U. DE COSTAS (PC). DEFINICION. DELIMITACION

Artículo 8.8. CONDICIONES DE USO

Artículo 8.9. CONDICIONES ESTETICAS Y DE EDIFICACION

SECCION TERCERA. S.N.U. DE INTERES

SUBSECCION PRIMERA. S.N.U. DE INTERES AGROGANADERO (IA)

Artículo 8.10. DEFINICION. DELIMITACION

Artículo 8.11. CONDICIONES DE USO

Artículo 8.12. CONDICIONES ESTETICAS Y DE EDIFICACION

SUBSECCION SEGUNDA. S.N.U. DE INTERES FORESTAL (IF)

Artículo 8.13. DEFINICION. DELIMITACION

Artículo 8.14. CONDICIONES DE USO

SUBSECCION TERCERA. S.N.U. DE INTERES DE MINERIA (IM)

Artículo 8.15. DEFINICION. DELIMITACION

Artículo 8.16. CONDICIONES DE USO

Artículo 8.17. CONDICIONES ESTETICAS

SECCION CUARTA. S.N.U. DE INFRAESTRUCTURAS (If)

Artículo 8.18. DEFINICION. DELIMITACION

Artículo 8.19. CONDICIONES DE USO

Artículo 8.20. CONDICIONES ESTETICAS

SECCION QUINTA. S.N.U. NUCLEO RURAL (NR)

Artículo 8.21. DEFINICION. DELIMITACION

Artículo 8.22. REGIMEN PARTICULAR DE USOS

Artículo 8.23. CONDICIONES DE ORDENACION

Artículo 8.24. CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 8.25. APERTURA DE NUEVOS VIALES

SECCION SEXTA. S.N.U. QUINTANA TRADICIONAL

Artículo 8.26. DEFINICION. CONCEPTOS

Artículo 8.27. CONDICIONES DE USO, EDIFICACION Y ESTETICA

TITULO IX. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 9.1 DEFINICION CONCEPTO. DELIMITACION.TIPOS

Artículo 9.2. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 9.3. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo 9.4. CONDICIONES TRANSITORIAS DE EDIFICACION EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

TITULO X. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION EN SUELO URBANO

Artículo 10.1. APLICACION

Artículo 10.2. ZONIFICACION DEL SUELO URBANO

SECCION PRIMERA. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

SUBSECCION PRIMERA. VIVIENDA TRADICIONAL FAMILIAR (VTF)

Artículo 10.3. DEFINICION. DELIMITACION

Artículo 10.4. CONDICIONES DE USO

Artículo 10.5. TIPOLOGIAS DE EDIFICACION
Artículo 10.6. CONDICIONES DE EDIFICACION
Artículo 10.7. CONDICIONES ESTETICAS

SUBSECCION SEGUNDA. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (VU1/VU2)

Artículo 10.8. DEFINICION. DELIMITACION
Artículo 10.9. CONDICIONES DE USO
Artículo 10.10. CONDICIONES DE VOLUMETRIA
Artículo 10.11. CONDICIONES ESTETICAS

SUBSECCION TERCERA. VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA (VUP)

Artículo 10.12. DEFINICION. DELIMITACION
Artículo 10.13. CONDICIONES DE USO
Artículo 10.14. CONDICIONES DE VOLUMETRIA
Artículo 10.15. CONDICIONES ESTETICAS

SUBSECCION CUARTA. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (VAD)

Artículo 10.16. DEFINICION. DELIMITACION
Artículo 10.17. CONDICIONES DE USO
Artículo 10.18. CONDICIONES DE VOLUMETRIA
Artículo 10.19. CONDICIONES ESTETICAS

SECCION SEGUNDA. RESIDENCIAL COLECTIVA

SUBSECCION PRIMERA. TRAMA URBANA TRADICIONAL (TUT)

Artículo 10.20. DEFINICION. DELIMITACION
Artículo 10.21. CONDICIONES DE USO
Artículo 10.22. TIPOLOGIAS DE EDIFICACION
Artículo 10.23. CONDICIONES DE EDIFICACION
Artículo 10.24. CONDICIONES ESTETICAS

SUBSECCION SEGUNDA. EDIFICACION ABIERTA (EA)

Artículo 10.25. DEFINICION. DELIMITACION
Artículo 10.26. CONDICIONES DE USO
Artículo 10.27. CONDICIONES DE EDIFICACION
Artículo 10.28. CONDICIONES ESTETICAS

SUBSECCION TERCERA. EDIFICACION SEGUN ALINEACIONES (SA)

Artículo 10.29. DEFINICION. DELIMITACION
Artículo 10.30. CONDICIONES DE USO
Artículo 10.31. CONDICIONES DE VOLUMETRIA
Artículo 10.32 CONDICIONES ESTETICAS

SECCION TERCERA. GRAN FINCA (GF)

Artículo 10.33. DEFINICION. DELIMITACION
Artículo 10.34. CONDICIONES DE USO
Artículo 10.35. TIPOLOGIAS DE EDIFICACION
Artículo 10.36. CONDICIONES DE EDIFICACION
Artículo 10.37. CONDICIONES ESTETICAS

SECCION TERCERA. INDUSTRIAL

SUBSECCION PRIMERA. INDUSTRIA COMPATIBLE (IC)

Artículo 10.38. DEFINICION. DELIMITACION
Artículo 10.39 CONDICIONES DE USO
Artículo 10.40. CONDICIONES DE VOLUMETRIA
Artículo 10.41. CONDICIONES ESTETICAS

SECCION CUARTA. DOTACIONAL

Artículo 10.42. APLICACION
Artículo 10.43. SUSTITUCION DE USOS DOTACIONALES
Artículo 10.44. DELIMITACION
Artículo 10.45. DEFINICION
Artículo 10.46. CONDICIONES DE USO
Artículo 10.47. CONDICIONES DE EDIFICACION
Artículo 10.48. CONDICIONES ESTETICAS

DISPOSICION ADICIONAL UNICA

DISPOSICION TRANSITORIA UNICA

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES, DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN

CARACTER, VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN

Artículo 1.1.— NATURALEZA, FINALIDAD Y AMBITO DEL PLAN GENERAL.

Estas normas urbanísticas son parte integrante del Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El Plan General de Ordenación Urbana de Llanes es el instrumento de ordenación íntegra de su término municipal, que, de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos fundamentales de la estructura general del territorio, clasifica el suelo con asignación de las categorías correspondientes y establece el régimen jurídico de cada una de ellas. Sirve, en consecuencia, para la delimitación de las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo, con especificación de los deberes correspondientes.

El ámbito del Plan General está constituido por la totalidad del término municipal de Llanes.

Artículo 1.2.— VIGENCIA DEL PLAN.

El Plan entrará en vigor al día siguiente de la publicación en el BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias del acuerdo de Aprobación Definitiva y el texto íntegro de sus normas.

La vigencia del Plan General será indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante modificación o revisión.

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados por el Ayuntamiento con anterioridad a la Aprobación Definitiva de este Plan que estén ejecutándose o pendientes de ejecución, se regirán por lo establecido en las Disposiciones Transitoria y Adicional Unicas.

Artículo 1.3.— REVISION DEL PLAN.

Se entiende por revisión del Plan General la alteración de su contenido, cuando afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros.

Deberá revisarse el Plan General cuando se verifique alguna de las circunstancias siguientes:

a) Entrada en vigor de algún instrumento de ordenación territorial o de planeamiento con ámbito superior al del municipio en el que se prescriba la revisión o cuyo contenido la haga necesaria.

b) Circunstancias sobrevenidas cuya entidad sea suficiente para motivar la adopción por el Ayuntamiento Pleno de nuevos criterios generales sobre la estructura general del territorio propuesta por el plan, derivados de:

- Cambios que afecten substancialmente a los sistemas generales o a la clasificación del suelo.
- Constatación de divergencias importantes entre el marco socioeconómico, de población y de actividad tomado como hipótesis en el plan, y la evolución real del municipio.
- Agotamiento de la capacidad del suelo, o constatación de excesos o desequilibrios en la ocupación de los suelos previstos.

Estas circunstancias de revisión se entienden sin perjuicio de las facultades de la Corporación para establecer motivadamente nuevos criterios de ordenación del territorio municipal que exijan revisión del plan.

A partir de la entrada en vigor del plan, se efectuarán estudios periódicos del estado de ejecución de las actuaciones previstas, que se someterán a la Corporación. A la vista de dichos estudios y de sus conclusiones, se resolverá lo que proceda en relación con la programación de actuaciones o, en su caso, con la modificación o revisión del plan.

Artículo 1.4.— MODIFICACIONES DEL PLAN.

Se consideran modificaciones del plan los supuestos de alteración de sus determinaciones que no se incluyan en el concepto de revisión, y, en general, aquellos que afecten a la clasificación del suelo o a la estructura general y orgánica del territorio de manera localizada y aislada, y no globalmente.

Su formulación corresponde al Ayuntamiento; deberá incluir los siguientes contenidos:

a) Justificación de su necesidad o conveniencia, así como de su coherencia con el resto de las determinaciones del plan.

b) Análisis de sus efectos sobre el territorio, estudio de sus efectos sobre el conjunto de la ordenación y razonamiento de los motivos por los que no es necesaria la revisión.

c) Definición de las nuevas determinaciones con el mismo grado de precisión que tuvieran las que se sustituyen.

No tendrán consideración de modificaciones del Plan General:

a) La concreción de parámetros urbanísticos y los ajustes locales y justificados en delimitaciones de ámbitos dentro de los márgenes que las normas atribuyen al planeamiento de desarrollo, aunque dichos ajustes afecten a la clasificación del suelo, siempre que ello no suponga reducción de suelos de destino público que hayan sido expresamente delimitados o cuantificados por el plan.

b) Las modificaciones del Catálogo de edificios derivadas de la aprobación o modificación de planes especiales de protección de conjuntos históricos.

Artículo 1.5.— INTERPRETACION DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN.

La interpretación de los documentos del plan se hará a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a los siguientes criterios generales:

- La unidad y coherencia entre todos los documentos, considerados como partes integrantes del plan.

- El cumplimiento de los objetivos y fines del plan que se expresan en su memoria para el conjunto del territorio y para cada una de sus áreas de referencia, barrios o zonas.

- La realidad social del momento y el lugar en que se apliquen.

En la interpretación de los documentos del plan, prevalecerán en general los textos sobre las representaciones gráficas, y, dentro de éstas, las de escala de dibujo más próxima al tamaño real.

En todo caso, cada documento del plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los que se refiera específicamente.

La normativa constituye la expresión escrita de las disposiciones que rigen la ordenación del municipio, y prevalecerán sobre los restantes documentos del plan para todas las materias que en ellas se regulan.

Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolviera las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá aquella que sea más favorable a la proporción entre dotaciones y aprovechamientos lucrativos de la edificación, a la mayor superficie y calidad de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, a la preservación del medio ambiente, del paisaje natural y de la imagen urbana, y a los intereses más generales de la colectividad.

SECCION PRIMERA: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN.

Artículo 1.6.— COMPETENIA PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN.

El desarrollo y ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Llanes, con arreglo a sus determinaciones y sin perjuicio de las competencias de otras administraciones ni de la iniciativa y colaboración de los particulares, en los términos previstos en la legislación urbanística y en esta normativa.

Artículo 1.7.— DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

El desarrollo del Plan General se efectuará con arreglo a las determinaciones de la Ley 6/1998 de Régimen de Suelo y Valoraciones, Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, Real Decreto Legislativo 1346/1976 de 9 de abril y sus disposiciones reglamentarias, Ley 6/1990 de Edificación y Usos del Medio Rural del Principado de Asturias, con las especificaciones que resulten de esta normativa según la categoría del suelo, mediante la formulación de planes parciales, planes especiales y estudios de detalle. Estos instrumentos contendrán las determinaciones y la documentación que, según su naturaleza y finalidad, establezca la legislación urbanística.

El incumplimiento de los plazos previstos en los planes por parte de la iniciativa privada faculta al Ayuntamiento para formular instrumentos de desarrollo, modificar los ámbitos de actuación y cambiar el sistema de actuación previsto, sin perjuicio del ejercicio de las facultades municipales de revisión y modificación del planeamiento en los términos previstos por la Ley.

El desarrollo del Plan General en las áreas de suelo urbanizable que cuenten con sectores delimitados se realizará mediante el correspondiente Plan Parcial, en la forma prevista en el Titulo IX de esta Normativa.

Los Planes Parciales que se tramiten en esta clase de suelo abarcarán sectores o subsectores completos y se ajustarán a las previsiones establecidas en las fichas especificas.

Para la transformación de suelos urbanizables sin sectorizar, sobre los que se hayan delimitado ámbitos a efectos del establecimiento de condiciones de desarrollo, será precisa la previa delimitación de sectores en la forma prevista en el Titulo IX de esta Normativa.

SECCION SEGUNDA: GESTION DEL PLAN.

Artículo 1.8.— MODOS DE GESTION.

Cuando se trate de realizar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos, o bien obras aisladas de urbanización o de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes en el Suelo Urbano Consolidado, la ejecución será asistemática.

Cuando la ejecución del plan en el Suelo Urbano Consolidado solamente requiera completar o reformar la urbanización, o realizar obras aisladas, se hará directamente mediante los correspondientes proyectos de obras ordinarias, con las características determinadas por la legislación de régimen local y la legislación urbanística.

La ejecución del planeamiento en el Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable se desarrollará sistemáticamente, mediante proyectos de urbanización, en polígonos o unidades de actuación delimitadas conforme a lo establecido por la legislación urbanística, de modo que se garanticen el reparto equitativo de los beneficios y las cargas y la cesión de los terrenos y aprovechamientos que procedan a favor del Ayuntamiento, a través de alguno de los sistemas de actuación previstos por la ley.

En Suelo Urbano No Consolidado, tanto el incluido en una Unidad de Actuación, como aquel que por la configuración de los terrenos no sea necesario el reparto de beneficios y cargas, y en consecuencia no se incluya en una Unidad de Actuación, podrá autorizarse la edificación siempre y cuando el interesado efectúe la cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento que le corresponde y se comprometa a la edificación y urbanización simultáneas, presentando fianza en las formas prevista en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas para garantizar las obras de urbanización en la parte que le corresponde.

En los terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado que no reúna la condición de solar podrá autorizarse la edificación siempre y cuando el interesado se comprometa a completar la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar en los términos expresados en el apartado anterior.

Artículo 1.9.— EJECUCION POR POLIGONOS O UNIDADES DE ACTUACION.

La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante los polígonos o las unidades de actuación completas que se delimiten, conforme a lo establecido por la legislación urbanística. Las unidades de actuación se delimitarán de forma que permitan, en todo caso, el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y distribución equitativa de cargas y beneficios.

Los polígonos delimitados dentro de un mismo sector no tendrán entre sí diferencias de aprovechamiento medio superiores al 15%.

Las delimitaciones de polígonos o unidades de ejecución podrá estar contenida en el Plan General o en los planes parciales y especiales que se redacten en desarrollo de sus determinaciones.

Artículo 1.10.— SISTEMAS DE ACTUACION.

El Sistema de Actuación que, en su caso, establezca la correspondiente Ficha del presente Plan General, podrá modificarse con arreglo al procedimiento establecido por la Ley para su determinación.

La aplicación de los diversos sistemas se realizará de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.

Artículo 1.11.— EJECUCION ASISTEMATICA.

La ejecución del plan podrá realizarse de forma aislada cuando se trate de la realización directa de sistemas generales o de algunos de sus elementos, o de obras aisladas y de remodelación en Suelo Urbano Consolidado, en tal caso la obtención del suelo y bienes o derechos afectados se realizará por expropiación forzosa o mediante ocupación directa.

Artículo 1.12.— PARCELACIONES URBANISTICAS.

Las divisiones de terrenos clasificados como Suelo Urbano y Urbanizable se considerarán parcelaciones urbanísticas, por lo que requerirán licencia urbanística previa.

En el Suelo No Urbanizable será obligado obtener la declaración previa municipal de la inexigencia de licencia, a fin de acreditar que no se realizan parcelaciones urbanísticas no admitidas en estas clases de suelo. También requerirán declaración de inexigencia de licencia las segregaciones y divisiones de terrenos cuyo fin sea acomodar la configuración parcelaria a las determinaciones relativas a la clasificación y calificación del suelo y a las determinaciones de este plan para los núcleos rurales.

Las parcelaciones urbanísticas se regirán por lo dispuesto en la legislación urbanística, y por las siguientes disposiciones generales:

a) Conforme a la legislación estatal en materia de régimen del suelo, no podrán promoverse parcelaciones urbanísticas en el Suelo No Urbanizable. En Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable, las parcelaciones urbanísticas requerirán la previa aprobación del planeamiento de desarrollo necesario.

   En el Suelo Urbanizable No Sectorizado podrán autorizarse parcelaciones urbanísticas acordes con el régimen transitorio establecido en la ficha correspondiente.

b) En Suelo Urbano Consolidado, las dimensiones y características de las parcelas se ajustarán a los establecidos en esta Normativa en las zonas correspondientes.

c) Toda parcelación urbanística requerirá la previa licencia urbanística, cuya solicitud deberá acompañarse por un proyecto de parcelación.

Con independencia de la documentación exigida por la legislación en vigor y la aportación de cuantos documentos específicos complementarios se considere nece-

sario para resolver la solicitud de que se trate, los proyectos de parcelación se compondrán de los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se incluyan los siguientes extremos:

- Descripción de la finca que se trate de dividir, con indicación de la referencia catastral.
- Exposición de las razones urbanísticas y de todo orden que justifiquen la parcelación, de acuerdo con la legislación y el planeamiento vigentes.
- Indicación de las condiciones de aprovechamiento de las parcelas resultantes, con justificación de su adecuación al uso que el plan les asigna y de su capacidad para constituir lotes independientes, teniendo en cuenta que en cada uno de ellos han de satisfacerse todas las condiciones urbanísticas vigentes en la zona de que se trate.
- Descripción de cada una de las parcelas resultantes, con expresión de sus dimensiones, linderos y demás circunstancias necesarias para su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- En el caso de estar incluidas en los instrumentos de planeamiento o gestión a los que se refiere la parcelación, se acompañarán como anejos las cédulas o fichas de condiciones urbanísticas correspondientes a las fincas aportadas, así como las nuevas fichas equivalentes que las sustituyan.
- Se adjuntarán también como anejo notas simples del Registro de la Propiedad que acredite el dominio y la descripción de las fincas originales y las cargas con las que pudieran estar gravadas.

b) Plano de situación de los terrenos que se quiere parcelar, que será reproducción del plano parcelario municipal a escala mínima 1/2000.

c) Planos de estado actual, a escala 1/500 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones existentes y los usos de los terrenos.

d) Planos de parcelación, a escala 1/500 como mínimo, en los que se identifique cada una de las parcelas resultantes y sobre los que pueda comprobarse la adecuación a las condiciones del plan.

Artículo 1.13.— DECLARACION ACREDITATIVA DE LA INEXIGENCIA DE LICENCIA DE PARCELACION.

La declaración acreditativa de la inexigencia de la licencia de parcelación requerirá la presentación previa, por parte de los interesados, de la siguiente documentación:

a) Exposición de las características de la operación, con expresión de su finalidad y descripción de la finca matriz y de los lotes resultantes, indicando su superficie, la clase de suelo en que se encuentran, así como la intención, si es el caso, de acometer sobre alguno de los lotes resultantes obras o actos de uso del suelo sujetos a licencia urbanística. Cuando se trate de segregaciones rústicas, se acreditará el cumplimiento de la normativa en materia de unidades mínimas de cultivo y, en su caso, de parcelas mínimas edificables.

b) En el caso de que sobre la matriz exista algún edificio, descripción de éste, con expresión de su uso, superficie construida y número de plantas.

c) Certificación catastral de titularidad.

d) Plano catastral de emplazamiento, en el que se identifiquen los linderos de la finca matriz y se dibujen los de los lotes resultantes de la división pretendida. En el caso de que exista algún edificio, se acotarán los linderos con respecto a los linderos de la matriz y de los lotes resultantes.

e) Nota simple emitida por el Registro de la Propiedad, en la que se expongan las segregaciones o divisiones que con anterioridad se hayan producido en la finca matriz.

f) Cuantos documentos específicos complementarios se considere necesario, a juicio del Ayuntamiento, para resolver la solicitud de que se trate.

Artículo 1.14.— REPARCELACION.

Se entiende por reparcelación la agrupación de las fincas comprendidas en un polígono o Unidad de Actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos, y de los terrenos de cesión obligatoria a favor del Municipio. La reparcelación se regirá por lo dispuesto en la Legislación Urbanística y en las disposiciones reglamentarias que la desarrollen.

La reparcelación será el instrumento de gestión aplicable al Sistema de Cooperación, tanto en el Suelo Urbano No Consolidado como en el Suelo Urbanizable.

En el Sistema de Compensación se entenderá sustituida por el Proyecto de Compensación sin perjuicio de que la totalidad de los propietarios incluidos en el Polígono o Unidad de Actuación formulen Proyecto de Reparcelación Voluntaria, si el Ayuntamiento lo considera oportuno, previa constitución de las garantías suficientes del completo del deber de urbanizar.

El contenido de los proyectos de reparcelación se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística y disposiciones reglamentarias que la desarrollen.

SECCION TERCERA: INSTRUMENTOS DE EJECUCION DEL PLAN

Artículo 1.15.— CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS DE EJECUCION.

Todos los actos sujetos a intervención municipal sobre la edificación y el uso del suelo requerirán un proyecto suscrito por técnico o técnicos con competencia legal, visado por el colegio profesional correspondiente cuando este requisito sea exigido por la legislación en vigor, y ajustado a las normas que sean de aplicación.

Incluirán en todo caso la identificación de sus autores y de los terrenos, fincas o edificios a los que se refieren.

Los proyectos detallarán las obras con la precisión suficiente para que puedan ser ejecutadas directamente a partir de su contenido documental por técnicos distintos del proyectista.

Además de la documentación técnica propia de su contenido, los proyectos contendrán en todo caso la información urbanística del régimen y normativa aplicable al suelo y la edificación, con identificación del planeamiento vigente, y justificación de que las obras proyectadas se ajustan a sus determinaciones.

SECCION CUARTA: PROYECTOS DE URBANIZACION

Artículo 1.16.— PROYECTOS DE URBANIZACION Y DE OBRAS ORDINARIAS.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad ejecutar las previsiones en materia de urbanización contenidas en el Plan General y en los planes parciales y especiales.

En un proyecto único, que podrá integrar diferentes anejos, se contemplarán las soluciones constructivas, las condiciones técnicas y la programación de todas las obras necesarias para la ejecución del planeamiento en una Unidad de Actuación, o para la ejecución directa de los sistemas generales. Los servicios de urbanización serán los previstos por el planeamiento vigente.

Los proyectos de urbanización de espacios de dominio y uso privados incluirán el tratamiento de todos los espacios libres, zonas verdes y viales que se incluyan en su ámbito, con el mismo nivel de definición que si se tratara de dominio y uso público.

También podrán redactarse y aprobarse, conforme a la legislación urbanística y de régimen local, y a la normativa municipal, proyectos de obras ordinarias para las obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

Los proyectos de urbanización y los proyectos de obras ordinarias deberán contemplar y resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito en que se proyecten con los respectivos servicios y redes generales de la ciudad, o, en su caso, con los puntos de captación o vertido que se establezcan. Justificarán la capacidad y eficacia de los distintos servicios y la disponibilidad de caudales, potencias, secciones, etc. necesarias para garantizar los suministros o evacuaciones proyectados.

Los proyectos de urbanización y de obras ordinarias tendrán en cuenta la normativa vigente en materia de cálculo, dimensionamiento, características técnicas de los materiales y de la ejecución, seguridad y demás cuestiones relativas a las obras que comprendan.

Artículo 1.17.— PROYECTOS DE INICIATIVA PARTICULAR.

Los proyectos de urbanización y de obras ordinarias de iniciativa particular cumplirán la normativa general aplicable, establecida en la legislación urbanística y en la de régimen local.

Mientras su contenido no sea regulado mediante una norma u ordenanza especifica, regirán las normas siguientes:

a) Deberán ser redactados por técnico legalmente competente.

b) La memoria deberá concretar el plan de la obra, expresado en etapas y plazos de ejecución, y las necesidades previstas de cortes en la circulación, ocupación de vías públicas o interrupciones en el funcionamiento de otros servicios, con su duración y, en su caso, las soluciones provisionales o transitorias que procedan, de forma que los servicios técnicos municipales puedan determinar con precisión las incidencias de la ejecución de las obras en el funcionamiento de los servicios e infraestructuras de la ciudad.

c) La documentación técnica del proyecto aplicará las normas municipales que sean procedentes; los materiales, unidades de obra y soluciones constructivas se ajustarán a los tipos y modelos adoptados por el Ayuntamiento para sus propias obras, salvo que éste admita expresamente otras soluciones por causas justificadas.

d) En los planos, perfiles o documento más idóneo, deberá quedar de manifiesto la relación de las obras propuestas con las redes de servicios de toda clase que existan, indicándose las previsiones al respecto, bien respetándolas de forma que las obras no perturben su funcionamiento, bien modificándolas o sustituyéndolas. Asimismo, se contemplarán las servidumbres de paso o los accesos existentes, con especial atención a las rasantes con respecto a sus umbrales.

Será preceptiva la entrega al Ayuntamiento de planos de estado real de la obra terminada, antes de cualquier trámite administrativo consiguiente a la finalización de las obras.

SECCION QUINTA: PROYECTOS DE EDIFICACION

Artículo 1.18.— DEFINICION.

Son proyectos de edificación los que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones del planeamiento en materia de construcción y uso de los edificios, mediante la definición de los espacios y los elementos constructivos que los conforman, y la determinación de las obras y los materiales necesarios para realizarlos.

El contenido documental de los distintos tipos de proyectos de obras de edificación deberá adecuarse a las exigencias contenidas en la legislación y en la normativa técnica aplicable, de carácter estatal, autonómico y municipal. Estarán suscritos por técnicos competentes, con la precisión y el detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida y, con arreglo a ellos, cualquier facultativo con la titulación requerida pueda dirigir las obras correspondientes.

Artículo 1.19.— CLASES DE OBRAS DE EDIFICACION.

1. Obras mayores:

Tendrán la consideración de obras mayores aquellas para cuya realización se requiera proyecto técnico de acuerdo con la legislación vigente, y, en particular, las contempladas por el párrafo 2 del artículo 2 de la Ley Estatal 38/1999, de Ordenación de la Edificación

2. Obras menores:

Son obras caracterizadas por su escasa entidad económica y por su sencillez técnica, que les exime de la necesidad de proyecto técnico, dirigidas a la simple reparación, decoración, ornato o cerramiento. Se incluyen en este concepto obras tales como el revoco y enlucido de tabiques, la sustitución de pavimentos, el retejado y la reparación de cubiertas y azoteas, el cierre y vallado de fincas particulares, las reposiciones de pavimento de la vía pública, la colocación de anuncios, vallas de protección y andamios, la instalación de toldos y marquesinas y otras obras análogas.

En ningún caso las obras menores suponen alteración del volumen o de la superficie construido, del uso objetivo, de la estructura portante, la distribución interior, las condiciones de habitabilidad o seguridad de los elementos comunes del inmueble, el número de viviendas o locales que lo integran, su diseño exterior o sus características arquitectónicas.

Artículo 1.20.— DERRIBOS.

Deberá solicitarse licencia de derribo con la obligación de contar con dirección facultativa de técnico competente.

En los edificios protegidos no podrán derribarse los elementos a los que afecte la protección salvo imposibilidad técnica para lo cual se requerirá justificación suscrita por técnico competente, documentación gráfica y fotográfica y autorización de los organismos competentes. En los edificios tradicionales tampoco podrán derribarse aquellos elementos constructivos que los caracterizan, como los muros de mampostería, corredores, galerías, miradores, escaleras exteriores, hornos, etc.

La demolición deberá realizarse asegurando la estabilidad de las edificaciones colindantes, con las menores molestias posibles, regando abundantemente las fábricas y sin lanzamientos o empujes incontrolados, evitando dejar restos en el entorno del lugar o en el recorrido de los camiones a vertedero e instalando vallas de seguridad y avisos de precaución para los que transiten por la vía pública.

La solicitud de licencia de derribo irá acompañada de documentación gráfica donde se señale el punto de depósito de los escombros resultantes del mismo, que deberá hacerse dentro de alguno de los lugares de depósito autorizados.

Artículo 1.21.— EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

Los edificios e instalaciones que resultaren disconformes con la ordenación contenida en este Plan no quedan calificados como Edificio Fuera de Ordenación, salvo que en la ordenanza particular se disponga lo contrario.

Unicamente quedarán calificados como Fuera de Ordenación aquellos edificios o instalaciones que de forma expresa y especifica lo establezca este plan.

En los edificios o instalaciones calificados como Fuera de Ordenación no podrán realizarse obras de consolidación estructural o de cerramientos, aumento de volumen, modernización o, en general, cualquier tipo de actuaciones que supongan un incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exijan la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

En casos excepcionales podrán autorizarse obras circunstanciales de consolidación y reforma (no las de vaciado con mantenimiento de fachada), cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición en un plazo de quince años desde la fecha en que pretendan realizarse.

SECCION QUINTA: TRAMITACION LICENCIA DE EDIFICACION

Artículo 1.22.— LICENCIAS URBANISTICAS. PROCEDIMIENTO.

El procedimiento de otorgamiento de licencia será el establecido en la legislación urbanística y de Régimen Local. No obstante se regula en un procedimiento especifico, el de actuaciones comunicadas, que es un procedimiento simplificado para aquellas actividades instalaciones y obras de escasa entidad técnica jurídica e impacto urbanístico y ambiental y que figura incorporado cono Anexo a este documento.

SECCION SEXTA: CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 1.23.— SUELO URBANO. DEFINICION.

De acuerdo con la legislación urbanística, en este Plan General se clasifica como Suelo Urbano:

a) El terreno ya transformado por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana, así como con servicios de abastecimiento y evacuación de agua, y suministro de energía eléctrica, siempre que tengan características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

b) Los terrenos incluidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en las dos terceras partes de su superficie edificable, cuando la parte edificada reúne o va a reunir en ejecución del plan los requisitos establecidos en el apartado anterior.

c) Los terrenos que, por ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con él.

Conforme a la legislación urbanística, el Plan General distingue las dos categorías de Suelo Urbano en función del grado de consolidación de la urbanización, el Suelo Urbano Consolidado y el Suelo Urbano No Consolidado.

Artículo 1.24.— DERECHO Y DEBER DE EDIFICAR. SOLARES.

Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbano tienen el derecho y el deber de completar su urbanización para que adquieran la condición de solares, y de edificarlos en las condiciones y plazos que establezca el planeamiento.

Son solares las parcelas de Suelo Urbano aptas para la edificación que reúnen los siguientes requisitos:

a) Acceso al terreno hasta el linde que constituye su frente, con calzada pavimentada de material impermeable y encintado de aceras.

b) Suministro de agua potable y desagüe mediante ramales de las redes generales de abastecimiento y saneamiento de la ciudad, alumbrado público y suministro de energía eléctrica.

En los casos previstos en estas normas, en atención a la dificultad de acceder a las redes generales, se admite suministro de agua de otras fuentes, así como red independiente y adecuado tratamiento del vertido.

c) Señalamiento de alineaciones y rasantes.

No podrá ser edificado ningún terreno incluido en el Suelo Urbano que no tenga la condición de solar, salvo que se trate de alguno de los dos supuestos siguientes:

a) Cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante aval bancario con los requisitos exigibles ante la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

b) Cuando se trate de construcciones destinadas a fines industriales situadas en zonas en las que expresamente prevea el plan esta posibilidad, siempre que se cumpla lo establecido en el correspondiente artículo de esta normativa.

Artículo 1.25.— SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Se considera Suelo Urbano No Consolidado el que no cuenta con urbanización consolidada o aquel que está incluido en unidades de actuación.

Los propietarios de terrenos incluidos en este tipo de suelo vendrán obligados al cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo14 de la Ley del Suelo y Valoraciones de 1998.

Artículo 1.26.— SUELO NO URBANIZABLE.

El Plan General incluye dentro de esta categoría de suelo aquellos terrenos que están sometidos a algún régimen de especial protección incompatible con su transformación por planes de ordenación territorial, y/o por la legislación sectorial en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público y aquellos otros que el plan consideró necesario preservar por su valor agrícola, forestal, ganadero, o por sus riquezas naturales.

Dentro del Suelo No Urbanizable se incluyen las siguientes categorías:

a) Suelo No Urbanizable de Protección Especial (de Sierra del Cuera, de Monumento Natural y general), integrado por aquellos espacios cuyos excepcionales valores de cualquier género les hagan merecedores de un alto grado de protección.

b) Suelo No Urbanizable de Interés (Agroganadero, Forestal y de Minería), compuesto por aquellos terrenos protegidos en función de sus singularidades agrarias, forestales, productivas o paisajísticas.

c) Suelo No Urbanizable de Costas, respecto al cual deben establecerse las medidas de protección que demanden las peculiaridades de las franjas costeras.

d) Suelo No Urbanizable de Núcleo Rural respecto de los cuales debe establecerse normas que aseguren la pervivencia y crecimiento moderado de estos núcleos, protegiendo la forma tradicional de asentamiento en el medio rural

asturiano e impidiendo formas de asentamiento residencial propias de otros suelos que rompen su carácter orgánico y su natural imbricación con el territorio y el medio rural.

e) Suelo No Urbanizable de Infraestructuras constituido por aquel Suelo No Urbanizable afectado por el trazado de la Autovía del Cantábrico y la línea de ferrocarril de F.E.V.E.

f) Suelo No Urbanizable de Quintana Tradicional, respecto de las cuales se establecen especiales medidas que garanticen su supervivencia.

Artículo 1.27.— SUELO URBANIZABLE.

El Plan General incluye dentro de esta categoría el suelo que no reúne las características establecidas por la Ley 6/1998 de Régimen de Suelo y Valoraciones para ser considerado como Suelo Urbano o Suelo No Urbanizable.

Dentro de este tipo de suelo se distinguen dos categorías:

• Suelo Urbanizable (SUR), con delimitación de sectores, susceptible de transformación mediante la tramitación del correspondiente Plan Parcial.

• Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUR.NS), con delimitación de ámbitos cuya transformación se halla sujeta a la previa concurrencia de las circunstancias establecidas en el presente plan o la legislación urbanística, y para el que se establece una normativa transitoria en tanto no se acometa su transformación.

TITULO II. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

SECCION PRIMERA. DEFINICION DE CONCEPTOS EDIFICATORIOS

SUBSECCION PRIMERA. CONCEPTOS RELATIVOS A PARCELACION Y EDIFICABILIDAD

Artículo 2.1.— ZONA.

En el Suelo Urbano, se entiende por zona, una superficie de terreno de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos de suelo y de sus intensidades, así como de las condiciones de edificación. Se representan en los planos de Zonificación de Suelo Urbano mediante una línea perimetral exterior, de color negro y gruesa, una trama y las siglas correspondientes.

Artículo 2.2.— MANZANA.

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 público.

Artículo 2.3.— PARCELA.

Se entenderá por parcela, en Suelo Urbano o Urbanizable, toda superficie acotada de terreno, que constituye una finca registral. La parcela tiene como finalidad facilitar la urbanización y posterior edificación de la misma y servirá de referencia a la intensidad de uso que se haya de aplicar sobre el conjunto de su superficie.

Toda parcela en Suelo Urbano debe tener la condición de solar o adquirirla antes de que la edificación que en ella se construya pueda ser utilizada.

Artículo 2.4.— LINDEROS.

Son las líneas perimetrales que delimitan la parcela, el que delimita la parcela respecto de la vía pública o espacio libre público a que dé frente se denomina frontal, el opuesto se denomina trasero, siendo los restantes linderos los laterales.

El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios el deslinde y amojonamiento de las parcelas.

Artículo 2.5.— PARCELA NETA.

Se refiere al espacio resultante de la parcela una vez excluidas las cesiones a las que venga obligada a realizar su propietario en ejecución de las determinaciones de este plan.

Artículo 2.6.— PARCELA MINIMA.

Es la establecida por el planeamiento sobre la base de las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas por el plan para cada zona, por considerar que las unidades parcelarias que no reúnan determinadas dimensiones o forma conducen a soluciones urbanísticas inadecuadas.

El cumplimiento de las condiciones de superficie, dimensión de linderos o forma de parcela, establecidas en este plan o en los planes que lo desarrollen, son requisito necesario para el otorgamiento de la licencia de construcción.

Las parcelas mínimas o de inferior superficie son indivisibles, condición que deberá hacerse constar en las transmisiones que en de dicha finca se efectúen.

En las zonas en las que así se establezca expresamente en su ordenanza específica podrán otorgarse licencias de construcción en parcelas de superficie inferior a la establecida como mínima cuando se acredite debidamente que dicha parcela responde al parcelario tradicional existente anterior a la Aprobación Definitiva de este plan o constituya la parte de una parcela que el plan haya incluido parcialmente dentro de una determinada zonificación.

Artículo 2.7.— DENSIDAD RESIDENCIAL.

1. Se refiere a la intensidad de uso residencial, medida en número máximo de unidades de vivienda que pueden asentarse en cada hectárea de terreno (viv./Ha).

2. La densidad, igual que la edificabilidad, se califica con los conceptos relativos de bruta o neta, según las características del terreno que se utiliza para la medición.

Artículo 2.8.— SUPERFICIE EDIFICADA O CONSTRUIDA Y SUPERFICIE EDIFICABLE.

1. Superficie edificada o construida y edificable:

a) Por planta, la comprendida entre los límites exteriores correspondientes a cada una de ellas, incluidos tendederos cubiertos y cuerpos volados. Se mide en m^2 de techo susceptible de cubrir espacios de potencial uso privado.

Los vuelos cerrados, galerías y miradores computarán al 100% de su superficie construida real; los porches, corredores, miradores y terrazas cubiertas computan al 50% de su superficie construida real, los balcones y terrazas descubiertas al 25%, las terrazas en ático retranqueado no computan.

b) En planta de bajocubierta, la correspondiente a la planta bajocubierta cuando la altura libre sea al menos de 1,50 m.

c) Se exceptúan del cómputo de las superficies edificadas los primeros 3 m^2 de terraza-tendedero en cada vivienda.

d) Las superficies edificadas totalmente bajo rasante del terreno original no computan a efectos de edificabilidad, pero sí a efectos del calculo de los grados o niveles (con sus correspondientes superficies máximas) de los usos que en ellos puedan autorizarse de acuerdo con las determinaciones de este plan.

Los semisótanos y sótanos computarán en la superficie proporcional al volumen de la planta correspondiente que emerja del terreno en su estado original, sin considerar los movimientos de tierras previstos para la parcela como consecuencia de la edificación sobre la misma o para la ocultación parcial de esas plantas bajo rasante. En caso de duda o discrepancia los técnicos municipales podrán solicitar la presentación de levantamiento topográfico del terreno original suscrito por técnico competente. No computarán en vivienda colectiva o uso terciario cuando se destinen a garajes, trasteros o cuartos de instalaciones.

La planta bajocubierta no computará cuando se destine a trasteros o instalaciones comunes del edificio (ascensores, cuartos de basura, calderas o contadores, etc.).

e) Total, es la suma de las anteriores.

2. Superficie máxima edificable:

a) Será la máxima superficie edificable que cada ordenanza particular de este plan autoriza a construir; la superficie edificada total no podrá superar la superficie máxima edificable..

b) Se define de tres maneras:

- Asignando una edificabilidad máxima a cada parcela a través de limitaciones de fondo y frente de la edificación, separaciones entre edificaciones y máximo número de plantas, que se concreta en una envolvente máxima edificable siendo ésta la que definirá la máxima superficie susceptible de ser edificada.

- Asignando un índice de aprovechamiento o coeficiente de edificabilidad neto o bruto, por cada m^2 de superficie.

- Asignando una superficie máxima edificable en valor absoluto, independientemente de la superficie a la que se refiere.

c) Cuando una ordenanza particular acuda a las dos maneras anteriores para definir la superficie máxima y exista discordancia entre ellas, ésta será la menor de ambas.

Artículo 2.9.— SUPERFICIE UTIL.

Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o de un edificio la suma de las superficies útiles de los locales que los integran.

La medición se realizará siempre a cara interior de paramentos terminados.

Artículo 2.10.— SUPERFICIE OCUPADA.

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal. La superficie de los patios de parcela se descontará de la superficie ocupada cuando no estén edificados en planta baja.

Artículo 2.11.— EDIFICABILIDAD.

1. Envolvente máxima edificable.

a) Se entiende por envolvente el conjunto de superficies externas que dan forma o volumen geométrico a la edificación.

b) La envolvente máxima edificable de una parcela será aquella que corresponda al frente y fondo máximos edificables, incrementando el fondo máximo con los vuelos permitidos para cada categoría de suelo (dimensiones máximas en perpendicular y paralelo a la fachada), multiplicado por el número

máximo de plantas autorizado, incrementado por el aprovechamiento bajocubierta (con las dimensiones de muretes y altura al alero que para éste se permitan en cada zona).

2. Coeficiente de Edificabilidad o Indice de Aprovechamiento.

a) Se trata de un valor que expresa la relación de la superficie máxima edificable que este plan autorizan a construir por cada m^2 de superficie de parcela, solar, zona, polígono o Unidad de Actuación (m^2/m^2).

b) El Coeficiente de Edificabilidad viene señalado por este plan para los distintos ámbitos y debe entenderse aplicable sobre las superficies de terreno brutas o netas, una vez descontadas las cesiones, en función de lo expresado por cada ordenanza particular.

SUBSECCION SEGUNDA. CONCEPTOS RELATIVOS A LAS TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.

Artículo 2.12.— EDIFICACION EXENTA O AISLADA.

Aquella construcción, que ubicándose sobre una sola parcela no está en contacto con ninguna de las construcciones situadas en las parcelas adyacentes, no ocupando la totalidad de la parcela, quedando superficie destinada a espacios libres de uso público o privado.

Artículo 2.13.— EDIFICACION PAREADA.

Edificación pareada es la construcción que ubicándose en una sola parcela tiene un lateral en contacto con la edificación situada en la finca adyacente y exentas todas las demás.

Artículo 2.14.— EDIFICACION AGRUPADA.

La que presenta la condición de exenta, al menos a una de las parcelas adyacentes.

Artículo 2.15.— EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS.

Aquella que solo mantiene fachadas libres a viarios y fondo de terreno.

Artículo 2.16.— EDIFICACION TRADICIONAL.

Se considera como edificación tradicional, a efectos de marcar criterios estéticos y compositivos, toda construcción de carácter rural o urbano, tanto vivienda como edificaciones complementarias o al servicio de las explotaciones del campo, realizadas antes de 1940 con materiales autóctonos, por entender que es a partir de esa fecha cuando se comienzan a utilizar tipologías y materiales exógenos, en muchos casos inadecuados.

En Suelo No Urbanizable se considerarán las ruinas de suficiente entidad como edificaciones tradicionales existentes, de cara a permitir su recuperación con las condiciones que para estas edificaciones tradicionales se establezcan en cada ordenanza concreta. A estos efectos se consideran como “ruinas con suficiente entidad” aquellas que presenten un grado de consolidación equivalente a los muros completos de la planta baja.

SUBSECCION TERCERA. CONCEPTOS RELATIVOS A ALINEACIONES Y ESP. LIBRES.

Artículo 2.17.— ALINEACIONES.

1. Las alineaciones exteriores son las fijadas por el plan en los planos de ordenación como límite de las parcelas edificables, separándolas de los espacios libres públicos y viales.

2. Las alineaciones interiores son las que el plan establece al interior de las parcelas para deslindar las partes de las mismas que son edificables de las que no lo son.

3. Ambos tipos de alineaciones, exteriores e interiores, quedan consideradas como alineaciones oficiales a la Aprobación Definitiva del presente plan y su definición puede hallarse bien en la Normativa, bien en los Planos de Ordenación o bien en ambos a la vez, prevaleciendo, en caso de contradicción, la Normativa sobre el Plano.

Se podrán redactar Estudios de Detalle, en las áreas en que así se señale, para reajustar ambos tipos de alineación.

4. Todas las parcelas deben ajustarse a las alineaciones existentes o a las señaladas en su caso, tanto para la edificación como para los cerramientos de solares en edificación aislada.

5. En los cruces de calle los encuentros entre alineaciones exteriores se resolverán con un chaflán mínimo de 4 m., este requisito no será de aplicación cuando formen un ángulo igual o superior a 120º, estos chaflanes tendrán a todos los efectos la consideración de alineación exterior y se aplicarán en toda la altura del edificio.

Podrán ser sustituidos por el círculo inscrito correspondiente a instancia de la propiedad o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario para la mejor ordenación del tráfico.

Artículo 2.18.— POSICION RESPECTO DE LA ALINEACION.

Respecto de las alineaciones la edificación puede estar en alguna de las siguientes situaciones:

1. En línea, cuando el cerramiento o la línea de edificación coincida con la alineación.

2. Fuera de línea, cuando el cerramiento o la línea de edificación sean exteriores a la alineación.

3. Remetida, cuando el cerramiento o la línea de edificación sean interiores a la alineación

Artículo 2.19.— COLINDANTES.

Se entenderá por parcela colindante aquellas adyacentes en todo o parte del perímetro de la finca, incluyéndose las que están separados por camino o cauce público.

Se entenderá por edificación colindante aquella construcción del entorno de la parcela cuya finca comparte total o parcialmente lindes con la misma, de acuerdo con las condiciones expresadas en el párrafo anterior.

Artículo 2.20.— RASANTES.

Es la línea marcada por el planeamiento como perfil longitudinal de una vía o terreno.

Serán las que señalen los servicios técnicos, la Comisión de obras o el plan, atendiendo a criterios de menor movimiento de tierras, horizontalidad en cruce de calles, evitación de inundaciones, etc., en ausencia de otra definición se tomará como rasante el perfil existente en vías consolidadas.

Artículo 2.21.— PLANO DE FACHADA.

Es el plano o planos verticales que delimitan el edificio sobre rasante, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del mismo, excepción hecha de los salientes o vuelos autorizados.

Artículo 2.22.— LINEA DE EDIFICACION.

Es la intersección del plano de fachada de planta baja con el terreno.

Artículo 2.23.— LINEA DE FACHADA.

Es la línea de edificación correspondiente al vial que sirve de acceso a la parcela.

Artículo 2.24.— RETRANQUEO.

Es la distancia entre la edificación y el lindero más próximo, medida en horizontal y perpendicularmente al lindero, se aplicará tanto a las plantas sobre rasante como a las partes de los semisótanos que emerjan de la rasante o del perfil original del terreno.

Artículo 2.25.— OCUPACION BAJO RASANTE.

Las construcciones enteramente subterráneas destinadas exclusivamente a uso de garaje, trasteros o instalaciones generales (nunca las partes emergentes de los semisótanos) podrán ocupar los espacios libres privados de parcela correspondientes a los retranqueos a linderos y a alineación exterior.

El resto de espacios libres entre edificaciones podrá ser ocupado bajo rasante por sótanos y semisótanos, computando éstos últimos en la parte proporcional emergente, con las condiciones establecidas en el artículo4.9.

Para el resto de usos, la ocupación bajo rasante, o perfil original del terreno, deberá ceñirse exclusivamente a la proyección del edificio principal.

Artículo 2.26.— SEPARACION ENTRE EDIFICIOS.

Es la dimensión que separa las fachadas de dos edificios, cuando se establezca por la ordenanza particular se habrá de cumplir tanto si están las edificaciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías o espacios públicos, medida entre cualquier punto de los planos de las mismas.

Artículo 2.27.— LUCES RECTAS.

1. Se consideran luces rectas, a los efectos de ubicación de construcciones en tipologías de edificación abierta, en cualquier uso, las distancias existentes entre los huecos de iluminación y ventilación de fachada de un edificio y cualquier punto de otro edificio o lindero de finca, se tendrán en cuenta incluso entre edificios afectados por ordenanzas o zonificaciones distintas.

2. Estas distancias se medirán sobre el eje vertical del hueco, desde el plano de fachada, perpendicularmente al mismo sobre la proyección horizontal.

3. Las luces rectas tendrán una magnitud mínima de:

a) Linderos. Todo hueco mantendrá una luz recta libre a linderos igual al 50% de la altura del edificio en esa fachada, medida desde el suelo del local al que sirve hasta el límite de cornisa situada sobre él. En todo caso será como mínimo de 3 m. a linderos de fincas colindantes y 5 m. a ejes de caminos.

b) Edificaciones. Con otras edificaciones, el 50% de la suma de las alturas totales de las edificaciones opuestas, medidas desde el nivel del suelo del local a las cornisas respectivas. En todo caso será como mínimo de 6 m.

Artículo 2.28.— FONDO DE EDIFICACION.

1. Se entenderá como tal aquella que define el fondo máximo que puede alcanzar la edificación, por definición de la situación de la fachada posterior del edificio.

2. El fondo de edificación, se medirá en, al menos, dos puntos intermedios, uno a cada lado del punto medio de la fachada principal y en dirección perpendicular a la misma hasta donde concluya la edificación.

3. La línea de máxima profundidad edificable se especifica en cada ordenanza particular para las zonas que así lo requieran. Excepcionalmente, podrá ser distinta cuando se trate de edificios públicos o algún tipo de equipamientos.

4. Para la profundidad de edificación no solo se establece su máxima dimensión, sino también la mínima que se considera necesaria para la habitabilidad de los edificios.

5. Cuando el edificio se encuentre con fachadas opuestas a calles a distinta rasante, podrá autorizarse para las plantas que se admitiesen por debajo de la planta baja, aunque no para ésta, aumentar el fondo máximo permitido en la ordenanza particular hasta los 16 m., siempre en la parte que haya de quedar totalmente enterrada, de cara a facilitar la construcción de garajes, respetando en todo caso el ancho fijado para los viales, los espacios previstos para zonas verdes públicas, retiros a linderos y colindantes, luces rectas, etc.

Artículo 2.29.— FRENTE MINIMO DE EDIFICACION.

1. Se establece, de forma particularizada en cada zona, la dimensión mínima de frente de fachada que se considera necesaria para que la edificación sea habitable.

2. El frente de edificación se medirá sobre la línea de alineación exterior de la fachada y desde uno a otro extremo de la edificación al nivel de la planta tipo.

3. Si por la disposición especial de un solar, éste dispone de ancho suficiente en su interior, pero no alcanza el frente mínimo en la línea de alineación exterior, no podrá ser edificada hasta tanto no se le agregue el suelo necesario para cumplir este Plan. No obstante, el Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, acordar una tolerancia sobre el frente mínimo cuando el resto de la distribución del edificio, además de cumplir las necesarias Normas de Edificación, solucione satisfactoriamente los problemas derivados del escaso frente de fachada y se compruebe que no hay posibilidad a medio plazo de obtener el suelo necesario para cumplir el requisito de frente mínimo.

Artículo 2.30.— FRENTE MAXIMO DE EDIFICACION.

Se establece para determinadas zonas la dimensión máxima de frente de fachada con el objeto de preservar el desarrollo tipológico propio de esas zonas.

Artículo 2.31.— OCUPACION MAXIMA.

Es el porcentaje de superficie de parcela neta que puede ser ocupada por la edificación, y se expresa mediante un coeficiente de ocupación en función de la superficie.

En algunos casos la ocupación permitida puede resultar menor a la establecida como máxima como consecuencia de la aplicación de los parámetros relativos a retranqueos, la separación entre edificios etc.

Artículo 2.32.— SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA.

Es el área que queda libre de edificación como consecuencia de la aplicación del coeficiente de ocupación máxima de parcela. Sobre esta superficie mínima libre de parcela no se puede levantar edificación alguna, sea principal o auxiliar.

Artículo 2.33.— LIBERACION DE SUPERFICIES.

No podrán segregarse las superficies sin edificar que hayan sido tenidas en cuenta para el cómputo de la edificabilidad cuando ésta ya haya sido materializada, no pudiendo liberarse más que con el derribo del edificio.

Artículo 2.34.— PATIOS DE EDIFICACION.

1. Se denomina genéricamente “patios de edificación” a todos los huecos verticales, resultantes de la distribución de los volúmenes de edificación que no tienen una prolongación o continuidad vial, y cuya función es la de proporcionar luz y/o ventilación a los edificios.

2. Se consideran como tales, el patio de manzana, los patios interiores de parcelas, los patios mixtos o semiabiertos al patio de manzana o a la vía pública y los patios ingleses.

3. Podrán estar cubiertos o protegidos mediante soluciones constructivas cuya transparencia (90%) y ventilación natural (50% de la superficie del patio) garanticen la idoneidad de su función.

4. Para su dimensionamiento se estará a lo dispuesto en las Normas de Diseño del Principado de Asturias en Edificios Destinados a Vivienda, que se acompañan como anexo de este plan.

5. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo los supuestos contemplados para patios de manzana.

6. Los patios adosados a linderos con otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante. Podrán cerrarse con muros de altura máxima 3 m.

7. Los patios ingleses estarán dotados de protecciones adecuadas. No podrán situarse en alineaciones a calle, salvo en el caso de edificios de vivienda unifamiliar.

8. La dimensión de los patios de manzana se deduce de la aplicación de los fondos máximos y alineaciones interiores definidos en los planos de zonificación de Suelo Urbano, prevaleciendo en todo caso la medida gráfica sobre la numérica, con un mínimo de 7 m.

9. El pavimento de los patios no podrá rebasar en ninguno de sus puntos la medida de 50 cm. por encima del forjado de techo de planta baja. Si por razones de la pendiente del terreno la cubierta del patio de manzana alcanzara la altura de la primera planta de un edificio deberá retranquearse al menos 7 m. de su fachada interior.

10. Las soluciones de proyecto buscarán que los patios cuenten con una puerta de acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escalera u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

Artículo 2.35.— PATIOS MANCOMUNADOS.

Son patios mancomunados los comunes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio de parcela.

La constitución de la mancomunidad deberá realizarse mediante escritura pública en la que se constituya un derecho real de servidumbre mutua sobre los solares e inmuebles afectados e inscribiendo tal titulo en el Registro de la Propiedad.

Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, que no podrá otorgarla en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran ese complemento para alcanzar la dimensión mínima.

Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas, o mediante muros de fábrica de altura no superior a 2 m.

Artículo 2.36.— PATIOS DE PARCELA ABIERTOS.

Se consideran abiertos aquellos patios cuya relación de forma sea P menor o igual que F, siendo P su profundidad, medida desde el plano de fachada, y F el ancho de su embocadura.

Para que tengan carácter de patio abierto el valor de P, en cualquier punto, debe ser mayor o igual de 1,5 m.

El valor de F será H/3, con un mínimo de 6 m. Dichos valores podrán reducirse a H/5 y 3 m. cuando los costados del patio sean ciegos.

Se podrán disponer patios abiertos tanto en las fachadas principales como en las que recaigan a patios de manzana.

Artículo 2.37.— PARED MEDIANERA.

1. A efectos de este plan, se entenderá como pared medianera la que se define como tal en el Código Civil, o aquella pared ciega que permite adosar otra de idénticas condiciones a la propiedad colindante. Esta pared medianera puede estar interrumpida por patios interiores, mancomunados o no.

2. Si la medianera de un edificio puede quedar parcialmente descubierta por diferencias de altura edificadas, ésta deberá ser tratada con idénticos criterios de color, materiales y composición de la fachada a la calle. Los gastos correrán a cargo del constructor de la nueva edificación.

3. Si la medianera quedase totalmente al descubierto por el incumplimiento de la obligación de edificar por parte del propietario de la parcela colindante en los plazos que se pudieran establecer, los gastos de tratamiento de la misma, correrán a cargo de dicho propietario, sin perjuicio de las posteriores acciones de que fuera objeto. El Ayuntamiento podrá compeler a los propietarios para el cumplimiento de tal obligación utilizando los medios de ejecución forzosa previstos en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

4. Cuando, como consecuencia de la demolición de una edificación existente para sustituirla por otra obra nueva, vaya a quedar al descubierto parte de la pared medianera que inicialmente quedara oculta, el costo del tratamiento de la misma, correrá a cargo del constructor de la edificación.

5. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras o actuaciones de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general, y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento, haciendo uso de los medios de ejecución forzosa a los que antes nos referimos.

SUBSECCION CUARTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LOS VUELOS

Artículo 2.38.— CUERPOS VOLADOS.

1. Se prohiben los vuelos en planta baja. Se prohiben las escaleras exteriores, voladas o sobre muretes (no apoyadas en el terreno), de acceso a los edificios, cuando superen un desnivel de 1,0 m., cuando superen este desnivel, como consecuencia de la pendiente del terreno, se apoyarán en el propio terreno en todo su desarrollo.

2. En calles, o tramos de la misma, de anchura inferior a 6 m. se prohiben los vuelos. Si el ancho está comprendido entre 6 y 12 m. solamente se permitirán balcones y miradores, con un vuelo máximo del 10% del ancho de la calle. Para calles de anchura igual o superior a 12 m. se permiten todo tipo de vuelos, con una dimensión máxima de 1,2 m.

3. Todos los cuerpos volados se separarán también al menos 0,60 m. de los linderos, medianerías y edificaciones colindantes, la altura mínima sobre la acera o

pavimentación será de 3 m. y su proyección sobre la misma quedará retranqueada como mínimo 0,25 m. del bordillo.

4. Se fija un vuelo máximo común sobresaliendo de la alineación exterior y medido perpendicularmente de 1,20 m., sin perjuicio de las condiciones particulares de cada tipo de vuelo. Su canto máximo será de 20 cm.

5. En todo caso se respetará el arbolado existente.

6. El vuelo máximo autorizado para los aleros sobresaliendo de la alineación exterior será de 0,80 m., no computará a efectos de luces rectas, retranqueos, etc. Este vuelo máximo podrá superarse, hasta alcanzar 1,2 m., cuando se trate de aleros múltiples ejecutados en madera, con varios pisos de canes, o aleros singulares ejecutados en otros materiales. Su canto máximo será de 15 cm., salvo en este último caso singular.

Artículo 2.39.— CUERPOS VOLADOS CERRADOS.

Cuerpos volados cerrados son aquellos elementos de la edificación que sobresalen del plano de fachada, acondicionados como espacio interior habitable y están ejecutados con materiales opacos, con o sin huecos.

Su superficie real contabiliza completamente a efectos de edificabilidad, ya que no implican diferencia alguna con el resto de las áreas construidas

El vuelo máximo autorizado es de 1,20 m. en defecto de lo establecido por cada ordenanza particular o la limitación por anchura de calle.

Artículo 2.40.— GALERIAS.

Las galerías son elementos arquitectónicos tradicionales de la edificación, con un interesante valor tipológico, que generalmente no sobresalen del plano de fachada, de composición horizontal, acondicionados como espacio interior habitable y que están ejecutados básicamente con carpintería, combinando las partes fijas y las practicables. En algunos casos se presentan como cuerpos apoyados en pies derechos de gran esbeltez.

Estos espacios podrán estar separados de cualquiera de las piezas habitables mediante muros, carpinterías practicables o combinación de ambos.

Su superficie computará íntegramente, como ampliación del espacio interior al cual dan servicio.

El vuelo máximo autorizado es de 1,20 m. en defecto de lo establecido por cada ordenanza particular o la limitación por anchura de calle.

Artículo 2.41.— MIRADORES.

Los miradores son elementos de la edificación que sobresalen del plano de fachada y de composición generalmente vertical, comprendiendo en algunos casos varias plantas, acondicionados como espacio interior habitable y que están ejecutados básicamente con carpintería.

Estos espacios podrán estar separados de cualquiera de las piezas habitables mediante muros, carpinterías practicables o combinación de ambos.

Su superficie computará íntegramente, como ampliación del espacio interior al cual dan servicio.

El vuelo máximo perpendicular a la fachada se establece en 1,20 m., en defecto de lo establecido por cada ordenanza particular o la limitación por anchura de calle, su frente máximo será de 2,40 m., con separación mínima entre miradores contiguos de 1,20 m. Todos sus paramentos serán de carpintería, con elementos transparentes en un 60% de su superficie, prohibiéndose expresamente los muros y antepechos de fábrica.

Artículo 2.42.— BALCONES.

Balcones son aquellos vuelos abiertos por prolongación del forjado del piso, que sobresalen del plano de fachada, exteriores y accesibles desde el edificio y sin mas cerramientos que la barandilla de protección. En algunos casos permiten el acceso desde varias piezas interiores mediante varios huecos, pudiendo en este caso exceder el frente máximo autorizado.

La superficie construida computará a efectos de edificabilidad al 25% de la real.

El vuelo máximo perpendicular a la fachada se establece en 0,60 m., en defecto de lo establecido por cada ordenanza particular o la limitación por anchura de calle, su frente máximo para un único hueco será de 1,20 m., con separación mínima entre balcones contiguos y del resto de vuelos de 0,60 m. La barandilla de protección no será de fábrica o ciega en ningún caso, cumpliendo con las condiciones generales establecidas para éstas.

Artículo 2.43.— TERRAZAS.

Terrazas son aquellos espacios exteriores y accesibles desde el edificio, con retranqueo del plano de fachada, delimitados por elementos de la propia fachada, petos, barandillas, etc.

Sus dimensiones contabilizarán como el 50% de la superficie real a efectos de edificabilidad cuando sean cubiertas, al 25% cuando sean descubiertas, las terrazas en ático retranqueado no computan.

Su vuelo, si existe, será inferior a 0,60 m. Los antepechos podrán ser de fábrica hasta una altura de 0,95 m., no pudiendo cerrarse el resto de la altura con carpintería o elemento similar, en cuyo caso pasarán a considerarse como galería, computando al 100%.

Artículo 2.44.— CORREDORES.

Responden a un caso particular de las terrazas, siendo elementos constructivos tradicionales, no volados generalmente, integrados en el volumen principal de la edificación, limitados por una barandilla de madera.

La superficie construida computará a efectos de edificabilidad al 50% de la real.

Las condiciones que se establecen son iguales a las de los balcones, sin limitación de frente.

Artículo 2.45.— MARQUESINAS. TERRAZAS CERRADAS.

Se prohíbe la construcción de marquesinas, excepto en los siguientes casos:

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas con proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

Su altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno, en toda su longitud, será de 3,0 m. Su saliente será como máximo igual al ancho de la acera menos 0,50 m., en caso de no existir ésta será de 1/6 del ancho de la calle ó 2 m. Su espesor no superará los 0,20 m. No rebasarán en más de 10 cm. la cota de pavimento terminado del primer piso.

En la totalidad del territorio municipal, incluidos los ámbitos del Plan Especial del Casco Antiguo y del Barrio de El Cueto, se permiten las terrazas cerradas con uso de hostelería como expansión de instalaciones existentes. En caso de adosarse a las fachadas del edificio su diseño deberá procurar su integración con la composición, fachada y carpinterías de la edificación.

En las marquesinas y terrazas cerradas las aguas no podrán verter por goteo a la vía pública. En todo caso se respetará el arbolado existente.

Artículo 2.46.— TOLDOS.

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de 2,25 m. Su saliente respecto de la alineación exterior no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 0,50 m., sin sobrepasar los 3 m., respetando, en todo caso, el arbolado existente. Los toldos se colocarán exclusivamente en planta baja.

Los toldos fijos se sujetarán a las condiciones establecidas para las marquesinas.

Artículo 2.47.— ROTULOS.

Salvo mayores limitaciones de la ordenanza particular, los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo de 10 cm., debiendo además cumplir las siguientes condiciones:

1. Quedan prohibidos los anuncios estables en tela, cartón u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.

2. En planta baja y entreplanta podrán ocupar únicamente una franja de altura inferior a 1,0 m., situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir estos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m. del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de 0,50 m. de lado y saliente 3 cm., podrán situarse en las jambas. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para estas, y pudiendo sobrepasar, por encima de ellas, una altura máxima igual al espesor de éstas.

3. Las muestras colgadas en el resto de plantas de edificios podrán ocupar únicamente una franja de 0,5 m. de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y con su misma anchura como máximo, y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

4. En zonas de uso no residencial, podrán colocarse anuncios como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de fachada, con una altura no superior a 1/10 de la que tenga el edificio, sin exceder de 2 m., y siempre que esté ejecutada con letra suelta.

5. En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

6. En los muros linderos que queden al descubierto pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas en las fachadas.

Para la verificación del cumplimiento de estas condiciones la solicitud de licencia estará acompañada de una representación gráfica de, al menos, la parte de fachada afectada por la muestra que, en todo caso, comprenderá toda la porción del edificio situada a nivel inferior al de la muestra.

Artículo 2.48.— BANDERINES.

Cumplirán los siguientes requisitos:

1. Los anuncios, incluso los luminosos, perpendiculares al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos a una altura mínima sobre la rasante de la acera o del terreno de 3,0 m., con un saliente máximo igual al fijado para los cuerpos volados cerrados. Su dimensión vertical máxima será de 1,0 m. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

2. En zonas de edificación no residencial y en los edificios exclusivos con uso de espectáculos, comercial o industrial, se permitirán los banderines verticales con altura superior a 1,0 m., con un saliente máximo igual al señalado para las marquesinas.

SUBSECCION QUINTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LA ALTURA DE LA EDIFICACION

Artículo 2.49.— ALTURA.

1. Se entiende por altura de cornisa de la edificación, la distancia vertical entre la rasante de la acera, o del terreno, y la cara inferior del forjado o cubierta que constituya el techo de la última planta. La altura total se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

2. La altura se medirá en el centro de cada fachada, sin que por accidentado que sea el terreno, se puedan sobrepasar el número de plantas o la altura máxima fijada en ninguna de las rasantes del terreno.

A estos efectos se entiende por fachada, aquel frente de edificación que tiene señaladas alineaciones o da frente a vía o espacio público especificado en este plan.

Se entenderá por fachada principal aquella que da frente a calle o espacio público de mayor categoría y grado, cuando en ella se encontrare el acceso al edificio.

3. La altura máxima de la edificación se regula en este plan, por una o ambas de estas dos unidades de medida.

a) Distancia vertical en metros desde la rasante de la calle, a la que da frente, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

b) Número total de plantas, en las que se incluirá la planta baja, pero no los semisótanos o sótanos.

c) La relación entre ambas magnitudes se rige por el siguiente cuadro:

Núm. de plantas	Altura de cornisa
2	7 m
3	11 m
4	14 m
5	17 m

4. Si en el cálculo de la distancia vertical, y debido a la pendiente de la calle, la cara inferior del techo de la planta baja quedase en algún punto de la fachada a una altura, respecto a la rasante, mayor de 5,50 m. o menor de 2,50 m., la longitud de la fachada se dividirá en las porciones necesarias escalonando sus alturas de manera que se adapte a la pendiente del terreno sin sobrepasar los límites antes expuestos y con un fondo mínimo de 6 m.

5. Cuando el edificio presente fachada a dos o más viales a diferente rasante, con un desnivel superior a 3 m., se tomará como rasante de referencia la situada a cota inferior, aunque la calle en la que se encuentre sea de menor orden o anchura que las restantes o el acceso se produzca desde la calle más elevada.

6. Altura de cornisa o alero es la distancia entre la rasante de la calle y la cara inferior del plano del alero, en caso de no existir éste se tomará la intersección del plano de fachada con la cara inferior del último forjado horizontal bajo la cubierta, o, en caso de existir uso bajocubierta, con la cara inferior del forjado inclinado o curvo de cubierta.

7. Por encima de esta altura máxima de edificación solamente podrán levantarse las construcciones que se señalan en el artículo 4.61 de esta normativa.

Artículo 2.50.— ALTURA MINIMA.

Se autoriza la disminución, en relación con la señalada como máxima para cada zona, de una planta o 3,5 m. máximo.

Artículo 2.51.— ALTURA DE PISO.

Es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 2.52.— ALTURA LIBRE DE PISOS.

El concepto de altura libre de pisos, se referirá a la distancia desde la superficie del pavimento acabado hasta la cara inferior del techo, o falso techo si lo hubiera, de planta correspondiente.

Artículo 2.53.— PLANTA.

1. Se denomina planta a cada uno de los niveles de la edificación.

2. Se distinguen los siguientes:

a) Planta Sótano, la situada debajo de la Planta Baja o Semisótano, si lo hubiera, de manera que no puede tomar luces del exterior.

b) Planta Semisótano, aquella que tiene toda o parte de su cara inferior de techo sobre la rasante del terreno, a más de 0,50 m. y menos de 1,2 m., por donde toma luces, y su piso totalmente bajo ella.

En parcelas con gran diferencia de rasante puede contar con acceso a nivel de piso desde la parte baja del terreno, en cuyo caso, para ser considerada como tal semisótano, su cara inferior de techo no sobrepasará la altura de 0,50 m. sobre la rasante más elevada.

En caso de tener la cara inferior de techo a más de 1,2 m. sobre rasante del terreno o acera se considerará a todos los efectos como planta sobre rasante.

c) Planta Baja o inferior del edificio, es la más próxima a la rasante del terreno, siempre que su distancia de pavimento terminado a la rasante sea inferior a 1,50 m., ya sea por encima o por debajo de la misma. La altura libre de piso será inferior a 4,0 m., la cara superior del forjado de planta baja no podrá superar los 4,50 m. sobre la rasante del terreno o de la acera.

d) Entreplanta, aquella que tiene, en su totalidad, el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja a la que sirve. Se admite la construcción de entreplantas, con una superficie útil inferior al 50% de la planta baja a la que esté adscrita, la altura libre mínima será de 2,80 m. para la parte inferior y 2,30 m. para la superior, su uso estará en todos los casos vinculado a la planta baja, sobre la cual ha de producirse la proyección de la superficie de la entreplanta.

e) Planta de Piso, cualquiera de las restantes de la edificación. En todo caso tendrá la consideración de planta, a efectos del cómputo del número de plantas, aquella que cuente al menos con fachada externa de fondo superior a 6 m., cuando existan dos o más sótanos o semisótanos.

f) Atico, última planta de un edificio con cubierta plana o mixta, cuando su superficie edificada es inferior a la tipo de las plantas inferiores y sus fachadas se encuentran retranqueadas del resto de los planos de fachada del edificio. En edificios entre medianeras o sensiblemente alargados, longitudinales, el ático podrá alcanzar la línea de medianera o de testero de fachada sin retranquearse.

d) Bajocubierta, espacio comprendido entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta, de manera en toda o en parte de su altura se interfiere con la cara inferior del alero o plano más bajo de la cubierta.

La altura libre será igual a las fijadas en el punto 3 de este artículo para las plantas de piso en al menos 2/3 de la superficie útil de cada estancia, no siendo inferior a 1,50 m. en el punto más bajo. Esta condición debe quedar gráficamente expresada en los proyectos que se presenten a licencia.

3. Salvo determinación contraria en las normas de uso o zona, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de 2,50 m., con la excepción de los espacios bajocubierta. Las construcciones realizadas conforme a planeamientos anteriores no se sujetarán a esta norma.

4. La altura libre en sótanos y semisótanos será de 2,30 m. aunque en algunos puntos las instalaciones y estructura cuelguen hasta dejar 2,10 m. libres, como máximo en un 15 % de la planta, salvo las excepciones establecidas en la ordenanza particular o el uso concreto.

Los sótanos, semisótanos y plantas bajas deberán tener una altura libre mínima de 3,0 m. para autorizar usos terciarios en ellos, los cuales siempre estarán vinculados a un local en planta baja.

SUBSECCION SEXTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LAS CUBIERTAS

Artículo 2.54.— PENDIENTE.

Es la inclinación de los faldones de cubierta.

Artículo 2.55.— *CORNISA.*

Cuerpo o peto con molduras que remata la construcción.

Artículo 2.56.— ALERO.

Parte del tejado en vuelo que sobresale del plano de fachada.

Artículo 2.57.— BUHARDILLA O CASETON.

Ventana o hueco que sobresale del plano de cubierta, con cubierta diferenciada.

Artículo 2.58.— LUCERNARIO.

Ventana o hueco en el mismo plano de la cubierta sin elementos sobresalientes.

Artículo 2.59.— TIPOS DE CUBIERTA.

Como norma general las cubiertas serán inclinadas, a una o varias aguas, la pendiente de los faldones será inferior al 45% (aprox. 24,2º). Los faldones enfrentados tendrán idéntica pendiente.

Excepcionalmente, se permiten las cubiertas planas, con ático retranqueado, y las curvas, con aprovechamiento del espacio bajocubierta, exclusivamente en los suelos urbanos y urbanizables de La Portilla-Llanes-Toró-Pancar y Posada, salvo las

áreas urbanas calificadas como Trama Urbana Tradicional (TUT) y Vivienda Tradicional Familiar (VTF) y las zonificaciones que refieran sus condiciones estéticas a las de VTF.

Se permite la combinación de cubiertas inclinadas-curvas con uso bajocubierta con la modalidad de ático retranqueado, ya sea en una o más fachadas.

En todo tipo de suelo, se permitirán las cubiertas ajardinadas, con pendiente inferior al 20% (aprox. 11,3º), exclusivamente cuando se integren en un proyecto de jardinería para el conjunto de la parcela y se trate de edificaciones en planta baja en que la cubierta se desarrolle en continuidad con el terreno. Podrán ajardinarse igualmente las cubiertas planas descritas en este artículo.

Artículo 2.60.— CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.

1. Serán permitidos por encima de la máxima altura edificable los elementos siguientes:

a) La cubierta definitiva del edificio, ya sea plana, inclinada o curva, que en todo caso no alcanzará en cumbrera una altura superior a 4 m. medidos a partir del plano del último forjado.

b) Los elementos decorativos y de remate de carácter exclusivamente estético que completen la fachada.

c) Los elementos técnicos de las instalaciones anejas a la edificación tales como: máquinas de ascensores, calefacción, instalaciones mecánicas de aire acondicionada, suministro de almacenamiento de agua, etc. Todos estos deberán quedar inscritos dentro del plano exterior de la cubierta, en todo caso no alcanzarán una altura superior a la de la cumbrera del edificio. La caja del ascensor podrá sobresalir del plano de cubierta, sin superar el nivel de cumbrera, cuando quede integrado en la composición del edificio, guardando un retranqueo a fachada nunca menor a su altura sobre el último forjado.

2. Los elementos singulares arquitectónicos como torres o lucernarios

3. Los espacios abuhardillados, que se regirán por las siguientes condiciones:

a) Con objeto de facilitar el mejor uso del espacio interior se permite elevar una fábrica de cierre vertical de 0,50 m. como máximo, a partir de la cara superior del último forjado, continuando el plano de fachada hasta su intersección con la cara inferior del forjado inclinado o curvo de cubierta, en todo caso esta elevación se tendrá en cuenta a la hora de contabilizar la altura máxima permitida. Nunca se elevarán estos muretes sobre el borde (sea horizontal o inclinado) del alero, fuera del plano de fachada.

Esta altura de murete no podrá sobrepasarse aún cuando no se alcance la altura máxima de la edificación, salvo en aquellas ordenanzas en que se permita superar la altura máxima al alero para alcanzar la de las edificaciones tradicionales colindantes, en cuyo caso podrá alcanzar 1,5 m., la diferencia entre esta dimensión y la necesaria para alcanzar la altura al alero de la edificación colindante deberá repartirse entre las plantas inferiores, no proporcionalmente de manera necesaria.

b) La pendiente máxima de los faldones de cubierta, tanto de la general del edificio como de las buhardillas, será del 45%(aprox. 24,2º).

c) Se permite exclusivamente una sola planta de bajocubierta o ático sobre la altura máxima permitida.

d) Para el mejor aprovechamiento del espacio bajocubierta podrán colocarse casetones o buhardillas de ventilación e iluminación, sus dimensiones exteriores serán de 1,80 m. de anchura como máximo.

e) Podrán avanzarse hasta el plano de fachada sin interrumpir el alero.

Como elemento singular uno de los casetones en fachada podrá alcanzar una anchura de 3,60 m., no siendo superior al 50% de la longitud total de la fachada del edificio sobre la que se proyecte y constituyendo un conjunto de diseño unitario y composición vertical con los huecos y carpinterías de la planta o plantas inferiores (galería, corredor, etc.).

f) La altura máxima de ambos tipos de casetones será de 2,50 m. medidos a partir del pavimento terminado de la última planta a su propio alero. El desarrollo total, entre ambos tipos, en fachada o retrasados, no podrá superar el 50% del frente de cada fachada. Todos ellos se separarán al menos 1,20 m. de los edificios colindantes y del resto de casetones.

g) Los casetones traseros de ventilación e iluminación que abran a patios de manzana respetarán, respecto a éstos, las condiciones anteriores, tal como si se abrieran a las fachadas delanteras.

4. Los áticos se retranquearán un mínimo de 3 m. respecto de las fachadas, salvo de los testeros y medianeras en edificios de clara componente longitudinal.

5. Con carácter general se permite el aprovechamiento del bajocubierta en todo tipo de edificaciones, salvo indicación expresa de la ordenanza particular, pudiéndose utilizar como ampliación de la superficie útil de las plantas inmediatamente inferiores, o independientemente de ésta en vivienda colectiva.

Artículo 2.61.— ANTENAS Y REPETIDORES.

La instalación de antenas, repetidores y elementos similares se sujetarán a la Ordenanza de Condiciones Urbanísticas de Localización, Instalación y Funcionamiento de Infraestructuras y Equipos de Telecomunicación que se acompaña como anexo de esta Normativa.

SECCION SEGUNDA. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD, HABITABILIDAD Y SERVICIOS EN LAS EDIFICACIONES

Artículo 2.62.— PORTALES, ASCENSORES, ESCALERAS, PASILLOS, RAMPAS, BARANDILLAS Y PETOS.

Sus condiciones y dimensiones para edificios de uso por el público y la vivienda colectiva estarán a lo dispuesto en las Normas de Diseño en Edificios destinados a Viviendas del Principado de Asturias, que se acompaña como anexo de este Plan.

Artículo 2.63.— ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS.

Sus dimensiones para edificios de uso por el público y la vivienda colectiva seguirán las prescripciones establecidas en la Ley 5/1995, de 6 de Abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras, del Principado de Asturias.

Artículo 2.64.— TRASTEROS.

Se admitirán como trasteros anejos a las viviendas los locales destinados exclusivamente al almacenamiento, sin incorporación posible a aquellas y que tengan acceso exclusivamente desde zonas comunes de circulación del edificio.

En viviendas colectivas no se computarán en el cálculo de la edificabilidad cuando estén situadas en planta bajo rasante o bajocubierta.

Contarán con ventilación, natural o forzada, y su superficie útil será como máximo del 15% de la superficie útil de la vivienda a la que esté adscrito.

Artículo 2.65.— PIEZA HABITABLE.

Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran permanencia obligada de personas.

No podrán instalarse en sótano piezas habitables destinadas a usos residenciales. Para otros usos, sólo se admitirán en sótanos piezas habitables cuando aquellos sean complementarios de los desarrollados en planta baja, entendiéndose que:

- todos los usos de equipamientos son complementarios
- en los usos privados la complementariedad exige la conexión física entre las plantas y que la superficie del sótano no exceda del doble de la del local principal en planta baja.
- en el uso de oficinas, y aún cumpliendo las condiciones anteriores, se prohíbe la instalación en planta sótano de oficinas abiertas al público y aquellas que supongan la permanencia de más de una persona por cada 50 m^2 de superficie útil o fracción.

En plantas de semisótano solo se autorizará la instalación de piezas habitables cuando no estén adscritas a usos residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

En cualquier caso podrán admitirse en plantas bajo rasante únicamente aquellos usos e instalaciones que cumplan los requisitos establecidos por la normativa de protección de incendios, seguridad e higiene en el trabajo y demás normativa aplicable en materia de seguridad, salubridad o protección ambiental.

Artículo 2.66.— ILUMINACION.

1. Las condiciones de iluminación para edificios de uso por el público y la vivienda colectiva serán las dispuestas en las Normas de Diseño en Edificios destinados a Viviendas del Principado de Asturias, que se acompaña como anexo de estas normativa.

2. Los locales correspondientes a usos distintos del de vivienda que estén destinados a la permanencia de personas, deberán contar por analogía, con iluminación similar a la exigida para las viviendas, o iluminación artificial que cumpla con las condiciones establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

3. Toda ventana estará situada de tal forma que se cumplan las condiciones mínimas reguladas para Luces Rectas.

Artículo 2.67.— VENTILACION.

1. Las condiciones de ventilación para edificios de uso por el público y la vivienda colectiva serán las dispuestas en las Normas de Diseño en Edificios destinados a Viviendas del Principado de Asturias, que se acompaña como anexo de estas Normas.

2. Los locales de uso distinto a vivienda, con permanencia de personas, deberán contar con sistemas de ventilación forzada en las condiciones mínimas que, en su caso, se regula en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Al menos se incluirán en este supuesto: Cuartos de basura, garajes, locales de instalaciones técnicas, despensas, trasteros, lavaderos y secaderos de ropa.

3. Las piezas donde se produzca combustión de gases dispondrán de conductos independientes para su evacuación.

Artículo 2.68.— SERVICIOS HIGIENICOS.

Estarán dotados de agua corriente, ventilación natural o forzada, con pavimento impermeable y de fácil limpieza y paredes tratadas en todo su perímetro, al menos hasta una altura de 2 m., con material impermeable.

Los aparatos sanitarios tendrán desagües con sifón de cierre hidráulico.

Artículo 2.69.— GARAJES.

En edificios de uso por el público y la vivienda colectiva las dimensiones de los accesos, vías interiores, plazas y demás elementos estarán a lo dispuesto en las Normas de Diseño en Edificios destinados a Viviendas del Principado de Asturias, que se acompaña como anexo de esta Normativa.

En edificación de vivienda colectiva solo se autorizarán accesos a garajes, o portones para otros usos, cuando sirvan a un mínimo de 5 plazas o 100 m².

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento en batería o diagonal al aire libre serán de 4,50 m. x 2,20 m., ya sean sobre la vía pública o en espacios libres privados destinadas a uso por el público, las plazas en cordón serán de 5,0 x 2,0 m.

Artículo 2.70.— PROGRAMA MINIMO DE EDIFICIOS PARA USOS DIVERSOS.

Los locales comerciales, de hostelería, industriales y, en general todos los que sirvan para estancia de personas en régimen laboral, dispondrán de aseos, vestuarios y aquellas dependencias que vengan exigidas por la legislación vigente:

- Ordenanza de Seguridad e Higiene en el trabajo.

- Reglamento de espectáculos públicos y actividades recreativas.

- Condiciones mínimas para establecimientos hosteleros.

- Condiciones para edificios de alojamiento rural

- Condiciones para establecimientos de la tercera edad.

- Condiciones para centros escolares y guarderías

- Condiciones para centros sanitarios.

- Condiciones para instalaciones deportivas

Todo local con actividad tendrá, como mínimo, un aseo con inodoro y lavabo, separado del resto por un vestíbulo previo y uno más por cada 200 m² o fracción, separándose en este caso los de hombres y mujeres.

Artículo 2.71.— CUARTOS DE CONTADORES Y CONTROLES.

Todo edificio comunitario contará con recintos o cuartos independientes para los equipos de medida de las diferentes instalaciones, que se ajustará, en su dimensionamiento y condiciones de uso a las reglamentaciones vigentes de cada instalación.

Artículo 2.72.— INSTALACION TELEFONICA.

Los edificios no destinados a almacén, instalación apropecuaria o similar, deberán contar con la infraestructura necesaria para proporcionar acceso al servicio telefónico básico y servicio de telecomunicaciones por cable mediante la conexión de los distintos locales o viviendas.

En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado, dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

Artículo 2.73.— ANTENAS.

Las antenas de telecomunicaciones (radio, televisión, telefonía, etc.) se regirán por el Anexo de "Condiciones urbanísticas de localización, instalación y funcionamiento de infraestructuras y equipos de telecomunicación" que acompaña a esta Normativa.

Artículo 2.74.— SERVICIOS POSTALES.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, en lugar fácilmente accesible por los servicios de correos.

Artículo 2.75.— EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES.

Solo se admite el vertido libre cuando las aguas recaigan sobre la propia parcela.

Artículo 2.76.— EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES.

En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por medio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado. En caso de imposibilidad de acceder a esta red general por no disponibilidad de terrenos, por lejanía de la misma, por necesidad de expropiación por parte del Ayuntamiento o casos de fuerza mayor, se autorizará en precario el vertido provisional a fosa séptica, con estricto cumplimiento de la normativa sectorial de vertidos.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos o actividades semejantes se dispondrá de una arqueta separadora de fangos o grasas, previa a la arqueta o pozo general de registro.

Para aguas industriales o de grandes instalaciones el sistema de depuración deberá contar con la aprobación previa de los organismos competentes.

Artículo 2.77.— EVACUACION DE HUMOS.

En ningún edificio se permitirá instalar salidas libras de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas. Los conductos o chimeneas estarán provistos de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso o salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores ni desde los espacios públicos, y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cumbrera más alta situada a distancia no superior a 8 m.

Es preceptivo en empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas al servicio de usos de vivienda.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

La instalación de deflectores de salidas de humos de calderas individuales o colectivas, visibles desde la vía pública, requerirá un estudio conjunto para su integración en la fachada del edificio. Estas instalaciones podrán sobresalir hasta un máximo de 45 cm.

En casos de fuerza mayor en que la reforma, ampliación o puesta al día de instalaciones existentes precise la creación de una nueva chimenea, y no sea posible su ubicación en otro lugar que las fachadas exteriores del edificio se buscará el lugar de menor impacto visual desde la vía pública, en Suelo No Urbanizable y Suelo Urbano de Trama Urbana Tradicional o Vivienda Tradicional Familiar se prohiben los conductos vistos de acero inoxidable o aspecto similar, siendo preferibles los de cobre o su ocultación mediante elementos que se integren en la fachada.

Artículo 2.78.— EVACUACION DE RESIDUOS SOLIDOS.

Todos los edificios no destinados a vivienda unifamiliar contarán con un local para cubos estancos de basura con capacidad para albergar los recipientes exigidos por la normativa municipal en la materia. Dicho local contará con acceso directo desde los espacios comunitarios, con revestimientos interiores lavables, con punto de agua y desagüe y con ventilación suficiente al exterior.

Artículo 2.79.— ACONDICIONAMIENTO DE AIRE.

La instalación en fachada de aparatos de aire acondicionado individual quedará integrada con el diseño general de la misma, solucionarán en la propia instalación las condensaciones de agua, no pudiendo gotear sobre los espacios públicos.

Artículo 2.80.— SEÑALIZACION.

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación en la calle en que se sitúa, de forma que sea visible claramente de día y de noche desde la acera o fachada de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de colocar el número del edificio.

En los edificios de uso por el público existirá señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañeado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro, y la acción de los servicios de protección ciudadana.

La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local, así como de revisión en cualquier momento.

SECCION TERCERA. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA

Artículo 2.81.— CONTROL MUNICIPAL.

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción del territorio deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga.

La corporación exigirá que las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso, al mismo tiempo que podrá acordar la aplicación de dichas ordenanzas a cualquier edificación ya existente que, en forma notoria y permanente esté en contraposición con las mismas.

Artículo 2.82.— PRINCIPIO LEGAL DE ADAPTACION AL AMBIENTE.

1. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuviesen situadas, y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos, o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico, artístico, arquitectónico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto edificado, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados, tomando como tales, como mínimo, los BIC relacionados en esta Normativa.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos o elementos de interés histórico, artístico, típico o tradicional y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las

bellezas naturales, rompa o desfigure la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.

2. Los anteriores mandatos que, particularmente, se desarrollan en los artículos siguientes, exigen, en 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 2.83.— SILUETA DE LOS NUCLEOS.

Se cuidará especialmente el perfil característico de los núcleos desde el exterior, evitando la aparición de edificios o instalaciones de carácter, volumen o aspecto externo discordante con el ambiente del conjunto.

Artículo 2.84.— TIPO DE EDIFICACION.

Las edificaciones, incluso las prefabricadas, deberán adecuarse a los tipos propios de su condición y entorno, quedando prohibidos en Suelo No Urbanizable los edificios característicos de las zonas urbanas o con medianeras vistas. Se prohíbe expresamente la tipología de "caserío vasco", y cualquiera de sus reinterpretaciones o variedades.

Se prohíbe la instalación de elementos, cualquiera que sea su uso, asimilables a caravanas, casetas de obra, embarcaciones, aeronaves, toneles y similares, en todos los tipos de suelo, las primeras podrán instalarse en los lugares habilitados para acampada con las condiciones que en ellos se establezcan.

Artículo 2.85.— COMPOSICION DE FACHADAS.

Todas las edificaciones, de carácter provisional o definitivo, prefabricadas o no, deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad y ornato en su diseño y materiales de acabado, tanto en su estado final como a consecuencia de actuaciones de modificación o reparación.

Se recomiendan los diseños respetuosos con la arquitectura tradicional de la zona, evitando la utilización de repertorios formales anacrónicos y de mera imitación.

Las plantas bajas de las nuevas edificaciones, aunque no entren en uso al finalizar la construcción, deberán quedar ejecutadas según un diseño integrado en el conjunto de la composición, con acabados adecuados y perfectamente rematadas. En casos de rehabilitación o reestructuración del edificio el diseño de la planta baja tenderá a recuperar el que fuera original del edificio, si este hubiera sido modificado, o a recuperarlo en caso contrario. De igual manera, las paredes ciegas o medianerías que puedan quedar al descubierto, aunque sea provisionalmente, se tratarán con materiales que armonicen con las fachadas, quedando prohibidos de manera expresa los tendidos de cemento bruñido, los productos asfálticos o metálicos y los materiales de aislamiento, impermeabilización o cubrición (proyecciones de poliuretano o fibrocemento, por ejemplo).

Cuando la ordenación que afecte al edificio lo permita, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes, así como el cambio de carpinterías con las siguientes condiciones:

1. Que se redacte y apruebe un proyecto conjunto de fachada, en cuya tramitación se dará audiencia a los propietarios del edificio, entendiéndose aceptado por todos quienes no manifiesten expresamente su oposición al mismo. Si se manifestase oposición no se concederá licencia en tanto no se aporte acuerdo de la Comunidad de Propietarios o del propietario del edificio prestando conformidad al proyecto.

2. Que, en el supuesto de que no se acometa la actuación de una sola vez, cada una de las obras que se realicen obtengan su licencia correspondiente y se ajuste al proyecto aprobado para todo el edificio.

Las falsas fachadas que se puedan proyectar deberán mantener la iluminación natural de las piezas que tengan luces a la fachada efectiva.

Artículo 2.86.— SOPORTALES Y PASADIZOS.

Si en una construcción se proyectan soportales, entendiendo por tales los que se forman por retranqueo de la planta baja para integrar el espacio resultante con la vía pública, no se podrá rebasar la alineación oficial con los mismos, su ancho libre interior(libre de pilares) será igual o superior a 3 m., y su altura superior a la que correspondiera a la planta baja del edificio, según las condiciones de la ordenanza particular.

No se permiten las plantas bajas porticadas, entendiendo por tales aquellas que permanecen diáfanas en toda su superficie excepto los portales y accesos a los usos situados encima.

Los pasadizos de acceso a patios de manzana, o bajo edificios en general, tendrán la consideración de suelo de titularidad privada y uso público. En ningún caso podrán autorizarse nuevas edificaciones con pasadizos de dimensiones menores a las señaladas en el párrafo anterior para los pórticos.

Artículo 2.87.— VENTANAS Y HUECOS.

En el tratamiento y diseño de huecos se tendrán en cuenta las formas de composición y distribución de huecos dominantes en la zona.

Se prohíbe el aluminio anodizado o en su color natural metálico, el hormigón, la chapa galvanizada en su color natural.

En las carpinterías de madera de prohíbe el barniz brillante, se utilizará barniz de impregnación o pintura.

En reforma, rehabilitación y/o ampliación de edificios tradicionales se utilizará exclusivamente la carpintería de madera, salvo que la existente en el edificio sea de otro tipo.

En las construcciones adosadas o pareadas, los huecos en fachada a calle distarán como mínimo 1,20 m. del límite de la medianería colindante y 0,60 m. en fachada a patio.

Se permiten, cuando exista un bajocubierta con la suficiente altura de murete en fachada, la apertura de huecos bajo el alero.

Se prohíbe taxativamente el cierre de las terrazas de los áticos, con ningún tipo de material y bajo ninguna circunstancia, aunque haya unanimidad de la comunidad de propietarios, aunque no se haya agotado la edificabilidad, etc.

Artículo 2.88.— AMPLIACION DE EDIFICIOS EXISTENTES.

1. Las ampliaciones de edificios existentes, cualquiera que sea su uso, además de respetar las condiciones generales de estética recogidas en los artículos anteriores, deberán armonizar con el edificio principal que se amplía.

2. Si el edificio principal es tradicional o mantiene tal carácter, la ampliación deberá:

a) Mantener las líneas de referencia de la composición, aleros, impostas, recercados, ritmos, proporción de huecos, etc.

b) Utilizar los mismos materiales de fachada, enfoscados que guarden textura y color armónicos con el edificio principal.

c) La cubierta, si no pudiera ser continuación 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 al existente.

d) Los materiales de cierre y seguridad (ventanas, puertas, etc.) deberán guardar especial armonía con los anteriores.

Artículo 2.89.— CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS.

Las construcciones prefabricadas deberán cumplir las condiciones estéticas y constructivas planteadas con carácter general para los edificios y construcciones según cada ordenanza particular y uso concreto.

Sus condiciones de autorización corresponderán a las de uso o actividad que sobre la misma pretenda realizarse, con independencia de que toda edificación prefabricada exija la previa aprobación del prototipo por parte del Ayuntamiento o el órgano competente en su caso.

En todo caso se estará a lo dispuesto en el Acuerdo de CUOTA, adoptado con fecha 13 de Abril de 1994, relativo a los aspectos urbanísticos de la Edificaciones Prefabricadas.

Se prohiben las casetas o cabañas de madera prefabricadas en todo tipo de suelos y para todos los usos, salvo en los campamentos de turismo como "bungalows".

Se permite la instalación de hórreos y paneras, vinculados siempre a una vivienda existente y al uso agropecuario, con el uso tradicional de almacenaje, exclusivamente en Suelo No Urbanizable y en Suelo Urbano de Vivienda Tradicional Familiar. Se prohíbe expresamente el uso residencial.

Se respetará escrupulosamente la tipología tradicional de la zona, se prohíbe, en este sentido, cualquier tipo de desviación tal como escaleras de acceso no exentas, casetones o ventanas en cubierta, materiales distintos de la madera y la piedra, etc. La cubierta será exclusivamente de teja árabe, cerámica curva. Se prohíbe el cierre del espacio entre "pegoyos".

La realización de obras en hórreos y paneras de más de cien años de antigüedad requerirá informe previo de la consejería competente, en ellos no podrán realizarse más obras que las de restauración y conservación, para su traslado se requerirá autorización expresa de la citada consejería.

Se prohíbe la construcción de edificios que imiten la forma tradicional de hórreos y paneras.

Artículo 2.91.— ELEMENTOS DE INSTALACIONES.

Todos aquellos elementos como castilletes de escalera o ascensor, refrigeración, depósitos, chimeneas, etc., deberán quedar ocultos o integrados en la composición de fachada o cubierta del edificio, de manera que no sean visibles desde la vía pública o desentonen con la armonía del conjunto.

Los nichos para conexión y registro de instalaciones deberán quedar incorporados al diseño de la fachada o del cierre de parcela y empotrados en ellos.

Artículo 2.92.— EMPLEO DE MATERIALES DE CONSTRUCCION.

1. Materiales de fachadas, medianerías y cubiertas.

Los materiales se adecuarán al carácter constructivo de la zona, evitándose los de textura o color que desentonen de modo manifiesto o dejando a la vista materiales que no tienen misión de revestimiento.

La pintura de fachadas evitará los colores disonantes con el entorno, debiendo ser aprobada por el Ayuntamiento la combinación de colores elegida con anterioridad al pintado de las mismas, bien sea con la incorporación de los colores en el Proyecto Básico y de Ejecución o con la presentación posterior de la propuesta; en caso de tratarse de colores no habituales en el entorno, llamativos o singulares en sí mismos o por su combinación, deberán aportarse por el promotor ejemplos de edificaciones tradicionales pintadas en esos colores o combinaciones que justifiquen la adaptación al entorno, en caso contrario el Ayuntamiento podrá denegar la licencia para la utilización de esos colores o combinaciones y exigir la presentación de una nueva propuesta no disonante con el entorno.

Como material de acabado se prefiere la sillería y mampostería de piedra del lugar, los revocos, morteros monocapa raspados, estucos y enfoscados pintados en blanco o colores ocres y tierras. El mortero de agarre y el rejunteado de los muros de mampostería tendrá el mismo tono de la piedra, en ningún caso se pintará en colores disonantes, incluido el blanco, se prohíbe el rejunteado de la piedra con cemento gris, se preferirá el mortero de cal tradicional o los morteros coloreados.

La sillería y mampostería tendrán, para ser considerados como tales, un espesor mínimo de 10 cm. y un despiece tradicional y lógica constructiva. Por piedra del lugar se entiende aquella caliza de coloración similar a la tradicional de la zona, aunque no proceda de estos lugares. No podrán ser utilizadas en chapeado de recercados de huecos, para los que se usarán piezas macizas de piedra o revocos de mortero.

Los materiales y acabados extraños a la construcción tradicional de la zona quedan prohibidos, de manera expresa los siguientes:

- cerámica vitrificada de colores no uniformes o brillantes, o con formas no rectangulares o cuadradas.
- fibrocemento.
- bloque de hormigón
- materiales metalizados, plásticos o brillantes.
- aplacados de piedra con despiece irregular o con relieve, en todos sus grosores, colores, formas o texturas.
- tendidos de cemento bruñido, morteros monocapa con árido proyectado
- productos asfálticos o bituminosos.
- materiales de aislamiento, impermeabilización o cubrición (proyecciones de poliuretano o fibrocemento, por ejemplo).

Se permite la utilización de bloque de hormigón, tipo “Split”, ranurado o similar, exclusivamente en edificaciones industriales, agropecuarias y en naves.

Se prohíbe expresamente la utilización de balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón, salvo en actuación sobre edificios tradicionales que ya cuenten con ellas.

Las medianerías que queden vistas por actuaciones en la propia parcela, se revestirán con el mismo material que las fachadas respectivas o con otro de apariencia y color semejantes, se permite la utilización de la teja en vertical a la manera tradicional.

Las construcciones aisladas de nueva realización no podrán dejar medianerías al descubierto.

Los revestimientos de placas de fibrocemento quedan prohibidos. Los existentes en fachadas y medianerías se retirarán cuando lo señale la Corporación y, como máximo, en el momento en que se proceda a efectuar reparaciones en los edificios.

2. Materiales de cubiertas.

El material de cubierta preferible es la teja roja (mixta o curva), permitiéndose en general aquellos de color similar a éste.

Se prohiben en especial las cubiertas de fibrocemento en su color, de manera que se procurará ir sustituyendo las existentes con motivo de obras de reforma o reparación.

Se prohiben los materiales plásticos traslúcidos de cubrición, con excepción de los invernaderos, salvo que sean utilizados como lucernarios de una superficie máxima de 1 m^2 y separados al menos 3 m.

Los aleros tendrán un canto inferior a 15 cm., en caso de resultar visibles las viguetas de la estructura metálica deberán ser revestidas para formar un alero continuo, se permite el hormigón visto como material de acabado.

Se prohiben los canalones y bajantes de PVC, especialmente en su color gris.

Se permite la utilización de chapa metálica y fibrocemento en naves industriales o agropecuarias cuando así lo señale la Ordenanza particular, siempre en el color rojo, dominante en la zona.

Se prohiben los remates de chimeneas y demás elementos técnicos con elementos pintorescos o inadecuados (castilletes, “pegoyos”, etc.).

Artículo 2.93.— CIERRE DE FINCAS.

Cuando las nuevas alineaciones, las cesiones, las reparcelaciones, etc., impliquen la demolición, total o parcial, de los cierres tradicionales a base de mampostería de piedra del lugar, éstos se reconstruirán en la nueva alineación única y exclusivamente con el mismo material, altura, grosor y disposición originales.

1. Vallados en Suelo No Urbanizable y Suelo Urbano de Vivienda Tradicional Familiar:

Se autorizan cerramientos ligeros y de escaso impacto visual similares a los tradicionalmente existentes, que no impidan e incluso favorezcan, el cobijo y paso de animales característicos de la fauna local. Se sujetarán a las condiciones de los vallados en Suelo Urbano, además de a las que se describen a continuación.

En Suelo No Urbanizable todos los cierres, en todos sus tipos, ya sean ligeros o de fábrica, deberán retranquearse 3 m. del eje o 1 m. del borde del camino, la mayor de ambas distancias, en Suelo Urbano se ajustarán a las alineaciones exteriores establecidas en los planos de zonificación.

Materiales autorizados:

- cerramiento vegetal de especies autóctonas (altura libre), se prohiben los setos de cupresáceas y similares, de carácter más urbano.
- alambrada ligera flexible, en colores no disonantes, con poste vertical de madera o acero pintado (H<2,0 m).
- madera, pintada o barnizada (barniz no brillante).
- “muria” tradicional de mampostería de piedra del lugar

Los muros de piedra en caso de que la cara interior se construya con muro de hormigón se tratarán al interior con revocos de mortero, especies vegetales u otros acabados que mejoren su aspecto.

Las “murias” podrán alcanzar los 2,0 m. de altura cuando se construyan íntegramente con piedra o lleven mampostería de piedra vista en ambas caras, en caso de presentar un muro de hormigón interior visto su altura máxima será de 1,0 m.

Cuando, fuera de Núcleo Rural o Urbano, el cierre limite el campo visual, por encontrarse en los márgenes de una carretera nacional, comarcal o local que discurra a media ladera en el lado de ésta situado a menor cota, la altura máxima, cualquiera que sea el material, será de 0,80 m., sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos exigidos para este tipo de construciones en la Ley 25/1998 de 29 de julio, Real Decreto 1812/1994 de Carreteras y en la Ley 13/1986 de 28 de noviembre de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias.

Cuando el cierre de la finca sirva al mismo tiempo de muro de contención de los terrenos deberá realizarse, con una altura máxima de 1,50 m., con escollera o mampostería de piedra del lugar, con tratamiento vegetal posterior.

En caso de edificaciones tradicionales que cuenten con otro tipo de cierres se podrán mantener y ampliar en la nueva actuación.

En Núcleo Rural los cierres de las fincas resultantes de una parcelación formarán un “apartadero” o entrada a la finca, exterior al cierre, que permita la parada de un vehículo sin entorpecer el camino o vía pública, las dimensiones de este apartadero deberán permitir inscribir un rectángulo de 5x2 m., podrá ser compartido entre varias fincas.

2. Vallados en el resto del Suelo Urbano

Se permiten los cerramientos de hasta 2 m. de altura máxima total no pudiendo sobrepasar el zócalo, con elementos ciegos, 1,0 m. de altura desde la rasante, salvo que se trate de muro de mampostería, con las condiciones aplicables al Suelo No Urbanizable.

En lo posible se utilizarán los tipos de cierre descritos para el Suelo No Urbanizable, las materiales permitidos son los generales que este plan permite, si bien se prohiben expresamente los siguientes, salvo en edificios tradicionales en que ya existan:

- celosías, balaustradas, águilas, leones y elementos similares de hormigón prefabricado.
- forja, fundición, verja con diseño de elementos dorados, curvos, motivos florales, lanzas, etc.
- todos aquellos materiales y remates que puedan producir daños a las personas o animales, como alambres de espino o electrificados, vidrios rotos, lanzas, etc.

En general los cierres de parcela armonizarán con el diseño de la edificación a la que sirven.

Los cierres se situarán en la alineación exterior definida en los planos de zonificación.

Cuando terminado un edificio, no se habiliten de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional que impida el acceso al mismo, arrojar objetos al interior y que sea decoroso.

Artículo 2.94.— MOVIMIENTOS DE TIERRAS.

Cuando por la topografía del terreno, sea necesario realizar algún movimiento de tierras, para la implantación de una actividad o una edificación, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

a) En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o supe-

rior a 3 m. No invadirán nunca la franja de terreno comprendida dentro de los 3 m. desde el lindero de la finca.

b) En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a 2 m. y pendientes inferiores al 100%.

c) Todo edificio deberá separase de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 m.

d) Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán en todo caso, los niveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición no superior al 50% de pendiente.

e) Los movimientos de tierra aquí regulados, deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales procedentes de la lluvia.

f) Los movimientos de tierra para recibir una edificación han de incluirse en el proyecto de la misma.

Artículo 2.95.— AJARDINAMIENTOS.

El arbolado existente en el espacio libre, sea privado o público, aunque no haya sido calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecte a la menor cantidad posible, que además serán los de menor edad y porte. Se prestará especial protección a las especies autóctonas y a las encinas.

Toda pérdida de arbolado en la vía pública, o en las carreteras deberá ser repuesta de forma inmediata.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su posición en los planos topográficos de estado actual que se aporten. Se exigirá su adecuada protección durante el transcurso de las obras.

1. Ajardinamiento de parcelas en Suelo No Urbanizable y Suelo Urbano de Vivienda Tradicional Familiar.

En Suelo No Urbanizable, los posibles tratamientos de la jardinería que puedan plantearse en zonas de recreo o en parcelas particulares, deberán emplear especies autóctonas o tradicionales en la zona.

2. Ajardinamiento de Instalaciones técnicas, ganaderas o industriales.

En las parcelas, tanto de Suelo Urbano como No Urbanizable, con instalaciones técnicas o infraestructuras, vertederos y almacenes de chatarras y en edificaciones de carácter industrial o agropecuario, se efectuará plantación con la vegetación característica del entorno, antes señalada, de modo que se disminuya el impacto en el paisaje, colocando los pies al tresbolillo y en las zonas de mayor impacto visual.

SECCION CUARTA. OTRAS CONDICIONES

Artículo 2.96.— SINGULARIDADES.

Toda edificación que por alguna causa suficientemente razonada y justificada tuviera que dejar de cumplir algunas de las limitaciones establecidas, será causa de iniciación de expediente para declaración de edificio singular y concesión de la oportuna licencia.

Este criterio se aplicará igualmente a las propuestas constructivas y de diseño no ajustadas a Normativa que tengan su origen en la solución de reformas o ampliaciones de edificios tradicionales con elementos singulares (ampliación en altura de corredores, galerías, cuerpos volados, etc.).

Artículo 2.97.— PUBLICIDAD.

1. La publicidad y decoración de establecimientos comerciales o industriales, deberán respetar criterios de armonía general con el conjunto.

2. No se permitirá en todo el Suelo No Urbanizable, la colocación de carteles, soportes, ni en general vallas publicitarias de las denominadas de publicidad exterior. La publicidad se regirá por la normativa aplicable en materia de uso y defensa de las carreteras y, en su caso, la destinada a la protección del patrimonio histórico y el paisaje.

3. Asimismo, queda prohibida la publicidad pintada o tallada sobre elementos naturales, bien sean bordes de carreteras, o partes visibles del territorio.

4. Se declaran fuera de ordenación los elementos de publicidad existentes, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, debiendo desmontarse los plazos de las autorizaciones, se exceptúan de esta condición las vallas de indudable interés como el Toro. Las que carezcan de autorización para su implantación deberán ser retiradas a partir de la entrada en vigor de este plan.

Artículo 2.98.— POZOS.

Si el suministro se realiza mediante pozos, además de garantizar la potabilidad de las aguas, cumplirán las condiciones establecidas por la Ley de Aguas, y además tendrán las siguientes medidas adicionales para la preservación de los recursos hídricos:

a) Los pozos se sellarán y aislarán en sus primeros 20 m.

b) No se permitirá la inyección de productos químicos o radiactivos en cualquier punto del acuífero terciario o aluvial subyacente.

c) Los pozos abandonados deberán clausurarse para anular posibles vías de contaminación.

d) El perímetro de protección de cada pozo será como mínimo de 100 m^2 por unidad.

e) Si su destino es industrial, no podrán situarse a menos de 500 m. de otro pozo y deberán suministrar un caudal mínimo de 15-20 litros/seg.

f) Ningún pozo de abastecimiento podrá situarse a menos de 50 m. de fosas sépticas, pozos de infiltración, pozos negros, etc., no debiendo penetrar los dispositivos de evacuación de aguas en la zona saturada.

g) Los pozos deberán situarse a más de 1.000 m. de emisores de aguas residuales que circulen por cauces naturales, vertederos controlados o incontrolados o cualquier otro foco contaminante.

TITULO III. REGULACION GENERAL DE USOS

Artículo 3.1.— CONDICIONES GENERALES.

Las condiciones generales de los usos serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

Además de las condiciones que se señalan para cada uso deberán cumplir las generales de edificación y cuantas se deriven de la ordenanza correspondiente del área en que se encuentren.

Artículo 3.2.— SIMULTANEIDAD DE USOS.

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fuesen de aplicación.

Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

Cualquier local o edificio podrá cambiar de uso siempre que no esté considerado como incompatible o prohibido en las ordenanzas de zona.

Artículo 3.3.— USO DOMINANTE O CARACTERISTICO.

Es aquel que por su importancia en un ámbito territorial le caracteriza, al tiempo que determina el patrón global de distribución de usos.

Artículo 3.4.— USO PERMITIDO.

Aquel que se considera como compatible con el uso dominante en una zona determinada, está sujeto exclusivamente a la concesión de licencia por parte del Ayuntamiento, sin trámite previo alguno.

Artículo 3.5.— USO AUTORIZABLE.

Son aquellos que, sin ser los más adecuados para las características del lugar, pueden tolerarse en función de los resultados de un estudio de los efectos negativos según la actividad que se pretende desarrollar y donde éstos se corrigen mediante sistemas de aislamiento, depuración, protección del paisaje, etc. o bien cuando se requiere la autorización de determinado organismo por afectar a sus competencias.

Con anterioridad a la licencia municipal, según su emplazamiento o actividad, se requiere la autorización previa de los distintos organismos competentes:

- Demarcación de Carreteras del Estado

- Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias

- Dirección Regional de Carreteras del Principado de Asturias

- Confederación Hidrográfica del Norte

- Comisión de Patrimonio del Principado de Asturias

- Demarcación de Carreteras del Estado en Asturias

- Demarcación de Costas en Asturias

El procedimiento de otorgamiento de la autorización previa se desarrollará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 6/1990, de 20 de Diciembre, de Edificación y Usos en el Medio Rural.

Artículo 3.6.— USO INCOMPATIBLE.

Aquel que no cumple 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 Modificación Puntual de este plan en virtud de la cual se habilite el suelo afectado para la finalidad pretendida.

Artículo 3.7.— USO PROHIBIDO.

Es aquel que se considera inadmisible, por afectar directa e irreparablemente a las características del lugar o del entorno y por disponer de otras áreas más adecuadas para su implantación, y que en ningún caso puede llevarse a cabo, salvo que se produzca la aparición de nuevos criterios urbanísticos y estos se materialicen en la oportuna Revisión de este planeamiento.

Artículo 3.8.— CAMBIO DE USO.

Cuando se decida el cambio de uso en una zona, y de ello pueda derivarse una actuación que modifique la estructura urbana existente o suponga la implantación de otro uso que incida marcadamente en el entorno existente o previsto, deberá proce-

derse a la modificación de este plan en ese punto siguiendo el procedimiento ordinario para las modificaciones y de modo que la ordenación resultante sea coherente con el planeamiento urbanístico global del municipio.

Artículo 3.9.— CLASIFICACION DE LOS USOS GLOBALES.

Las posibles actividades se agrupan en los siguientes usos globales, diversificándose cada uno en las categorías de usos pormenorizados señalados más adelante.

1. Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.

2. Usos de agricultura, ganadería y aprovechamiento forestal

3. Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres

4. Usos residenciales

5. Usos terciarios

6. Usos de dotacionales y obras públicas

7. Usos industriales

8. Usos de aprovechamientos extractivos

SECCION PRIMERA. USOS DE CONSERVACION Y REGENERACION DE LA NATURALEZA

Artículo 3.10.— MANTENIMIENTO DEL ESTADO NATURAL

Mantenimiento de la situación actual en términos de uso del suelo, de actividades de aprovechamiento y de comportamiento, se aplica a zonas de singular valor, especialmente bien conservadas, cuya preservación debe perseguirse a ultranza.

Se incluyen el mantenimiento de rutas y senderos históricos y existentes.

Se prohíbe todo tipo de actividades con excepción de las de conservación y mejora del medio natural y las actividades de investigación o de difusión de la cultura medioambiental.

Pueden establecerse provisionalmente pequeñas instalaciones de titularidad pública, cuyas condiciones de edificación serán las de las zonas donde se sitúan.

Artículo 3.11.— REGENERACION DEL ECOSISTEMA O DEL PAISAJE.

Actividades tendentes a reconducir la situación a estados primigenios o equilibrios supuestamente más valiosos que los actuales mediante técnicas de paisajismo, reintroducción de la fauna, repoblación con especies autóctonas, especial vigilancia contra incendios, etc.

Artículo 3.12.— REHABILITACION DEL PAISAJE.

Actividades tendentes a acondicionar espacios fuertemente degradados o transformados (escombreras, canteras, minas abandonadas y cielos abiertos, etc.), sin posibilidad de recuperar su estado natural, destinándolos para otros usos propios del Suelo No Urbanizable (cultivos y plantaciones de arbolado, ocio recreativo, etc.)

SECCION SEGUNDA. USOS DE AGRICULTURA, GANADERIA Y APROVECHAMINETO FORESTAL

Artículo 3.13.— DEFINICION.

1. Se considera como tales las actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales.

2. Se diferencian las siguientes tres categorías:

a) Forestales

b) Agrícolas

c) Ganaderas, zoológicas y piscícolas

3. La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes o normas del Ministerio de Agricultura o del Principado de Asturias.

SUBSECCION PRIMERA. USOS FORESTALES

Artículo 3.14.— CONCEPTO Y CLASIFICACION.

1. Se considera como forestales el uso o actividad relativo al conjunto de especies arbóreas y arbustivas, o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación y aprovechamiento maderero controlado.

2. Se clasifican en:

a) Aprovechamiento forestal tradicional.

b) Aprovechamiento forestal productivo

3. No se podrán realizar plantaciones forestales, cualquiera que sea su tipo, a una distancia de cualquier vivienda existente menor de 15 m. o la suma de las alturas de la edificación y del tipo de árbol (adulto).

Artículo 3.15.— APROVECHAMIENTO FORESTAL TRADICIONAL.

Aprovechamiento controlado de recursos de bosque autóctono de cara a su protección, limpieza y mejora (extracción de leña, entresaca, recuperación de bordes y claros, etc.), estando prohibida la tala de bosque autóctono y encinas.

Artículo 3.16.— APROVECHAMIENTO FORESTAL PRODUCTIVO.

Ordenación de espacios para aprovechamientos forestales. Se ajustarán a los proyectos de ordenación, planes dasocráticos y legislación sectorial de montes.

SUBSECCION SEGUNDA. USOS AGRICOLAS

Artículo 3.17.— CONCEPTO Y CLASIFICACION.

1. Se incluyen dentro de este concepto las actividades ligadas directamente con el cultivo y explotación de los recursos vegetales, no forestales.

2. A efectos normativos se distinguen los siguientes tipos:

a) Agricultura extensiva

b) Agricultura intensiva. Horticultura

c) Agricultura intensiva. Viveros e invernaderos

Artículo 3.18.— AGRICULTURA EXTENSIVA.

1. Son criterios específicos de la presente Normativa la conservación de los suelos y el control de la transformación paisajística, de las masas arbóreas y de las edificaciones agrarias existentes, como soporte de la capacidad productiva y mantenimiento de los valores tradicionales del territorio.

2. Las nuevas edificaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrícolas, o la ampliación de las existentes, se realizarán de acuerdo con la normativa particular de cada categoría de Suelo No Urbanizable.

3. No podrán hacerse segregaciones de dimensiones inferiores a la parcela mínima de cultivo establecida en la legislación sectorial aplicable.

Artículo 3.19.— AGRICULTURA INTENSIVA. HORTICULTURA.

1. Se consideran aquí incluidos los cultivos agrícolas de huerta, normalmente de pequeña extensión, dedicados a la obtención de verduras, legumbres y frutales.

2. Los huertos existentes se consideran como espacios a proteger, manteniendo, en su caso, el carácter de parcelas dispersas con alguna modificación precaria, pero sin que puedan transformar su carácter netamente agrícola.

3. Se podrán crear huertos dispersos respetando la unidad mínima de cultivo, o bien parcelaciones de huertos sin segregación de la finca matriz, por lo tanto en régimen de propiedad colectiva o "proindiviso", para explotaciones individuales o en cooperativa.

4. Los cerramientos de las nuevas huertas, dispersas o colectivas respetaran las divisiones.

5. Se podrán construir casetas de aperos de labranza con las siguientes características:

Su destino exclusivo será el almacenaje de herramientas y material de horticultura, en ningún caso se dedicarán a habitación humana o animal.

Su superficie máxima será de 4 m^2. Se podrán autorizar por la CUOTA superficies mayores específicamente justificadas por el organismo competente.

Constarán de cimentación mínima, los materiales, acabados y tipología serán los tradicionales de la zona, en ningún caso existirán ventanas o huecos distintos de la puerta de acceso, a través de la cual se dará adecuada solución a los problemas de ventilación e iluminación. No contarán con ningún tipo de instalación (electricidad, agua corriente, telefonía, etc.).

Mantendrán retranqueo de 3 m. a linderos y de 5 m. a eje de caminos.

Artículo 3.20.— AGRICULTURA INTENSIVA. VIVEROS E INVERNADEROS.

1. Se consideran como tales los espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles, en condiciones especiales de cuidado, al aire libre o bajo cubierta.

2. Cuando sean usos independientes la parcela mínima será de 2.500 m^2.

3. Los viveros e invernaderos comerciales que requieran construcciones auxiliares para guarda y administración deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Ocupación máxima de edificación 2% de la parcela, altura máxima planta baja, 4 m. al alero, 8 m. a la cumbrera.

b) Condiciones de edificación las correspondientes a la categoría del Suelo No Urbanizable en que se encuentre.

c) Los aparcamientos, carga y descarga serán resueltos dentro de la misma parcela, así como los accesos desde el vial público.

SUBSECCION TERCERA. GANADEROS, ZOOLOGICOS Y PISCICOLAS

Artículo 3.21.— CONCEPTO Y CLASIFICACION.

1. A los efectos del presente plan se consideran usos ganaderos a todas aquellas actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado así como de otros animales de granja o corral, aves, conejos, etc.

2. Se entiende por uso zoológico el relacionado con el manejo de animales no tradicionales en las explotaciones ganaderas, como los de compañía, zoos o explotaciones no tradicionalmente domésticas.

3. Se entiende por actividades piscícolas a las encaminadas a fomentar la reproducción de peces y crustáceos.

4. Por efectos ambientales y vinculaciones territoriales, se distinguen dos tipos distintos:

a) Ganadería vinculada al recurso suelo, pastizales, forrajes, etc.

b) Ganadería industrializada, desligada del substrato vegetal del terreno sobre el que se implanta.

5. Por el tipo de especies o de ganado que se cría se establecen los siguientes usos:

a) Ganado mayor, vacuno o equino.

b) Ganado menor, ovino o caprino.

c) Ganado porcino, avícola, conejero, etc.

Artículo 3.22.— GANADERIA VINCULADA A LA EXPLOTACION DEL SUELO.

1. Concepto y clasificación.

a) Se entiende que la ganadería más directamente vinculada a la utilización de los recursos del suelo es la vacuna y suele corresponder a caserías tradicionales más o menos divididas, en las que se usa principalmente la siega, con ganado en estabulación permanente o semipermanente en instalaciones preexistentes anejas a la vivienda y generalmente readaptadas, con un volumen equivalente a 20 cabezas de ganado vacuno. No ofrecen peligro de vertidos concentrados y el régimen tradicional de explotación no incide en la ordenación parcelaria ni en sus aspectos paisajísticos.

b) Las otras formas ganaderas se consideran de forma análoga a la vacuna, para ello, la ganadería porcina, avícola y conejera deberán además, no superar la cifra de 10 cerdos mayores, 50 gallinas o 100 conejos, para entenderse integrados en la presente modalidad.

2. Condiciones generales.

a) Además del cumplimiento de las reglamentaciones específicas del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y de la Consejería de Agricultura y además legislación sectorial que les sea de aplicación, las explotaciones ganaderas quedan sujetas a las limitaciones que establecen el presente Plan.

b) Las edificaciones de estabulación o sus construcciones auxiliares, bien sean silos, casetas de aperos y máquinas y otros análogos de nueva planta se consideran usos permitidos cuando su superficie sea menor de 200 m^2.

c) Se prohíbe el uso residencial en estas instalaciones.

3. Condiciones de edificabilidad.

a) Los establos y sus edificaciones auxiliares: pajares, estercoleros, silos, etc., cumplirán las condiciones de edificación que señale este Plan.

b) Los nuevos establos deberán de mantener una distancia igual o superior a 50 m. de las viviendas colindantes no vinculadas con la explotación.

c) Se permite la construcción de edificaciones auxiliares como tenadas, pajares, siempre que su superficie total no supere los 50 m^2 por explotación.

d) La creación de nuevos establos requiere la justificación de una disponibilidad de 2.000 m^2 de terreno agrario por cada cabeza de ganado vacuno, bien sea en propiedad, arriendo o alquiler de pasto, admitiéndose una superficie construida máxima de 20 m^2 por cabeza de ganado.

e) La instalación de nuevas cuadras se atendrá a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

f) Los vertidos deberán solucionarse en el propio terreno por medio de los adecuados estercoleros y pozos desde los que se aplique la fertilización de las zonas agrarias de la finca, prohibiéndose la expulsión del efluente a los caminos y cauces públicos o redes municipales, si no está depurado.

Artículo 3.23.— GANADERIA INTENSIVA.

1. Concepto y clasificación.

a) Se denomina así toda estabulación ganadera cuyos recursos alimenticios no provengan directamente de la explotación en un 50% como mínimo.

b) Se incluyen también en este apartado ganaderías vacunas, tipo cebaderos de terneros de más de 100 cabezas, o las cochineras superiores a 10 cerdos o gallineros de más de 50 gallinas o conejeras de más de 100 conejos.

c) Debido al distinto grado de molestias y limitaciones higiénicas que implican, se separan en tratamiento normativo los establos de vacuno, equino, ovino y caprino, de las cochineras, gallineros y conejeras.

2. Condiciones generales:

Estas instalaciones, además del cumplimiento de las reglamentaciones específicas del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, y Consejería de Agricultura y restante legislación sectorial que les sea de aplicación, se consideran como usos autorizables y podrán prohibirse, según la categoría de Suelo No Urbanizable, en razón de la exigencia y condiciones que en este sentido corresponden.

Dispondrán de depuración individual o para varias explotaciones, hidrantes cada 1.000 m^2 con un mínimo de tres por parcela, manchas verdes entre explotaciones con previsión de contagios animales y perímetro de la parcela arbolado.

La Corporación deberá asegurarse del efectivo destino de las edificaciones amparadas bajo este uso, solicitando del promotor garantías de que no se destinarán a otro uso distinto.

3. Condiciones de localización:

a) Deberán respetar lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (en adelante, Reglamento de Actividades) y en la legislación específica.

Las instalaciones existentes que no cumplan estas condiciones no serán declaradas fuera de ordenación, sin embargo, cualquier obra de ampliación o mejora no será permitida mientras no se cumplan todas los condiciones.

b) Para establos, cochiqueras y gallineros, no se exigen límites de distancia entre instalaciones similares, pero si de 250 m. como mínimo (ampliable a 500 m. en los gallineros mayores de 7.000 gallinas), a edificio de viviendas o en que se produzca permanencia de personas.

4. Condiciones de ocupación:

a) La autorización de implantación y construcción de una instalación de ganadería industrializada, está supeditada a la vinculación de un terreno suficiente que contribuya a garantizar el aislamiento de la explotación, conforme al apartado anterior, y la absorción como fertilizante del estiércol producido, sin peligro de contaminación del suelo y de las aguas.

b) La vinculación de terrenos puede sustituirse por instalaciones que técnicamente garanticen los mismos resultados.

5. Condiciones de edificación:

a) Parcela mínima

Se establece en 3.000 m^2.

b) Alineaciones y rasantes

Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 10 m. de todos los linderos, incluso del frente a vial.

c) Ocupación máxima

La ocupación máxima de finca por la edificación será del 20%.

d) Edificabilidad

No se establece coeficiente de edificabilidad, la superficie construida máxima sobre cualquier parcela será la correspondiente a la ocupación máxima permitida por el número de plantas.

Exclusivamente en Suelo No Urbanizable de Protección de Costas, cuando la ocupación en planta sea superior a 250 m^2 la edificación se organizará en dos cuerpos diferenciados, articulados mediante retranqueos de fachada, cambios de altura de alero y cumbrera, unidos entre sí, de manera que la dimensión máxima en planta de cada uno de ellos no exceda de 20 m.

e) Alturas

El número de plantas máximo será una (B)

La altura máxima a la cara inferior del alero, en todo el perímetro de la edificación, será de 4 m. La altura máxima de la cumbrera será de 8 m.

f) Protección del medio natural

En toda edificación de nueva planta se respetará estrictamente el arbolado existente, especialmente el autóctono.

Deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos y la producción de impactos incompatibles con las actividades y viviendas vecinas.

Artículo 3.24.— NUCLEOS ZOOLOGICOS.

Se incluyen dentro de este uso los siguientes:

a) Colecciones zoológicas: en las que se engloban los animalarios, parques, jardines zoológicos, zoosafaris, reservas zoológicas, bancos o centros de recuperación de animales, y demás agrupaciones animales.

b) Establecimientos de equitación, con équidos para fines recreativos, deportivos, turísticos u otros, como picaderos, cuadras de alquiler, etc.

c) Centros de animales de compañía, considerando como tales los que tienen por objeto la producción, explotación, tratamiento, alojamiento temporal o permanente o venta de animales domésticos, incluyendo los criaderos, residencias, pajarerías y otros centros para el fomento y cuidado de animales.

d) Explotaciones pecuarias especiales, para cría de animales pertenecientes a especies no tradicionalmente domésticas, incluyendo lombricultura, helicultura, aves corredoras, animales de peletería, centros cinegéticos o piscícolas, etc.

Las condiciones de ocupación y edificación serán las aplicables a la ganadería intensiva, las edificaciones tendrán una altura máxima de planta baja, 4 m. al alero, 8 m. a la cumbrera.

Artículo 3.25.— USOS PISCICOLAS.

1. La presente Normativa será de aplicación para las explotaciones en piscifactorías fuera de los cauces naturales de los ríos y en la ribera del mar.

2. La instalación de piscifactorías estará sometida a la autorización de la CUOTA.

La petición de autorización irá acompañada con un estudio de la situación actual de la zona, conteniendo planos a escala mínima de 1:1.000, donde se señalen los cauces naturales, las canalizaciones previstas con planos a escala mínima 1:200, acompañado de un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

3. Su localización vendrá condicionada por las limitaciones que imponga la necesidad de protección del valor natural de las riberas.

4. Se definen gráficamente en los planos cinco espacios a desarrollar mediante Plan Especial, con las siguientes superficies construidas máximas: Cuevas de Mar – 1.375 m^2, Hontoria – 685 m^2, Purón – 985 m^2, San Antolín – 2.225 m^2 y Riofrío – 1.650 m^2

SECCION TERCERA. USOS RECREATIVOS EN ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 3.26.— RECREO EXTENSIVO.

Actividad de escasa incidencia en el medio físico sin ningún tipo de infraestructura, salvo pequeñas actuaciones integradas en el paisaje como pueden ser: miradores, pasos sobre arroyos, tramos de senda, carteles de información referida al lugar y uso, refugios de escasa entidad, etc.

Artículo 3.27.— RECREO CONCENTRADO.

Adaptación de un espacio delimitado para actividades recreativas de disfrute campestre sin estancia permanente. No se permite la acampada estable.

Pueden establecerse instalaciones fijas o móviles de escaso volumen y estética adecuada: merenderos, juegos infantiles, aseos, fuentes, barbacoas, contenedores de basuras, etc., salvo las limitaciones impuestas por la ordenanza particular.

Artículo 3.28.— JARDIN URBANO Y AREAS DE JUEGOS.

Comprende los de espacios urbanos con condiciones para la plantación de especies vegetales o pavimento apropiado, las pequeñas construcciones para aseos, quioscos, escenarios al aire libre, juegos para niños que reúnan condiciones de seguridad, etc.

Deberán poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y tener asegurado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

El uso principal será siempre el de zona verde, aunque se podrán instalar quioscos de música, teatros al aire libre, pistas de baile, juegos para niños que reúnan las condiciones necesarias de seguridad, pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, bebidas, pájaros, flores, plantas y tabacos, oficinas vinculadas al uso de la zona, salas de reunión, pabellones de exposición, e instalaciones de servicio, tales como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos y servicios de aseo.

En ningún caso, la edificación perjudicará ni limitará el disfrute del parque, ni la calidad de la jardinería, ni las vistas.

La ocupación por la edificación no podrá superar el límite del 5% de la superficie de cada zona, salvo lo dispuesto en la ordenanza particular. La altura máxima no rebasará los 4 m. al alero y 8 m. a la cumbrera o una planta, salvo en aquellos elementos singulares cuyo diseño o normativa específicos lo exijan. La construcción se integrará en el entorno prevaleciente, el empleo de tipologías y materiales tradicionales.

Su regulación a efectos de diseño deberá ajustarse a lo establecido en la Ley 5/1995, de 6 de Abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Artículo 3.29.— CAMPOS Y PISTAS DEPORTIVAS.

Se incluyen en este artículo la urbanización de espacios libres para la delimitación de campos y pistas deportivas, que pueden acompañarse con pequeñas edificaciones imprescindibles para aseos, vestuarios, quioscos, etc.

La superficie máxima construida no superará el 5% de la superficie total sobre la que se interviene, salvo lo dispuesto en la ordenanza particular, con una altura máxima de una planta y 4 m. al alero y 8 m. a cumbrera, salvo elementos singulares muy justificados en el correspondiente proyecto redactado por técnico competente.

Artículo 3.30.— DEPORTES ACUATICOS.

Uso referido a las actividades acuáticas de baño, remo, vela, pesca, etc. con excepción de las embarcaciones a motor (salvo las necesarias para auxilio o servicio público) en ríos y embalses, incluye también el acondicionamiento de zonas puntuales de la ribera para servicios complementarios (embarcaderos, rampas de varada, etc.) y la construcción de edificaciones auxiliares de escasa entidad al servicio de la actividad.

La superficie máxima construida no superará los 100 m^2, salvo lo dispuesto en la ordenanza particular, con una altura máxima de una planta y 4 m. al alero y 8 m. a cumbrera, salvo elementos singulares y necesarios para el uso, muy justificados en el correspondiente proyecto redactado por técnico competente.

Artículo 3.31.— AREAS PEATONALES.

Deberán de constituir una red de características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del ámbito de actuación y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

Deberán tener unas características de diseño que permitan a los usuarios su acceso y utilización en condiciones óptimas de seguridad y comodidad. Las intersecciones con la red viaria destinada al tráfico de vehículos, estarán convenientemente señalizadas y controladas.

Las aceras deberán tener, en los puntos de cruce de la calzada, el bordillo rebajado, de modo que se facilite el acceso de minusválidos.

Las sendas peatonales tendrán un ancho mínimo de 2 m., que permita el paso de los vehículos de mantenimiento.

Su regulación a efectos de diseño deberá ajustarse a lo establecido en la Ley 5/1995, de 6 de Abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Artículo 3.32.— ESPACIO LIBRE PRIVADO.

1. Son los espacios no edificables que resultan de la aplicación del presente plan, como algunos interiores de manzana, partes traseras de zonas edificadas, partes no edificables en las parcelas de viviendas unifamiliares, espacios libres privados no edificables en las zonas de edificación abierta o según alineaciones, etc.

2. Estos espacios libres tendrán que estar convenientemente acondicionados para su uso en el momento de la terminación de las obras de edificación, y la cédula de habitabilidad o documento equivalente 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 viviendas.

3. En estos espacios no edificables, podrán ejecutarse las siguientes obras:

a) Pequeñas instalaciones deportivas de carácter doméstico tales como piscinas, canchas de tenis u otras.

b) Instalaciones destinadas al ocio y recreo con carácter privado, tales como pistas de baile, boleras, etc., y construcciones auxiliares del tipo lavaderos, trasteros, almacenes de material, de jardinería etc., cuya edificación, en conjunto, no ocupe más del 5% de la parte no edificada y en ningún caso mayor de 50 m^2.

4. 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 en ellas hubiese construido. El Ayuntamiento denegará la licencia o reducirá la propuesta cuando pudiera afectar a parcelas o edificaciones colindantes, cuando hubiera propuesta o alegaciones de vecinos suficientemente justificadas en contra de las instalaciones que se piense construir, o cuando afectase a la unidad ambiental de un espacio libre o conjunto de espacios libres destinados a otros usos.

5. Cuando el uso de la zona sea el agrícola o pastos, se permitirán cerramientos en idénticas condiciones al Suelo No Urbanizable.

6. Los espacios no edificables de propiedad privada podrán tener los siguientes usos:

- Jardín privado, arbolado o no.
- Agrícola intensivo (huertas) o extensivo.
- Prados.
- Aparcamiento, de superficie o subterráneo.
- Deportivo
- Cultural

7. Las parcelas podrán estar divididas en partes con usos diferentes de entre los mencionados más arriba, y éstos 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.

8. Todo proyecto de edificación con tipología abierta que determinen la existencia de Espacio Libre Privado deberá disponer cada 50 m^2 o porción de plantación de un árbol de las especies autóctonas, con una separación entre puntos de plantación no superior a 10 m. En el resto de tipologías se justificará adecuadamente la inconveniencia de esta condición, de cara a su incumplimiento.

La Licencia de Ocupación de la edificación estará condicionada al cumplimiento de la presente condición a cuyos efectos el árbol deberá tener el porte y protección suficiente para garantizar su permanencia y longevidad.

Artículo 3.33.— EDIFICACION EN PATIO DE MANZANA.

1. Son los espacios edificables que resultan de la aplicación de las diferentes

zonificaciones del presente plan, como los interiores de manzana de Edificación Según Alineación, partes traseras de zonas edificadas, espacios entre bloques de vivienda colectiva alineados a la calle, etc.

2. Serán edificables en planta baja, con ocupación del 100% de la parcela, con las condiciones de edificación (altura, iluminación, etc.) aplicables a las plantas bajas de la edificación propia de la zona en que se sitúe.

SECCION CUARTA. USOS RESIDENCIALES

Artículo 3.34.— DEFINICION.

Comprende los edificios destinados, total o mayoritariamente, a vivienda familiar, ya sea unifamiliar o colectiva, así como sus usos complementarios, incluidos aquellos destinados a residencia comunitaria cuando no superen los 750 m² construidos, en cuyo caso se regirán por las condiciones del uso hotelero.

Artículo 3.35.— VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

Vivienda situada en parcela independiente, con accesos, elementos constructivos, servicios e instalaciones de uso propio y exclusivo, en edificio aislado, sin contacto con edificios colindantes o linderos.

Artículo 3.36.— VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA.

Es la situada en parcela independiente, en edificio adosado o pareado, con una o varias paredes medianeras, a otro de vivienda o distinto uso, con acceso exclusivo desde la vía pública.

Artículo 3.37.— VIVIENDA MULTIFAMILIAR, COLECTIVA O EN BLOQUE.

Conjunto de viviendas que comparten, ya sea los accesos exteriores o interiores, elementos estructurales o de otro tipo, instalaciones, etc. en régimen de comunidad vecinal y división horizontal.

Artículo 3.38.— ALOJAMIENTO COLECTIVO.

Edificación para el alojamiento permanente o temporal de colectivos (residencias de estudiantes, de la tercera edad, internados, etc.) de superficie construida inferior a 750 m². No se incluyen en este apartado los hoteles, pensiones, etc., que se consideran en el correspondiente capítulo.

Artículo 3.39.— CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS.

Las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, a residencia comunitaria y las viviendas unifamiliares (en los ámbitos que les sea de aplicación), se regirán por las Normas de Diseño del Principado de Asturias en Edificios Destinados a Vivienda, que se incluye como anexo de este plan.

En el Suelo Urbano clasificado con la Aprobación Definitiva de este Plan, y por tanto no en aquel Suelo Urbanizable que previa transformación alcance la consideración de urbano, la superficie construida media por vivienda será de 75 m², computados sobre el total de superficie construida de uso residencial de cada edificio o promoción.

Artículo 3.40.— APARCAMIENTO.

Comprende todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, refiriéndose especialmente a los situados en propiedad privada, con independencia de los anejos a la red viaria.

Cumplirán las condiciones generales establecidas para el aparcamiento en las Normas de Diseño en Edificios de Viviendas del Principado de Asturias, en lo referente a las plazas, accesos, vías interiores, ventilación, cuantía, etc.

Salvo disposición contraria en la ordenanza particular, los edificios destinados a vivienda contarán con una dotación de una plaza de aparcamiento por cada vivienda de superficie útil inferior a 100 m², y una plaza más por cada 100 m² o fracción de superficie útil que exceda de esta cantidad, sea en el interior del propio edificio o en su parcela, si se trata de edificación aislada.

Los edificios destinados a residencia comunitaria contarán con una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie útil destinada al uso.

Estas dotaciones mínimas de plazas de aparcamiento podrán ser reducidas cuando se justifique de manera suficiente.

La utilización del sótano o semisótano para otros usos (terciario, instalaciones, equipamientos, etc.) nunca supondrá una limitación o reducción en la dotación mínima de plazas exigidas para un edificio.

Artículo 3.41.— GARAJE-APARCAMIENTO.

1. Se aplica a los garajes-aparcamiento en edificios de uso exclusivo, bien sean bajo rasante de las vías públicas o sobre rasante.

2. El tamaño de las plazas de aparcamiento, en función del tipo de vehículo a que se destina, se establece en:

Vehículos de dos ruedas .....2,5 x 1,5 m

Automóviles grandes .....5,0 x 2,7 m

Automóviles ligeros .....4,5 x 2,4 m

Industriales ligeros .....5,7 x 2,7 m

Industriales pesados .....9,0 x 3,0 m

3. En todos los aparcamientos se dispondrá, al menos, el 15% de sus plazas para automóviles grandes.

4. El dimensionamiento de accesos, vías interiores, alturas libres y demás elementos se atendrá a lo dispuesto para este uso en las Normas de Diseño de Edificios Destinados a Vivienda del Principado de Asturias, que se acompaña como Anexo de este plan.

SECCION QUINTA. USOS TERCIARIOS

Artículo 3.42.— HOSTELERO.

1. Edificaciones para actividades de hostelería y de relación independientes o complementarias de otros usos, con los servicios necesarios, se incluyen aquí los bares, cafeterías, restaurantes, salones de bodas, banquetes y convenciones, discotecas, discobares, etc.

2. Se distinguen tres niveles:

a) Grado 1: establecimientos con una superficie construida inferior a 500 m². En esta superficie computará tanto la situada sobre rasante como aquella bajo rasante, siempre que forme parte del mismo uso y/o edificio, salvo los espacios destinados a aparcamiento y los almacenes.

b) Grado 2. Cuando supere la limitación anterior.

c) Grado 3. Dicobares, pubs, discotecas y todo tipo de locales con música amplificada.

3. Deberán resolver en el interior de su propia parcela el aparcamiento de vehículos y su acceso, cumplirá la normativa sectorial que le sea de aplicación.

No se establece parcela mínima, esta vendrá determinada por la reserva de aparcamientos, que será de una plaza por cada dos personas de ocupación, realizando el cómputo de ésta en base a los mínimos establecidos en la norma de incendios NBE-CPI-96. Esta reserva de plazas de aparcamiento se realizará en la misma parcela de la instalación, y su incumplimiento será condición suficiente para la imposibilidad de instalación del uso.

Esta condición no será de aplicación en instalaciones situadas en edificios de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva (Según Alineaciones y Trama Urbana Tradicional), cuando se justifique suficientemente la imposibilidad de su cumplimiento.

4. Los bares, cafeterías, restaurantes y demás instalaciones de hostelería contarán con un baño, con aseo e inodoro, para cada sexo, con vestíbulo de independencia.

5. Solo podrá situarse este uso en plantas bajo rasante cuando estén unidas a la planta baja del edificio y esta suponga al menos el 50% de la superficie de la planta bajo rasante.

Artículo 3.43.— HOTELERO.

1. Edificación para estancia y alojamiento temporal, así como las actividades de hostelería y de relación independientes o complementarias de su uso, con los servicios necesarios, se incluyen aquí los hoteles, hostales, alojamientos rurales, apartamentos turísticos, bares, cafeterías, restaurantes, discotecas, salones de bodas y banquetes, salas de convenciones, etc.

2. Se distinguen dos niveles:

a) Grado 1: hoteles, hostales, casas de aldea, alojamientos rurales de capacidad equivalente a 60 camas, que en ningún caso supere las 30 habitaciones.

b) Grado 2. Cuando supere la limitación anterior.

3. Deberán resolver en el interior de su propia parcela el aparcamiento de vehículos y su acceso, cumplirá la normativa sectorial que le sea de aplicación.

No se establece parcela mínima, esta vendrá determinada por la reserva de aparcamientos, que será de una plaza de aparcamiento por habitación o por cada dos plazas, a esta reserva se le sumarán las correspondientes a la instalación hostelera aneja, que será de una plaza por cada dos personas de ocupación, realizando el cómputo de ésta en base a los mínimos establecidos en la norma de incendios NBE-CPI-96. Esta reserva de plazas de aparcamiento se realizará en la misma parcela de la instalación, y su incumplimiento será condición suficiente para la imposibilidad de instalación del uso.

Esta condición no será de aplicación en instalaciones situadas en edificios de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva (Según Alineaciones y Trama Urbana Tradicional), cuando se justifique suficientemente la imposibilidad de su cumplimiento.

4. Los bares, cafeterías, restaurantes y demás instalaciones anejas contarán con un baño, con aseo e inodoro, para cada sexo, con vestíbulo de independencia.

5. Los apartamentos turísticos e instalaciones semejantes en ningún caso podrán ser objeto de división horizontal, segregación de parcelas u operaciones similares tendentes a permitir su división y venta en partes.

Artículo 3.44.— COMERCIAL.

1. Es el uso que corresponde a locales de servicio público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías o servicios, los de banca, seguros, etc.

2. Se distinguen dos niveles:

a) Grado 1: establecimientos con una superficie construida inferior a 500 m². En esta superficie computará tanto la situada sobre rasante como aquella bajo rasante, siempre que forme parte del mismo uso y/o edificio, salvo los espacios destinados a aparcamiento y los almacenes.

b) Grado 2. Cuando supere la limitación anterior.

3. Deberán resolver en el interior de su propia parcela el aparcamiento de vehículos y su acceso, cumplirá la normativa sectorial que le sea de aplicación.

No se establece parcela mínima, esta vendrá determinada por la reserva de aparcamientos, que será de una plaza por cada dos personas de ocupación, realizando el cómputo de ésta en base a los mínimos establecidos en la norma de incendios NBE-CPI-96. Esta reserva de plazas de aparcamiento se realizará en la misma parcela de la instalación, y su incumplimiento será condición suficiente para la imposibilidad de instalación del uso.

Esta condición no será de aplicación en instalaciones situadas en edificios en Suelo Urbano de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva (Según Alineaciones y Trama Urbana Tradicional), cuando se justifique suficientemente la imposibilidad de su cumplimiento.

4. En ningún caso la superficie de venta será menor de 15 m² y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

5. La altura libre en edificios de uso exclusivo será de 2,70 m. cuando se trate de edificios de nueva planta, en los casos de rehabilitaciones o reforma se podrá reducir hasta 2,50 m. En edificios no exclusivos las alturas libres serán las especificadas para la zona, con un mínimo de 2,50 m. en todo caso, incluso en las plantas bajo rasante.

6. Dispondrán de un retrete y un lavabo, por cada 200 m² o fracción superior a 100 de más contará con otro retrete y lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos. Los aseos no comunicarán directamente con el resto de locales, debiendo contar con un vestíbulo de independencia. En agrupaciones de comercios se mantendrá esta proporción, computando también los espacios comunes.

7. Cuando la superficie de locales alcance los 1.500 m² se dispondrá dentro del local de una dársena de carga y descarga, que se aumentará en una unidad por cada 1.000 m² o fracción superior a 500.

8. Los locales comerciales implantados en un edificio de uso característico residencial, deberán contar acceso independiente desde la vía pública o desde un zaguán situado en planta baja, en ningún caso desde el portal del edificio. En edificios de uso característico residencial se prohíbe la instalación de comercios en planta primera o superiores, salvo altillos o entreplantas unidas a la planta baja inmediata inferior.

Solo podrá situarse este uso en plantas bajo rasante cuando estén unidas a la planta baja del edificio y esta suponga al menos el 50% de la superficie de la planta bajo rasante.

9. Los pasajes comerciales tendrán un ancho libre igual o superior a 3m.

10. La implantación de hipermercados y grandes superficies comerciales con superficie de venta superior a 1.500 m², requerirá un estudio previo a la solicitud de licencia, en que se analice el impacto sobre la red viaria y el medio ambiente.

Artículo 3.45.— OFICINAS.

1. Es el uso correspondiente a los locales de trabajo administrativo, despachos profesionales, etc.

2. Se distinguen dos niveles:

a) Grado 1: establecimientos con una superficie construida inferior a 500 m². En esta superficie computará tanto la situada sobre rasante como aquella bajo rasante, siempre que forme parte del mismo uso y/o edificio, salvo los espacios destinados a aparcamiento y los almacenes.

b) Grado 2. Cuando supere la limitación anterior.

3. Deberán resolver en el interior de su propia parcela el aparcamiento de vehículos y su acceso, cumplirá la normativa sectorial que le sea de aplicación.

No se establece parcela mínima, esta vendrá determinada por la reserva de aparcamientos, que será de una plaza por cada dos personas de ocupación, realizando el cómputo de ésta en base a los mínimos establecidos en la norma de incendios NBE-CPI-96. Esta reserva de plazas de aparcamiento se realizará en la misma parcela de la instalación, y su incumplimiento será condición suficiente para la imposibilidad de instalación del uso.

Esta condición no será de aplicación en instalaciones situadas en edificios en Suelo Urbano de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva (Según Alineaciones y Trama Urbana Tradicional), cuando se justifique suficientemente la imposibilidad de su cumplimiento.

4. La altura libre en edificios de uso exclusivo será de 2,70 m. cuando se trate de edificios de nueva planta, en los casos de rehabilitaciones o reforma se podrá reducir hasta 2,50 m. En edificios no exclusivos las alturas libres serán las especificadas para la zona, con un mínimo de 2,50 m. en todo caso, incluso en las plantas bajo rasante.

5. Dispondrán de un retrete y un lavabo, por cada 200 m² o fracción superior a 100 de más contará con otro retrete y lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos. Los aseos no comunicarán directamente con el resto de locales, debiendo contar con un vestíbulo de independencia. En agrupaciones de oficinas se mantendrá esta proporción, computando también los espacios comunes.

6. Se podrán instalar oficinas en planta baja en todo tipo de edificios.

7. Los despachos profesionales anexos a la vivienda se regirán por lo establecido para el uso de vivienda.

Artículo 3.46.— ESPECTACULOS.

1. Estas actividades deben cumplir la legislación sectorial vigente en materia de policía de espectáculos y actividades recreativas.

2. Deberán resolver en el interior de su propia parcela el aparcamiento de vehículos y su acceso.

No se establece parcela mínima, esta vendrá determinada por la reserva de aparcamientos, que será de una plaza por cada dos personas de ocupación, realizando el cómputo de ésta en base a los mínimos establecidos en la norma de incendios NBE-CPI-96. Esta reserva de plazas de aparcamiento se realizará en la misma parcela de la instalación, y su incumplimiento será condición suficiente para la imposibilidad de instalación del uso.

Esta condición no será de aplicación en instalaciones situadas en edificios en Suelo Urbano de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva (Según Alineaciones y Trama Urbana Tradicional), cuando se justifique suficientemente la imposibilidad de su cumplimiento.

3. Solo podrá situarse este uso en plantas bajo rasante cuando estén unidas a la planta baja del edificio y esta suponga al menos el 50% de la superficie de la planta bajo rasante.

Artículo 3.47.— CAMPAMENTO DE TURISMO.

Delimitación de un espacio urbanizado para estancia permanente de vehículos y tiendas de campaña y dotado de infraestructura y edificaciones para recepción y abastecimiento, aseos, lavaderos con la evacuación de residuos resuelta, instalaciones deportivas, etc.

Se considera un uso prohibido en todo el término municipal, salvo el mantenimiento, mejora y puesta al día de las instalaciones existentes, sin incremento de su capacidad; se prohíbe, por tanto, la apertura de nuevos campamentos de turismo.

La edificación se desarrollará en planta baja, con una altura de 4 m. al alero y 8 m. a la cumbrera.

Cumplirán los requisitos mínimos exigidos por el Principado de Asturias para Campamentos Públicos de Turismo y la restante normativa específica.

SECCION SEXTA. USOS DOTACIONALES Y OBRAS PUBLICAS

Artículo 3.48.— DEFINICION.

Comprende todos los elementos que constituyen los sistemas, tanto generales como locales, de dotaciones y equipamiento comunitario, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución y entretenimiento de las obras públicas.

Deben cumplir la legislación específica según el destino y actividad que se desarrolle y ser compatibles con el uso predominante del edificio si no se emplaza en edificio exclusivo.

Artículo 3.49.— CONDICIONES GENERALES.

Las condiciones de volumen y estéticas serán las de las zonas donde se sitúan.

Si el equipamiento anterior se simultaneaba con otro uso dentro de la misma parcela, ese uso podrá mantenerse en el nuevo proyecto hasta un límite de superficie ocupada y construida igual a la que ocupaba en la situación primitiva, pero no podrá realizarse independientemente del uso del equipamiento social para el que está destinada la parcela en cuestión. Es decir, que la satisfacción de la condición del uso del equipamiento, sea éste cual fuese, es prioritario e indispensable para poder realizar o construir posteriormente el otro uso o usos que subsistían en la situación anterior.

En el caso de que se pretendiese destinar a otros usos distintos (residencial, industrial, etc.) los suelos asignados a usos de equipamiento social, se tramitará obligatoriamente como Modificación Puntual de Planeamiento, debiéndose justificar las razones de la modificación y aportar a la vez las pruebas de calificación de nuevos suelos que compensen las pérdidas de la modificación propuesta.

El paso de uno a otro tipo de equipamiento también se considera Modificación de Planeamiento, excepto en los casos en que tal posibilidad se prevea en el plan, que no requerirán más justificación que el informe municipal.

Se permitirá la instalación de una vivienda cuando sea necesaria para la guarda y conservación del equipamiento.

La altura máxima se calculará con los mismos criterios con los que se hace para la edificación normal dentro de cada zona diferente, pero con la limitación adicional de no sobrepasar en ningún caso los 10 m. de altura de cornisa, excepto para el uso deportivo y aquellos elementos singulares inscribibles en un círculo de diámetro inferior a 10 m., obligados por el diseño o normativa particular expresamente justificada en el proyecto.

Las actuaciones correspondientes a los usos a que se refieren este plan, se encuentran sujetas a la normativa específica vigente para cada uno de ellos, así como a las disposiciones detalladas que el Ayuntamiento acuerde dictar, con carácter general, dentro de su esfera de competencias.

SUBSECCION PRIMERA. DOTACIONES

Artículo 3.50.— CONCEPTO Y CONDICIONES.

1. Comprende los suelos y las instalaciones destinados a usos públicos colectivos al servicio del interés comunitario o social. Incluye el uso sanitario, que corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos, incluso clínicas veterinarias y establecimientos similares; el uso asistencial, que corresponde a los edificios o locales destinados a la asistencia no sanitaria de la población más desprotegida, niños, ancianos, etc.; el uso administrativo, que corresponde a las instalaciones de comunicaciones, servicios públicos y dependencias de la Administración; los usos culturales y recreativos, que corresponden a los locales e instalaciones al desarrollo de la vida de relación, al recreo y el ocio de los ciudadanos; el uso religioso, que corresponde a los edificios y locales destinados al culto público o privado; otros usos, como los institucionales, que comprenden las viviendas para colectividades.

2. Las condiciones de volumen y estética serán las mismas de las zonas donde se sitúan.

Artículo 3.51.— DEPORTIVO.

1. Se incluyen los lugares o edificios acondicionados para la práctica, enseñanza o exhibición de los ejercicios de cultura física y deportes, tales como polideportivos, gimnasios, canchas deportivas, vestuarios, almacenes, escuelas deportivas, clubes deportivos, piscinas, etc. con edificación importante respecto de la superficie acondicionada.

2. Se permitirán las construcciones e instalaciones propias de estos usos. La superficie ocupada por ellas no excederá del 50% del total de la zona, y su altura no sobrepasará los 12 m., salvo en aquellos elementos singulares cuyo diseño o normativa particular lo exija.

Artículo 3.52.— RELIGIOSO.

Comprende los edificios destinados a la práctica religiosa, como los templos, ermitas, centros parroquiales, conventos, cementerios, etc.

Artículo 3.53.— CULTURAL.

Comprende las instalaciones y construcciones dedicadas al fomento de la cultura, como casas de cultura, bibliotecas, salas de lectura, museos, salas de exposiciones, ateneos, asociaciones de vecinos, centros sociales, etc.

Artículo 5.54.— ENSEÑANZA.

Comprende las edificaciones destinadas a la docencia, en todos sus grados y niveles, tales como guarderías, colegios, institutos, escuelas-taller, universidades, centros de enseñanzas especializadas, etc.

Artículo 3.55.— SANITARIO-ASISTENCIAL.

Comprende los consultorios, centros de asistencia primaria, hospitalillos, etc. y cuantos se destinen a la atención sanitaria en todas sus facetas.

Artículo 3.56.— ADMINISTRATIVO.

Representado por aquellos edificios de las distintas administraciones públicas, instituciones, fundaciones, entes públicos, etc. Se incluyen en este apartado las oficinas de las distintas administraciones, casas cuartel, residencias de ancianos, centros de empresas, oficinas de empleo, etc.

Artículo 3.57.— INFRAESTRUCTURAS.

Corresponde a aquellos elementos y edificios al servicio de las infraestructuras urbanas, como estaciones de bombeo, depuradoras, gasolineras, centros de transformación, centros de datos, centrales telefónicas, etc.

Artículo 3.58.— DE RESERVA.

Espacios y edificaciones destinados a aquellos usos públicos no determinados o previstos con anterioridad a la redacción de este plan.

La adscripción de estos suelos a un determinado uso dotacional estará sometido a informe previo de la CUOTA.

SUBSECCION SEGUNDA. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES

Artículo 3.59.— CLASIFICACION.

Entre los posibles equipamientos especiales se distinguen los siguientes:

a) Cuarteles y cárceles

b) Mataderos

c) Cementerios

d) Vertederos

Artículo 3.60.— CUARTELES Y CARCELES.

1. Podrán ser de ámbito local (cuartelillos), municipal, o supramunicipal.

2. Se regirán por las condiciones generales establecidas en la normativa de Dotaciones.

Artículo 3.61.— MATADEROS.

Cumplirán la legislación específica de Sanidad y Agricultura, y se regirán por las condiciones generales establecidas en la normativa de Dotaciones para el ámbito correspondiente.

Artículo 3.62.— CEMENTERIOS.

1. Podrán mantenerse las instalaciones actuales existentes, posibilitando su ampliación acorde con las previsiones de la parroquia o municipio y conforme a lo dispuesto en el presente artículo.

2. En el medio rural no se permitirá que se realicen nuevas edificaciones a una distancia de los cementerios existentes a la entrada de vigor de este plan menor que la de la edificación más próxima. Esta distancia no podrá ser menor en ningún caso de 40 m., salvo informe favorable de la Consejería de Sanidad.

3. La ampliación de los existentes o nueva implantación de cementerios, municipales o metropolitanos, cumplirá la legislación específica: Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria (Real Decreto de 20 de Julio de 1974), el Decreto 72/1998, de 26 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria del Principado de Asturias, y Reglamento de Actividades.

4. Autorizada la instalación de un cementerio, siguiendo las determinaciones del artículo 50 del Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria, las nuevas edificaciones deberán cumplimentar lo preceptuado en el citado artículo. Regulación que en cuanto suponga incidencia sobre núcleos de población que se encuentren a menos de 500 m. y que no hubieran sido conceptuados como áreas pobladas, o fueran exceptuadas conforme a la legislación sectorial para impedir la instalación del cementerio, determinará la imposibilidad de edificar en la envolvente y zona de influencia del citado núcleo, que diese frente al cementerio y dentro del radio de tangencia del mismo con el límite exterior de la agrupación de población y la citada instalación mortuoria. En el resto del núcleo se podrá edificar previo informe favorable de la Consejería de Sanidad.

5. Entre los estudios necesarios para solicitar la autorización, deberán incluirse:

a) Estudio de contaminación, a fin de no alterar el equilibrio natural, evitándose la contaminación de acuíferos subterráneos o la impermeabilidad de las áreas de ubicación.

b) Justificación y diseño de los accesos y aparcamientos de forma que no produzcan efectos negativos en la red viaria general.

Artículo 3.63.— VERTEDEROS.

1. Se consideran así a los depósitos de residuos sólidos urbanos, cuyo emplazamiento y características deben cumplir la legislación sectorial vigente.

2. Entre los estudios necesarios para obtener la autorización de su implantación, deberán incluirse los relativos al sistema de vientos y posibles afecciones de olores, y determinaciones análogas a las exigidas para los Depósitos al Aire Libre.

Se someterán a Evaluación de Impacto Ambiental, con especial atención a aquellos que pretendan el relleno de algún "joyu".

3. Se declaran fuera de ordenación todos aquellos existentes que no cumplan la reglamentación indicada.

SUBSECCION TERCERA. CONSTRUCCIONES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS

Artículo 3.64.— CONCEPTO Y CONDICIONES GENERALES.

1. Se consideran como tales, al conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, explotación, mantenimiento y servicio de las obras públicas e infraestructuras de comunicaciones, de manera concreta gasolineras, áreas de servicio, estaciones, apeaderos, talleres, etc.

2. Solamente podrán ser objeto de licencia en Suelo No Urbanizable cuando no exista posibilidad de encontrar Suelo Urbano destinado de forma específica al mismo uso o similar. En consecuencia, no podrán incluirse dentro de estos usos, los de vivienda, con excepción, en su caso, de una vivienda para guarda de la actividad, con un límite de 100 m^2 construidos.

3. No se autorizan 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.

4. En todo caso, las actividades que aquí se regulan, deberán cumplir, además de la legislación específica, las normas generales de edificación.

SECCION SEPTIMA. USOS INDUSTRIALES

Artículo 3.65.— CONCEPTO, CLASIFICACION Y CONDICIONES GENERALES.

1. Es el uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso almacenaje, envasado, transporte y distribución.

2. Se establecen los siguientes grupos:

a) Industrias vinculadas al medio rural. Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.

b) Industrias en Suelo Urbano. Aquellas actividades industriales, de almacenaje o transformación compatibles con los suelos urbanos, bien sean residenciales o polígonos industriales.

c) Gran industria. De carácter aislado propia de actividades con necesidad de amplia superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad o cualquier deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su costa, las obras y efectos de su implantación.

SUBSECCION PRIMERA. INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL

Artículo 3.66.— CLASIFICACION.

Se consideran las siguientes clases:

a) Almacenes e industrias de transformación de productos agrarios, vinculada a explotación familiar agraria con carácter netamente industrial. Igualmente podrían extenderse incluidas en tal determinación las cooperativas, previo informe favorable, en este caso, de la CUOTA.

b) Talleres artesanales, locales destinados a la realización de actividades de artes u oficios que, por entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de la población rural, pueden emplazarse en este medio aislados o como actividad complementaria a la vivienda.

c) Talleres de automóviles, y maquinaria agraria. Se distinguen de los anteriores por razón de su carácter molesto, incompatible con la vivienda.

Artículo 3.67.— ALMACENES O INDUSTRIAS DE TRANSFORMACION.

1. Las industrias de transformación y almacenaje de los productos agrarios a las que se refiere este artículo son aquellos que tradicionalmente se vincularon a la misma explotación agraria familiar, en la que aún permanece en parte, y que posteriormente han dado lugar a instalaciones de mayor escala, pero ligadas al Medio Rural.

Las más frecuentes son las siguientes:

a) Forestales: .....Serrerías.

b) Ganaderos: .....Tratamiento y almacenaje de productos lácteos. Almacenes de pienso.

c) Agrícolas: .....Bodegas y almacenes de cosecha y abonos.

2. Se consideran de instalación preferente en Suelo Urbano de calificación adecuada.

3. Deberán localizarse a una distancia superior a 100 m. de cualquier edificación, distancia que podrá reducirse con autorización expresa de los colindantes, salvo que sea actividad calificada por el Reglamento de Actividades.

4. Las instalaciones menores de 100 m² podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural, cuando estén en la misma parcela, en caso de superar esta superficie se exigirá una superficie mínima de parcela de 1.200 m².

5. La edificación no podrá ocupar más del 20% de la superficie de la parcela, su superficie construida no superará los 250 m².

6. Solucionarán los problemas de aparcamiento, acceso, carga y descarga en el interior de la propia parcela. Se hará una reserva de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de construcción, salvo mayores necesidades impuestas por el número de empleados, la clientela, la flota de vehículos de la empresa o la adición de estas condiciones, que se justificará en el proyecto técnico.

Artículo 3.68.— TALLERES ARTESANALES.

1. Cumplirán las condiciones propias de la actividad a que se destinen y el Reglamento de Actividades si la misma estuviera clasificada.

2. Las instalaciones menores de 100 m² podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural o en los bajos de la misma, cuando estén en la misma parcela; en caso de superar esta superficie se exigirá una superficie mínima de parcela de 600 m².

3. La edificación no podrá ocupar más del 20% de la superficie de la parcela, su superficie construida no superará los 250 m².

4. En todos los casos la instalación no podrá tener una potencia instalada superior a 8 Kw ni emitir ruidos superiores a 70 dbA.

5. Los talleres existentes y con licencia concedida que no se ajusten a las anteriores condiciones edificatorias no se declararán fuera de ordenación. Cualquier ampliación de los mismos se regirá por las condiciones anteriores, salvo la referida a los tipos de suelo en que podrá implantarse y la existencia de parcela mínima

6. Solucionarán los problemas de aparcamiento, acceso, carga y descarga en el interior de la propia parcela. Se hará una reserva de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de construcción, salvo mayores necesidades impuestas por el número de empleados, la clientela, la flota de vehículos de la empresa o la adición de estas condiciones, que se justificará en el proyecto técnico.

Artículo 3.69.— TALLERES DE AUTOMOVILES.

1. Se incluyen en esta categoría tanto los talleres de coches, como los de cualquier tipo de vehículo o maquinaria, sea industrial o agroganadera. Son actividades clasificadas como molestas.

Deberá preverse su localización en Suelo Urbano o Urbanizable con calificación adecuada.

2. En Suelo No Urbanizable mantendrán una distancia mínima de 25 m. a la edificación más próxima.

2. Las instalaciones menores de 100 m² podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural o en los bajos de la misma, cuando estén en la misma parcela; en caso de superar esta superficie se exigirá una superficie mínima de parcela de 1.200 m².

3. La edificación no podrá ocupar más del 20% de la superficie de la parcela, su superficie construida no superará los 250 m².

6. Solucionarán los problemas de aparcamiento, acceso, carga y descarga en el interior de la propia parcela. Se hará una reserva de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de construcción, salvo mayores necesidades impuestas por el número de empleados, la clientela, la flota de vehículos de la empresa, los vehículos en depósito o la adición de estas condiciones, que se justificará en el proyecto técnico.

SUBSECCION SEGUNDA. INDUSTRIAS EN SUELO URBANO

Artículo 3.70.— INDUSTRIA COMPATIBLE CON USO RESIDENCIAL.

Son aquellas actividades que no produce molestias para la vivienda o el resto de usos urbanos, o cuyos efectos nocivos pueden ser corregidos de acuerdo con la legislación específica, y que resultan necesarios para dar servicio a la zona en que se ubican, comprende las actividades artesanales, los almacenes de materias inocuas, los talleres, los servicios técnicos de reparación, las industrias de transformación, los mayoristas de comercialización, etc.

Pueden emplazarse en plantas inferiores de edificios con otro uso o en edificios independientes.

Artículo 3.71.— INDUSTRIA MEDIA.

Son aquellas actividades clasificadas por el Reglamento de Actividades, no incluibles en el apartado anterior por la imposibilidad de corregir sus efectos negativos, solo podrán autorizarse en Suelo Urbano de uso industrial, cualquiera que sea su superficie o potencia. Incluye las instalaciones de almacenamiento de chatarra y vehículos de desguace.

Las condiciones generales que regulan el uso son:

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento.

2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán al menos un volumen de 12 m3 por trabajador.

3. En zonas de uso característico distinto al industrial, cualquier nuevo edificio entre medianerías destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de 15 cm., con un mínimo de 5 cm., no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

4. Los locales contarán con aseos independientes para cada sexo, con un retrete, un lavabo y una ducha para cada 20 trabajadores o fracción superior a 10, y por cada 1.000 m² de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a 500 m².

5. Los edificios de uso exclusivo industrial dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida. Los talleres de reparación de automóviles deberán garantizar, para permitir su implantación, que ni causan perjuicios a la circulación y al aparcamiento en la vía pública, y su tamaño y forma ha de permitir el aparcamiento en su interior de, al menos, un vehículo cada 50 m² construidos.

6. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m² la instalación dispondrá de una zona exclusiva para carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión de tamaño medio.

7. Se permite la vinculación a cada actividad de una vivienda destinada al promotor, para vigilancia o mantenimiento, siempre que su superficie no supere el 10% de la superficie construida total y cumpla las condiciones generales del uso de vivienda.

SUBSECCION TERCERA. GRAN INDUSTRIA

Artículo 3.72.— CLASIFICACION.

Se consideran las siguientes formas:

a) Gran industria. Se consideran como tales, las industrias que necesitan de gran superficie de implantación y son susceptibles de producir fuertes contaminantes.

b) Industrias peligrosas. Se consideran así las que, sin exigir grandes superficies, su actividad calificada por el Reglamento de Actividades, exige una distancia mínima a núcleos habitados de 2.000 m., salvo regulación sectorial que permita acortar esta distancia y previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.

c) Depósitos al aire libre. Se incluyen aquí las ocupaciones, temporales o definitivas, de terrenos para el almacenamiento o depósito de materiales o desechos a gran escala.

Artículo 3.73.— GRAN INDUSTRIA.

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que les sea de aplicación.

2. Se consideran en todo caso, como Uso Prohibido en Suelo No Urbanizable, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulan en las presentes Normas.

3. No podrán situarse a menos de 1.000 m. de cualquier núcleo habitable o de 250 m. de la vivienda más próxima, salvo que la CUOTA permita acortar estas distancias en casos de especial condición muy justificada.

4. Deberán crear barreras arboladas de 25 m. de anchura en todo el perímetro de los terrenos, como pantallas de protección anticontaminante.

Artículo 3.74.— INDUSTRIAS PELIGROSAS.

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial que les sea de aplicación.

2. Sólo se admitirá el emplazamiento en el área rural de una actividad de estas características cuando se justifique de forma precisa que no exista posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales en el término municipal.

3. Se exigirá, además de las condiciones requeridas para la Gran Industria, la notificación por escrito a los colindantes.

4. Se consideran en todo caso, como Uso Incompatible en Suelo No Urbanizable, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulan en las presentes Normas.

5. No podrá situarse en ningún caso a menos de 2.000 m. de cualquier núcleo habitado o a 250 m. de la vivienda más próxima, salvo regulación sectorial que permita acortar estas distancias, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

6. La ocupación máxima del terreno será del 25%.

7. La superficie mínima de la finca afectada será de 10 Ha.

Artículo 3.75.— DEPOSITOS AL AIRE LIBRE.

1. Se consideran Uso Autorizable en las categorías de Suelo No Urbanizable que así se especifique, pero deberán localizarse en áreas degradadas, recomendándose particularmente las resultantes de canteras y minas abandonadas o vertederos industriales.

2. En todo caso, se tendrá en cuanta en su localización, su influencia en el paisaje, tanto urbano como rural. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado de altura no menor de 3 m. desde el momento de su puesta en funcionamiento. No serán visibles desde las vías de acceso a los núcleos.

3. No se permitirá la localización o apilamientos de vehículos o materiales de forma que impida o dificulte la visibilidad a los colindantes, no pudiendo sobrepasar en ningún caso, la altura de 3 m. sobre las rasantes del terreno. Se respetará una franja de 5 m. a lo largo de todo el perímetro, la cual quedará libre de depósitos y delimitada por otra pantalla vegetal de 1,50 m. de altura desde el momento de su puesta en funcionamiento.

4. Resolverá a su costa los problemas de acceso, aparcamiento y, en su caso, posibles vertidos residuales.

SECCION OCTAVA. USOS DE APROVECHAMIENTOS EXTRACTIVOS

Artículo 3.76.— CLASIFICACION Y CONDICIONES GENERALES.

Industrias y aprovechamientos extractivos son aquellos cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.

Se consideran las siguientes clases:

a) Cantera. Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra y para la construcción o las obras públicas.

b) Actividades mineras. Excavaciones para la extracción de minerales, bien sean en galería subterránea o a cielo abierto. Podrán ser de carácter industrial o familiar.

c) Extracciones con transformación. Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo.

Los accesos serán independientes de las vías a núcleos urbanos y se evitará el transporte de productos por vías urbanas si no van convenientemente protegidos para impedir pérdidas por carretera o afectar al ambiente.

Los vertederos de este tipo de instalaciones se localizarán en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural evitando que se desparrame por las laderas o se acumule en valles, enturbiando las aguas y evitando que los vientos dominantes arrastren materiales o partículas a zonas urbanas.

Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en su actividad se verán obligadas a restituir el entorno, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal capaz de regenerar la flora y el arbolado característico de la zona.

Artículo 3.77.— CANTERAS.

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la Ley de Minas y demás legislación específica que les sea de aplicación.

2. Entre las condiciones generales fijadas para su autorización, tendrán particular consideración:

a) Extensión y límites del terreno objeto de la autorización acompañándose un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructura existente.

b) Clase de recurso o recursos a obtener, uso de los productos y área de comercialización o instalaciones.

c) Proyecto de explotación e instalaciones redactado por técnico competente.

d) Condiciones que resultan necesarias para la protección del medio ambiente y restitución del terreno.

3. En caso de que el Ayuntamiento considere innecesaria la restitución del terreno, deberá obtener la autorización de la CUOTA, previo abono de compensaciones económicas por parte del titular de la explotación en la cuantía que a tal efecto se estipule.

4. La autorización de la implantación de una cantera llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación siempre que se cumplimente la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de la CUOTA. El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de dichas edificaciones cuando la explotación hubiera concluido.

Artículo 3.78.— ACTIVIDADES MINERAS.

1. Se incluyen los dos tipos de laboreo:

a) Explotaciones subterráneas

b) Explotaciones a cielo abierto

2. En ambos casos, cumplirán con los requisitos y condiciones exigidos por la legislación sectorial de minas.

3. En particular habrá que tenerse en consideración el Real Decreto 2994/1982 sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras así como legislaciones complementarias sobre el mismo.

4. Asimismo, entre este tipo de actividades cabe contemplarse los aprovechamientos de recursos relativos a aguas minerales, termales, etc.

5. Tendrá particular consideración, en todas aquellas actividades relacionadas con la actividad sectorial minera, el aprovechamiento de los residuos obtenidos en operaciones de investigación o de explotación, así como los procedentes de plantas de tratamiento de minerales que puedan constituir un yacimiento de origen no natural.

6. Entre las condiciones generales fijadas para su autorización, para su reapertura, serán de aplicación las ya señaladas a las canteras en el apartado 4 del artículo anterior.

Artículo 3.79.— ACTIVIDADES EXCLUIDAS Y ESTABLECIMIENTOS DE BENEFICIO.

1. La extracción ocasional y de escasa importancia de recursos minerales cualquiera que sea su clasificación, siempre que se lleve a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exija la aplicación de técnica minera alguna, precisará la licencia municipal cuando incida en alguno de los supuestos determinados en la Ley del Suelo y el Reglamento de Disciplina Urbanística y legislación regional correspondiente.

2. Para instalar un establecimiento destinado a la preparación, concentración o beneficio de los recursos comprendidos en el ámbito de la legislación de minas, deberá obtenerse previamente la autorización, precisándose la licencia municipal en los mismos supuestos expresados en el apartado anterior.

Artículo 3.80.— EXTRACCIONES CON TRANSFORMACION.

1. Dada la doble condición de industria extractiva y transformación industrial de los productos obtenidos del suelo, su implantación vendrá condicionada por la normativa correspondiente a las Canteras y por la Normativa propia de la Gran Industria.

2. No podrán emplazarse a una distancia menor de 250 m. a un asentamiento de población salvo que la legislación sectorial aplicable permita expresamente una distancia menor, y previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.

3. Se incluyen en este apartado las plantas de hormigones que aprovechen los materiales propios de la cantera.

TITULO IV. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION DE SISTEMAS

SECCION PRIMERA. SISTEMA GENERAL DE CARRETERAS Y CAMINOS

Artículo 4.1.— DEFINICION.

Se refiere a todo el trazado de las vías, cualquiera que sea el régimen urbanístico del suelo afectado (urbano, no urbano) y según los siguientes tipos:

a) Autopistas: Vías especiales, con distintas calzadas para cada sentido de circulación, separadas entre sí, sin accesos a propiedades colindantes ni cruces a nivel con otros elementos.

b) Autovías: Vías que, sin reunir los requisitos de las autopistas, tienen calzadas separadas para cada sentido de circulación y limitación de accesos.

c) Vías rápidas: Carreteras de una sola calzada con limitación de accesos a las propiedades colindantes

d) Carreteras convencionales: Carreteras de una sola calzada que no reúnen las características de las anteriores.

e) Elementos funcionales o áreas de servicio: Zonas colindantes a carreteras, diseñadas para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación, pudiendo incluir estaciones de suministro.

f) Tramos urbanos: Aquellos sectores de carretera que discurren por suelo urbano.

Artículo 4.2.— DELIMITACION.

1. Sistemas generales: Se califican como sistemas generales todas las carreteras y accesos a los núcleos urbanos así como las travesías.

a) Carreteras de la red nacional:

- Carretera N-634

- Autovía del Cantábrico

b) Carreteras de la red de la comunidad autónoma.

2. Sistemas Locales:

a) Vías urbanas: Se califican como sistemas locales las calles existentes o trazadas en suelo urbano y las que deban establecerse en suelo urbano en desarrollo del planeamiento

b) Vías rurales: Los viales interiores a los Núcleos Rurales.

c) Caminos itinerarios peatonales: Existen diversos caminos rurales, sin asfaltar, de los montes, de la reserva de caza, etc.

Los organismos de la Administración con competencias sobre medio ambiente de acuerdo con la corporación municipal podrán imponer controles de acceso de vehículos a determinadas zonas del territorio.

Artículo 4.3.— ZONIFICACION FUNCIONAL.

El suelo afectado por carreteras queda sujeto al cumplimiento de la legislación sectorial, tanto autonómica como estatal y en concreto a la Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras, Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre, y Ley 13/1986, de 28 de noviembre, de Protección y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias.

Los terrenos incluidos dentro de las márgenes de las carreteras están clasificados dentro de las clases urbano y no urbanizable según su emplazamiento.

A los efectos de este plan y en concordancia con la legislación sectorial, se establecen en las carreteras las siguientes zonas funcionales y limitación de usos de las mismas:

a) Zona de dominio público: Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y 3 m. en el resto de las carreteras a cada lado, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, que es la intersección del talud con el desmonte o, en su caso, de los de sostenimiento.

b) Zona de servidumbre: Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y de 8 m. en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre podrán pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, e incluso podrán ser de dominio público por estar destinados a algunos de los elementos funcionales de la carretera.

c) Zona de afección: Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 m. en autopistas, autovías y vías rápidas, 50 m. en el resto de las carreteras estatales y 30 m. en las de la red de la Comunidad Autónoma y la Red Provincial, medidos desde las citadas aristas.

Los terrenos comprendidos en la zona de afección tal como queda delimitada en el párrafo anterior, podrán pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, e incluso podrán ser de dominio público por estar destinados a alguno de los elementos funcionales de la carretera.

Artículo 4.4.— CONDICIONES DE USO.

1. Zona de dominio público.

Usos autorizables:

- a autorización del organismo titular de la carretera

- a licencia municipal si se trata de edificaciones

Sólo se autorizan, y con licencia del Ayuntamiento, las obras o instalaciones exigidas para el servicio público de interés general y los elementos funcionales de la carretera que se señalan:

- Areas para la conservación y explotación de la carretera, en la que quedan incluidos los centro operativos, parques, viveros, garajes, talleres y viviendas correspondientes al personal encargado de dicha conservación y protección.

- Areas destinadas a aparcamientos y zonas de descanso.

- Areas destinadas a paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro y similares.

- Areas para cualquiera otros efectos permanentes al servicio público de la carretera.

2. Zona de servidumbre

Usos autorizables:

- a autorización del organismo titular de la carretera en SNU.

- a licencia municipal en tramos urbanos y travesías.

No podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que los que sean compatibles con la seguridad vial y lo exijan el interés general o un mejor servicio a la carretera, previa autorización del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias recurrentes.

3. Zona de afección

Usos autorizables:

- a autorización del organismo titular de la carretera en SNU

- a licencia municipal en tramos urbanos y travesías.

Las obras o instalaciones fijas o provisionales, los cambios de uso, la plantación o tala de árboles, obras de ampliación, reparación y mejora de las existentes, todo ello sin perjuicio de las autorizaciones de organismos con competencias recurrentes.

Artículo 4.5.— CONDICIONES TECNICAS.

Las características técnicas y de acabado de la red viaria se adecuarán al entorno ambiental y a las exigencias técnicas según la intensidad, velocidad y peso de la circulación prevista.

El viario de sistema general se ajustará a las exigencias señaladas en la Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras, Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre y Ley 13/1986 de 28 de noviembre, de Protección y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias y en las Instrucciones Técnicas que al efecto dicten los organismos titulares.

En la urbanización de los espacios públicos deberán tenerse en cuenta las soluciones necesarias para facilitar la movilidad de minusválidos, su regulación a efectos de diseño deberá ajustarse a lo establecido en la Ley 5/1995, de 6 de Abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Las vías locales pueden considerarse como de tráfico medio-bajo con exigencias de anchura de 8 m. de explanada y 6 m. de calzada.

Tanto los nuevos viales como las conexiones con la red de carreteras o caminos se ejecutarán con arreglo a las normas de “accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio” dictadas por el Ministerio de Fomento y demás condiciones establecidas por el organismo titular de la carretera, previa autorización del mismo.

- Pavimentación y encintado de aceras:

Las características técnicas y de acabado de la red viaria se adecuarán al entorno ambiental y a las exigencias técnicas según la intensidad, velocidad y peso de la circulación prevista.

Se recomienda en general, dado el carácter de los núcleos del concejo y la estrechez de las calles, la pavimentación de las mismas manteniendo la continuidad entre acera y calzada, sin bordillo con desnivel entre ambos elementos.

Las soleras de hormigón en pavimentaciones tendrán un espesor mínimo de 20 cm. y una resistencia media mínima de 200 kg/cm^2. Bajo las pavimentaciones de nueva ejecución se dejarán previstas las canalizaciones y arquetas necesarias para las instalaciones enterradas evitando futuras demoliciones.

Se mantendrán las rasantes existentes salvo las señaladas en planos.

Artículo 4.6.— PUBLICIDAD.

En los tramos urbanos y travesías, la publicidad deberá situarse fuera de las zonas de dominio público y no afectará a la señalización, iluminación y balizamiento de la carretera.

Fuera de los tramos urbanos de las carreteras, queda prohibido realizar publicidad en todo el ámbito de este plan.

Artículo 4.7.— CONDICIONES PARA LA EDIFICACION EN MARGENES DE CARRETERAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Además de las específicas para cada zona, se debe tener en cuenta que las nuevas obras de edificación no rebasarán la línea límite de edificación que se señala a continuación:

A ambos lados de las carreteras se establecen dos franjas donde quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas.

La distancia de la línea de edificación se establece a distintas distancias medidas horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada entendida como el borde exterior de la parte destinada a la circulación de vehículos en general.

- Autopistas, autovías y vías rápidas: la línea de edificación se situará a 50 m. del borde de la calzada.
- Carreteras estatales convencionales y de la red básica: la línea de edificación se establece a 25 m. del borde exterior de la calzada.
- Variantes o carreteras de circunvalación: la línea de edificación se situará a 100 m. en carreteras estatales y 50 m. en carreteras de la red básica de la comunidad autónoma, a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.
- Carreteras regionales, comarcales y locales: la línea de edificación se establece a 18, 10 y 8 m. respectivamente del borde de la carretera y los cerramientos de parcela no se autorizan dentro de la línea de servidumbre.
- Caminos: se prohiben cerramientos o construcciones a menos de 3 m. del eje o 1 m. del borde, ajustándose a la condición más restrictiva.

Teniendo en cuenta que la zona de servidumbre por su propia finalidad debe pertenecer a la zona no edificable, la línea de edificación deberá ser siempre exterior a la citada zona.

Cuando excepcionalmente, por ser de excesiva anchura, la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes y la línea de edificación coincidirá con la exterior a la de dicha zona de servidumbre.

Artículo 4.8.— CONDICIONES PARA LA EDIFICACION EN MARGENES DE CARRETERAS EN SUELO URBANO.

Además de las condiciones generales y las específicas para cada zona, se debe tener en cuenta que las nuevas obras de edificación no rebasarán la línea límite de edificación que se señala a continuación:

Se ajustará a las alineaciones marcadas en los planos de ordenación, aunque el organismo titular de la carretera o la Corporación podrá señalar otras alineaciones para cerramientos de parcela o para retranquear la edificación, cuando lo justifique una mejora del trazado o la visibilidad y el Ayuntamiento lo acuerde, ajustándose al procedimiento legal.

SECCION SEGUNDA. SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 4.9.— DEFINICION.

Se refiere a aquellos espacios públicos no edificados, destinados al uso de la colectividad, bien sea como parques, jardines, áreas deportivas al aire libre, de juegos infantiles, espacios de ocio recreativo al aire libre, aparcamientos, etc.

Artículo 4.10.— DELIMITACION.

1. Sistemas generales: Se califican como sistemas generales todas las áreas clasificadas por este plan como dotaciones de ámbito municipal o supramunicipal.

2. Sistemas Locales: Las restantes dotaciones ubicadas en cada uno de los núcleos de población.

Artículo 4.11.— CONDICIONES DE USO.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y el paisaje, especialmente en Suelo No Urbanizable.

De entre los usos definidos en las condiciones generales se especifican las siguientes:

1. Usos permitidos

- Regeneración de la naturaleza.
- Jardín urbano y áreas de juegos.
- Areas peatonales.
- Campos y pistas deportivas al aire libre.
- Aparcamiento.

2. Usos autorizables

- Pequeña edificación al servicio de las zonas verdes.
- Edificaciones deportivas, especialmente las vinculadas a la naútica.

3. Usos prohibidos

- Todos los demás.

SECCION TERCERA.
INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES TECNICAS

Artículo 4.12.— DEFINICION.

Se refiere a aquellas redes y elementos de suministro de energía eléctrica, telefonía, agua, saneamiento, gas, etc. que se desarrollan en el término municipal, bien sea para abastecimiento local o formando parte de redes de ámbito supramunicipal.

Artículo 4.13.— DELIMITACION.

Las existentes, aquellas que se deban proyectar en ejecución del planeamiento para cubrir las necesidades de las distintas zonas.

Las que se señalan en planos como Equipamiento Social/ Servicios públicos-infraestructuras. Abarca los Sistemas Generales y Locales hasta el usuario final.

SUBSECCION PRIMERA. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Artículo 4.14.— CAPTACIONES, DEPOSITOS Y ESTACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE.

Las captaciones deberán contar con autorización y se garantizará la potabilidad y los tratamientos precisos.

Los depósitos tendrán como mínimo la capacidad suficiente pata el consumo total equivalente a 24 horas de consumo punta.

Artículo 4.15.— RED DE DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE.

Todas las edificaciones estarán dotadas de suministro de agua corriente potable.

Se establece un caudal mínimo de 200 l./hab./día para usos residenciales con diámetro mínimo de conducción de 60 mm.

Para otro tipo de instalaciones, se garantizará el caudal mínimo necesario para la actividad.

La conexión de los usuarios con la red estará en la acera de la fachada con arqueta registrable y los contadores se situarán en lugar accesible y se cumplirán las condiciones de la Compañía suministradora.

Artículo 4.16.— RED DE RIEGO Y PROTECCION CONTRA INCENDIOS.

La red de riego y protección contra incendios será independiente de la de abastecimiento y con diámetro mínimo de 100 mm.

Los hidrantes serán enterrados en arquetas con diámetros mínimos de 80 mm. Y fácilmente accesibles a los equipos de extinción y señalizados para su inmediata localización.

SUBSECCION SEGUNDA. SANEAMIENTO Y VERTIDOS

Artículo 4.17.— COLECTORES.

Las conducciones generales serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y los espacios de uso público hasta conectar con las instalaciones de depuración.

Se establecen las siguientes condiciones:

- Capacidad mínima de vertido de 200 l/hab./día en áreas residenciales y en áreas industriales la necesaria para evacuar aguas pluviales a razón de 60 l/m^2 como mínimo.
- Velocidad de agua a sección llena: 0,5- 3,0 m./seg.
- Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 m3 para las alcantarillas de diámetro 30 cm. y 1 m3 para las restantes.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y rasante y cada 50 m. como máximo en las alineaciones rectas.
- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 60 cm. y hormigón armado para las restantes.
- Sección mínima de alcantarilla: diámetro 30 cm.

Las conexiones de los desagües privados con la red general se harán mediante un único ramal por parcela, con diámetro mínimo de acometida 15 cm. de diámetro interior, pendiente >1,5%, impermeable y de paredes lisas y con arqueta de registro de 40x40 cm. adosada a la fachada del solar en la acera.

Artículo 4.18.— ESTACIONES DE DEPURACION DE AGUAS RESIDUALES.

Queda prohibido el vertido de aguas fecales no depuradas a regatos o cauces públicos.

Todas las aguas fecales residuales deberán ser tratadas previamente a su vertido a cauces o subsuelo debiendo cumplir las disposiciones del Reglamento de dominio público hidráulico (Real Decreto 849/1986 MOPU) y otras normas complementarias así como contar con la autorización de los organismos competentes.

Los vertidos industriales, ganaderos, etc. susceptibles de contener elementos de contaminación química no biodegradable deberán contar con sistemas de depuración aprobados por el organismo correspondiente, previa licencia con arreglo al Reglamento de Actividades y se mantendrán de modo que resulten eficaces.

En casos de vertidos especiales de industrias, deberá especificarse en el proyecto el tipo de residuos y sus efectos así como el procedimiento previsto para neutralizarlos en cumplimiento de la legislación sectorial.

Provisionalmente, donde no exista red de saneamiento y hasta que ésta se construya, podrá autorizarse el empleo de fosas sépticas en los casos de viviendas unifamiliares aisladas.

Las actividades autorizables en Suelo No Urbanizable, en caso de imposibilidad de conexión a red cercana, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes, previa depuración correspondiente por medio de fosas sépticas o depuradoras en correctas condiciones de funcionamiento y mantenimiento. No se proyectarán pozos absorbentes en las zonas en que, por razones de permeabilidad, exista riesgo de contaminación.

SUBSECCION TERCERA. ENERGIA ELECTRICA

Artículo 4.19.— COMUNICACIONES POR CABLES Y ONDAS.

Deberá cumplirse la reglamentación vigente.

Las compañías suministradoras deberán solicitar licencia al Ayuntamiento para sus instalaciones y deberán ajustarse a las prescripciones que se le señalen en cuanto a instalación de soportes y báculos, recorrido de tendidos vistos, emplazamiento de luminarias, etc.

En Suelo No Urbanizable debe presentarse proyecto de la instalación que refleje el recorrido del tendido señalando las parcelas o elementos a los que afecte por imponer servidumbres, etc.

Las subestaciones eléctricas y centros de transformación serán de tipo cerrado (en caseta, en carcasa o en armarios de intemperie, suficientemente protegidos todos ellos) en todo el término municipal, se ajustarán a las condiciones generales de estética y edificación de este plan, debiendo guardar en todo caso armonía con el entorno e integrarse en él.

Se prohíbe el paso de líneas aéreas de alta y media tensión por Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Núcleo Rural. Excepcionalmente se podrán tender estas líneas con carácter provisional por Suelo Urbanizable cuyo desarrollo no haya sido iniciado, siempre que exista compromiso expreso por parte de la Compañía operadora de retirada de la línea en el momento en que se inicie la transformación del ámbito urbanizable sin coste alguno para los propietarios de los terrenos o para ninguna de las administraciones que pudieran estar implicadas.

En promociones privadas no se admitirá la localización de centros de transformación o elementos auxiliares en vía pública o espacios libres públicos y su implantación, modificación, traslado, etc. será por cuenta del usuario.

En Suelo Urbano las redes de distribución eléctrica de baja tensión serán subterráneas y será obligatorio en las zonas, edificios y conjuntos catalogados de interés cultural. Para ello se procurará en las nuevas pavimentaciones o en la reforma de las existentes, dejar al menos dos tubos de PVC diámetro 120 mm. y 6 atm. como reserva para enterrar las líneas y las arquetas de conexión correspondientes.

Todo edificio debe estar dotado de energía eléctrica. El nivel de electrificación y los coeficientes de simultaneidad se establecerán de acuerdo con las indicaciones de las normas tecnológicas de aplicación o las exigencias de la actividad.

Artículo 4.20.— SERVIDUMBRES DE TENDIDOS ELECTRICOS.

En relación con las instalaciones de electricidad de A.T. las construcciones cercanas deberán cumplir las siguientes disposiciones:

1. Prohibición de plantación de árboles.

Se prohíbe la plantación de árboles a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en Kv de la línea y como mínimo a 2 m:

$$D= 1,5 + V/150$$

2. Prohibición de construcciones no accesibles a personas.

Se prohíbe la construcción a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en Kv de la línea y a como mínimo 4 m:

$$D= 3,3 + V/150$$

3. Prohibición de construcciones accesibles a personas.

Se prohíbe la construcción a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en Kv de la línea y como mínimo a 5 m:

$$D= 3,3 + V/100$$

Artículo 4.21.— ALUMBRADO PUBLICO.

Para Suelo Urbano se cumplirá:

Nivel mínimo de iluminación en zonas peatonales: 5 lux

Nivel mínimo de iluminación en zonas de tráfico rodado: 15 lux

Nivel mínimo de iluminación en travesías: 100 lux

Artículo 4.22.— SERVIDUMBRES URBANAS.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar soportes, señales y cualquier otro elemento de mobiliario urbano conveniente al servicio de los ciudadanos en lugares o fachadas particulares, a su cargo y notificándolo con antelación a los propietarios.

Artículo 4.23.— ANTENAS DE TELEFONIA.

Se regularán por la ordenanza especifica incorporada a este plan como Anexo del mismo.

TITULO V.
NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO. INVENTARIO

SECCION PRIMERA. CONDICIONES GENERALES

Artículo 5.1.— DEFINICION.

El objeto de este título es establecer los cauces para la protección, conservación y mejora del Patrimonio, entendido como el conjunto de los bienes culturales, económicos, paisajísticos o ambientales, naturales o realizados por el hombre, que constituyen la identidad de los ciudadanos y que por su especial interés merecen ser conservados, total o parcialmente, en las condiciones adecuadas para transmitir dichos valores, por lo que deben ser objeto de una gestión especial.

En los ámbitos regulados por el Plan Especial de Protección del Casco Antiguo de Llanes y el Plan Especial de Protección del barrio de El Cueto, cuyos ámbitos se reflejan en los planos de ordenación de suelo urbano, serán de aplicación las normas previstas en los mismos, que forman parte del cuerpo normativo de este Plan General, excepto en los preceptos expresamente señalados en esta Normativa.

Artículo 5.2.— OBJETIVOS.

1. La protección de edificaciones, jardines o paisajes conlleva la voluntad de las distintas administraciones de conservarlas, restaurarlas o rehabilitarlas, según los casos y condiciones establecidas por este plan.

2. El Ayuntamiento prestará la cooperación necesaria para el mantenimiento de los edificios que así lo requieran.

3. La presunta existencia de yacimientos arqueológicos o paleontológicos, determinará la prohibición de realizar cualquier tipo de obra sin autorización previa de la Consejería de Cultura.

4. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio del Principado de Asturias.

Artículo 5.3.— REGISTRO DE ELEMENTOS EN EL CATALOGO Y SU MODIFICACION.

Se incluyen en el Catálogo de edificios los monumentos, edificios, construcciones y elementos que, por sus características tipológicas, históricas y arquitectónicas merecen ser preservados y especialmente protegidos, impidiendo la actuación indiscriminada sobre los mismos. Se incluyen por tanto todos los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural y sus respectivos entornos, los elementos con ficha en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico (IPAIHA), los incluidos en los catálogos de los planes especiales, el itinerario del Camino de Santiago y su entorno, y los inmuebles que se protegen específicamente a través del presente plan con el máximo nivel de protección.

Respecto de los edificios propuestos para su protección por el plan se señala que estos se grafían en los planos de ordenación, tanto en los de suelo urbano como en los núcleos rurales, sin embargo no se realiza un listado exhaustivo de los mismos.

El Catálogo que contiene este plan podrá ser modificado, tanto para incluir como para excluir elementos como para cambiar las condiciones de protección de los mismos, a instancias de particulares o de las distintas administraciones, adjuntando informe, redactado por técnico competente en la materia, justificativo de los motivos alegados y siguiendo los mismos trámites exigidos para la aprobación del Catálogo, previo informe preceptivo y vinculante de la Comisión de Patrimonio o de Medio Ambiente, según corresponda.

El Ayuntamiento, de acuerdo con los servicios correspondientes y con la aprobación de la Comisión de Patrimonio del Principado de Asturias, practicará el deslinde del terreno que ha de quedar afecto al elemento o sector objeto de la protección, sin cuyo requisito no se concederán licencias de construcción o urbanización en terrenos colindantes con alguno de estos elementos.

La Carta Arqueológica elaborada por la Consejería de Cultura es susceptible de ampliación con nuevos yacimientos documentados por esta Consejería. Para los elementos no incluidos en dicha Carta y de los cuales haya indicios suficientes de existencia de restos valorables desde el punto de vista arqueológico, el Ayuntamiento debe dar inmediata comunicación a la Consejería para la oportuna evaluación de los mismos y la concesión de la necesaria autorización si fuera procedente cualquier actuación de índole arqueológica. Todas aquellas actuaciones que pudieran suponer afección a los yacimientos arqueológicos catalogados deberán contar con las cautelas arqueológicas necesarias, previo informe favorable y vinculante de la Consejería de Cultura.

En relación con los elementos de valor etnológico o etnográfico (hórreos, paneras, cabazos, molinos, fraguas, lavaderos, bebederos, fuentes, etc.) se consideran como elementos protegidos, siendo necesario el informe favorable previo de la Consejería de Cultura para toda obra o actuación, incluido su traslado, que pudiera afectarles.

Se distinguen expresamente dentro de los Bienes de Interés Cultural, los hórreos y paneras protegidos, el Camino de Santiago (Vía Histórica) y el Conjunto Histórico de la Villa de Llanes.

La protección del Patrimonio Etnográfico y del Patrimonio Histórico-Industrial estará de acuerdo con lo establecido en la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural, y de manera concreta la Disposición Transitoria Tercera, con las particularidades de protección de los hórreos y paneras.

Artículo 5.4.— EFECTOS DE LA CATALOGACION.

1. Los elementos y sus entornos afectados por incoación o declaración de Bien de Interés Cultural (BIC) o por inclusión en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Asturias que se declaren con posterioridad a la aprobación de este plan se incluirán en el Catálogo a efectos de anotación e identificación, quedando sometidos al régimen de normativa, control y disciplina que en cada caso apliquen los Servicios competentes en las materias respectivas.

Las intervenciones en estos elementos catalogados, o en sus entornos, deberán contar, antes de la concesión de la licencia municipal de obras, con informe favorable y vinculante de la Comisión de Patrimonio de la Consejería de Cultura.

La Comisión podrá matizar la conveniencia de la intervención y añadir o dispensar de algunas condiciones a la vista de las propuestas específicas de cada proyecto concreto.

2. La protección implica la limitación en la instalación en el mismo de todo tipo de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes, antenas, marquesinas, etc., estando sometida igualmente al citado informe. Los elementos de este tipo existente habrán de eliminarse o adaptarse en el momento que sobre el edificio se realicen obras mayores o alguna intervención sobre la fachada.

3. La edificación protegida no queda afectada por las situaciones de fuera de ordenación.

4. La protección del edificio abarca asimismo a la parcela que lo soporta, que no podrá ser objeto de segregación, especialmente en los casos en que haya sido clasificada como Gran Finca, salvo mejor consideración definida en la delimitación de entorno que se apruebe.

Artículo 5.5.— AYUDAS A LA PROTECCION.

La Corporación municipal facilitará, en la medida que le sea posible, la participación de las escuelas-taller de oficios para la rehabilitación y recuperación de estos edificios y podrá establecer premios a la protección, etc. y facilitar la gestión para obtener ayudas de crédito o a fondo perdido en otras instituciones.

Artículo 5.6.— EXCLUSION DE OTROS REGIMENES.

La inclusión de elementos en este Catálogo, bien sea en el listado o en los planos de ordenación, implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa, su exclusión parcial del régimen general de edificaciones ruinosas y de la imposición de condiciones generales de este plan. A efectos de eventuales declaraciones de ruina se estará a lo dispuesto en la legislación de patrimonio histórico.

Artículo 5.7.— DEBER DE CONSERVACION.

1. La consideración de edificios o elementos como protegibles comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración, cada uno en su ámbito:

a. De los propietarios:

Los propietarios están obligados a mantener los terrenos, edificios e instalaciones de toda clase en las condiciones que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público.

b. De la Administración:

Si el coste de la reparación rebasa los límites establecidos y existieran razones de utilidad pública o interés social que aconsejen la conservación, la Administración podrá subvencionar el exceso del coste de reparación, excluyéndose del régimen de ruina.

2. La infracción por la propiedad del deber de conservación faculta a la Administración a realizar subsidiariamente las obras con cargo a los propietarios afectados y, por la declaración de utilidad pública que la catalogación comporta, podrá acometer la expropiación forzosa de aquellos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

3. Quienes sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derriben, desmonten o talen un edificio o elemento incluido entre los protegidos, así como los propietarios que autoricen su derribo, desmontaje o tala pueden ser obligados, solidariamente y en caso de ser posible, a su reposición, sin perjuicio de las sanciones que procedan.

Artículo 5.8.— RUINA EN EDIFICIOS CATALOGADOS.

Independientemente de las condiciones generales establecidas para la declaración de ruina de un edificio, los elementos catalogados no podrán considerarse fuera de ordenación y será preciso informe técnico justificativo de la ruina señalando expresamente si ésta afecta a los elementos que otorgan valor al edificio, si éstos pueden ser mantenidos o es necesario que sean desmontados para lo que será preciso el dictamen de la Comisión de Patrimonio.

Artículo 5.9.— CLASIFICACION.

A los efectos de aplicación de este plan, se establecen para el conjunto del patrimonio edificado dos categorías de protección:

a) Protección integral

b) Protección ambiental

Artículo 5.10.— PROTECCION INTEGRAL.

En la categoría integral se protege la totalidad de cada edificio en ella incluida, preservando, por tanto, sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que constituyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio edificado.

Se incluyen en esta categoría todos los Bienes de Interés Cultural así como el resto de elementos del Inventario (IPAIHA), los protegidos de manera específica por este plan y todos los edificios tradicionales de uso público (fuentes, lavaderos, bebederos, iglesias, capillas, ermitas, etc.)

Se incluye listado de los dos primeros grupos, los elementos protegidos por el plan se designan gráficamente en los planos de ordenación en Suelo Urbano(P) y en los Núcleos Rurales (Cs).

Artículo 5.11.— PROTECCION AMBIENTAL.

En la categoría ambiental se protege el conjunto del ambiente tradicional, urbano o rural, de los pueblos o barrios, evitando las actuaciones que pudieran atentar contra la trama y la calidad imperante de los edificios protegidos y definiendo la armónica integración entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos incluidos en el nivel integral.

En esta categoría se incluyen la totalidad de edificios tradicionales existentes en el municipio, desde las construcciones más sencillas, como las cuadras de piedra, a aquellas construcciones de mayor valor que no pueden ser objeto de protección integral.

No se incluye una catalogación exhaustiva (escrita o gráfica) de todas estas edificaciones tradicionales, por escapar del alcance de este plan, se puede considerar que, de manera general, todos los edificios tradicionales han de considerarse amparados por este nivel de protección, se trate de viviendas, cuadras, edificaciones auxiliares, etc. preservando los elementos constructivos y arquitectónicos que los caracterizan (muros de mampostería, recercados de huecos, estructuras de cubierta, galerías, corredores, escaleras, etc.) y prohibiendo su demolición.

Artículo 5.12.— TIPOS DE OBRAS QUE AFECTAN AL CONJUNTO DEL EDIFICIO.

1. A los efectos de la regulación de las obras que podrán realizarse en cada categoría, se establecen los siguientes tipos de obra:

a) Conservación

b) Restauración

c) Consolidación

d) Rehabilitación

e) Reestructuración

f) Obra nueva

2. Son obras de conservación aquellas cuya finalidad es la de cumplir obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornamento e higiene de la edificación. Asimismo, se consideran dentro de este apartado, las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.) y estrictas obras de mantenimiento, como reparación de solados, revocos, pintura.

3. Son obras de restauración, aquellas que constituyen el grado máximo de conservación, con las que se pretende, mediante la reparación de los elementos estructurales o no del edificio, restituir sus condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño. La reposición o reproducción de las condiciones originales, habrá de incluir la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para garantizar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado.

4. Son obras de consolidación, las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposición de escaleras, patios de parcela, número de viviendas, etc.) aunque haya aportaciones de nuevo diseño que no afecten a elementos estructurales ni a fachadas.

5. Son obras de rehabilitación las de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso, las carac-

terísticas estructurales del edificio. Este tipo de obra podrá suponer la adecuación de usos bajo cubiertas actuales o que completen a éstos, modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachadas, apertura de patios interiores de huecos de escalera que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados, y la ocupación de patios interiores.

En el caso de edificios incluidos en el nivel de Protección Integral en los que la rehabilitación tenga por objeto su adecuación a esos públicos, podrán asimismo realizarse nuevos forjados, entre plantas y obras análogas siempre que no alteren las características que motivaron la protección del edificio.

6. Son obras de reestructuración las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates. Podrá hacerse modificación de volumen conforme a la ordenanza particular sobre la parcela, sin rebasar en ningún caso las alturas máximas señaladas.

7. Son obras nuevas las de construcción de nueva planta sobre los solares existentes o los que puedan surgir como resultante de sustitución de edificios conforme a este plan.

Artículo 5.13.— OBRAS PREFERENTES Y NO PREFERENTES.

1. Se consideran obras preferentes aquellas necesarias para devolver un edificio a su estado original o a estados previos de mayor valor arquitectónico, artístico o histórico, eliminando añadidos, reformas, actuaciones o deterioros que hayan contribuido a la pérdida de parte de su valor.

2. Esta consideración conllevará la exención de derechos de licencia municipal y de todos aquellos aspectos impositivos que el Ayuntamiento considere procedente. Asimismo, ente tipo de obras serán las posibles de proponer prioritariamente para cualquier forma de ayuda financiera que pueda existir.

Artículo 5.14.— CRITERIOS GENERALES PARA LA AUTORIZACION Y EJECUCION DE OBRAS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS.

1. Se entiende que la protección del patrimonio edificado se garantiza mejor a través del proceso de rehabilitación, debiendo considerarse la reestructuración como excepcional, debiendo ser justificado de manera suficiente.

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

3. En los edificios sujetos únicamente a la conservación de sus fachadas solo se admitirá la demolición total o parcial de fachadas cuando exista declaración de estado de ruina inminente, en cuyo caso se garantizará la reconstrucción fidedigna de la misma y la reposición de sus elementos singulares (jambas, dinteles, molduras, esquineros, carpinterías, aleros, etc.).

4. Para la correcta aplicación de estos criterios será preceptiva la consulta previa a la petición de licencia, en respuesta a la cual los servicios técnicos municipales habrán de matizar las características de las obras posibles en el edificio.

5. La obligación de mantener algún elemento de la edificación o restituirlo a su estado original será objeto de garantía mediante fianza cuyo importe se establecerá en función de las características y magnitud de la intervención de manera que permita la actuación subsidiaria municipal en caso de incumplimiento.

6. El cumplimiento de la normativa general en lo relativo a dimensiones de los huecos de ventilación e iluminación, patios, ascensores, portales, escaleras, salientes de fachada, cornisa y alero y dimensiones mínimas de las piezas no será de aplicación en las obras de reestructuración, restauración o rehabilitación o en lo que se afecte a los elementos singulares que se trate de proteger y conservar.

7. En los casos de reestructuración, con alteración de la fachada interior, se respetará el fondo máximo definido como alineación interior en los planos de ordenación o en la normativa.

Artículo 5.15.— PROTECCION DE USOS.

1. Se mantendrá los usos actuales en los edificios con protección integral, siempre que no impliquen degradación de lo edificado o agresión de la parte estructural.

2. No obstante, se autorizará la sustitución de usos privados por usos de equipamientos colectivos o de pública concurrencia, siempre que tal operación no entrañe riesgo para el edificio o para las características que justifiquen el nivel de protección que se le hubiere otorgado.

3. Se considera autorizable el cambio de uso de vivienda unifamiliar al de vivienda colectiva, en bloque con división horizontal, o a uso hotelero, en aquellos grandes palacios rurales existentes en el municipio, en concreto los que calificados como Gran Finca, en los que este cambio se estima como la manera más adecuada de impedir su ruina, en todo caso se exigirá informe favorable de la Comisión de Patrimonio de Asturias, garantizando el mantenimiento de su configuración externa y de los elementos estructurales y compositivos característicos.

Artículo 5.16.— CONDICIONES ESTETICAS.

Se aplicarán las condiciones estéticas generales de este plan y las más restrictivas que se describen para la categoría de Vivienda Tradicional Familiar (VTF), además de las siguientes:

1. En obras de conservación, deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio, no permitiéndose la alteración o sustitución de cualquiera de los elementos estructurales o de diseño.

2. Las obras de restauración y consolidación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores, de utilización congruente con la calidad y el uso del edificio.

3. En las obras de rehabilitación, deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

4. En las obras de reestructuración, la fachada deberá mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. Cuando la materialización de las condiciones de edificabilidad de lugar a aumento de plantas o volumen, la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En todo caso, deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas y sus remates.

5. En todo caso los materiales de fachada serán exclusivamente la mampostería o sillería de piedra con mortero de cal y los revocos pintados, salvo existencia de otros en el edificio.

6. Las pendientes, materiales y organización de cubierta serán las originales del edificio.

7. Se prohiben las persianas enrrollables exteriores y las contraventanas exteriores tipo “suizo” de protección de los huecos, debiendo emplearse técnicas tradicionales como las contraventanas interiores.

8. Las muestras y anuncios de los comercios se realizarán a base de letras sueltas de tipo clásico, en metal, superpuestas directamente a las fachadas. Los toldos se permiten exclusivamente en planta baja y primera, debiendo responder a un proyecto conjunto para todo el edificio. Los banderines, perpendiculares a la fachada, solo se admiten en planta baja, se ejecutarán en metal, prohibiéndose expresamente los plásticos y su iluminación.

Artículo 5.17.— ENTORNO DE BIENES DE INTERES CULTURAL.

En las áreas situadas en el Entorno de Protección de un Bien de Interés Cultural se aplicarán las siguientes condiciones con preferencia sobre las que pudieran corresponderles por su ordenanza de zona:

- Se aplicarán las condiciones estéticas descritas en el artículo anterior.
- Los acristalamientos se realizarán con vidrios incoloros transparentes exclusivamente.
- Se prohíbe en estos entornos el uso y tipología industrial, en todas sus categorías.

La intervención sobre inmuebles situados en estos entornos deberán someterse a los requisitos exigidos por la legislación de protección del patrimonio, y, en todo caso, a informe favorable y vinculante de la Comisión de Patrimonio de Asturias.

SECCION SEGUNDA. PROTECCION INTEGRAL

Artículo 5.18.— EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL CATALOGO.

Se incluyen en esta categoría todos los Bienes de Interés Cultural así como el resto de elementos del Inventario (IPAIHA), los protegidos de manera específica por este plan y todos los edificios tradicionales de uso público (fuentes, lavaderos, bebederos, iglesias, capillas, ermitas, etc.)

Se incluye listado de los dos primeros grupos y de los situados en los núcleos rurales, los elementos protegidos por el plan en Suelo Urbano se designan gráficamente en los planos de ordenación (P).

Artículo 5.19.— OBRAS PERMITIDAS.

1. En edificios con Protección Integral, se autorizarán con carácter preferente, obras de conservación, restauración, consolidación y los de rehabilitación necesaria para adecuar el edificio a usos de equipamientos, siempre que su uso anterior a la rehabilitación fuese privado o público distinto, o que se persiga mejora o revitalización de usos públicos obsoletos.

2. Estos tipos de obras se permitirán cuando no supongan riesgos de pérdida o daños de las características que motivaron la Protección Integral.

3. Queda expresamente prohibido todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio, no se encuadren en las definiciones anteriores.

Artículo 5.20.— DOCUMENTACION PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA.

Las solicitudes de licencia de restauración, que afecten al conjunto del edificio, incluirán preceptivamente, además de los documentos exigidos en las ordenanzas municipales, documentación detallada sobre los siguientes extremos:

a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayude a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que

el edificio se encuentra, 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 y evolución del edificio en cuanto a sucesivas propiedades y usos, caso de haberse dado éstos 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, tanto exterior como interiormente, y de los 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 requieran reparación.

Artículo 5.21.— DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA.

1. En los casos de las obras permitidas con carácter no preferente será necesario aportar la siguientes documentación:

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

b) Anteproyecto que muestre con claridad las obras de todo tipo a realizar.

c) Todas aquellas otras que guarden relación con la obra a efectuar y la puedan justificar.

2. El informe negativo al tipo de obra que se solicita deberá ser justificado, e indicar las condiciones de uso, tipo y nivel de obra aprovechamiento o estéticas que habrán de darse en sustitución de las que hubieren justificado la respuesta negativa.

SECCION TERCERA. PROTECCION AMBIENTAL

Artículo 5.22.— EDIFICIOS INCLUIDOS.

En la categoría ambiental se protege el conjunto del ambiente tradicional, urbano o rural, de los pueblos o barrios, evitando las actuaciones que pudieran atentar contra la trama y la calidad imperante de los edificios protegidos y definiendo la armónica integración entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos incluidos en el nivel integral.

En esta categoría se incluyen la totalidad de edificios tradicionales existentes en el municipio, desde las construcciones más sencillas, como las cuadras de piedra, a aquellas construcciones de mayor valor que no pueden ser objeto de protección integral.

No se incluye una catalogación exhaustiva (escrita o gráfica) de todas estas edificaciones tradicionales, por escapar del alcance de este plan, se puede considerar que, de manera general, todos los edificios tradicionales han de considerarse amparados por este nivel de protección, se trate de viviendas, cuadras, edificaciones auxiliares, etc. preservando los elementos constructivos y arquitectónicos que los caracterizan exteriormente (muros de mampostería, recercados de huecos, estructuras de cubierta, galerías, corredores, escaleras, etc.).

En gran parte de los casos se trata de construcciones muy sencillas (cuadras, edificaciones auxiliares) cuyos únicos elementos significativos son los muros perimetrales de mampostería de piedra, los cuales se considera necesario conservar.

Se consideran obras permitidas las de conservación, restauración, consolidación, rahabilitación y reestructuración.

La caída de los muros durante el proceso constructivo, o la falta de resistencia de los mismos para los nuevos usos, no será motivo suficiente para su eliminación, se procederá a la reconstrucción de los mismos o se utilizarán exclusivamente con fines de cerramiento, en cada caso. Este mantenimiento de los muros de carga perimetrales no debe impedir la necesaria apertura de nuevos huecos de ventilación, iluminación o comunicación con las posibles ampliaciones del edificio.

Los elementos singulares de fachada, como miradores, galerías, etc., deberán ser respetados, si bien, en su reconstrucción se permitirán ligeras modificaciones de los mismos (ampliación en altura por adición de plantas, duplicación por nueva división horizontal del edificio, etc.), siempre que se mantenga la composición general de la edificación.

Se prohíbe como norma general la demolición de cualquier edificación tradicional, por sencilla que sea, debiendo ser recuperada e integrada en la nueva actuación, en las nuevas construcciones y ello aunque por su ubicación en la parcela, su forma u otras características pudiera dificultar o limitar la construcción o parcelación a realizar o condicionar seriamente determinados parámetros urbanísticos como el frente, fondo o forma de parcela. Se exceptúan de esta condición aquellas edificaciones situadas fuera de las alineaciones exteriores de parcela en Suelo Urbano, o aquellas que invadan o reduzcan la anchura de los viales o en general sean limitativas del interés público.

Artículo 5.23.— CONDICIONES ESTETICAS.

Se aplicarán las condiciones estéticas generales de este plan y las más restrictivas que se describen para la categoría de Vivienda Tradicional Familiar (VTF), además de las siguientes:

1.Cuando exista una alineación consolidada de varias edificaciones tradicionales no se podrá avanzar o retrasar la fachada del edificio.

2.Cuando se permita ampliar la altura del edificio se tenderá a la unificación de la línea de cornisa de la manzana, siempre que correspondan a edificaciones de tipologías tradicionales. Si las construcciones colindantes o las de la manzana tienen la misma altura se mantendrá la de ambas. En caso de existir diferentes alturas se elegirá para la ampliación la de las colindantes que sea dominante en la manzana o la que más se aproxime a la de la ordenanza de zona. En ningún caso este criterio dará lugar a mayor número de plantas, si bien sí podrá superarse la altura de la ordenanza particular. En todo caso la altura mínima de la edificación será la actual.

Artículo 5.24.— DOCUMENTACION PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA.

Las solicitudes de licencia de reforma y ampliación de edificaciones tradicionales incluirán preceptivamente, además de los documentos exigidos en las ordenanzas municipales, documentación detallada sobre los siguientes extremos:

a) 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.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, tanto exterior como interiormente, y de los elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación

El Ayuntamiento, a la vista de la documentación, podrá requerir, en caso de dudas sobre los elementos a proteger, mayor información sobre la edificación actual y su entorno, ya sea gráfica, fotográfica o documental.

SECCION CUARTA.
PROTECCION DE JARDINES Y ELEMENTOS NATURALES

Artículo 5.25.— PROTECCION DE JARDINES HISTORICOS.

Se define como tal, de acuerdo con la legislación de patrimonio, el espacio delimitado, producto de la ordenación por el hombre de elementos naturales, a veces complementado con obras de fábrica y estimado de interés en función de su origen o pasado histórico o de sus valores estéticos, sensoriales o botánicos.

La protección que se dispense a los jardines históricos alcanzará únicamente a aquellos que obtengan tal calificación de acuerdo con la legislación de patrimonio, a la cual se someterá cualquier obra o actuación a realizar sobre ellos.

Artículo 5.26.— PROTECCION DE ELEMENTOS NATURALES.

Sin perjuicio de la aplicación de la normativa correspondiente a la categoría de suelo por que discurran, los cauces y manantiales públicos se sujetan a las siguientes mediadas protectoras:

1. En tanto no se haya efectuado por el organismo correspondiente el deslinde de las zonas de máxima avenida de los cauces, las construcciones, extracciones de áridos, establecimiento de plantaciones, obstáculos y otros usos o instalaciones deberán situarse a una distancia superior a 25 a partir de ambos límites del álveo de los cauces públicos. Para distancias inferiores se precisará autorización expresa del Organismo de Cuenca, previa a la que correspondiera otorgar por cualquier otro organismo de la Administración. En dichos márgenes de protección no se permitirán otros edificios que los ligados a la utilización de las aguas, como diques, molinos, piscifactorías, instalaciones naúticas, etc.

2. Junto a los ríos de caudal permanente deberán retirarse los cierres de fábrica al menos 5 m. del borde del cauce.

3. En vaguadas o arroyos estacionales, aún cuando discurran por el interior de una finca privada, se evitará cualquier obra de cierre o movimiento de tierra que interrumpa la normal circulación de las aguas.

4. La extracción de rocas, arenas y piedras existentes en los cauces precisará autorización otorgada conforme a la legislación específica con carácter previo a la solicitud de licencia.

SECCION QUINTA. PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO, PALEONTOLOGICO, ETNOGRAFICO E HISTORICO-INDUSTRIAL

Artículo 5.27.— PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO, PALEONTOLOGICO, ETNOGRAFICO E HISTORICO-INDUSTRIAL.

Se estará a lo dispuesto en la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural, y en concreto a la Disposición Transitoria Tercera, sobre el régimen de protección preventiva de los bienes, con especial atención a los Bienes de Interés Cultural, al Camino de Santiago, a los hórreos y panera protegidos y al ámbito del Conjunto Histórico de la Villa de Llanes.

Artículo 5.28.— PROTECCION DEL PATRIMONIO ETNOGRAFICO.

A efectos de la legislación de patrimonio son bienes inmuebles se carácter etnográfico aquellas edificaciones e instalaciones cuyo modelo constitutivo sea expresión de conocimientos adquiridos, arraigados y transmitidos consuetudinariamente y

cuya facturase acomode en conjunto o parcialmente a una clase, tipo o forma arquitectónica utilizada tradicionalmente por las comunidades o grupos humanos.

La solicitud de cualquier tipo de actuación sobre estos elementos requerirá su tramitación ante la Comisión de Patrimonio de Asturias.

TITULO VI.
NORMAS DE SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

SECCION PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6.1.— OBJETO.

El presente plan tiene por objeto regular la supresión de obstáculos o barreras arquitectónicas que dificulten la accesibilidad de los edificios públicos y el transito en la vía pública de aquellas personas a quienes resulta especialmente penoso, por padecer defectos físicos, ser de edad avanzada o debido a otras circunstancias.

Artículo 6.2.— AMBITO DE APLICACION.

Las disposiciones de esta ordenanza se aplicarán:

a) A todos los proyectos de obras e instalaciones a las que se refiere este plan, que sean aprobados a partir de su vigencia, tanto si se ejecutan por el Ayuntamiento, como por entidades y particulares, cualquiera que fuere el título que legitime a éstos para dicha ejecución.

b) A los mismos elementos constructivos e instalaciones ya existentes con anterioridad a la indicada vigencia, mediante su adaptación paulatina a esta normativa.

SECCION SEGUNDA. ACCESIBILIDAD EN LA VIA PUBLICA

Artículo 6.3.— PAVIMENTO.

Los pavimentos destinados a los peatones y aquellos que sirvan tanto para vehículos como para peatones, serán en general duros y antideslizantes.

Artículo 6.4. PASOS PEATONALES.

1. En los pasos peatonales se salvarán el desnivel entre acera y calzada, dando a la acera la forma de vado.

2. Estos vados peatonales tendrán una anchura igual al del paso de peatones.

3. A cada lado de los vados peatonales se colocará una franja de losetas especiales, con un ancho total de 1 m. y una longitud igual a al anchura de la acera, a fin de que los invidentes puedan percatarse al tacto de que se encuentran en un paso peatonal.

Una franja semejante se colocará a todo lo largo del borde exterior del vado peatonal, excepto en casos de aceras de hasta 2 m., en que la franja en lugar de ser de 1 m. de ancho, ocupará todo el vado peatonal.

4. Estas losetas especiales serán de color rojo. El bordillo se pintará del mismo color.

Artículo 6.5.— CRUCES.

1. En los cruces de calles se colocarán dos franjas como las descritas en el artículo anterior, que partiendo del vértice de los edificios, discurran perpendiculares a la alineación de los bordillos, hasta éstos, para que los invidentes, cuando no pasen cerca de las fachadas, se aperciban de su llegada a un cruce.

2. En los chaflanes, estas franjas se dispondrán en las dos esquinas.

3. Si en la calzada existe una isleta intermedia, ésta se recortará para disponer de un paso peatonal, al mismo nivel de la calzada señalizando también con losetas especiales y de la misma anchura que el paso de peatones de la acera.

4. Si este paso, por su longitud, se efectúa en dos tiempos, en el centro de la calzada existirá una superficie de protección de una longitud mínima igual a la del paso de peatones, y de un ancho mínimo de 1,20 m.

5. En las escaleras se evitarán los resaltes de la huella sobre tabica y se intentará que la tabica quede remitida hacia el interior en su parte inferior.

6. La huella más apropiada será de 28 cm. y el pavimento antideslizante. La contrahuella será de un máximo de 17,5 cm.

7. La escalera deberá tener, al menos, 1,30 m. de ancho y el pasamanos se prolongará 45 cm. a partir del último escalón.

8. Siempre que sea posible establecer una pendiente máxima del 12%, las escaleras se complementarán con una rampa de ancho mínimo 0,90 m. con pavimento antideslizante y pasamanos lateral.

Artículo 6.6.— OTRAS INSTALACIONES.

1. Los alcorques se cubrirán con una rejilla para impedir que los invidentes se deslicen por el hueco que circunda el árbol.

2. No se permitirá la construcción de salientes, tales como escaparates, toldos, etc., para evitar daños a los invidentes, cuando no se detecten con la suficiente antelación. Asimismo, en las instalaciones de Kioscos, terrazas de bares y demás elementos similares que ocupen las aceras, deberán tomarse las medidas necesarias para que los invidentes puedan detectarlas a tiempo.

3. Aquellos elementos urbanos de uso público, tales como fuentes públicas y otro análogos, deberán colocarse según diseño y dimensiones que hagan posible su uso a minusválidos en sillas de ruedas.

4. Las señales de tráfico verticales, semáforos, postes de iluminación o cualquier otro elemento vertical de señalización que se halle en la vía pública, deberán situarse en el borde exterior de la acera, siempre que la anchura de ésta sea igual o superior a 1,50 m. Si la acera no existe o su ancho es inferior, los elementos verticales de señalización, se colocarán junto a la fachada, siempre a una altura suficiente para no causar daño a los invidentes. Para seguridad de los invidentes, tampoco existirán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie que comprenda el paso de peatones.

5. Los semáforos se colocarán siempre junto al bordillo y en el margen interior de la franja de losetas especiales, perpendicular a la fachada, situada al lado izquierdo.

6. Los hitos o mojones que se sitúen en las sendas peatonales par impedir el paso de vehículos, tendrán una luz libre mínima de 1 m. para permitir de este modo, el paso de una silla de ruedas, y perpendicularmente a la alineación de los mojones, con las mismas losetas especiales que para los pasos, se construirá una franja de 0,80 m. de ancho por 2 m. de longitud, para advertir a los invidentes de la proximidad de un obstáculo.

SECCION TERCERA. ACCESIBILIDAD A EDIFICIOS PUBLICOS

Artículo 6.7.— NORMAS GENERALES.

Las condiciones generales de accesibilidad a edificios públicos se ajustarán a lo establecido en la Ley 5/1995, de 6 de Abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras, del Principado de Asturias.

SECCION CUARTA. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 6.8. EXCEPCIONES PREVISTAS.

1. Los condicionantes referentes a supresión de barreras arquitectónicas deben considerarse como pautas generales, no debiendo plantearse como exigencias mínimas siempre, pero sí tenerse en cuenta, en todo caso, a nivel de estudio particularizado.

2. Como datos complementarios de la Normativa general, deben tenerse en cuenta los siguientes:

a) Aspectos arquitectónicos.

Las exigencias generales de supresión de barreras arquitectónicas en accesibilidad y diseño son mínimas, en el caso de conocerse con anterioridad la existencia de usuarios que emplean sillas de ruedas, y también cuando el número de viviendas sea superior a 50. En este último caso, solamente podrán dejarse de cumplir las condiciones si se conocen los futuros usuarios y no hay entre ellos minusválidos que deban emplear silla de ruedas.

La existencia de usuarios minusválidos que requieran condiciones especiales distintas del uso de la silla de ruedas deberán tenerse en cuenta, variándose las medidas de supresión de barreras arquitectónicas en el sentido de adecuarlas a cada caso concreto de minusvalía, sea cual sea el número de viviendas promovidas.

b) Aspectos urbanísticos.

El tratamiento antideslizante de aceras es deseable en todo caso. Las dimensiones de las aceras pueden hacer inútiles los bordillos de rampa, por lo que solo se adoptarán si éstas tienen por lo menos 1,20 m. de anchura. En otro caso, es preferible un bordillo bajo (del orden de 10 cm) mejor que la inclinación.

Los indicadores sonoros de semáforos deben ser regulados para que su tono no produzca molestias al vecindario.

TITULO VII. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

Artículo 7.1.— RED VIARIA.

Toda vía cuya construcción se proyecte, deberá cumplir, salvo justificación razonada en contra, con las siguientes condiciones:

1. El perfil transversal de las vías rodadas, definido por su anchura entre las alineaciones exteriores, tendrá una dimensión mínima de 6 m.

2. Las vías peatonales deberán tener un ancho mínimo de 2,5 m.

3. Las aceras, una a cada lado de la calle, tendrán una anchura mínima de 1,50 m., en caso contrario, y siempre con anchuras inferiores a 9 m., se proyectará un firme continuo, sin bordillo ni escalón separador, para calzada y aceras, separadas por pilotes o elementos similares.

3. Cuando existan fondos de saco, éstos tendrán una longitud máxima de 100 m. y una glorieta que permita el giro de vehículos sin maniobra, no podrán servir a mas de 100 viviendas.

4. Los estacionamientos laterales a las calzadas tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m., tanto en batería como en diagonal, en cordón la dimensión mínima será de 2,0 x 5,0 m.

5. La pendiente de las aceras no superará el 14%, y los tramos de escalinata no excederán de 9 peldaños, con dimensión máxima de tabica 17,5 cm. y mínima de huella de 30,0 cm., debiendo contar con rampa para minusválidos.

6. En las vías de nueva creación, el ancho propuesto tendrá la consideración de mínimo.

En el caso de existencia de alineaciones consolidadas, circunstancia que se acreditará documentalmente, y no declaradas expresamente fuera de Ordenación, previo informe municipal incorporado a la solicitud de Licencia de Edificación, las distancias propuestas se podrán reducir hasta las mínimas señaladas, siempre de acuerdo con las alineaciones establecidas en los planos de ordenación de este plan.

7. En los casos en que el Planeamiento aprobado prevea nuevas alineaciones o variación de las existentes, con carácter previo a la solicitud de Licencia municipal se levantará acta de alineaciones en documento por duplicado, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

8. Cuando por aplicación de este plan y como consecuencia de la rectificación de la alineación existente, aparecieran cuerpos salientes que dejaran medianerías vistas con desarrollo superior a 50 cm., deberá darse en planta baja una solución de continuidad con la alineación primitiva fijada por las edificaciones colindantes que permaneciesen, y en tanto éstas no fuesen sustituidas. A estos efectos se admitirán cuerpos volados por retiro en planta baja de la línea de edificación señalada, espacios porticados, etc., de modo que las líneas de la poligonal que en planta baja define el encuentro entre edificaciones ofrezcan ángulos superiores a 15º o dejen pasos libres superiores a 1,20 m. en el caso de espacios porticados.

9. Se consideran como viales y espacios libres públicos, a los efectos de la existencia de frente mínimo de parcela y acceso a espacio público, exclusivamente los señalados como tales en los planos de ordenación. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles que den lugar a aumento de volumen, alturas, densidad o número de viviendas, distintas a las fijadas en este plan.

10. Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de las calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades del núcleo, pudiendo los propietarios proponer la entrega y conservación al Ayuntamiento, previa cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales estarán dotadas de la totalidad de servicios señalados por la legislación urbanística y en perfectas condiciones se mantenimiento.

11. Cuando las aceras o el espacio no destinado al paso de vehículos tenga un ancho superior a 2,5 m. y los servicios existentes o a instalar no se vean afectados, se preverá la colocación de arbolado, incluso en la zona destinada a estacionamiento, a fin de disciplinar la posición de los vehículos.

12. Las condiciones de pavimentación de las nuevas aceras y calzadas no deberán aplicar de manera sistemática los materiales y secciones utilizados en la actualidad, que deberán aplicarse exclusivamente a las áreas urbanas o urbanizables de vivienda colectiva o de alta densidad y a los viarios estructurantes; las nuevas urbanizaciones deben usar soluciones imaginativas que, huyendo de la copia de las que se vienen ejecutando en la actualidad, combinen nuevas secciones de calzada (rasante continua sin bordillos, pendientes hacia el centro, etc.) con materiales más adecuados al carácter rural y tradicional de ciertos ámbitos de actuación, incluso aquellos suelos urbanizables de baja densidad (madera, adoquinados, hormigón impreso, rejillas de hormigón prefabricado con hierba, etc.).

13. El mobiliario urbano huirá también en la medida de lo posible de la homogeneidad característica del suelo urbano de alta densidad, aportando soluciones adaptadas a cada uno de los ámbitos específicos de desarrollo.

Artículo 7.2.— RED FERROVIARIA.

1. El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como nodo de transporte de personas y mercancías. Comprende:

a) La zona de viales ferroviarios, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

b) La zona de instalaciones ferroviarias, constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes y, en general, a cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.

c) La zona de servicio ferroviario, constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones y demás equipamientos que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

2. El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras ferroviarias, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica y las disposiciones contenidas en el presente plan.

3. En la zona de viales no se podrá edificar otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección y señalización, y similares.

4. En la zona de instalaciones ferroviarias podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario directamente vinculados al funcionamiento del servicio ferroviario, viviendas familiares para la custodia de sus instalaciones y equipamientos para el uso del personal de servicio. La edificabilidad será 0,7 m^2/m^2, con una ocupación máxima del 50%.

5. En la zona de servicio ferroviario podrán construirse edificios para la prestación del servicio público tales como naves de estación y servicios terciarios complementarios, así como los destinados a la atención del usuario. La edificabilidad será 1,0 m^2/m^2, con una ocupación máxima del 50%.

6. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 construidos, tanto en la zona de instalaciones como en la de servicio ferroviario.

7. Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas o de infraestructuras complejas, tanto en la zona de instalaciones ferroviarias como en la de servicio ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias o urgentes que sean interiores y no afecten al entorno o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

8. Las actuaciones colindantes con el sistema ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

9. La construcción de nuevas urbanizaciones o equipamientos, cuyo acceso conlleve la necesidad de atravesar una línea férrea, implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel existente, siendo el coste de tal construcción y supresión a cuenta del promotor de la urbanización o equipamiento.

Artículo 7.3.— ABASTECIMIENTO DE AGUA.

1. Los proyectos de urbanización o de obra civil dimensionarán la red de agua teniendo en cuenta la afección de las áreas urbanizadas o urbanizables que puedan incidir sobre el objeto de estudio, a fin de evitar saturaciones e infradimensionamientos.

2. Se indicará la procedencia del agua, justificando, en el caso de no proceder de la red general, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis. En todos los casos deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medio idóneos para que puedan estar debidamente dotadas de este elemento las viviendas más elevadas, a las que se aplicarán las medidas correctoras adecuadas para que su funcionamiento no origine molestias.

3. La dotación disponible de agua potable no será inferior a 250 litros por habitante y día, ni de 350 litros cuando se prevea la existencia de piscinas. En zonas industriales el consumo diario mínimo adoptado será de 30 metros cúbicos por hectárea.

4. Todas las conducciones serán subterráneas siguiendo, en lo posible, el trazado de las aceras. La separación de protección entre la red de abastecimiento de agua y otras instalaciones, deberá cumplir, como mínimo, las distancias señaladas en el siguientes cuadro:

	Separación media entre generatrices (cm)	
Instalaciones	Horizontal	Vertical
Alcantarillado	60	50
Electricidad alta	30	30
Electricidad baja	20	20

En cualquier caso, la red de distribución deberá ir por encima de la red de alcantarillado, con la debida protección de heladas y de cargas de tráfico en los puntos de cruce de calzada.

El diámetro mínimo de la red general de distribución será de 125 mm.

5. Como protección contra incendios, será obligatorio instalar hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados. En zonas residenciales se preverá un hidrante cada 25 m; en áreas industriales un hidrante cada 100 m. lineales de fachada o por cada Ha urbanizada.

Artículo 7.4.— ALCANTARILLADO Y DEPURACION DE AGUAS RESIDUALES.

1. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, excepto para viviendas unifamiliares en tanto puedan ser conectadas a la red general de saneamiento, siempre y cuando se garanticen las características de los vertidos de acuerdo con la legislación sectorial.

2. El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. En las zonas de edificación residencial en que existan arroyo o ríos que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas vierta directamente a los cauces naturales.

3. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los caudales naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie de terreno las aguas de lluvia.

4. Los proyectos de red estarán sujetos a las normas tecnológicas en vigor y, además, a las siguientes condiciones:

a) Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 30 cm. de diámetro, y las velocidades comprendidas entre 0,6 y 3,0 m/seg cuando los conductores sean circulares, pudiendo aumentarse hasta 5 m/seg para secciones ovoides o especiales visitables.

b) La pendiente mínima en los ramales iniciales, serán del 1%, y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales.

c) En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios, se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será 0,5 m3, para las alcantarillas de 30 cm. y 1 m3 para el resto.

d) En el alcantarillado tubular y ovoide, se dispondrán pozos de visita o registro a distancias no superiores a 50 m. y en todos los cambios de alineaciones y rasantes. En el alcantarillado visitable, se dispondrán cada 100-150 m.

e) Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, preferentemente, bajo las aceras o espacios peatonales, a una profundidad mínima de 1,0 m.

f) En el caso de conexión a la red estatal de carreteras deberá cumplirse lo establecido en las Normas de "Accesos a Carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio.

5. Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes y de los sistemas imbornales precisos que permitan la adecuada evacuación de las escorrentías superficiales.

6. En el caso de que la evacuación de las aguas residuales industriales se haga directamente a la red de alcantarillado sin depuración previa, el efluente deberá estar desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías, así como de materias sólidas viscosas, flotantes, sedimentables o precipitables que, al mezclarse con otros efluentes, puedan atentar el buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

Artículo 7.5.— DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA.

1. La red de energía eléctrica se clasifica en:

a) Red de transporte, con tensiones entre 300 y 220 kv.

b) Red de reparto, con tensiones entre 132 y 45 kv.

c) Red de distribución, entre 20 y 15 kv.

2. En suelo urbano el tendido de los cables deberá ser subterráneo. Excepcionalmente, podrá autorizarse el tendido aéreo, pero tendrá carácter provisional y en precario hasta que el Ayuntamiento estime que deba pasar a subterráneo, sin que en ningún caso, sean a cargo de éste las obras.

En Suelo Urbanizable se podrá autorizar el tendido aéreo en tanto no sea aprobado el Plan Parcial correspondiente, a partir de este momento deberá variarse el trazado aéreo o transformarse a subterráneo, siendo necesario para que sea exigible la transformación a subterráneo que los terrenos estén en curso de urbanización, tengan cotas de urbanización establecidas en el Proyecto de Urbanización y se hayan cumplido las formalidades del artículo29 del Decreto 2619/66.

2. Se prohíbe ubicar los centros de transformación en las vías públicas, salvo autorización expresa del Ayuntamiento: únicamente podrán establecerse sobre terrenos de propiedad particular y, en este caso, las condiciones de volumen y estéticas del edificio deben ajustarse a las exigidas por la ordenanza particular.

3. Las subestaciones de transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, 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 para los vecinos.

Artículo 7.6.— ALUMBRADO PUBLICO.

1. Las vías públicas deberán tener los niveles lumínicos que se indican a continuación. Dichos niveles se consideran en servicio, por lo que, a la puesta en marcha, se exigirá un nivel lumínico superior en un 30% al señalado en cada caso.

Nivel mínimo de iluminación en zonas peatonales: 5 lux.

Nivel mínimo de iluminación en zonas de tráfico rodado: 15 lux.

Nivel mínimo de iluminación en travesías: 30 lux.

2. En las vías rodadas se admitirán luminarias de tipo hermético, con refractor de vidrio prismatizado, lámpara de vapor de mercurio, o de sólido de alta presión, y lámpara de vapor de mercurio de color corregido, o sistemas análogos, justificando en la solución adoptada el consumo de energía mínimo.

3. En los recorridos peatonales, se admitirá cualquier tipo de luminarias de tipo hermético, bien sea sobre báculo, fuste y otros de tipo ambiental que armonice con el carácter de la urbanización.

4. En el suelo urbano, y particularmente en las zonas de protección de edificios, se implantarán modelos de báculos, fustes y farolas acordes con el carácter urbano y tradicional de dichas áreas. Todos los equipos a emplear deberán estar normalizados. Los fustes o soportes deberán estar protegidos de la corrosión y dispondrán de toma de tierra si son conductores. Las luminarias deberán ser cerradas, con cierre de tipo hermético, y sistemas ópticos de larga vida media y reducida depreciación. La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano, ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.

5. Las redes de distribución serán subterráneas, salvo excepciones muy justificadas por las características de la urbanización y condiciones geométricas de las vías.

6. La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y a las normas que apruebe el Ayuntamiento. Del mismo modo, todos sus elementos, tales como báculos, luminarias, conductores, etc. deberán ser de modelos y calidades previamente aprobados y homologados por el Ayuntamiento.

Artículo 7.7.— JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO.

1. El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo, en todo caso, obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y porte adecuado, y el ajardinamiento a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en la calle, isletas y plazas de peatones comprendidos dentro de los terrenos objeto de la urbanización, así como en los espacios libres interiores y exteriores de carácter público o privado que se definen para el Suelo Urbano.

2. El proyecto deberá prever la ubicación, en los espacios libres, de mobiliario urbano estandarizado, buzones de correo, cabinas de teléfono, etc. y de los usos que se puedan permitir en esos espacios áreas de juego y recreo de niños, espectáculos al aire libre, bares, pequeños puestos de venta de flores, periódicos, etc. asimismo, se deberán definir los elementos de mobiliario urbano que se instalen cerramientos, papeleras, bancos, y de los elementos singulares que se proponen, monumentos, esculturas, fuentes, y del tratamiento de las superficies del terreno, pavimentaciones de itinerarios peatonales, escalinatas, muros de contención, etc. Los elementos de mobiliario urbano no estandarizados, singulares, que se propongan y el tratamiento del terreno, deberán ser previamente aprobados por el Ayuntamiento para las zonas verdes de uso público.

3. En las áreas de edificación tradicional (ámbitos del Plan Especial del Casco Antiguo de Llanes y del barrio de El Cueto, áreas con calificación Vivienda Tradicional Familiar, Trama Urbana Tradicional y Gran Finca, y la totalidad del Suelo No Urbanizable, incluidos todos los núcleos rurales) se deberá prestar especial cuidado al mobiliario urbano a instalar, las papeleras, bancos, farolas, juegos infantiles, etc., deberán estar pensadas para estos espacios.

Especial mención merecen otros elementos utilizados de manera genérica, como los buzones de correos, las cabinas de teléfonos u otros similares, en este caso el Ayuntamiento deberá aprobar un modelo específico diferenciado para estas áreas tradicionales, evitando los elementos estandarizados utilizados para el conjunto del estado.

Estos elementos, especialmente las cabinas, deberán permitir la coexistencia sobre cada elemento de la totalidad de operadores que puedan llegar a funcionar sobre el municipio, evitando la acumulación de elementos redundantes.

La actuación, sustitución o mejora de estos elementos conllevará la progresiva sustitución de los mismos por elementos de diseño específico, previa aprobación y homologación por el Ayuntamiento.

TITULO VIII. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 8.1.— DEFINICION.

Constituyen el Suelo No Urbanizable las áreas del municipio declaradas por este plan al margen del proceso de urbanización en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, productivos, naturales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Artículo 8.2.— CATEGORIAS.

El territorio del Suelo No Urbanizable se divide, en función de sus cualidades específicas principales y de acuerdo a los objetivos del plan, en las siguientes categorías:

a) S.N.U. de Protección Especial

b) S.N.U. de Protección Especial de Sierra del Cuera

c) S.N.U. de Protección Especial de Monumento Natural

d) S.N.U. de Costas

e) S.N.U. de Interés Agroganadero

f) S.N.U. de Interés Forestal

g) S.N.U. de Interés de Minería

h) S.N.U. de Infraestructuras

i) S.N.U. de Núcleo Rural

j) S.N.U. de Quintana Tradicional

SECCION PRIMERA. S.N.U. DE PROTECCION ESPECIAL

Artículo 8.3.— S.N.U. DE PROTECCION ESPECIAL (PE). DEFINICION. DELIMITACION.

Corresponde esta zonificación a aquellas áreas con importantes valores ecológicos y ambientales que es preciso preservar de la acción urbanizadora, de manera más concreta con las masas arboladas de carácter autóctono, las formaciones geológicas de interés y el resto de elementos naturales valiosos no incluidos en otras categorías de protección.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Clasificación del Suelo.

Artículo 8.4.— S.N.U. DE PROTECCION ESPECIAL DE SIERRA DEL CUERA (PESC). DEFINICION. DELIMITACION.

Corresponde a la zona así delimitada en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Principado de Asturias, incluyendo además la denominada Sierra de la Cubeta, integrante de la del Cuera.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Clasificación del Suelo.

Artículo 8.5.— S.N.U. DE PROTECCION ESPECIAL DE MONUMENTO NATURAL (PEMN). DEFINICION. DELIMITACION.

Se otorga esta subcalificación dentro de la zona de protección de costas a aquellas áreas donde se encuentran monumentos naturales incluidos en el P.O.R.N.A. o bien monumentos naturales de nueva catalogación en este Plan General de Ordenación.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Clasificación del Suelo.

Artículo 8.6.— CONDICIONES DE USO.

La tendencia general será la del mantenimiento de los usos tradicionales, aunque evitando aquellos que supongan un riesgo grave para la conservación o mejora de las zonas.

Como principio general de conservación de estas áreas, la destrucción accidental o provocada de los elementos naturales, flora, fauna o aguas que originaron su protección, no modificará su condición de Especial Protección, adquirirán además la calificación de áreas a regenerar, con las mismas limitaciones que les hubieran correspondido anteriormente.

1. Usos permitidos

- Protección, conservación y mejora del estado natural.

- Usos relativos a las actividades agropecuarias tradicionales, manteniendo sus actuales superficies e intensidades.

2. Usos autorizables. Sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la Ley 22/1988 de Costas para la zona de servidumbre de protección y de las derivadas de la legislación sectorial de aplicación en cada caso, podrán autorizarse los siguientes usos:

- Aprovechamiento maderero tradicional.

- Acondicionamiento y mejora de caminos y pistas existentes de uso ganadero o forestal.

- La apertura de nuevas pistas, para uso exclusivo forestal o ganadero, en S.N.U. de Protección Especial de Sierra del Cuera.

- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no.

- Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.

- El cambio de uso de las quintanas tradicionales, de acuerdo con la Sección Séptima de este Título, para aquellos casos en que el especial interés de la edificación haga aconsejable su mantenimiento.

3. Usos prohibidos

- Los demás, quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje o al medio ambiente, y en especial:

- Las líneas aéreas de Alta y Media Tensión.

- Todo tipo de edificación o infraestructura, salvo las permitidas en el punto anterior.

- La canalización y encauzamiento de ríos y arroyos, salvo caso de desastre o grave riesgo.

- Las industrias extractivas, en todas sus modalidades, salvo concesiones en vigor.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida de un 25%, sin superar la superficie máxima construible u ocupación máxima previstas por el Plan para los distintos usos.

Esta ampliación precisará informe favorable previo de la Dirección General de Recursos Naturales y Protección Ambiental cuando se ubique en el Paisaje Protegido de la Sierra del Cuera o en los Monumentos Naturales.

SECCION SEGUNDA. S.N.U. DE COSTAS

Artículo 8.7.— S.N.U. DE COSTAS (PC). DEFINICION. DELIMITACION.

Corresponde esta zonificación a aquellas áreas con importantes valores ecológicos y ambientales comprendidas entre la línea de costa y la actual carretera nacional o la futura Autovía del Cantábrico. La zona se delimita de acuerdo con las determinaciones de La Ley 22/1988 de Costas y su Reglamento de desarrollo, y con los criterios establecidos en las Directrices Subregionales de Ordenación para la Franja Costera y en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales aprobados por el Principado de Asturias, al delimitar el Paisaje Protegido de la Costa Oriental, entendiendo ambos documentos de ordenación territorial, que se trata de unos terrenos que es preciso preservar de la presión urbanística característica de estos entornos costeros y turísticos.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Clasificación del Suelo.

Artículo 8.8.— CONDICIONES DE USO.

La tendencia general será la del mantenimiento de los usos tradicionales, aunque evitando aquellos que supongan un riesgo grave para la conservación o mejora de las zonas.

Como principio general de conservación de estas áreas, la destrucción accidental o provocada de los elementos naturales, flora, fauna o aguas que originaron su protección, no modificará su condición de suelo protegido, adquirirán además la calificación de áreas a regenerar, con las mismas limitaciones que les hubieran correspondido anteriormente.

1. Usos permitidos

- Protección, conservación y mejora del estado natural.

- Usos relativos a las actividades agropecuarias y forestales tradicionales, manteniendo sus actuales superficies e intensidades o sin edificación.

2. Usos autorizables. Sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la Ley 22/1988 de Costas para la zona de servidumbre de protección y de las derivadas de la legislación sectorial de aplicación en cada caso, podrán autorizarse los siguientes usos:

- Acondicionamiento, mejora y apertura de caminos y pistas, para uso ganadero, forestal o turístico.

- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no.

- Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.

- Las cuadras y naves de uso ganadero de nueva planta, fuera de la franja de 500 m., señalada en los planos.

- El cambio de uso de las edificaciones tradicionales existentes a terciario o dotacional público, con un incremento de la superficie construida de un 25%, incluso la recuperación de ruinas de suficiente entidad, para aquellos casos en que el especial interés de la edificación haga aconsejable su mantenimiento.

- Las edificaciones, usos y actividades necesariamente vinculados a la ribera del mar, en concreto los recogidos en la Ley 22/1988 de Costas y en la Directrices Subregionales de Ordenación de la Franja Costera de Asturias.

- Las edificaciones permanentes o estacionales de hostelería y servicios de playa en aquellas que a la aprobación de este plan cuenten con este servicio, con el límite de un solo establecimiento por playa, sujeto a concesión administrativa por parte del Ayuntamiento, con las limitaciones establecidas en la legislación sectorial y previa redacción de un Plan Especial.

3. Usos prohibidos

- Los demás, quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje o al medio ambiente, y en especial:

- Las líneas aéreas de Alta y Media Tensión, incluso perpendiculares a la costa.

- Todo tipo de edificación, salvo las permitidas en el punto anterior.

- Las industrias extractivas, en todas sus modalidades, salvo concesiones en vigor a la Aprobación Definitiva de este documento, tanto de explotación como de estudio.

- El resto de cambios de uso, sobre manera a residencial.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida de un 25%, sin superar la superficie máxima construible u ocupación máxima previstas por el Plan para los distintos usos.

Esta ampliación precisará informe favorable previo de la Dirección General de Recursos Naturales y Protección Ambiental cuando se ubique en el Paisaje Protegido de la Costa Oriental.

En todo caso se estará a lo dispuesto en la Directriz Bb1 de las Directrices Subregionales de Ordenación del Territorio para la Franja Costera de Asturias.

4. Determinaciones de la Ley de Costas

- La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará por lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas.
- Los usos en la zona afectada por la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización de la Comunidad Autónoma, tal y como establecen los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/1992 de 18 de septiembre que modificó parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
- Se deberá garantizar el respeto a la servidumbre de tránsito establecida en el artículo 27 de la Ley de Costas, el cumplimiento del artículo 28 relativo a la previsión de accesos al mar y de las condiciones que el artículo 30 señala para la zona de influencia.
- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas situadas en zona de dominio público o de servidumbre se regirán por lo especificado en su Disposición Transitoria Cuarta.
- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

Artículo 8.9.— CONDICIONES ESTETICAS Y DE EDIFICACION.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

Estas edificaciones, así como las intervenciones de señalización o acceso deberán quedar integradas en el entorno natural, no alterando de forma notoria el paisaje. Como norma general se evitará la ubicación de las edificaciones en las zonas altas de los montes, en las aristas y en los lugares de mayor visibilidad; se tenderá preferentemente a la rehabilitación y reconstrucción de las cabañas existentes, en sus condiciones originales, sobre las de nueva planta.

Las actuaciones sobre los edificios tradicionales existentes deberán ajustarse, por este orden, a las condiciones estéticas del edificio que se amplía y a las condiciones estéticas y de edificación establecidas para Núcleo Rural. Cuando se trate de edificaciones singulares (molinos, centrales eléctricas, edificios religiosos, etc.) se mantendrán la totalidad de los elementos que caracterizan al uso concreto (muelas, arcos, turbinas, imágenes, etc.) y se integrarán en el nuevo uso de manera que sean accesibles por el público.

Los muros de contención precisos para la construcción de cualquier edificación, acceso o vial se ejecutarán a base de escollera o mampostería de piedra del lugar, con tratamiento vegetal posterior, en ningún caso serán de hormigón armado. Cuando la altura lo exija se crearán distintas terrazas que permitan la solución con los citados elementos.

Las construcciones abiertas (estercoleros, cobertizos, etc.) tendrán estructura de madera, cubierta de teja roja (mixta o curva), y muretes de mampostería de piedra del lugar.

Como criterio general se tenderá a la recuperación, mantenimiento y ampliación de las cuadras tradicionales de piedra sobre la construcción de nueva planta.

La actuación sobre las pistas y caminos existentes, así como la apertura de otros de nuevo trazado, especialmente las sendas costeras de carácter turístico, deberá realizarse en todo caso con materiales blandos, integrados en el paisaje y el medio natural, evitando los pavimentos y mobiliario propios del entorno urbano. Se evitará la aparición de muros de contención, desmontes y terraplenes que alteren significativamente los perfiles originales del terreno. En ningún caso el destino de estas vías a usos turísticos o similares supondrá limitaciones en su utilización tradicional agroganadera.

En toda edificación de nueva planta se respetará estrictamente el arbolado existente, especialmente el autóctono y las encinas. Se prohíbe el relleno de las dolinas ("joyu"), así como el desmonte, total o parcial, de los cuetos y la construcción sobre los mismos.

SECCION TERCERA. S.N.U. DE INTERES

SUBSECCION PRIMERA. S.N.U. DE INTERES AGROGANADERO (IA)

Artículo 8.10.— DEFINICION. DELIMITACION.

Comprende aquellas áreas en que se constata una fuerte implantación de las actividades ganaderas, con una influencia sensible en el paisaje y una modificación considerable de los ecosistemas naturales, en concreto se incluyen en esta categoría tanto los pastos de montaña como los entornos de los núcleos de población.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Clasificación del Suelo.

Artículo 8.11.— CONDICIONES DE USO.

Las zonas de Interés Agroganadero acogerán aquellas actuaciones tendentes a la mejora de la ganadería de vacuno, que las ha utilizado tradicionalmente como áreas de pasto. Las zonas de producción agrícola intensiva, más cercanas a los núcleos de población, serán receptoras preferentes de las actuaciones de mejora de la producción forrajera. Se potenciarán acciones que aumenten la diversidad estructural y paisajística mediante la aplicación de planes de agricultura compatible con el medio ambiente.

1. Usos permitidos

- Protección, conservación y mejora del estado natural.
- Usos relativos a las actividades agrícolas, ganaderas y zoológicas, en todos sus grados, incluso con edificación de nueva planta.

2. Usos autorizables

- Acondicionamiento, mejora y apertura de caminos y pistas, para uso ganadero, forestal o turístico.
- Los usos forestales, en todas sus variantes.
- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no, incluso las líneas de Alta y Media Tensión.
- Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.
- El cambio de uso de las edificaciones tradicionales existentes a terciario o dotacional público, con un incremento de la superficie construida de un 50%, incluso la recuperación de ruinas de suficiente entidad.
- Construcciones al servicio de las obras públicas, vinculadas a las infraestructuras lineales de comunicación (carretera nacional, Autovía del Cantábrico y FEVE) en las parcelas colindantes con las mismas.
- Las industrias vinculadas al medio rural, salvo los talleres de automóviles.
- Los usos piscícolas, en las zonas grafiadas como Plan Especial.

3. Usos incompatibles

- Las industrias extractivas, en todas sus modalidades, salvo concesiones en vigor a la Aprobación Definitiva de este documento, tanto en explotación como en estudio.
- El resto de cambios de uso.

4. Usos prohibidos

- Los demás, quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje o al medio ambiente.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida de un 50%.

Artículo 8.12.— CONDICIONES ESTETICAS Y DE EDIFICACION.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

Estas edificaciones, así como las intervenciones de señalización o acceso deberán quedar integradas en el entorno natural, no alterando de forma notoria el paisaje. Como norma general se evitará la ubicación de las edificaciones en las zonas altas de los montes, en las aristas y en los lugares de mayor visibilidad; se tenderá preferentemente a la rehabilitación y reconstrucción de las cabañas existentes, en sus condiciones originales, sobre las de nueva planta.

Las actuaciones sobre los edificios tradicionales existentes deberán ajustarse, por este orden, a las condiciones estéticas del edificio que se amplía y a las condiciones estéticas y de edificación establecidas para Núcleo Rural. Cuando se trate de edificaciones singulares (molinos, centrales eléctricas, edificios religiosos, etc.) se mantendrán la totalidad de los elementos que caracterizan al uso concreto (muelas, arcos, turbinas, imágenes, etc.) y se integrarán en el nuevo uso de manera que sean accesibles por el público.

Los muros de contención precisos para la construcción de cualquier edificación, acceso o vial se ejecutarán a base de escollera o mampostería de piedra del lugar, con tratamiento vegetal posterior, en ningún caso serán de hormigón armado. Cuando la altura lo exija se crearán distintas terrazas que permitan la solución con los citados elementos.

Las construcciones abiertas (estercoleros, cobertizos, etc.) tendrán estructura de madera, cubierta de teja roja (mixta o curva), y muretes de mampostería de piedra del lugar.

Como criterio general se tenderá a la recuperación, mantenimiento y ampliación de las cuadras tradicionales de piedra sobre la construcción de nueva planta.

En toda edificación de nueva planta se respetará estrictamente el arbolado existente, especialmente el autóctono y las encinas. Se prohíbe el relleno de las dolinas ("joyu"), así como el desmonte, total o parcial, de los cuetos y la construcción sobre los mismos.

SUBSECCION SEGUNDA. S.N.U. DE INTERES FORESTAL (IF)

Artículo 8.13.— DEFINICION. DELIMITACION.

Comprende aquellas áreas con una fuerte implantación de las actividades forestales productivas, con repoblaciones importantes de eucalipto y pino.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Clasificación del Suelo.

Artículo 8.14.— CONDICIONES DE USO.

En las zonas de Interés Forestal se pretende mantener y potenciar la producción forestal.

1. Usos permitidos

- Protección, conservación y mejora del estado natural.

- Los usos forestales, en todas sus variantes.

2. Usos autorizables

- Usos relativos a las actividades agrícolas y ganaderas, sin edificación.

- Acondicionamiento, mejora y apertura de caminos y pistas, para uso ganadero, forestal o turístico.

- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no, incluso las líneas de Alta y Media Tensión.

- Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.

3. Usos incompatibles

- Las industrias extractivas, en todas sus modalidades, salvo concesiones en vigor a la Aprobación Definitiva de este documento, tanto en explotación como en estudio.

- Cualquier tipo de edificación, excepto las pequeñas edificaciones provisionales vinculadas a la explotación maderera.

4. Usos prohibidos

- Los demás, quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje o al medio ambiente.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida de un 50%.

SUBSECCION TERCERA. S.N.U. DE INTERES DE MINERIA (IM)

Artículo 8.15.— DEFINICION. DELIMITACION.

Comprende aquellas áreas con implantación de las actividades mineras a cielo abierto.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Clasificación del Suelo.

Artículo 8.16.— CONDICIONES DE USO.

En las zonas de Interés Forestal se pretende mantener y potenciar la producción forestal.

1. Usos permitidos

- Protección, conservación y mejora del estado natural.

2. Usos autorizables

- Las industrias extractivas, en todas sus modalidades.

- Usos relativos a las actividades agrícolas y ganaderas, sin edificación.

- Los usos forestales, en todas sus variantes.

- Acondicionamiento, mejora y apertura de caminos y pistas, para uso ganadero, forestal o minero.

- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no, incluso las líneas de Alta y Media Tensión.

- Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.

3. Usos incompatibles

- Cualquier tipo de edificación, excepto las edificaciones necesarias para la explotación minera.

4. Usos prohibidos

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida de un 50%.

Artículo 8.17.— CONDICIONES ESTETICAS.

Se seguirán las condiciones generales de estética establecidas en este plan, con las limitaciones establecidas por la propia actividad minera.

SECCION CUARTA. S.N.U. DE INFRAESTRUCTURAS (If)

Artículo 8.18.— DEFINICION. DELIMITACION.

Comprende los terrenos ocupados por la carretera N-634, la Autovía del Cantábrico y el ferrocarril de FEVE, para los que se pretende la protección del trazado.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Clasificación del Suelo y con los terrenos ocupados por el trazado ferroviario y la carretera nacional.

Artículo 8.19.— CONDICIONES DE USO.

1. Usos permitidos

- Protección, conservación y mejora del estado natural.

- Los usos forestales, en todas sus variantes.

2. Usos autorizables

- Construcciones al servicio de las obras publicas, vinculadas a las infraestructuras lineales de comunicación (carretera nacional, Autovía del Cantábrico y FEVE).

- Usos relativos a las actividades agrícolas y ganaderas, sin edificación.

- Acondicionamiento, mejora y apertura de caminos y pistas.

- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no, incluso las líneas de Alta y Media Tensión.

- Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.

3.Usos prohibidos

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida de un 50%.

Artículo 8.20.— CONDICIONES ESTETICAS.

Se seguirán las condiciones generales de estética establecidas en este plan.

SECCION QUINTA. S.N.U. NUCLEO RURAL (NR)

Artículo 8.21.— DEFINICION. DELIMITACION.

Se trata de una categoría de Suelo No Urbanizable de protección que corresponde a asentamientos tradicionales de población en el medio rural asturiano y en los que se pone de manifiesto la natural imbricación del asentamiento con el medio físico en el que se produce, por lo que se hace necesaria su preservación, posibilitando un crecimiento controlado de forma que mantenga su carácter orgánico y tradicional, y evite formas de asentamiento propias de otro tipo de suelos.

No se establecen diferentes categorías de Núcleo Rural, quedando definido su límite por la línea representada en los planos, de manera que las condiciones de ordenación que siguen se aplican exclusivamente a las fincas o partes de las mismas incluidas dentro del perímetro delimitado.

Artículo 8.22.— REGIMEN PARTICULAR DE USOS.

Se tendrán en cuenta, como condición general, la protección de la edificación tradicional, de la parcelación y del ambiente rural.

1. Usos permitidos

- Protección, conservación y mejora del estado natural.

- Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.

- Espacio libre privado.

2. Usos autorizables

- Vivienda unifamiliar, aislada, pareada o adosada.

- Actividades terciarias, en Grado 1, salvo lo indicado para Gran Finca.

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.

- Dotacional, en todas sus variantes, y espectáculos, ambos en edificio de uso exclusivo, al servicio de la población asentada en el propio Núcleo Rural.

- Industria vinculada al medio rural, salvo los talleres de automóviles, en planta baja e inferiores.

- Usos relativos a las actividades agroganaderas tradicionales, con mantenimiento de las superficies e intensidades actuales.

- Los usos forestales, en todas sus variantes.

- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no.

- El cambio de uso de cuadra a vivienda, con las condiciones que se establecen

3. Usos prohibidos

- Los demás, quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje o al medio ambiente, y en especial:

- Las industrias extractivas, en todas sus modalidades, salvo concesiones en vigor a la Aprobación Definitiva de este documento, tanto de explotación como de estudio.

Cualquiera de estos usos contemplados se asimilará al de vivienda a efectos de establecer sus condiciones de edificación, estética y ordenación.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida de un 50%, con respeto a la superficie máxima construible u ocupación máxima previstas en el Plan para los distintos usos y parcelas.

Artículo 8.23.— CONDICIONES DE ORDENACION.

1. Viario estructurante

Dentro de un asentamiento rural el viario estructurante es el elemento al que necesariamente se vinculan las medidas dispuestas en este apartado. Se consideran exclusivamente como tales los viales públicos interiores a los núcleos, estén o no representados en los planos a escala 1/2000 de Delimitación de Núcleos Rurales.

Como norma general las construcciones sobre parcelas colindantes al viario estructurante interno se situarán a menos de 15 m. del borde del mismo.

Todas las parcelas, para ser edificables, deberán contar con acceso directo a viario estructurante, no siendo valido a estos efectos el posible acceso desde otros caminos exteriores al núcleo, de cara a no generar futuras expectativas edificatorias; no podrán entenderse como acceso las servidumbres de paso a través de fincas.

En ningún caso se permitirá la creación de nuevos viales con fines urbanísticos, para acceso a los distintos lotes o conseguir mayor frente a viario, que desvirtúen el carácter del Núcleo Rural, sino que las nuevas viviendas deberán apoyarse de manera estricta y exclusiva en los viales estructurantes existentes a la aprobación de este plan, salvo en los casos contemplados en el artículo 8.25.

2. Parcela mínima

Se suprime la condición de parcela mínima edificable, por tanto, todas las parcelas o partes de ellas incluidas en el límite del Núcleo Rural son edificables independientemente de su superficie, siempre que físicamente sean capaces de albergar una edificación, con estricto respeto de los retranqueos y retiros establecidos.

3. Edificabilidad

La superficie construida máxima por parcela, tanto para nueva planta como reformas y/o rehabilitaciones, se establece en 250 m^2; las parcelas de superficie superior a 1.800 m^2 podrán incrementarla hasta 500 m^2; las de superficie superior a 6.600 m^2 hasta 750 m^2; para las que superen los 10.000 m^2 se establece exclusivamente para el uso hotelero un máximo de superficie edificada de 1.000 m^2.

La ocupación máxima será la mayor de estas dos cantidades: 35% de la superficie neta de parcela o 100 m^2.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie de parcela, con un máximo de 50 m^2, y computarán al 50%; en caso contrario se integrarán en el uso y edificación principal y computará el 100% de toda su superficie. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 8 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

4. Número máximo de viviendas por parcela

En las fincas de 1.200 m^2 de superficie o superiores podrán construirse, en función de su superficie, dos o más viviendas unifamiliares, con arreglo a la siguiente escala:

Nº parcelas/viviendas	Sup. mínima parcela original
2	1.200 m^2
3	2.400 m^2
4	4.200 m^2
5	6.600 m^2
6	10.000 m^2

Se consideran como parcelas divisibles aquellas existentes a la Aprobación Definitiva de este Plan, con posibilidad de acreditación catastral.

En estos casos la totalidad de la finca puede constituir un elemento común al conjunto de las viviendas o bien que cada edificación se ubique sobre una porción de finca que en todo caso será superior a 600 m^2, constituyendo una finca física y registralmente independiente, mediante el procedimiento previsto en el Titulo I de esta Normativa para la segregación de fincas en Suelo No Urbanizable.

En este último caso la superficie a adscribir a cada vivienda tendrá un frente mínimo de parcela a vial estructurante de 20 m., con un círculo inscrito de 20 m., constituyendo esta limitación un factor suficiente para reducir, en parcelas con poco frente a vial, las posibilidades de parcelación de las mismas. En parcelas de forma irregular se permite la reducción del frente mínimo hasta los 17 m., siempre que lleve aparejada un aumento del círculo inscrito en la misma cantidad.

En el caso de construcción en proindiviso el frente a vial de la parcela común a varias viviendas tendrá una longitud mínima de 20 m. lineales por cada vivienda del proindiviso.

Para llevar a cabo este tipo de actuaciones, cuando el resultado final sea superior a más de dos parcelas, será necesario que con carácter previo los interesados formulen un Estudio de Implantación en el que se definan todas las cuestiones exigidas por el TRLS para planes y proyectos de iniciativa particular y en especial las referentes a:

a) Conexión con las infraestructuras básicas: abastecimiento, saneamiento y carreteras, justificando la idoneidad de las soluciones adoptadas y su repercusión en las mismas.

b) Impacto ambiental que pueda derivarse de las construcciones a realizar con expresión de los movimientos de tierras, deforestaciones, variación o afección a cursos o masas de agua, previsión de residuos sólidos, así como cualquier otro impacto susceptible de producirse.

5. Tipología de edificación

En el Núcleo Rural las construcciones serán preferiblemente aisladas. Se prohíbe la división horizontal de las edificaciones, salvo en los predios calificados como Gran Finca, en las que se estará a lo dispuesto en el apartado 9 de este artículo.

Los usos no residenciales se asimilarán en tipología y aspecto exterior a los de vivienda, evitando las naves o edificaciones similares.

No obstante, las nuevas edificaciones podrán adosarse entre sí o a otras preexistentes siempre que el número máximo resultante sea de seis edificaciones, incluidas entre estas las cuadras y edificaciones auxiliares independientes existentes. Esta cantidad podrá superarse solo en el caso de adosamiento a conjuntos de edificación en hilera con la finalidad exclusiva de ocultar las medianeras existentes. Los paramentos resultantes no tendrán en ningún caso el tratamiento ni consideración de medianeras.

Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 3 m. de los linderos sobre los que no se adosen y 5 m. del eje de vial, salvo existencia de continuo edificatorio de más de tres edificaciones con alineación clara en las parcelas colindantes, en cuyo caso se alinearán con estas edificaciones, evitando la alternancia de edificaciones alineadas y retranqueadas.

La agregación de varias construcciones existentes en un solo uso, edificación y/o propiedad mantendrá la tipología, configuración y aspecto exterior de las mismas, en cuanto a cubiertas, huecos, fachadas, materiales, etc., de manera que cada edificación considerada de forma individual mantenga su identidad y cumpla todos los parámetros establecidos por esta normativa.

En el caso de promociones conjuntas de varias viviendas o edificaciones se proyectarán edificaciones diferentes en aspectos como la estructura, los materiales de fachada y cubierta, la composición de huecos, los accesos, etc., debiendo ser sensiblemente diferentes y no obedecer a ligeras modificaciones sobre un proyecto base.

En cuanto al establecimiento de medianerías se prohíbe la aparición de nuevas paredes medianeras vistas.

Si la edificación colindante no tiene medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir, la nueva edificación no podrá levantar una medianería sobre ese lindero salvo que la edificación en ambas parcelas vaya a realizarse de manera simultánea y se presente con el proyecto compromiso suscrito por los dos propietarios de que no existirá medianería vista entre ambas construcciones.

Si la edificación colindante presenta medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir la nueva edificación deberá adosarse para ocultarla completamente; en caso de existir varias medianeras sobre una finca la nueva edificación se adosará al mayor número posible de ellas, y, en caso de resultar muy negativo para la distribución o estética de la propia edificación, como mínimo a aquella o aquellas que supongan mayor impacto visual en el ambiente rural, justificando todos estos extremos suficientemente en el proyecto técnico. En estos casos de ocultación de medianerías el desarrollo mínimo de la edificación será de 3 m.

En conjuntos tradicionales de edificaciones se mantendrá la alineación definida por estas, tanto en las nuevas edificaciones como en la actuación sobre las existentes, quedando de esta manera definida en algunos casos una alineación interior de edificaciones que delimita el espacio libre privado de la parcela, en el cual no se puede edificar, ni siquiera edificaciones auxiliares, separándolo de la zona edificable.

6. Alturas

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m., se podrá superar, hasta alcanzar la de la edificación colindante, cuando ésta sea tradicional o, en reformas y rehabilitaciones, cuando se mantenga la altura actual; en el caso de conjuntos tradicionales de vivienda la altura del alero no superará la de las edificaciones colindantes ni su pendiente de cubierta, especialmente en el caso de reformas y/o rehabilitaciones de alguna de las edificaciones que lo integran. La altura máxima de la cumbrera será de 11 m. desde el punto más bajo de todo el perímetro de la edificación.

La altura máxima de planta baja sobre rasante será de 4 m. a cara inferior del forjado. La parte sobre rasante del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

En edificaciones aisladas de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisóta-

no, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3 m. la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

7. Cuadras

Se prohíbe la construcción de nuevas cuadras y la ampliación de las existentes en el interior de los núcleos rurales, que habrán de trasladarse a los suelos adecuados a este uso, las cuadras actuales no quedan fuera de ordenación.

8. Cambio de uso

Se autoriza el cambio de uso de cuadra a vivienda o cualquiera de los autorizados para Núcleo Rural, con el fin de mantener las edificaciones tradicionales existentes, para ello se mantendrán o recuperarán los muros de piedra y demás elementos tradicionales de las mismas.

Cuando una cuadra se sitúe sobre una finca independiente las condiciones de edificación y parcelación serán las generales de esta ordenanza, pasando a considerarse esta cuadra como una vivienda más en esa parcelación. Cuando una cuadra comparta una finca de superficie inferior a 1.200 m2 con una vivienda, la cuadra ha de segregarse como mínimo con una superficie libre de parcela igual a la ocupación en planta de la cuadra con la posible ampliación a realizar, condición que deberá quedar inscrita en el registro como restricción a la futura ocupación, aún cuando la vivienda deba quedar con una superficie de parcela inferior a los 600 m2 exigidos por esta ordenanza. Si la finca compartida con la vivienda es superior a 1.200 m2 se estará a las condiciones generales de edificación y parcelación, pasando a considerarse esta cuadra como una vivienda más en esa parcelación, sin que la existencia de esa cuadra pueda dar lugar a más parcelas que las resultantes de esas condiciones generales de parcelación.

En cualquiera de los casos anteriores se debe garantizar la dotación de plazas de garaje exigidas en el punto 11, ya sea en la finca, al aire libre, o, como caso extremo, en el interior de la edificación, siendo ésta una condición indispensable para la autorización del cambio de uso o de la segregación.

9. Gran Finca

Corresponde a los edificios de muy alto valor, junto con las fincas que los soportan, en base a su valor arquitectónico, urbanístico y paisajístico. Se trata en general grandes viviendas unifamiliares con jardín con un arbolado importante y con un cierre de parcela de cierta entidad, en muchos casos casas de indianos características de la zona.

La calificación pretende mantener en su estado actual tanto la edificación como el modo de ocupación del espacio, el arbolado, el jardín el cierre y las edificaciones e instalaciones auxiliares, con especial atención al carácter unitario de la finca.

Se permite exclusivamente el mantenimiento de las edificaciones actuales y la ampliación, en planta, adosada o exenta, nunca en altura, al 50% de la superficie construida actual, computando tanto la edificación principal como las auxiliares.

Se permite el cambio de uso a vivienda en bloque, con división horizontal, y a hotel, sin límite de habitaciones en este caso.

El número de plantas máximo será el correspondiente a la edificación principal.

Esta categoría de Gran Finca se corresponde, normativamente, con la homónima en Suelo Urbano, estando por tanto sujeta a su ordenanza particular además de a la presente de Núcleo Rural.

10. Servicios

En cualquier caso, todo proyecto de construcción de cualquier edificio que plantee vertidos, deberá asegurar su depuración previa y expresar las garantías de funcionamiento.

Se permitirán las fosas sépticas siempre que se certifique el cumplimiento de la normativa sectorial de vertidos.

La dotación de las infraestructuras y servicios básicos correrán de cuenta de la propiedad.

11. Aparcamientos

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y viviendas de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m2 útiles contarán con una plaza, y una más por cada 100 m2 o fracción de superficie útil que exceda de esta cantidad.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Las superficies de aparcamiento, tanto privadas como públicas, se tratarán con pavimentación blanda, a base de parrillas o hexágonos de hormigón prefabricado combinados con césped, o pavimentos similares (traviesas, piedra, etc. siempre combinados con hierba), evitando las grandes explanadas de asfalto u hormigón.

12. Protección del medio natural

En toda edificación de nueva planta se respetará estrictamente el arbolado existente, especialmente el autóctono y las encinas.

Se prohíbe el relleno de las dolinas (“joyu”), así como el desmonte, total o parcial, de los cuetos y la construcción sobre los mismos.

13. Respecto de los terrenos afectados por las servidumbres derivadas de la Autovía del Cantábrico:

Serán usos prohibidos los tendidos eléctricos, telefónicos y de cualquier otro tipo, aéreos o enterrados, con trazado sensiblemente paralelo a la traza.

Serán autorizables exclusivamente, aquellos imprescindibles de cruce transversal, previo informe vinculante de la Demarcación de Carreteras incluso para aquellos suelos no afectos a la carretera N-634 por aplicación de la Ley de Carreteras.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este apartado quedarán en situación de fuera de ordenación, no permitiéndose incremento de la superficie construida ni nuevas edificaciones.

14. Los núcleos rurales tendrán el carácter de suelo urbano a los efectos previstos en la Ley de Carreteras del Estado y en la Ley de Ordenación de Carreteras del Principado de Asturias respecto a la línea de edificación de las fincas colindantes con las carreteras que transcurran por suelo urbano.

Artículo 8.24.— CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

1. Cubiertas

Serán inclinadas, y manifestarse como tales, no autorizándose caballetes en cumbrera, quiebras de faldón ni terrazas a nivel de cubierta o sobre edificaciones auxiliares, contiguas o no. La pendiente mínima será del 20% (aprox. 11,3º). Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, computando éste a efectos de superficie máxima.

La iluminación del espacio bajocubierta podrá resolverse con casetones o lucernarios en el plano del faldón, de acuerdo con las condiciones generales. Los casetones tendrán cubierta a tres aguas, con igual pendiente a la de la cubierta principal del edificio.

El material de recubrimiento será la teja roja (mixta o curva), no autorizándose otro color o material.

En reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales la pendiente máxima de faldón de cubierta y su material serán los originales.

En edificios protegidos o con interés la pendiente máxima de cubierta será del 40% (aprox. 22º), el material exclusivo de cubierta será la teja cerámica curva roja.

2. Fachadas

En edificación sobre alineación de vial no se dejarán medianeras vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con el mismo tratamiento que las fachadas. Se recomienda en los huecos el predominio de la composición vertical y lo macizo sobre lo hueco con la excepción de las galerías que pueden ocupar todo el frente de la fachada.

En actuaciones sobre edificaciones tradicionales se mantendrán los elementos constructivos tradicionales (galerías, corredores, accesos, escaleras exteriores, muros de mampostería o sillería, etc.).

La caída de los muros durante el proceso constructivo, o la falta de resistencia de los mismos para los nuevos usos, no será motivo suficiente para su eliminación, se procederá a la reconstrucción de los mismos o se utilizarán exclusivamente con fines de cerramiento, en cada caso. Este mantenimiento de los muros de carga perimetrales no debe impedir la necesaria apertura de nuevos huecos de ventilación, iluminación o comunicación con las posibles ampliaciones del edificio.

Los elementos singulares de fachada, como miradores, galerías, etc., deberán ser respetados, si bien, en su reconstrucción se permitirán ligeras modificaciones de los mismos (ampliación en altura por adición de plantas, duplicación por nueva división horizontal o distribución del edificio, etc.), siempre que se mantenga la composición general de la edificación.

En edificios protegidos o con interés se prohíbe el picado de revocos para dejar las fábricas de mampostería vistas.

3. Materiales

Los materiales en fachadas serán exclusivamente los revocos pintados en color blanco, o colores ocres y terrosos, la sillería y la mampostería de piedra del lugar, se prohíbe el resto de materiales, texturas, fábricas y acabados, expresamente los morteros monocapa.

En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados (se prohíbe el PVC gris de manera especial), siendo preferibles los de cobre y zinc.

Se permiten los paños de cerramiento de vidrio (tipo pavés, u-glass, etc.) cuando, por su forma, color, dimensiones, tratamiento, etc., no rompan con la imagen tradicional de la edificación; este mismo criterio será de aplicación a materiales como el acero cortén, el acero oxidado, el cobre, los tableros de alta densidad, etc.

4. Carpintería y elementos técnicos

Las carpinterías serán exclusivamente de madera cuando en la nueva edificación se pretenda incluir elementos de carpintería singulares (galerías, miradores,

corredores, aleros de madera, porches de madera, etc.). Se utilizarán colores tradicionales o barnices de impregnación, se prohiben los barnices brillantes para la madera.

La reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales se realizará siempre con carpintería de madera, salvo existencia de distinto material en la carpintería original.

En ambos casos anteriores se prohiben las persianas exteriores enrollables y las contraventanas exteriores tipo "suizo".

Las edificaciones complementarias deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

Las construcciones abiertas (estercoleros, cobertizos, etc.) tendrán estructura de madera, cubierta de teja roja (mixta o curva), y muretes de mampostería de piedra del lugar.

5. Vuelos

Se prohiben los cuerpos volados cerrados, a excepción de los miradores, corredores y galerías.

Los miradores podrán ocupar todo el frente de fachada cuando den sobre la misma parcela. Se autorizan los balcones y galerías corridas abiertas.

6. Cierres de parcela

Se ajustarán a las condiciones generales establecidas para éstos en el interior de los Núcleos Rurales.

En caso de que la nueva parcelación, alineación o cesiones fijadas por el Plan exija el retiro o modificación del cierre y se trate de un cierre tradicional de "muria" de piedra este se reconstruirá en la nueva alineación, con las mismas características como mínimo.

Artículo 8.25.— APERTURA DE NUEVOS VIALES.

Se permite la apertura de caminos con fines urbanísticos (obtención de mayor frente de parcela por desproporción con su superficie o de un frente a vial inexistente) en las áreas señaladas al efecto en los planos de Delimitación de Núcleos Rurales, evitando la aparición de viales rectilíneos impropios de crecimientos orgánicos.

Exclusivamente cuando el frente de parcela limite las posibilidades de parcelación y edificación derivadas de la superficie de una parcela en más de un 50% (con un mínimo de dos parcelas de reducción), o existan tres propietarios o más sin frente a vial (con acceso a través de servidumbre de paso), el Ayuntamiento, a solicitud de los afectados, podrá delimitar nuevas áreas de apertura de caminos y establecer las condiciones para realizar esta operación, las cuales nunca serán menos limitativas que las incorporadas en este artículo.

Por tratarse de una excepción a la regla general debe considerarse como una opción voluntaria de los propietarios afectados por las limitaciones de frente mínimo o acceso directo, pudiendo por ello ser realizada de común acuerdo o de manera independiente por alguno de los propietarios del área, siendo en todo caso viales de uso publico y no pudiendo ser negado el acceso a ellos a las fincas colindantes no coactuantes, pasando a computar de cara a la medición del frente de parcela de las fincas colindantes.

Su trazado se sujetará a las siguientes condiciones:

- Se adaptarán en lo posible a las servidumbres de paso existentes.
- Seguirán los linderos de las parcelas, dando servicio al mayor número de parcelas posibles.
- La anchura será igual o mayor a la del más ancho de los caminos que une en el punto de cruce, con un mínimo de 5 m.
- En ningún caso se tratará de fondos de saco, cualquiera que sea su longitud, ni de bucles sobre la misma parcela.
- Las áreas señaladas deben entenderse como un conjunto de parcelas con problemática detectada, la entrada o salida de los nuevos viales, incluso parte de su trazado, puede no ceñirse exactamente al área rayada, debiendo primar el servicio al mayor número posible de parcelas.

SECCION SEXTA. S.N.U. QUINTANA TRADICIONAL

Artículo 8.26.— DEFINICION. CONCEPTOS.

Se entiende como tal al conjunto formado por una vivienda tradicional y las edificaciones complementarias y auxiliares destinadas a un uso agropecuario, así como la corrada (espacio abierto en torno al cual se suelen disponer las edificaciones) y las parcelas colindantes de la misma propiedad.

No se realiza un listado exhaustivo sino que se deja abierto a la incorporación sucesiva de las mismas.

Artículo 8.27.— CONDICIONES DE USO, EDIFICACION Y ESTETICA.

Se condicionan a la categoría de suelo en que se encuentren.

En caso de tratarse de caserías incluidas en Suelo No Urbanizable de Interés Agroganadero se permite la construcción de una nueva vivienda, vinculada a la explotación y no segregable, a una distancia inferior a 25 de la edificación principal, esta nueva vivienda podrá ser el resultado de la rehabilitación de alguna de las edificaciones auxiliares. La vivienda existente podrá ampliarse en un 50% de la superficie actual, aún cuando se construya una nueva vivienda.

Las condiciones de uso, edificación y estética de las nuevas viviendas serán las correspondientes a Núcleo Rural.

En el resto del Suelo No Urbanizable se permite exclusivamente la conservación de las edificaciones actuales, su rehabilitación, reforma y ampliación en el porcentaje permitido por la ordenanza correspondiente, con mantenimiento de los usos actuales o cambio a uso terciario o dotacional, pudiendo agrupar las edificaciones auxiliares con el uso principal.

Las condiciones de uso, edificación y estética no especificadas en este punto seguirán las establecidas para Núcleo Rural.

TITULO IX. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 9.1.— DEFINICION CONCEPTO. DELIMITACION.TIPOS.

El Suelo Urbanizable constituye un área de expansión que da satisfacción a una previsible demanda edificadora en el municipìo. Tendrá la consideración de Suelo Urbanizable todo aquel que el planeamiento no clasifique como Urbano o No Urbanizable,

El suelo en función de su vinculación a determinados suelos urbanos y a su prioridad de desarrollo, se divide en:

1.- Suelo Urbanizable (SUR), con delimitación de sectores, susceptible de transformación mediante la tramitación del correspondiente Plan Parcial.

2.- Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUR.NS), con delimitación de ámbitos cuya transformación se halla sujeta a la previa concurrencia de las circunstancias establecidas en la legislación urbanística y en el presente plan, sin perjuicio de lo establecido en el régimen transitorio que se regula para este tipo de suelo.

Los propietarios de Suelo Urbanizable tendrán los derechos y deberes establecidos en los artículos 15 y 18 de la Ley 6/1998, de Régimen de Suelo y Valoraciones.

Artículo 9.2.— DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Las características y destino de las diferentes áreas que se delimitan como Suelo Urbanizable hacen necesarias diferentes estrategias de desarrollo y gestión para cada una de ellas.

La formulación de un único Plan Parcial para algunas de las áreas, las de mayor extensión, puede plantear graves problemas de desarrollo y gestión, lo que aconseja posibilitar la subdivisión en diferentes subsectores de menor extensión que faciliten la ejecución de las previsiones de este plan.

Por otra parte, si se divide este suelo en sectores de menor superficie, para facilitar su gestión, que vayan acogiendo las iniciativas privadas de urbanización, se puede producir una atomización de las reservas para dotaciones que las haga inoperantes y poco eficaces para el equipamiento del municipio.

Se trata por tanto de hallar una fórmula viable que haga posible lograr estos objetivos, siempre de acuerdo con la legislación vigente:

a) Permitir pequeñas promociones privadas, adaptadas a las posibilidades del municipio.

b) Conservar la propiedad y el uso agrícola mientras sea compatible con el grado de urbanización.

c) Evitar el fraccionamiento de las reservas de suelo que invalide su finalidad esencial, agrupándolas según los módulos necesarios para formar unidades funcionales dentro de un sistema coherente.

d) Garantizar la cohesión interna del conjunto y con los núcleos urbanos existentes.

Se establece, por tanto, para los distintos suelos urbanizables, con la excepción de aquellos para los que se señale en la correspondiente ficha la necesidad de desarrollo mediante un único Plan Parcial que comprenda la totalidad del ámbito, la siguiente alternativa:

Cada uno de los ámbitos o sectores así delimitados podrá subdividirse en subsectores, siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

a) La superficie no será inferior a 30.000 m² para el uso residencial unifamiliar, 20.000 m² para el residencial en bloque, y 25.000 m² para el residencial mixto y otros usos, computando en estos los sistemas generales vinculados, efectuando las reservas y cesiones que establece la legislación.

b) El subsector a desarrollar lindará con Suelo Urbano o con un Plan Parcial en desarrollo que cuente con Aprobación Definitiva y tendrá acceso directo a los viales estructurantes cuando hayan sido señalados para ese ámbito.

c) Se evitará la aparición de sectores residuales de pequeña superficie, forma irregular, parcelario complejo, dificultad de acceso o cualquier otra circunstancia que pueda impedir o dificultar sustancialmente su futuro desarrollo.

d) Serán susceptibles de permitir la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los propietarios en las formas previstas en la legislación vigente.

e) Entre los diferentes subsectores que se delimiten no existirán diferencias de aprovechamiento medio superiores al 15%.

f) Cada subsector se ordenará a través de un Plan Parcial que se redactará con los requisitos exigidos en la legislación vigente y se gestionará a través de una o varias unidades de ejecución mediante los Sistemas de Actuación legalmente previstos.

g) Cada uno de estos subsectores incluirá o adscribirá, como mínimo, la parte proporcional de los sistemas generales vinculados al sector y la parte proporcional de las dotaciones locales previstas para el sector.

Este requisito de proporcionalidad no exigirá que en cada uno de los subsectores hayan de reservarse terrenos para la totalidad de las dotaciones culturales, docentes, religiosas, etc., a las que se refiere el Reglamento de Planeamiento, si no que bastará para cumplir este requisito que en cada subsector se reserve la superficie suficiente para alguna o algunas de esas dotaciones, de tal manera que en el conjunto de los subsectores se contemplen la totalidad de las reservas exigidas por el referido reglamento para el Sector, de acuerdo con los estándares que en él se establecen.

A estos efectos el Ayuntamiento indicará cual es el uso dotacional concreto que deberá prever el Plan Parcial que se redacte para cada uno de los Subsectores.

La fijación de reserva de terrenos para centros docentes en la proporción mínima que se establece en la legislación urbanística, teniendo en cuenta el carácter mayoritario de segunda residencia de las viviendas a construir en algunos de los sectores, podrá ser sustituida por terrenos para otras dotaciones o espacios libres, previo informe de la Administración competente en materia de educación. En todo caso la dotación que sustituya será de titularidad pública y de interés social.

En tanto no se desarrollen los planes parciales serán de aplicación de manera transitoria en estos suelos las condiciones de edificación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Artículo 9.3.— DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Los propietarios que se propongan acometer la transformación de tales suelos, y ostenten, como mínimo, la titularidad del porcentaje de la superficie del Ambito delimitado por el presente Plan General prevista en la ficha correspondiente, o en defecto de dicha previsión el 60% de la superficie que pretendan sectorizar, elevarán al Ayuntamiento la consulta correspondiente con la solicitud de que se proceda a la delimitación del sector o sectores correspondientes, efectuando, en su caso, las propuestas que estimen pertinentes.

Los sectores propuestos tendrán una superficie mínima de 30.000 m² y se delimitarán de manera que se garantice la viabilidad funcional y económica de los mismos y se garantice la inclusión de las superficies de cesión obligatoria que les corresponda en proporción a la superficie del sector con respecto al Ambito en que se integre.

No podrán delimitarse sectores contiguos a superficies de cesión obligatoria sin incluir en los mismos la parte proporcional que les corresponda en relación con la superficie total del Ambito en que se inserten.

El desarrollo urbanístico se realizará mediante Plan Parcial, el aprovechamiento no será superior a la media de los suelos urbanizables del concejo, teniendo en cuenta la analogía de usos a instalar.

La delimitación de sectores y el proceso a seguir para la transformación del suelo se plasmarán en un Convenio a suscribir entre el Ayuntamiento y los propietarios del suelo y, en su caso, promotores, que hayan ejercido la iniciativa, en el que se harán constar, como mínimo, los siguientes extremos:

a) Delimitación del sector o sectores dentro del Ambito correspondiente.

b) Materialización de las obligaciones de los propietarios previstas en la legislación vigente, especificando la localización de las cesiones, la forma en que se garantizará el adecuado reparto de cargas y beneficios y las obras de infraestructura a costear o ejecutar por los promotores y propietarios.

c) Plazos de ejecución.

d) Garantías exigibles.

e) Publicidad.

Artículo 9.4.— CONDICIONES TRANSITORIAS DE EDIFICACION EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

1. Parcela mínima

Se establece en 5.000 m².

2. Alineaciones y rasantes

Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 3 m. de los linderos y 10 m. del eje de vial, tanto de los viales existentes como de los estructurantes que el plan designe.

3. Ocupación máxima

La ocupación máxima de finca por la edificación será del 20%.

4. Edificabilidad

Se establece en 500 m² de edificación por cada 2.500 m² de parcela bruta.

5. Alturas

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

6. Usos

Los usos permitidos de manera transitoria en este suelo son:

- Ganadero

- Industrial, salvo la Gran Industria en sus tres modalidades.

- Terciario, en todos sus grados, en edificio de uso exclusivo.

- Dotacional, en todas sus variantes.

Se prohíbe expresamente la vivienda, en cualquier modalidad.

7. Aparcamientos. Infraestructuras.

Se deberá dotar a cada uso de la reserva de plazas dispuesta por este plan de manera concreta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Cada actuación que se realice en este tipo de suelo deberá procurarse a su costa su conexión con las infraestructuras y redes generales municipales, con los niveles adecuados de servicio y calidad, así como contar con acceso rodado e infraestructuras adecuadas al uso e intensidad del mismo.

8. Protección del medio natural

En toda edificación de nueva planta se respetará estrictamente el arbolado existente, especialmente el autóctono y las encinas.

Se prohíbe el relleno de las dolinas ("joyu"), así como el desmonte, total o parcial, de los cuetos y la construcción sobre los mismos.

9. Condiciones estéticas.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales.

10. Figuras de desarrollo

Cuando la actuación a realizar supere la superficie construida de 1.500 m² será preceptiva la redacción de un Plan Especial, en que se haga especial incidencia en la afección de la instalación a las infraestructuras existentes.

Se podrá optar igualmente por la redacción de un Plan Parcial, el cual será preceptivo cuando la actuación supere los 4.000 m² edificados.

En todos los casos se asumirán por los propietarios las cesiones y cargas inherentes al desarrollo del Plan Parcial correspondiente, las cuales se garantizarán mediante aval bancario o figura legal adecuada.

TITULO X. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION EN SUELO URBANO

Artículo 10.1.— APLICACION.

Las ordenanzas particulares son de aplicación en cada uno de los ámbitos o zonas en que se divide el Suelo Urbano.

El régimen de usos de la ordenanza no es aplicable para los usos existentes a la entrada en vigor de este planeamiento, salvo en los supuestos de cambio, ampliación o transformación de la actividad.

Artículo 10.2.— ZONIFICACION DEL SUELO URBANO.

El Suelo Urbano del municipio se divide en las siguientes zonas u ordenanzas:

Vivienda Tradicional Familiar	VTF
Vivienda Unifamiliar Adosada	VAD
Vivienda Unifamiliar Pareada	VUP
Vivienda Unifamiliar Aislada 1	VU1
Vivienda Unifamiliar Aislada 2	VU2
Gran Finca	GF
Trama Urbana Tradicional	TUT
Edificación Abierta	EA
Edificación Según Alineaciones	SA
Industria Compatible	IC
Dotacional Espacio Libre	DEL
Dotacional Educativo Cultural	DEC
Dotacional Deportivo	DD
Dotacional de Reserva	DR
Dotacional Religioso	DRE
Dotacional Administrativo	DA
Dotacional Sanitario Asistencial	DSA
Dotacional Infraestructuras	DI
Dotacional Aparcamiento	DAP
Dotacional Hotelero	DH
Dotacional Hotelero 1	DH1

SECCION PRIMERA. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

SUBSECCION PRIMERA. VIVIENDA TRADICIONAL FAMILIAR (VTF).

Artículo 10.3.— DEFINICION. DELIMITACION.

Corresponde a los edificios, parcelas y sus agrupaciones de estructura y ordenación tradicional, orgánica. Se trata fundamentalmente de viviendas unifamiliares de pequeñas dimensiones, entre medianeras, junto con sus edificaciones auxiliares (cuadras, hórreos, garajes, etc.), distribuidas en línea a lo largo de los caminos, calles y carreteras, dejando en general espacios libres al interior de la parcela, usados como patio o huerta, siempre con acceso independiente desde espacio libre o vial públicos.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación de Suelo Urbano.

Artículo 10.4—. CONDICIONES DE USO.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección de la edificación tradicional, de la parcelación y del ambiente rural.

1. Usos dominantes:

- Vivienda unifamiliar, aislada, pareada o adosada.

- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Vivienda colectiva

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.

- Actividades terciarias, en Grado 1.

- Talleres artesanales, en planta baja e inferiores.

- Industria compatible con uso residencial, en planta baja e inferiores.

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.

- Dotacional, en todas sus variantes, y espectáculos, ambos en edificio de uso exclusivo.

- Instalaciones agropecuarias de régimen familiar (donde ya existan).

3. Usos prohibidos

- Los demás.

En los supuestos de que la planta baja esté destinada a usos terciarios, podrá autorizarse la segregación de esta planta del resto del edificio, dando lugar a la formación de departamentos físicos y registrales independientes

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

Artículo 10.5.— TIPOLOGIAS DE EDIFICACION.

Las nuevas edificaciones deben ajustarse al tipo predominante de la manzana en la que se encuentre la parcela y especialmente al tramo de calle y a las parcelas colindantes, evitando la alternancia de edificaciones alineadas y retranqueadas. El frente máximo de fachada de toda edificación será menor de 14 m.

Los usos no residenciales se asimilarán en tipología y aspecto exterior a los de vivienda, evitando concretamente las naves o edificaciones similares.

La agregación de varias construcciones existentes en una sola edificación y/o propiedad mantendrá la tipología, configuración y aspecto exterior de las mismas, en cuanto a cubiertas, huecos, fachadas, materiales, niveles de forjados, etc., de manera que cada edificación tratada de forma individual mantenga su identidad y cumpla todos los parámetros establecidos por esta normativa.

No obstante, las nuevas edificaciones podrán adosarse entre sí o a otras preexistentes siempre que el número máximo resultante sea de seis edificaciones, incluidas entre estas las cuadras y edificaciones auxiliares independientes existentes. Esta cantidad podrá superarse solo en el caso de adosamiento a conjuntos de edificación en hilera con la finalidad exclusiva de ocultar las medianeras existentes. Los paramentos resultantes no tendrán en ningún caso el tratamiento ni consideración de medianeras.

En el caso de promociones conjuntas de varias viviendas se tratará cada una de manera independiente, desde el mismo Proyecto Básico y de Ejecución, en aspectos como la estructura, los materiales de fachada y cubierta, la composición de huecos, los accesos, etc., de manera que sean sensiblemente diferentes, no obedeciendo a ligeras modificaciones de un mismo proyecto base.

En cuanto al establecimiento de medianerías se evitará la aparición de nuevas paredes medianeras vistas allí donde la edificación a implantar pueda ser de tipo aislado.

Si la edificación colindante no tiene medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir, la nueva edificación no podrá levantar una medianería sobre ese lindero salvo que la edificación en ambas parcelas vaya a realizarse de manera simultánea y se presente con el proyecto compromiso suscrito por los dos propietarios de que no existirá medianería vista entre ambas construcciones.

Si la edificación colindante presenta medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir la nueva edificación deberá adosarse para ocultarla completamente; en caso de existir varias medianeras sobre una finca la nueva edificación se adosará al mayor número posible de ellas, y, en caso de resultar muy negativo para la distribución o estética de la propia edificación, como mínimo a aquella o aquellas que supongan mayor impacto visual en el ambiente urbano, justificando todos estos extremos suficientemente en el proyecto técnico. En estos casos de ocultación de medianerías el desarrollo mínimo de la edificación en perpendicular a la medianera será de 3 m.

En conjuntos tradicionales de edificaciones se mantendrá la alineación definida por éstas, tanto en las nuevas edificaciones como en las actuaciones sobre las existentes, quedando de esta manera definida en algunos casos una alineación interior de edificaciones que delimita el espacio libre privado de parcela, en el cual no se puede edificar, ni siquiera edificaciones auxiliares, separándolo de la zona edificable.

Artículo 10.6.— CONDICIONES DE EDIFICACION.

Además de las condiciones generales de edificación se cumplirán las siguientes:

1. Parcela mínima

No se establece parcela mínima edificable para las parcelas existentes a la Aprobación Inicial de este documento, ni para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano. Tampoco se establece para estas parcelas un fondo y frente mínimo, la condición mínima es la posibilidad física de ubicar una edificación cumpliendo las condiciones de habitabilidad, de luces rectas, retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos en este documento.

En todo caso deberán contar con acceso rodado directo (sin servidumbre de paso) a vial o espacio libre públicos; y tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie neta superior a 250 m^2 y frente mínimo de parcela de 7 m. por vivienda unifamiliar a vial o espacio libre públicos, una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este plan.

Se entiende por vial o espacio libre públicos aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considerará como tales todos aquellos caminos o espacios existentes cuyo carácter público se acredite debidamente, aunque no estén definidos gráficamente en el plan.

2. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones de los cierres del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 3 m. de los linderos sobre los que no se adosen y 5 m. del eje de vial, salvo existencia de continuo edificatorio con menor retranqueo y alineación clara en el mismo tramo de vial y manzana, en cuyo caso se alinearán con estas edificaciones, evitando la alternancia de edificaciones alineadas y retranqueadas.

3. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima será la mayor de estas dos cantidades: 50% de la superficie neta de parcela ó 100 m^2.

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y de las edificaciones auxiliares.

4. Edificabilidad

No se establece coeficiente de edificabilidad, si bien la superficie construida máxima sobre cualquier parcela no superará los 250 m^2, podrá incrementarse hasta 500 m^2 para parcelas de superficie superior a 750 m^2.

En la reforma y rehabilitación de edificios existentes, ya sea en edificio adosado o independiente, se permitirá la ampliación de la superficie construida conjunta actual en un 50%, aún superando los mencionados 250/500 m^2, o hasta los 250/500 m^2 cuando no los alcanzara, de acuerdo con las condiciones de parcela establecidas en el párrafo anterior.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m^2, computando ambos parámetros al 50%; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

5. Alturas

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto del terreno original, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m., se podrá superar, hasta alcanzar la de la edificación colindante, cuando ésta sea tradicional o, en reformas y rehabilitaciones, cuando se mantenga la altura actual; en el caso de conjuntos tradicionales de vivienda la altura del alero no superará la de las edificaciones colindantes ni su pendiente de cubierta, especialmente en el caso de reformas y/o rehabilitaciones de alguna de las edificaciones que lo integran. La altura máxima de la cumbrera será de 4 m. desde el último forjado horizontal.

En edificaciones aisladas de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3 m. la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

6. Cambio de uso

Se autoriza el cambio de uso de cuadra a vivienda o cualquiera de los autorizados, con el fin de mantener las edificaciones tradicionales existentes, para ello se mantendrán o recuperarán los muros de piedra y demás elementos tradicionales de las mismas.

Cuando una cuadra se sitúe sobre una finca independiente las condiciones de edificación y parcelación serán las generales de esta ordenanza, pasando a considerarse esta cuadra como una vivienda más en esa parcelación. Cuando una cuadra comparta una finca de superficie inferior a 500 m^2 con una vivienda, la cuadra ha de segregarse como mínimo con una superficie libre de parcela igual a la ocupación en planta de la cuadra con la posible ampliación a realizar, condición que deberá quedar inscrita en el registro como restricción a la futura ocupación, aún cuando la vivienda deba quedar con una superficie de parcela inferior a los 250 m^2 exigidos por esta ordenanza. Si la finca compartida con la vivienda es superior a 500 m^2 se estará a las condiciones generales de edificación y parcelación, pasando a considerarse esta cuadra como una vivienda más en esa parcelación, sin que la existencia de esa cuadra pueda dar lugar a más parcelas que las resultantes de esas condiciones generales de parcelación.

En cualquiera de los casos anteriores se debe garantizar la dotación de plazas de garaje exigidas en el punto 7, ya sea en la finca, al aire libre, o, como caso extremo, en el interior de la edificación, siendo ésta una condición indispensable para la autorización del cambio de uso o de la segregación.

Se prohíbe la ampliación con mantenimiento del uso de las cuadras existentes en estas áreas urbanas, que habrán de trasladarse a los suelos adecuados a este uso, las cuadras actuales no quedan fuera de ordenación.

7. Aparcamientos

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y edificaciones de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m^2 útiles contarán con una plaza, y una más por cada 100 m^2 o fracción de superficie útil que exceda de esta cantidad.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Las superficies de aparcamiento, tanto privadas como públicas, y accesos interiores se tratarán con pavimentación blanda, a base de parrillas o hexágonos de hormigón prefabricado combinados con césped, o pavimentos similares (traviesas, piedra, etc. siempre combinados con hierba).

Artículo 10.7.— CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

1. Cubiertas

Serán inclinadas, y manifestarse como tales, no autorizándose caballetes en cumbrera, quiebras de faldón ni terrazas a nivel de cubierta o sobre edificaciones auxiliares, contiguas o no. La pendiente mínima será del 20% (aprox. 11,3º).

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, computando éste a efectos de superficie máxima.

La iluminación del espacio bajocubierta podrá resolverse con casetones o lucernarios en el plano del faldón, de acuerdo con las condiciones generales. Los casetones tendrán cubierta a tres aguas, con igual pendiente a la de la cubierta principal del edificio.

El material de recubrimiento será la teja roja (mixta o curva), no autorizándose otro color o material.

En reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales la pendiente máxima de faldón de cubierta y su material serán los originales.

2. Fachadas

En edificación sobre alineación de vial no se dejarán medianeras vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con el mismo tratamiento que las fachadas.

Se recomienda en los huecos el predominio de la composición vertical y lo macizo sobre lo hueco con la excepción de las galerías que pueden ocupar todo el frente de la fachada.

En actuaciones sobre edificaciones tradicionales se mantendrán los elementos constructivos tradicionales (galerías, corredores, accesos, escaleras exteriores, aleros, muros de mampostería o sillería, etc.).

La caída de los muros durante el proceso constructivo, o la falta de resistencia de los mismos para los nuevos usos, no será motivo suficiente para su eliminación, se procederá a la reconstrucción de los mismos o se utilizarán exclusivamente con fines de cerramiento, en cada caso. Este mantenimiento de los muros de carga perimetrales no debe impedir la necesaria apertura de nuevos huecos de ventilación, iluminación o comunicación con las posibles ampliaciones del edificio.

Los elementos singulares de fachada, como miradores, galerías, etc., deberán ser respetados, si bien, en su reconstrucción se permitirán ligeras modificaciones de los mismos (ampliación en altura por adición de plantas, duplicación por nueva división horizontal o distribución del edificio, etc.), siempre que se mantenga la composición general de la edificación.

3. Materiales

Los materiales en fachadas serán exclusivamente los revocos pintados en color blanco, o colores ocres y terrosos, la sillería y la mampostería de piedra del lugar, se prohíbe el resto de materiales, texturas, fábricas y acabados, expresamente los morteros monocapa.

En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados (se prohíbe el PVC gris de manera especial), siendo preferibles los de cobre y zinc.

Se permiten los paños de cerramiento de vidrio (tipo pavés, u-glass, etc.) cuando, por su forma, color, dimensiones y tratamiento, no rompan con la imagen tradicional de la edificación; este mismo criterio será de aplicación a materiales como el acero cortén, el acero oxidado, el cobre, los tableros de alta densidad, etc.

4. Carpintería y elementos técnicos

Las carpinterías serán exclusivamente de madera cuando en la nueva edificación se pretendan incluir elementos de carpintería singulares (galerías, miradores, corredores, aleros de madera, porches de madera, etc.). Se utilizarán colores tradicionales o barnices de impregnación, se prohiben los barnices brillantes para la madera.

La reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales se realizará siempre con carpintería de madera, salvo existencia de distinto material en la carpintería original.

En ambos casos anteriores se prohiben las persianas exteriores enrrollables y las contraventanas exteriores tipo “suizo”.

Las edificaciones auxiliares deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

Las construcciones abiertas (estercoleros, cobertizos, etc.) tendrán estructura de madera, cubierta de teja roja (mixta o curva), y muretes de mampostería de piedra del lugar.

5. Vuelos

Se prohiben los cuerpos volados cerrados, a excepción de los miradores, corredores y galerías.

Se autorizan los balcones y galerías corridas abiertas.

6. Cierres de parcela

Se ajustarán a las condiciones generales establecidas para éstos en el Suelo No Urbanizable.

En caso de que la nueva parcelación, alineación o cesiones fijadas por el plan exija el retiro o modificación del cierre y se trate de un cierre tradicional de “muria” de piedra este se reconstruirá en la nueva alineación, con las mismas características como mínimo.

SUBSECCION SEGUNDA. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (VU1/VU2)

Artículo 10.8.— DEFINICION. DELIMITACION.

Edificación en las zonas de este carácter ya existentes y las de nueva implantación, dedicada prioritariamente a la vivienda unifamiliar aislada, coexistiendo con los espacios libres privados, siempre con acceso independiente desde espacio libre o vial públicos, y con una sola vivienda por parcela.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación de Suelo Urbano.

Artículo 10.9.— CONDICIONES DE USO.

1. Usos dominantes:

- Vivienda unifamiliar, aislada o pareada.

- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.

- Actividades terciarias, en Grado 1.

- Talleres artesanales, en planta baja e inferiores.

- Industria compatible con uso residencial, en planta baja e inferiores.

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.

- Dotacional, en todas sus variantes, y espectáculos, ambos en edificio de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

En los supuestos que la planta baja esté destinada a usos terciarios, podrá autorizarse la segregación de esta planta del resto del edificio, dando lugar a la formación de departamentos físicos y registrales independientes

Artículo 10.10.— CONDICIONES DE VOLUMETRIA.

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación

Edificación aislada o pareada.

En cuanto al establecimiento de medianerías se evitará la aparición de nuevas paredes medianeras vistas allí donde la edificación a implantar pueda ser de tipo aislado.

Si la edificación colindante no tiene medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir, la nueva edificación no podrá levantar una medianería sobre ese lindero salvo que la edificación en ambas parcelas vaya a realizarse de manera simultánea y se presente con el proyecto compromiso suscrito por los dos propietarios de que no existirá medianería vista entre ambas construcciones.

Si la edificación colindante presenta medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir la nueva edificación deberá adosarse para ocultarla completamente; en caso de existir varias medianeras sobre una finca la nueva edificación se adosará al mayor número posible de ellas, y, en caso de resultar muy negativo para la distribución o estética de la propia edificación, como mínimo a aquella o aquellas que supongan mayor impacto visual en el ambiente urbano, justificando todos estos extremos suficientemente en el proyecto técnico. En estos casos de ocultación de medianerías el desarrollo mínimo de la edificación en perpendicular a la medianera será de 3 m.

Los usos no residenciales se asimilarán en tipología y aspecto exterior a los de vivienda, evitando concretamente las naves o edificaciones similares.

2. Parcela mínima

Para las parcelas catastrales existentes a la Aprobación Definitiva de este documento y para la porción de parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano se establece a efectos edificatorios una parcela bruta mínima de 400 m^2 en VU1 y de 800 m^2 en VU2.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie bruta superior a 600 m^2 en VU1 y 1.200 m^2 en VU2, computando por tanto las cesiones que hayan de realizarse para espacios públicos, viales o dotaciones establecidas por este plan.

En todo caso para poder ser edificadas deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

3. Frente mínimo

Para las parcelas existentes a la Aprobación Definitiva de este documento y para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano no se establece un frente mínimo de parcela, se precisa exclusivamente la existencia de acceso rodado directo (sin servidumbre de paso) desde vial o espacio libre público.

El frente mínimo de parcela resultante de una parcelación o segregación a vial o espacio público se fija en 20 m. por vivienda, con un círculo inscrito de diámetro 20 m., constituyendo ambas limitaciones factor suficiente para reducir, en parcelas con poco frente a vial, las posibilidades de parcelación de las mismas. En parcelas de forma irregular se permite la reducción del frente mínimo hasta los 17 m., siempre que lleve aparejada un aumento del círculo inscrito en la misma cantidad.

Se entiende por vial o espacio libre públicos aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considerará como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral o catastralmente.

3. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La edificación, tanto la principal como las auxiliares, se retranqueará como mínimo 3 m. de los linderos y 5 m. de la alineación del vial definido en los planos, salvo existencia de un continuo edificatorio con menor retranqueo en el mismo tramo de vial y manzana.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

4. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima sobre parcela neta será 30% en VU1 y 25% en VU2.

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y de las edificaciones auxiliares.

5. Edificabilidad

La edificabilidad bruta será 0,40 m^2/m^2 en VU1 y 0,35 m^2/m^2 en VU2. En las parcelas comprendidas en su momento en el ámbito del Plan Parcial La Llavandera la edificabilidad bruta será de 0,2 m^2/m^2.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m^2, computando ambos parámetros al 50%; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

6. Alturas

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto del terreno original, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m. La altura máxima de la cumbrera será de 4 m. desde el último forjado horizontal. Se permite elevar muretes en la planta bajocubierta, por encima del último forjado horizontal, de acuerdo con las condiciones generales de este plan. La altura máxima de planta baja sobre el terreno original será de 4 m. a cara inferior del forjado.

En edificaciones aisladas de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3 m. la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

7. Aparcamientos

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y edificaciones de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m^2 útiles contarán con una plaza, y una más por cada 100 m^2 o fracción de superficie útil que exceda de esta cantidad.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Artículo 10.11.— CONDICIONES ESTETICAS.

En caso de tratarse de parcelas colindantes con áreas con calificación de Gran Finca, Trama Urbana Tradicional o Vivienda Tradicional Familiar las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán sujetarse, además de a las generales de este plan, a las condiciones estéticas particulares establecidas para la calificación de Vivienda Tradicional Familiar.

1. Cierres de parcela

Los establecidos para Suelo Urbano por este plan.

En caso de que la alineación fijada por el plan para el cierre exija el retiro del mismo y se trate de un cierre tradicional de “muria” de piedra este se reconstruirá en la nueva alineación con las mismas características como mínimo.

2. Edificaciones auxiliares

Las edificaciones auxiliares deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

SUBSECCION TERCERA. VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA (VUP)

Artículo 10.12.— DEFINICION. DELIMITACION.

Edificación en las zonas de este carácter ya existentes y las de nueva implantación, dedicada prioritariamente a la vivienda unifamiliar pareada, coexistiendo con los espacios libres privados, siempre con acceso independiente desde espacio libre o vial públicos, y con una sola vivienda por parcela.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación de Suelo Urbano.

Artículo 10.13.— CONDICIONES DE USO.

1. Usos dominantes:

- Vivienda unifamiliar, aislada o pareada.

- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.

- Actividades terciarias, en Grado 1.

- Talleres artesanales, en planta baja e inferiores.

- Industria compatible con uso residencial, en planta baja e inferiores.

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.

- Dotacional, en todas sus variantes, y espectáculos, ambos en edificio de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

En los supuestos que la planta baja esté destinada a usos terciarios, podrá autorizarse la segregación de esta planta del resto del edificio, dando lugar a la formación de departamentos físicos y registrales independientes

Artículo 10.14.— CONDICIONES DE VOLUMETRIA.

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación

Edificación aislada o pareada.

En cuanto al establecimiento de medianerías se evitará la aparición de nuevas paredes medianeras vistas allí donde la edificación a implantar pueda ser de tipo aislado.

Si la edificación colindante no tiene medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir, la nueva edificación no podrá levantar una medianería sobre ese lindero salvo que la edificación en ambas parcelas vaya a realizarse de manera simultánea y se presente con el proyecto compromiso suscrito por los dos propietarios de que no existirá medianería vista entre ambas construcciones.

Si la edificación colindante presenta medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir la nueva edificación deberá adosarse para ocultarla completamente; en caso de existir varias medianeras sobre una finca la nueva edificación se adosará al mayor número posible de ellas, y, en caso de resultar muy negativo para la distribución o estética de la propia edificación, como mínimo a aquella o aquellas que supongan mayor impacto visual en el ambiente urbano, justificando todos estos extremos suficientemente en el proyecto técnico. En estos casos de ocultación de medianerías el desarrollo mínimo de la edificación en perpendicular a la medianera será de 3 m.

2. Parcela mínima

Los parcelas tendrán una superficie neta superior a 300 m^2, una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este plan.

En todo caso deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

3. Frente mínimo

El frente mínimo de parcela a vial o espacio libre públicos se fija en 12 m.

Se entiende por vial o espacio libre públicos aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considerará como tales todos aquellos cuyo carácter público se acredite debidamente, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo..

3. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La edificación, tanto la principal como las auxiliares, se retranqueará como mínimo 3 m. de los linderos y 5 m. de la alineación del vial, salvo existencia de un continuo edificatorio con menor retranqueo en el mismo tramo de vial y manzana.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

4. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima sobre parcela neta será del 40%.

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y de las edificaciones auxiliares.

5. Edificabilidad

La edificabilidad neta será 0,50 m^2/m^2. En las parcelas comprendidas en su momento en el ámbito del Plan Parcial La Llavandera la edificabilidad bruta será de 0,2 m^2/m^2.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 10% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m^2, computando ambos parámetros al 50%; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

6. Alturas

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto del terreno original, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m. La altura máxima de la cumbrera será de 4 m. desde el último forjado horizontal. Se permite elevar muretes en la planta bajocubierta, por encima del último forjado horizontal, de acuerdo con las condiciones generales de este plan. La altura máxima de planta baja sobre el terreno original será de 4 m. a cara inferior del forjado.

En edificaciones aisladas (considerando la pareja de pareados como una unidad) de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3 m. la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

7. Aparcamientos

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y edificaciones de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m^2 útiles contarán con una plaza, y una más por cada 100 m^2 o fracción de superficie útil que exceda de esta cantidad.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Artículo 10.15.— CONDICIONES ESTETICAS.

En caso de tratarse de parcelas colindantes con áreas con calificación de Gran Finca, Trama Urbana Tradicional o Vivienda Tradicional Familiar las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán sujetarse, además de a las generales de este plan, a las condiciones estéticas particulares establecidas para la calificación de Vivienda Tradicional Familiar.

1. Cierres de parcela

Los establecidos para Suelo Urbano por este plan.

En caso de que la alineación fijada por el plan para el cierre exija el retiro del mismo y se trate de un cierre tradicional de “muria” de piedra este se reconstruirá en la nueva alineación con las mismas características como mínimo.

3. Edificaciones auxiliares

Las edificaciones auxiliares deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

SUBSECCION CUARTA. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (VAD)

Artículo 10.16.— DEFINICION. DELIMITACION.

Edificación en las zonas de este carácter ya existentes y las de nueva implantación, dedicada prioritariamente a la vivienda unifamiliar adosada, coexistiendo con los espacios libres privados, siempre con acceso independiente desde espacio libre o vial públicos, y con una sola vivienda por parcela.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación de Suelo Urbano.

Artículo 10.17.— CONDICIONES DE USO.

1. Usos dominantes:

- Vivienda unifamiliar, aislada, pareada o adosada.

- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.

- Actividades terciarias, en Grado 1.

- Talleres artesanales, en planta baja e inferiores.

- Industria compatible con uso residencial, en planta baja e inferiores.

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.

- Dotacional, en todas sus variantes, y espectáculos, ambos en edificio de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

En los supuestos que la planta baja esté destinada a usos terciarios, podrá autorizarse la segregación de esta planta del resto del edificio, dando lugar a la formación de departamentos físicos y registrales independientes

Artículo 10.18.— CONDICIONES DE VOLUMETRIA.

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación

Edificación aislada, pareada o pareada.

En cuanto al establecimiento de medianerías se evitará la aparición de nuevas paredes medianeras como consecuencia de la división en fases de las diferentes promociones.

Si la edificación colindante presenta medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir la nueva edificación deberá adosarse para ocultarla completamente; en caso de existir varias medianeras sobre una finca la nueva edificación se adosará al mayor número posible de ellas, y, en caso de resultar muy negativo para la distribución o estética de la propia edificación, como mínimo a aquella o aquellas que supongan mayor impacto visual en el ambiente urbano, justificando todos estos extremos suficientemente en el proyecto técnico. En estos casos de ocultación de medianerías el desarrollo mínimo de la edificación en perpendicular a la medianera será de 3 m.

2. Parcela mínima

Los parcelas tendrán una superficie neta superior a 150 m^2, una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este plan.

En todo caso deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

3. Frente mínimo

El frente mínimo de parcela a vial o espacio libre públicos se fija en 6 m.

Se entiende por vial o espacio libre públicos aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considerará como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral o catastralmente.

4. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La edificación principal se retranqueará exacta y obligatoriamnete 5 m. de la alineación del vial, formando una alineación continua con las viviendas de cada agrupación, si bien podrán seguir otra alineación cuando las condiciones de parcela o de las construcciones existentes así lo justifiquen. Se permite la modalidad de alineación en diente de sierra, presente con buenos resultados en el municipio, o disposiciones similares.

Las edificaciones auxiliares con uso de garaje podrán situarse en la alineación del vial, con un frente no superior al 50% del frente de parcela.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

5. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima sobre parcela neta será del 50%.

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y de las edificaciones auxiliares.

6. Edificabilidad.

La edificabilidad neta será 0,80 m^2/m^2.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 15% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m^2, computando ambos parámetros al 50%; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

7. Alturas.

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto del terreno original, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m. La altura máxima de la cumbrera será de 4 m. desde el último forjado horizontal. Se permite elevar muretes en la planta bajocubierta, por encima del último forjado horizontal, de acuerdo con las condiciones generales de este plan. La altura máxima de planta baja sobre el terreno original será de 4 m. a cara inferior del forjado.

En edificaciones aisladas (considerando cada agrupación de adosados como una unidad) de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3 m. la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

8. Aparcamientos

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y edificaciones de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m^2 útiles contarán con una plaza, y una más por cada 100 m^2 o fracción de superficie útil que exceda de esta cantidad.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Artículo 10.19.— CONDICIONES ESTETICAS.

En caso de tratarse de parcelas colindantes con áreas con calificación de Gran Finca, Trama Urbana Tradicional o Vivienda Tradicional Familiar las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán sujetarse, además de a las generales de este plan, a las condiciones estéticas particulares establecidas para la calificación de Vivienda Tradicional Familiar.

1. Cierres de parcela

Los establecidos para Suelo Urbano por este plan.

En caso de que la alineación fijada por el plan para el cierre exija el retiro del mismo y se trate de un cierre tradicional de “muria” de piedra este se reconstruirá en la nueva alineación con las mismas características como mínimo.

2. Edificaciones auxiliares

Las edificaciones auxiliares deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

SECCION SEGUNDA. RESIDENCIAL COLECTIVA

SUBSECCION PRIMERA. TRAMA URBANA TRADICIONAL (TUT).

Artículo 10.20.— DEFINICION. DELIMITACION.

Corresponde a los edificios, parcelas y sus agrupaciones de estructura y ordenación tradicional que configuran la trama urbana tradicional más densa en núcleos como Llanes y Posada, se trata fundamentalmente de viviendas en bloque, tradicionales, de pequeñas dimensiones, entre medianeras, formando manzanas cerradas, con patios traseros.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación de Suelo Urbano.

Artículo 10.21.— CONDICIONES DE USO.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección de la edificación tradicional, de la parcelación y del ambiente urbano.

1. Usos dominantes:

- Residencial colectiva.

- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Vivienda unifamiliar.

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.

- Comercial y hostelería, en Grado 1 y 2, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

- Oficinas, en cualquier situación.

- Hotelero, en cualquier situación.

- Industria compatible con uso residencial, en planta baja e inferiores.

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.

- Dotacional, en todas sus variantes, en cualquier situación.

- Espectáculos, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

Artículo 10.22.— TIPOLOGIAS DE EDIFICACION.

Las nuevas edificaciones deben ajustarse al tipo predominante de la manzana en la que se encuentre la parcela, siguiendo las alineaciones establecidas en los planos.

La agregación de varias construcciones y/o solares existentes en una sola edificación y/o propiedad mantendrá la tipología, configuración y aspecto exterior de las mismas, en cuanto a cubiertas, huecos, fachadas, materiales, niveles de forjados, etc., de manera que cada edificación tratada de forma individual mantenga su identidad y cumpla todos los parámetros establecidos por esta normativa.

Artículo 10.23.— CONDICIONES DE EDIFICACION.

1. Parcela mínima.

No se establece parcela mínima edificable para las parcelas catastrales existentes a la Aprobación Definitiva de este documento, ni para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano. Tampoco se establece un fondo y frente mínimo, la condición mínima es la posibilidad física de ubicar una edificación cumpliendo las condiciones de habitabilidad, de luces rectas, retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos en este documento.

En todo caso deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie neta superior a 250 m^2, una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este plan.

2. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de la edificación, tanto la interior como la exterior, serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

3. Frente de parcela.

Para las parcelas existentes a la Aprobación Definitiva de este documento y para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano no se establece un frente mínimo de parcela, se precisa exclusivamente la existencia de acceso rodado directo (sin servidumbre de paso) desde vial o espacio libre público.

El frente mínimo de parcela resultante de una parcelación o segregación a vial o espacio libre público se fija en 7 m. Se establece un frente máximo continuo de fachada principal a vial de 20 m., en caso de superar el solar esta dimensión deberá romperse la fachada y cubierta en tramos menores de esta.

Se entiende por vial o espacio libre públicos aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considerará como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral o catastralmente.

4. Ocupación máxima de solar.

La definida por las alineaciones interior y exterior fijadas en los planos de ordenación.

5. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será la resultante de multiplicar la ocupación en planta por el número de plantas permitidas, incluyendo el aprovechamiento bajocubierta.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m^2, no computando en este caso; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

6. Alturas.

El número de plantas máximo será de tres y bajocubierta (B+2+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto de la rasante de la calle, será de 11 m., se podrá superar en todo el frente de fachada, hasta alcanzar la de la edificación colindante, cuando ésta sea tradicional o, en reformas y rehabilitaciones, cuando se mantenga la altura actual; en el caso de conjuntos tradicionales de vivienda la altura del alero no superará la de las edificaciones colindantes ni su pendiente de cubierta, especialmente en el caso de reformas y/o rehabilitaciones de alguna de las edificaciones que lo integran. La altura máxima de la cumbrera será de 4 m. desde el último forjado horizontal.

7. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y edificaciones de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m^2 útiles contarán con una plaza (dos en el interior de la villa de Llanes), y una más por cada 100 m^2 o fracción de superficie útil que exceda de esta cantidad.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Esta condición podrá obviarse cuando las dimensiones, forma, topografía o geología del solar hagan materialmente imposible su realización, o cuando exista riesgo objetivo para los edificios colindantes.

Artículo 10.24.— CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

1. Cubiertas.

Serán inclinadas, y manifestarse como tales, no autorizándose caballetes en cumbrera, quiebras de faldón ni terrazas a nivel de cubierta o sobre edificaciones auxiliares, contiguas o no. La pendiente mínima será del 20% (aprox. 11,3º).

La iluminación del espacio bajocubierta podrá resolverse con casetones o lucernarios en el plano del faldón, de acuerdo con las condiciones generales. Los casetones tendrán cubierta a tres aguas, con igual pendiente a la de la cubierta principal del edificio.

El material de recubrimiento será la teja roja (mixta o curva), no autorizándose otro color o material.

En reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales la pendiente máxima de faldón de cubierta y su material serán los originales.

2. Fachadas.

En edificación sobre alineación de vial no se dejarán medianeras vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con el mismo tratamiento que las fachadas.

Se recomienda en los huecos el predominio de la composición vertical y lo macizo sobre lo hueco con la excepción de las galerías que pueden ocupar todo el frente de la fachada.

En actuaciones sobre edificaciones tradicionales se mantendrán los elementos constructivos tradicionales (galerías, corredores, accesos, escaleras exteriores, aleros, muros de mampostería o sillería, etc.), en estos casos se mantendrá la fachada principal original del edificio.

Los elementos singulares de fachada, como miradores, galerías, etc., deberán ser respetados, si bien, en su reconstrucción se permitirán ligeras modificaciones de los mismos (ampliación en altura por adición de plantas, duplicación por nueva división horizontal o distribución del edificio, etc.), siempre que se mantenga la composición general de la edificación.

3. Materiales.

Los materiales en fachadas serán exclusivamente los revocos pintados, la sillería y la mampostería de piedra del lugar, se prohíbe el resto de materiales, texturas, fábricas y acabados, expresamente los morteros monocapa.

En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados (se prohíbe el PVC gris de manera especial), siendo preferibles los de cobre y zinc.

Se permiten los paños de cerramiento de vidrio (tipo pavés, u-glass, etc.) cuando, por su forma, color, dimensiones y tratamiento, no rompan con la imagen tradicional de la edificación; este mismo criterio será de aplicación a materiales como el acero cortén, el acero oxidado, el cobre, los tableros de alta densidad, etc.

4. Carpintería y elementos técnicos.

Las carpinterías serán exclusivamente de madera cuando en la nueva edificación se pretendan incluir elementos de carpintería singulares (galerías, miradores, corredores, aleros de madera, etc.). Se utilizarán colores tradicionales o barnices de impregnación, se prohiben los barnices brillantes para la madera.

La reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales se realizará siempre con carpintería de madera, salvo existencia de distinto material en la carpintería original.

En ambos casos anteriores se prohiben las persianas exteriores enrrollables y las contraventanas exteriores tipo “suizo”.

Las edificaciones complementarias deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

5. Vuelos.

Se prohiben los cuerpos volados cerrados, a excepción de los miradores, corredores y galerías.

Se autorizan los balcones y galerías corridas abiertas.

SUBSECCION SEGUNDA. EDIFICACION ABIERTA (EA)

Artículo 10.25.— DEFINICION. DELIMITACION.

Edificación de viviendas en bloque aislado desarrollado en altura característica de residencia multifamiliar y colectiva, rodeados de espacios libres privados, en áreas de expansión del núcleo.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación de Suelo Urbano.

Artículo 10.26.— CONDICIONES DE USO.

1. Usos dominantes:

- Residencial colectiva.

- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.

- Comercial y hostelería, en Grado 1 y 2, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

- Oficinas, en cualquier situación.

- Hotelero, en cualquier situación.

- Industria compatible con uso residencial, en planta baja e inferiores.

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores o al aire libre.

- Dotacional, en todas sus variantes, en cualquier situación.

- Espectáculos, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

3.Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos, si bien su desaparición será condición indispensable para la construcción, aunque sea parcial, o la segregación de fincas.

Artículo 10.27.— CONDICIONES DE EDIFICACION.

1. Tipo de edificación.

Edificación abierta aislada.

La longitud máxima de fachada para cada edificio, o edificios medianeros en conjunto, será de 40 m.

2. Parcela mínima.

No se establece parcela mínima edificable para las parcelas existentes a la Aprobación Definitiva de este documento, ni para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano. Tampoco se establece un fondo y frente mínimo, la condición mínima es la posibilidad física de ubicar una edificación cumpliendo las condiciones de habitabilidad, de luces rectas, retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos en este documento.

En todo caso deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie bruta superior a 500 m^2, computando por tanto las cesiones que hayan de realizarse para espacios públicos, viales o dotaciones establecidas por este plan.

3. Frente mínimo.

Para las parcelas existentes a la Aprobación Definitiva de este documento y para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano no se establece un frente mínimo de parcela, se precisa exclusivamente la existencia de acceso rodado directo (sin servidumbre de paso) desde vial o espacio libre público.

El frente mínimo de parcela resultante de una parcelación o segregación a vial o espacio público se fija en 15 m., con un círculo inscrito de diámetro 20 m., constituyendo ambas limitaciones factor suficiente para reducir, en parcelas con poco frente a vial, las posibilidades de parcelación de las mismas.

Se entiende por vial o espacio libre públicos aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considerará como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral o catastralmente.

4. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones exteriores de la parcela serán las señaladas en los planos, pudiendo reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

5. Posición de la edificación.

La edificación deberá retranquearse de todos los linderos una distancia mayor de H/2 o 5 m., siendo H la altura de cornisa, medida desde el plano de fachada o cualquier vuelo cerrado.

Cuando se trate de edificaciones con cuerpos a distinta altura cada uno de ellos deberá guardar su correspondiente retranqueo en función de su altura.

El edificio podrá situarse en la alineación exterior o a menor distancia de la anterior cuando se apruebe un Estudio de Detalle a tal efecto.

La edificación podrá adosarse a un lindero cuando se trate de un proyecto unitario sobre parcelas vecinas, o exista pacto de adosamiento entre vecinos inscrito registralmente con construcción simultánea sobre ambas parcelas, en ambos casos el conjunto de las dos edificaciones medianeras no podrá superar la longitud máxima de fachada establecida en el punto 1, aunque pertenezcan a distinta ordenanza. La edificación deberá adosarse al lindero cuando exista una edificación con medianera sobre la finca, en este caso se podrá superar conjuntamente la longitud máxima de fachada establecida hasta hacer viable la nueva edificación.

6. Separación entre edificios.

Cuando en una misma parcela existan varios edificios aislados deberán guardar una separación igual o superior a la semisuma de sus alturas, con un mínimo de 5 m.

Este valor podrá reducirse hasta 5 m. cuando se enfrenten fachadas ciegas, o partes de las mismas sin huecos. Cuando no exista solape entre las construcciones, o este no sobrepase el 25% de la longitud de esa fachada la separación podrá ser igualmente de 5 m.

Cuando se trate de edificaciones con cuerpos a distinta altura cada uno de ellos deberá guardar su correspondiente retranqueo en función de su altura.

7. Ocupación máxima del solar.

La ocupación máxima de parcela es del 50%.

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y de las edificaciones auxiliares.

8. Edificabilidad.

La edificabilidad es de 1,0 m^2/m^2 sobre parcela bruta en Llanes, 0,85 m2/m2 en Posada y 0,7 m^2/m^2 en el resto de núcleos, salvo indicación expresa en la correspondiente ficha de Unidad de Actuación.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m^2, computando ambos parámetros al 50%; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

9. Alturas.

El número de plantas máximo será tres y bajocubierta (B+2+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto del terreno original, en todo el perímetro de la edificación, será de 11 m. La altura máxima de la cumbrera será de 4 m. desde el último forjado horizontal. Se permite elevar muretes en la planta bajocubierta, por encima del último forjado horizontal, de acuerdo con las condiciones generales de este plan. La altura máxima de planta baja sobre el terreno original será de 4 m. a cara inferior del forjado.

En edificaciones aisladas de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3 m. la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

10. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y edificaciones de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m^2 útiles contarán con una plaza (dos en el interior de la villa de Llanes), y una más por cada 100 m^2 o fracción de superficie útil que exceda de esta cantidad.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Esta condición podrá obviarse cuando las dimensiones, forma, topografía o geología del solar hagan materialmente imposible su realización, o cuando exista riesgo objetivo para los edificios colindantes.

En caso de disponer de viarios interiores, la sección libre de la calzada, sin bandas de aparcamientos, no será inferior a 3,5 m. si la vía es de un solo sentido, y a 6 m. si es de doble sentido

Artículo 10.28.— CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales.

1. Cierres de parcela.

Los establecidos para Suelo Urbano por este plan.

2. Edificaciones auxiliares.

Las edificaciones auxiliares deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

SUBSECCION TERCERA. EDIFICACION SEGUN ALINEACIONES (SA)

Artículo 10.29.— DEFINICION. DELIMITACION.

Edificación de viviendas en bloque en tipología de manzana cerrada, según las alineaciones definidas, con espacios libres privados interiores al patio o edificación en patio de manzana.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación del Suelo Urbano.

Artículo 10.30.— CONDICIONES DE USO.

1. Usos dominantes:

- Residencial colectiva.

2. Usos compatibles:

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.

- Comercial y hostelería, en Grado 1 y 2, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

- Oficinas, en cualquier situación.

- Hotelero, en cualquier situación.

- Industria compatible con uso residencial, en planta baja e inferiores.

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores o al aire libre.

- Dotacional, en todas sus variantes, en cualquier situación.

- Espectáculos, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

- Los demás

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos, si bien su desaparición será condición indispensable para la construcción, aunque sea parcial, o la segregación de fincas.

Artículo 10.31.— CONDICIONES DE VOLUMETRIA.

1. Tipo de edificación.

Edificación entre medianeras.

2. Parcela mínima.

No se establece parcela mínima edificable para las parcelas catastrales existentes a la Aprobación Inicial de este documento, ni para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano. Tampoco se establece un fondo y frente mínimo, la condición mínima es la posibilidad física de ubicar una edificación cumpliendo las condiciones de habitabilidad, de luces rectas, retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos en este documento.

En todo caso deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie neta superior a 250 m^2, una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este plan.

Sin perjuicio de que no se establezca parcela mínima, ninguna construcción de nueva planta podrá dejar en su colindancia una parcela de frente inferior a 6 m. o superficie inferior a 100 m^2, sin contar aquí la parte de edificación en patio de manzana, que no sea susceptible de edificación conjunta con otro solar colindante.

3. Frente mínimo.

Para las parcelas existentes a la Aprobación Inicial de este documento y para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano no se establece un frente mínimo de parcela, se precisa exclusivamente la existencia de acceso rodado directo (sin servidumbre de paso) desde vial o espacio libre público.

El frente mínimo de parcela resultante de una parcelación o segregación a vial o espacio libre público se fija en 12 m.

Se entiende por vial o espacio libre públicos aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considerará como tales todos aquellos que su carácter público se acredite debidamente con arreglo a lo previsto en la legislación local, aunque no esté definidos gráficamente en el plan.

4. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones exteriores e interiores de la parcela serán las señaladas en los planos, pudiendo reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La línea de fachada coincidirá con la alineación en planta baja señalada en los planos, salvo que se indique la existencia de soportales o elementos similares.

La fachada trasera no podrá rebasar, en plantas de piso, la línea de fondo señalada en los planos de ordenación.

La existencia de una alineación interior supone la referencia a la correspondiente exterior, en consecuencia, no resultará edificable en altura ninguna parcela situada al fondo de otra si no cuenta o se procura fachada en toda la altura del edificio y acceso peatonal a la calle de la que constituye fondo.

5. Ocupación máxima del solar.

La definida por las alineaciones interior y exterior fijadas en los planos de ordenación.

6. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será la resultante de multiplicar la ocupación en planta baja por el número de plantas permitidas, incluyendo el aprovechamiento bajocubierta.

Para las unidades de actuación se fija en la ficha particularizada el coeficiente de edificabilidad.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m^2, no computando en este caso; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

7. Alturas.

El número de plantas máximo será tres y bajocubierta (B+2+BC), salvo indicación expresa en contra definida en los planos o en la ficha de unidad de actuación.

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto de la rasante de la calle, será de 11 m., se podrá superar, hasta alcanzar la de la edificación colindante, cuando ésta sea tradicional o, en reformas y rehabilitaciones, cuando se mantenga la altura actual. La altura máxima de la cumbrera será de 4 m. desde el último forjado horizontal.

8. Aparcamientos. Mantenimiento de usos.

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y edificaciones de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m^2 útiles contarán con una plaza (dos en el interior de la villa de Llanes), dos cuando superen esta superficie. Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Esta condición podrá obviarse cuando las dimensiones, forma, topografía o geología del solar hagan materialmente imposible su realización, o cuando exista riesgo objetivo para los edificios colindantes.

En la sustitución del edificio del cine de Llanes deberá destinarse la planta baja a uso de cine.

Artículo 10.32.— CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales.

1. Cierres de parcela.

Los establecidos para Suelo Urbano por este plan.

2. Edificaciones auxiliares.

Las edificaciones auxiliares deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

SECCION TERCERA. GRAN FINCA (GF)

Artículo 10.33.— DEFINICION. DELIMITACION.

Corresponde a los edificios de alto valor, junto con las fincas que los soportan, en base a su valor arquitectónico, urbanístico y paisajístico. Se trata en general grandes viviendas unifamiliares, tipo casa de indianos, con un jardín con un arbolado importante y con un cierre de parcela de cierta entidad, junto con sus edificaciones auxiliares.

La calificación pretende mantener en su estado actual tanto la edificación como el modo de ocupación del espacio, el arbolado, el jardín el cierre y las edificaciones e instalaciones auxiliares, todo ello sore una finca unitaria.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación del Suelo Urbano.

Artículo 10.34.— CONDICIONES DE USO.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección de la edificación tradicional, de la parcelación y del ambiente rural.

1. Usos dominantes:

- Vivienda unifamiliar.

- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Vivienda colectiva.

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.

- Comercial y hostelería, en Grado 1 y 2, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

- Oficinas, en cualquier situación.

- Hotelero, en cualquier situación.

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.

- Dotacional, en todas sus variantes, en cualquier situación.

- Espectáculos, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

- Los demás

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

Artículo 10.35.— TIPOLOGIAS DE EDIFICACION.

Se permite exclusivamente el mantenimiento de las edificaciones actuales, tanto la principal como las auxiliares, y la ampliación en planta de las mismas, nunca en altura.

En la intervención sobre las edificaciones actuales podrá acondicionarse el bajocubierta para los nuevos usos, si bien deberá mantenerse la configuración original de la cubierta.

Estas ampliaciones podrán realizarse como anexos a las edificaciones originales o aisladas, independientes de las mismas, así como en soluciones intermedias.

Artículo 10.36.— CONDICIONES DE EDIFICACION.

Las presentes condiciones se refieren exclusivamente a las ampliaciones de nueva planta y a las edificaciones auxiliares existentes, puesto que el edificio principal ha de respetarse en su configuración actual.

1. Parcela mínima

Las delimitadas en cada caso por la zonificación establecida en este plan, se prohíbe la parcelación de estas fincas así definidas, la parcela estará necesariamente vinculada a la edificación principal.

Se prohíbe la división física mediante cierres interiores de la finca cuando correspondan a una pluralidad propietarios o usuarios; no a sí cuando corresponden a usos diferentes (pistas deportivas, juegos de niños, etc.); en todo caso se tratará de cierres vegetales o ligeros de postes y alambrada.

2. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima sobre parcela neta será del 50%.

Se entiende aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal, de las edificaciones auxiliares, originales y nuevas, computando todas al 100%.

Las edificaciones auxiliares podrán adosarse a los linderos, nunca al frente de parcela, cuando se trate de fincas cerradas previamente con muro tradicional de piedra (no los ejecutados con posterioridad a la aprobación de este plan) de altura igual o superior a 2 m., siempre que el punto más alto de su cubierta no supere la coronación del muro (puede apoyarse sobre él).

3. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será la correspondiente a una ampliación del 50% de la superficie construida actual, tanto del edificio principal como de los auxiliares.

Esta ampliación del 50% no podrá superar nunca una edificabilidad bruta de 0,8 m^2/m^2, y, en fincas con edificios sin Protección Integral, podrá incrementarse hasta 0,2 m^2/m^2 si no alcanzara este valor.

Las nuevas edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m^2, computando ambos parámetros al 50%; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

Cuando las posibilidades de nueva edificación sobre una finca superen los 500 m^2 construidos se redactará un Estudio de Detalle para la ordenación del conjunto, aunque no se pretenda desde un primer momento agotar la edificabilidad permitida. En la Gran Finca de Niembro se redactará un Plan Especial, sin que pueda llegar a agotarse esa edificabilidad de 0,2 m^2/m^2.

4. Alturas. Retranqueos..

El número de plantas máximo será el correspondiente a la edificación principal.

La altura de cornisa de las nuevas edificaciones y sus reformas será igualmente la de la edificación principal.

En los dos casos anteriores no se tendrán en cuenta las torres u elementos similares existentes, sino el cuerpo principal del edificio.

Las edificaciones de nueva planta deberán retranquearse de todos los linderos una distancia mayor de H/2 o 5 m., siendo H la altura de cornisa, medida desde el plano de fachada o cualquier vuelo cerrado.

Cuando se trate de edificaciones con cuerpos a distinta altura cada uno de ellos deberá guardar su correspondiente retranqueo en función de su altura.

El edificio podrá situarse en la alineación exterior o a menor distancia de la anterior cuando se apruebe un Estudio de Detalle a tal efecto.

5. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y edificaciones de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m^2 útiles contarán con una plaza (dos en el interior de la villa de Llanes), y una más por cada 100 m^2 o fracción de superficie útil que exceda de esta cantidad.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Esta condición podrá obviarse cuando las dimensiones, forma, topografía o geología del solar hagan materialmente imposible su realización, o cuando exista riesgo objetivo para los propios edificios o colindantes.

En caso de disponer de viarios interiores, la sección libre de la calzada, sin bandas de aparcamientos, no será inferior a 3,5 m. si la vía es de un solo sentido, y a 6 m. si es de doble sentido

Artículo 10.37.— CONDICIONES ESTETICAS.

Las actuaciones sobre los edificios existentes deberán ajustarse, por este orden, a las condiciones estéticas del edificio que se amplía, a las condiciones generales de este plan, y a las siguientes:

1. Cubiertas.

Serán inclinadas, y manifestarse como tales, no autorizándose caballetes en cumbrera, quiebras de faldón ni terrazas a nivel de cubierta o sobre edificaciones auxiliares, contiguas o no. La pendiente mínima será del 20% (aprox. 11,3º).

La iluminación del espacio bajocubierta podrá resolverse con casetones o lucernarios en el plano del faldón, de acuerdo con las condiciones generales. Los casetones tendrán cubierta a tres aguas, con igual pendiente a la de la cubierta general del edificio.

El material de recubrimiento será la teja roja (mixta o curva), no autorizándose otro color o material.

En reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales la pendiente máxima de faldón de cubierta y su material serán los originales.

2. Fachadas.

En edificación sobre alineación de vial no se dejarán medianeras vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con el mismo tratamiento que las fachadas.

Se recomienda en los huecos el predominio de la composición vertical y lo macizo sobre lo hueco con la excepción de las galerías que pueden ocupar todo el frente de la fachada.

En actuaciones sobre edificaciones tradicionales se mantendrán los elementos constructivos tradicionales (galerías, corredores, accesos, escaleras exteriores, aleros, muros de mampostería o sillería, etc.), en estos casos se mantendrá la fachada principal original del edificio.

Los elementos singulares de fachada, como miradores, galerías, etc., deberán ser respetados, si bien, en su reconstrucción se permitirán ligeras modificaciones de los mismos (ampliación en altura por adición de plantas, duplicación por nueva división horizontal o distribución del edificio, etc.), siempre que se mantenga la composición general de la edificación.

3. Materiales.

Los materiales en fachadas serán exclusivamente los revocos pintados, la sillería y la mampostería de piedra del lugar, se prohíbe el resto de materiales, texturas, fábricas y acabados, expresamente los morteros monocapa.

En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados (se prohíbe el PVC gris de manera especial), siendo preferibles los de cobre y zinc.

Se permiten los paños de cerramiento de vidrio (tipo pavés, u-glass, etc.) cuando, por su forma, color, dimensiones y tratamiento, no rompan con la imagen tradicional de la edificación; este mismo criterio será de aplicación a materiales como el acero cortén, el acero oxidado, el cobre, los tableros de alta densidad, etc.

4. Carpintería y elementos técnicos.

Las carpinterías serán exclusivamente de madera cuando en la nueva edificación se pretendan incluir elementos de carpintería singulares (galerías, miradores, corredores, aleros de madera, etc.). Se utilizarán colores tradicionales o barnices de impregnación, se prohiben los barnices brillantes para la madera.

La reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales se realizará siempre con carpintería de madera, salvo existencia de distinto material en la carpintería original.

En ambos casos anteriores se prohiben las persianas exteriores enrrollables y las contraventanas exteriores tipo “suizo”.

Las edificaciones complementarias deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

5. Vuelos.

Se prohiben los cuerpos volados cerrados, a excepción de los miradores, corredores y galerías.

Se autorizan los balcones y galerías corridas abiertas.

6. Cierres de parcela.

Se ajustarán a las condiciones generales establecidas para éstos en el Suelo No Urbanizable.

En caso de que la nueva parcelación, alineación o cesiones fijadas por el plan exija el retiro o modificación del cierre y se trate de un cierre tradicional de "muria" de piedra este se reconstruirá en la nueva alineación, con las mismas características como mínimo.

7. Jardines.

Toda intervención significativa sobre el arbolado, jardines o elementos auxiliares de estos (fuentes, estanques, cenadores, etc.) precisa de licencia municipal, debiendo tender la actuación en todo caso a su protección y mejora.

8. Tramitación. Excepcionalidad.

Toda intervención edificatoria sobre estas fincas ha de ser sometida a informe vinculante de la Comisión de Patrimonio de Asturias, especialmente cuando se trate de un cambio de uso, y de manera más específica cuando se trate de la transformación del edificio a uso residencial colectivo, esta misma condición se aplicará a las nuevas edificaciones cuando constituyan anexos de la edificación principal o se integren visualmente con ella.

En caso de que las ampliaciones de las edificaciones existentes o las construcciones de nueva planta incumplan manifiestamente una o más de estas condiciones estéticas, alejándose decididamente de la imagen tradicional del entorno y del propio edificio tratado y acudiendo a una estética más actual, se someterá el proyecto a informe de la Comisión de Patrimonio; si bien se señala que para este caso particular de las parcelas consideradas como Gran Finca se apuesta por una imagen moderna de las edificaciones de nueva planta, que rompan completamente con la imagen tradicional del edificio a ampliar, evitando de esta manera las operaciones de copia mimética de arquitecturas de antaño.

SECCION TERCERA. INDUSTRIAL

SUBSECCION PRIMERA. INDUSTRIA COMPATIBLE (IC)

Artículo 10.38.— DEFINICION. DELIMITACION.

Zonas destinadas de manera exclusiva a la implantación de actividades industriales básicamente incompatibles con zonas residenciales bien por las actividades y sus procesos o por las exigencias de espacio y edificación.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación del Suelo Urbano.

Artículo 10.39.— CONDICIONES DE USO.

1. Usos dominantes:

- Industrial, salvo la Gran Industria en sus tres modalidades.

- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Residencial, exclusivamente como vivienda adscrita a la guarda de la industria, con un límite de 100 m^2 construidos.

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.

- Comercial y hostelería.

- Oficinas, adscritas a una industria o en edificio de uso exclusivo.

- Hotelero, en edificio de uso exclusivo.

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.

- Dotacional, en todas sus variantes, en cualquier situación.

- Espectáculos, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

Artículo 10.40.— CONDICIONES DE VOLUMETRIA.

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación.

Edificación aislada o adosada.

2. Parcela mínima.

No se establece parcela mínima edificable para las parcelas catastrales existentes a la Aprobación Definitiva de este documento, ni para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano. Tampoco se establece para estas parcelas un fondo y frente mínimo, la condición mínima es la posibilidad física de ubicar una edificación cumpliendo las condiciones de habitabilidad, de luces rectas, retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos en este documento.

En todo caso deberán contar con acceso rodado directo (sin servidumbre de paso) a vial o espacio libre públicos; y tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie neta superior a 500 m^2 y frente mínimo de parcela de 10 m. a vial o espacio libre públicos, una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este plan.

Se entiende por vial o espacio libre públicos aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considerará como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral o catastralmente.

3. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La edificación se retranqueará como mínimo 5 m. de la alineación exterior. Se permite el adosamiento a linderos de parcelas de igual uso y calificación.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

4. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima será del 80% de la parcela neta.

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y de las edificaciones auxiliares.

5. Edificabilidad.

La edificabilidad es de 1,0 m^2/m^2 sobre parcela bruta.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m^2, computando ambos parámetros al 50%; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

6. Alturas.

El número de plantas máximo será dos (B+1).

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto de la rasante de la calle, será de 11 m. La altura máxima de la cumbrera será de 15 m.

7. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada edificio de una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 construidos, salvo mayor provisión establecida para el uso concreto, interiores a la parcela en todo caso.

En caso de disponer de viarios interiores, la sección libre de la calzada, sin bandas de aparcamientos, no será inferior a 3,5 m. si la vía es de un solo sentido, y a 6 m. si es de doble sentido.

Artículo 10.41.— CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

1. Cubiertas.

No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

La iluminación de la nave desde la cubierta podrá resolverse exclusivamente con lucernarios en el plano del faldón, de 1,2 m. máximo de anchura exterior.

El material de recubrimiento será preferiblemente de color rojo. Se permiten la chapa metálica, aunque no el fibrocemento en su color natural.

2. Materiales.

Se prohíbe el empleo de bloque de hormigón sin cargar, excepto el de tipo "Split", ranurado o similar.

En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados (PVC gris de manera especial), siendo preferibles los de cobre o aluminio lacado.

3. Cierres de parcela.

Los establecidos para Suelo Urbano por este plan.

Se creará pantallas vegetales, con especies vegetales autóctonas de suficiente porte, en el frente de las zonas industriales al vial de acceso, su anchura será de 2 m.

SECCION CUARTA. DOTACIONAL

Artículo 10.42.— APLICACION.

Las condiciones que se señalan para las dotaciones y equipamientos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a tales fines y que se representan en la documentación gráfica del plan.

También serán de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa

de aplicación en la zona en que se encuentren, siempre que se trate de edificios y parcelas de uso exclusivo.

Artículo 10.43.— SUSTITUCION DE USOS DOTACIONALES.

La sustitución de un uso dotacional concreto por otro igualmente dotacional podrá realizarse mediante la tramitación con arreglo a lo previsto en la legislación urbanísitica de la oportuna Modificación Puntual de Planeamiento, en cuya documentación se justifiquen suficientemente las razones del cambio.

Artículo 10.44.— DELIMITACION.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación del Suelo Urbano.

Artículo 10.45.— DEFINICION.

Las dotaciones o equipamientos se clasifican en función de los usos concretos con arreglo al siguiente criterio:

DOTACIONAL ESPACIO LIBRE (DEL)

Comprende los espacios públicos no edificados destinados al uso de la colectividad, bien sea como parques, jardines, áreas deportivas al aire libre, de juegos infantiles, espacios de ocio, aparcamientos, etc.

DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS (DI)

Comprende los espacios y edificios destinados a actividades consideradas de carácter básico para la colectividad (mercados, feriales, estaciones de transporte, gasolineras, centros de transformación, etc.).

DOTACIONAL ADMINISTRATIVO (DA)

Comprende los espacios y edificios destinados a las distintas administraciones públicas, instituciones, fundaciones, entes públicos, etc.

DOTACIONAL EDUCATIVO-CULTURAL (DEC)

Comprende los espacios y edificios destinados al fomento de la cultura, como casas de cultura, bibliotecas, salas de lectura, museos, salas de exposiciones, ateneos, etc.

DOTACIONAL DEPORTIVO (DD)

Se incluyen los lugares o edificios acondicionados para la práctica, enseñanza o exhibición de los ejercicios de cultura física y deportes, tales como polideportivos, gimnasios, canchas deportivas, vestuarios, almacenes, escuelas deportivas, clubes deportivos, etc. con edificación importante respecto de la superficie acondicionada.

DOTACIONAL RELIGIOSO (DR)

Comprende los edificios destinados a la práctica religiosa, como los templos, ermitas, centros parroquiales, conventos, etc.

DOTACIONAL SANITARIO-ASISTENCIAL (DS)

Comprende los consultorios, centros de asistencia primaria, hospitalillos, etc. y cuantos se destinen a la atención sanitaria en todas sus facetas.

DOTACIONAL APARCAMIENTO (DAP)

Comprenden los terrenos destinados al estacionamiento de vehículos, ya sea en superficie o bajo rasante, incluyendo las edificaciones e instalaciones necesarias para el uso (casetas, marquesinas, maquinaria, etc.) así como los espacios libres de uso público con los que coexistan.

DOTACIONAL HOTELERO (DH/DH1)

Comprende los terrenos destinados a la ubicación de instalaciones hoteleras en todas sus variantes junto con los restaurantes, cafeterías, salas de bodas y banquetes, comercios, etc. complementarias de las mismas.

En su categoría DH1 se reserva de manera exclusiva para instalaciones de gran capacidad, para hoteles con más de cien habitaciones. En el caso del Camping Mª Elena la edificación se retirará lo más posible de la ribera del mar.

Artículo 10.46.— CONDICIONES DE USO.

1. Usos dominantes:

- Dotacional específico.

2. Usos compatibles:

- Todos los usos dotacionales se consideran compatibles entre sí, salvo los hoteleros con el resto y el Hotelero con el Hotelero 1.

- Residencial, exclusivamente como vivienda adscrita a la guarda de la instalación, con un límite de 100 m² construidos.

- Comercial, hostelería, oficinas, adscritas al uso dotacional.

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.

3. Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

Artículo 10.47.— CONDICIONES DE EDIFICACION.

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación.

Edificación aislada.

Si la edificación colindante presenta medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir la nueva edificación deberá adosarse para ocultarla completamente; en caso de existir varias medianeras sobre una finca la nueva edificación se adosará al mayor número posible de ellas, y, en caso de resultar muy negativo para la distribución o estética de la propia edificación, como mínimo a aquella o aquellas que supongan mayor impacto visual en el ambiente urbano, justificando todos estos extremos suficientemente en el proyecto técnico. En estos casos de ocultación de medianerías el desarrollo mínimo de la edificación en perpendicular a la medianera será de 3 m.

La longitud máxima de fachada para cada edificio, o edificios medianeros en conjunto, será de 40 m; en el uso hotelero, en sus dos variantes, se tendrá especialmente en cuenta esta condición, de manera que en caso de tratarse de edificaciones de gran tamaño se dividirán en varios bloques menores unidos por la planta baja o sistema similar que impida la aparición de grandes volúmenes.

2. Alineaciones y rasantes.

La edificación deberá retranquearse de todos los linderos una distancia mayor de H/2 o 5 m., siendo H la altura de cornisa, medida desde el plano de fachada o cualquier vuelo cerrado.

Cuando se trate de edificaciones con cuerpos a distinta altura cada uno de ellos deberá guardar su correspondiente retranqueo en función de su altura.

El edificio podrá situarse en la línea de fachada cuando se apruebe un Estudio de Detalle a tal efecto.

3. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima será del 65% sobre parcela neta; para el uso hotelero, en sus dos variantes, será del 50%; para el uso de espacio libre público y aparcamiento será del 5%.

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y de las edificaciones auxiliares.

4. Edificabilidad.

La edificabilidad es de 1,5 m²/m² sobre parcela bruta; para el uso hotelero DH será de 0,5 m²/m²; para el uso hotelero DH1 será 0,2 m²/m²; para el uso de espacio libre público y aparcamiento será de 0,05 m²/m².

El desarrollo del uso hotelero DH1 en Celorio (Camping Mª Elena) supondrá necesariamente la aprobación de un Estudio de Detalle y la desaparición del uso de campamento de turismo.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m², computando ambos parámetros al 50%; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

5. Alturas.

El número de plantas máximo será tres y bajocubierta (B+2+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto del terreno original, en todo el perímetro de la edificación, será de 11 m. La altura máxima de la cumbrera será de 4 m. desde el último forjado horizontal.

Se permiten la cubiertas planas, curvas y los áticos retranqueados en cualquier situación, siempre que se trate de dotaciones de titularidad pública.

Para el uso de espacio libre público y aparcamiento se permite exclusivamente la edificación en planta baja, sin bajocubierta, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 7 m.

En edificaciones aisladas de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3 m. la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

6. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada edificio de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, interiores a la parcela en todo caso, salvo mayor previsión establecida para el uso concreto de acuerdo con la siguiente relación:

- Escolar: Espacio para un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.

- Cultural y asistencial: 1 plaza por cada 70 m² construidos.

- Sanitario: 1 plaza por cada 3 camas, cuando disponga de hospitalización.
- Servicios públicos: 1 plaza por cada 40 m² construidos.
- Mercado municipal: 1 plaza por cada 20 m² útiles de superficie de venta. Disponiendo además de zona de carga y descarga fuera de la vía pública, en proporción a una plaza de 10x5 m. por cada 7 puestos de venta.
- Deportivo: 1 plaza por cada 25 plazas de capacidad.

Artículo 10.48.— CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales; no obstante en su estricta aplicación habrá de tenerse en cuenta la condición de edificio singular que ostentan estas edificaciones.

Los cierres de parcela serán los establecidos para Suelo Urbano por este plan.

Se cuidará que los elementos de mobiliario urbano sean adecuados al emplazamiento en cuanto a diseño, seguridad, ornato, funcionalidad, etc.

DISPOSICION ADICIONAL UNICA

Este Plan asume como propias las ordenanzas de los Planes Parciales aprobados por el Ayuntamiento pendientes de ejecución en lo que no contradigan las determinaciones de este Plan General relativas a edificabilidad, usos e intensidades, contenidas en la ficha correspondiente.

DISPOSICION TRANSITORIA UNICA.

Las Normas contenidas en el presente Plan General serán de aplicación a los Sectores, Polígonos y Unidades de Actuación en desarrollo desde el momento de la Aprobación Inicial de sus correspondientes instrumentos de planeamiento, en aquellos aspectos que se ajusten a sus determinaciones y produzcan efectos favorables a los interesados.

Anexo 2

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL LLANES NORMAS DE DISEÑO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

INDICE

CAPITULO I.— EL EDIFICIO.

1.1. EXPRESION ARQUITECTONICA.

1.2. MAGNITUD E IMPLANTACION.

1.3. TRATAMIENTO DE ESPACIOS EXTERIORES.

1.3.1. Parcela.

1.3.2. Accesos peatonales.

1.3.3. Accesos rodados.

1.4. CONFIGURACION.

1.4. l. Patios.

1.4.2. Retranqueos y Retiros.

1.4.3. Voladizos.

1.4.4. Protecciones.

1.5. AREAS COMUNITARIAS.

1.5.1. Portal.

1.5.2. Escaleras.

1.5.3. Pasillos.

1.5.4. Dotaciones comunitarias.

CAPITULO II.— LA VIVIENDA.

2.1. DEFINICIONES.

2.2. CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

2.2.1. Higiénico-Sanitarias.

2.2.2. Iluminación natural.

2.2.3. Ventilación.

2.3. PROGRAMA MINIMO.

2.4. DISPOSICION FUNCIONAL.

2.5. PARAMETROS DIMENSIONALES.

2.5.1. Genéricos de Vivienda.

2.5.2. Específicos Vivienda VPP y VPO.

CAPITULO III.— AREAS COMPLEMENTARIAS.

3.1. TRASTEROS.

3.2. GARAJES, COLECTIVOS.

3.2.1. Area de acceso.

3.2.2. Vías de circulación y distribución.

3.2.3. Areas de aparcamiento.

3.2.4. Accesos peatonales.

3.2.5. Dotaciones e instalaciones.

CAPITULO I.— EL EDIFICIO.

1.1. EXPRESION ARQUITECTONICA.

La interpretación del derecho constitucional a una vivienda digna, ha de ser un propósito inmediato del Proyecto Arquitectónico, que ineludiblemente, se traducirá en la expresión visual del edificio.

Por ello es exigible como mínimo, una ordenación racional de sus alzados concebidos como unidad arquitectónica, desde su contacto con el suelo hasta su coronación.

Consecuentemente con lo expuesto:

a) Deberán ser propiciados aquellos alzados cuya disposición no sea despectiva en su propia composición arquitectónica y que además, en cualquier caso, no lo resulten en relación con su entorno.

b) Con la composición de los alzados se resolverá la continuidad expresiva de los elementos estructurales fundamentales hasta su contacto con el suelo, de forma que no haya contradicción entre el diseño de la zona basamental del edificio, o cerramiento de la planta baja, y el resto del inmueble.

c) Sin perjuicio de la compatibilidad con la exigencia anterior, quedarán rigurosamente delimitadas en las fachadas las superficies objeto de un diseño posterior.

d) Será objeto de diseño y tratamiento arquitectónico, el plano inferior de los cuerpos volados sobre fachadas, con materiales cuya calidad no desmerezca de los paramentos verticales, especialmente en los vuelos sobre planta baja y en las comisas de coronación.

e) Los volúmenes arquitectónicos y elementos técnicos que se manifiesten sobre la cubierta, compatibilizarán su función con un propósito de diseño, en su dimensionado y acabados, en armonía con el resto del edificio.

1.2. MAGNITUD E IMPLANTACION.

La magnitud e implantación de un edificio es consecuencia directa de los parámetros de rasante, edificabilidad y alineaciones concretas, definidos en la Legislación Urbanística y el Planeamiento Municipal.

1.3. TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS EXTERIORES.

1.3.1. PARCELA.

Cuando la parcela supere en dimensión al suelo ocupado por la edificación, se definirán arquitectónicamente —dentro de un proyecto integrado— las áreas residuales, precisándose su uso (público, comunitario o privado), así como sus accesos.

Se precisarán igualmente en la documentación del proyecto, las servidumbres de paso que sobre espacios privados, pudieran generar las necesidades de conservación y limpieza de elementos arquitectónicos o instalaciones comunes.

1.3.2. ACCESOS PEATONALES.

En espacios comunitarios y públicos, los accesos al edificio desde los linderos de la parcela tendrán como mínimo, la calidad y los servicios de que esté dotada la vía pública desde la que se accede.

En todo caso, siempre dispondrán de las dotaciones de pavimentación, agua, alcantarillado e iluminación.

Los accesos quedarán definidos por una diferenciación de su tratamiento superficial o por una señalización expresa.

1.3.3. ACCESOS RODADOS.

Los accesos rodados, así como las plazas de aparcamiento en superficie, si las hubiera, estarán definidos y señalizados.

1.4. CONFIGURACION.

1.4.1. PATIOS.

Son aquellos espacios cuya función es proporcionar luz y/o ventilación a los edificios. Quedan definidos por los paramentos, muros de cerramiento, alineaciones o medianeras que, en cada caso, conforman su perímetro.

Podrán estar cubiertos o protegidos mediante soluciones constructivas cuya trasparencia y ventilación natural garanticen la idoneidad de su función. Se exigirá como mínimo en estos casos, una trasparencia nominal del 90%, y una superficie de ventilación equivalente al 0,40 de la superficie de su planta.

Los patios pueden ser de los tipos siguientes:

A) PATIOS DE MANZANA.

Son los espacios que quedan delimitados por las alineaciones interiores de las manzanas.

La definición de estas alineaciones, que se conforman como fachadas inte-

riores, sus usos y demás condiciones urbanísticas, serán competencia en cada caso de la Normativa Municipal.

B) PATIOS DE PARCELA.

Son aquellos que se sitúan dentro de la superficie del solar o finca que ocupe el edificio. A su vez, los patios de parcela se clasifican en los siguientes tipos:

B1. PATIOS INTERIORES:

Son los patios de parcela que quedan dispuestos interiormente en el edificio, para posibilitar la iluminación y/o ventilación de cualquier recinto del edificio o área de la vivienda.

B2. PATIOS EXTERIORES O ABIERTOS:

Son los patios de parcela que quedan dispuestos de modo adyacente a alineación exterior. Los paramentos que lo conforman tendrán carácter de fachada.

A estos efectos, no se considerarán patios abiertos los retranqueos en fachada con fondo igual o inferior a 1,50 m.

B3. PATIOS INGLESES:

Son patios de parcela adyacentes a la alineación de fachada, que se desarrollan por debajo de la rasante de calle, con el propósito de ventilar o iluminar recintos situados bajo dicha rasante.

PARAMETROS DE PATIOS:

N = Nº de niveles o plantas a las que da servicio el patio, considerando desde la planta mas baja en la que existan huecos de luces con servicio a viviendas.

A estos efectos, computarán como una planta más, aquellos cerramientos de coronación o de bajo cubierta, cuya altura medida sobre el último forjado sea superior a 1,50 m.

L = Luces rectas: Distancia mínima horizontal desde el eje del hueco hasta su parámetro opuesto.

D = Dimensión mínima: Diámetro del círculo inscrito mínimo.

A = Frente o abertura: En patios abiertos, distancia entre paramentos opuestos medida sobre la alineación exterior.

F = Fondo: En patios abiertos, distancia horizontal desde la alineación perimetral a la arista, punto o plano mas alejado de ésta.

DIMENSIONADO DE PATIOS:

En función del número de plantas y de las áreas a las que se ilumine, los cerramientos de los patios, medidos en su mayor altura (con exclusión de los elementos permitidos sobre cubierta), se ajustarán a las alineaciones definidas por las luces rectas siguientes:

Nº de plantas	Con luces a escaleras y áreas higiénico-sanitarias	Con luces a cocinas	Con luces a dormitorios (o estancias en patios exteriores)
3 Plantas	2 m.	3 m.	3 m.
4 Plantas	2 m.	3 m.	4 m.
5 Plantas	2 m.	3 m.	5 m.
6 Plantas o mas	2 m.	3 m.	6 m.

De manera particularizada, en cada tipo de patio se cumplirán los siguientes parámetros:

Patios interiores:

- Con luces a escaleras y áreas higiénico-sanitarias:

Dimensión mínima D ≥ 2 m.

- Con luces a cocinas y dormitorios:

Dimensión mínima D ≥ 3 m.

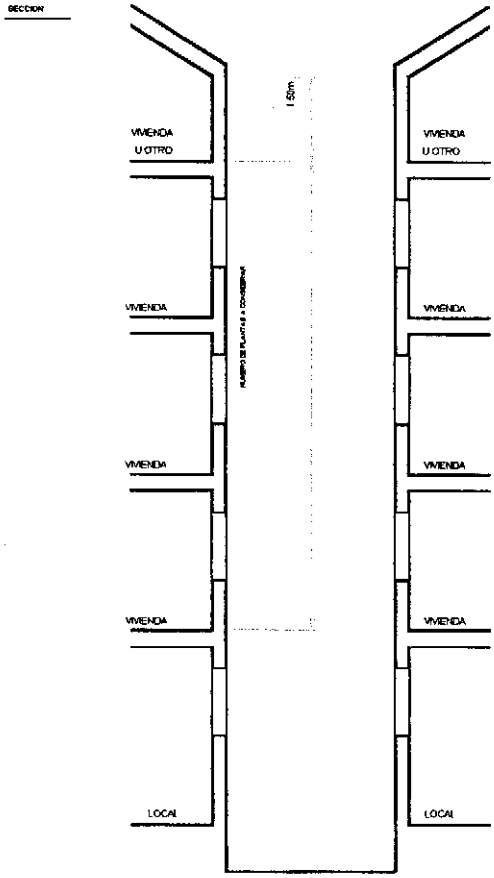
Patios exteriores o abiertos:

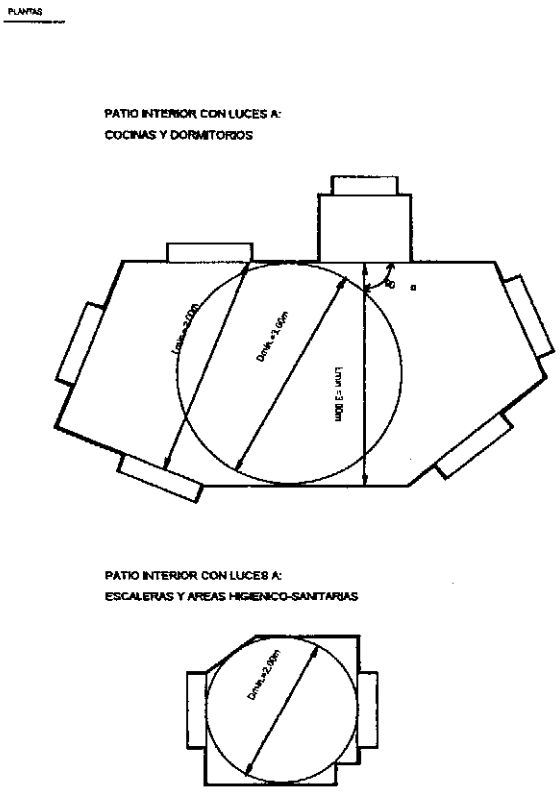
Abertura o frente: A ≥ 3 m.
Fondo: F ≤ A.

Patios ingleses:

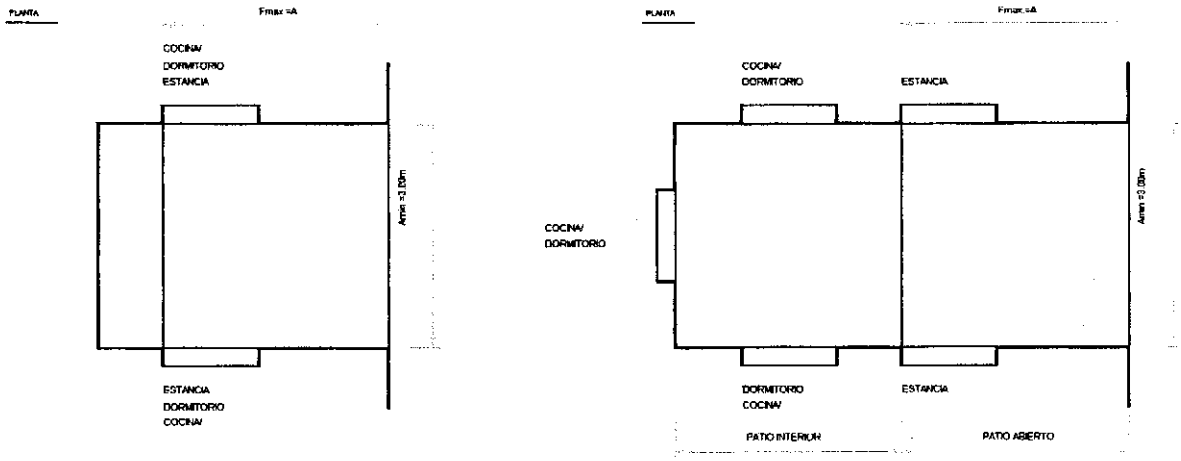
Abertura o frente: A ≥ 3m.
Fondo: F ≤ A.

1.4.1.B1. Esquemas de dimensionado de patios interiores





1.4.1.B2. Esquemas de dimensionado de patios exteriores o abiertos.



1.4.2. RETRANQUEOS Y RETIROS

RETRANQUEOS:

Son penetraciones espaciales abiertas a alineaciones de fachada, en toda su altura.

RETIROS:

Son retranqueos de fachadas que afectan únicamente a la planta donde se ubican.

DIMENSIONADO DE RETRANQUEOS Y RETIROS:

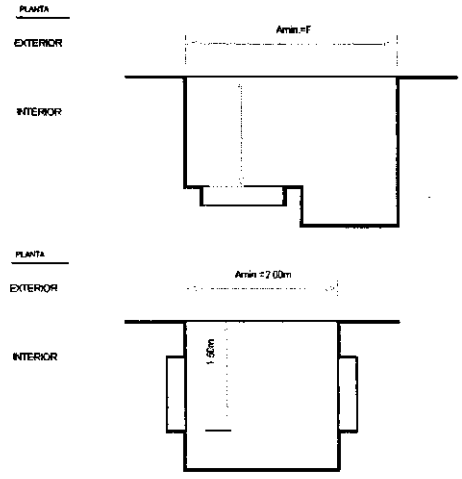
Cuando sirvan para iluminar recintos o áreas que así lo requieran, sus dimensiones cumplirán los siguientes parámetros:

Fondo: $F \leq 1{,}5$ m. Medido desde la alineación del cerramiento o fachada, hasta el elemento de cierre que contenga huecos de iluminación.

Abertura: $A \geq F$.

$A \geq 2$m. Si se cuenta con ventanas laterales.

1.4.2 Esquemas de dimensionado de retranqueos y retiros.



1.4.3. VOLADIZOS.

Son las superficies cerradas o abiertas que asigna el planeamiento a cada parcela, bajo la forma de cuerpo volado, que podrán ser transferidas dentro del mismo edificio, según las condiciones que en cada caso regule la Normativa Municipal.

1.4.4. PROTECCIONES.

Se dispondrán protecciones contra el riesgo de precipitación de personas u objetos, a base de elementos arquitectónicos permanentes y resistentes a empujes horizontales y verticales, de al menos 100 Kp/ml.

Su altura será proporcional a la altura libre de caída, y en ningún punto permitirán el paso a través suyo, de objetos de mayor diámetro que el establecido en la siguiente tabla:

Altura libre de caída (en m.)	Altura mínima de protección (en m.)	Diámetro max. de sus huecos (en m.)
Menor de 1,40	0,60	0,24.
Entre 1,40 y 2,90	0,85	0,16.
Mayor de 2,90	0,95	0,12.

El hueco máximo entre el elemento de protección y el borde protegido, medido en el plano horizontal, será de 6 cm.

Sin perjuicio de las dimensiones dadas, en zonas de circulación con desniveles superiores a 0,80 m., se dispondrá en todo caso un pasamanos a una altura de 0,95 m.

Cuando las zonas de tránsito se separen del borde de un desnivel a proteger, mediante espacios horizontales no transitables (zonas verdes, etc.), y siempre que éstos últimos tengan ancho menor de 2 m., se dispondrá igualmente un pasamanos o quitamiedos a 0,95 m. de altura.

1.5. AREAS COMUNITARIAS.

1.5.1. PORTAL.

Espacio de acceso desde el exterior de la edificación a los núcleos de comunicación interior del mismo.

Tendrá una embocadura significativa en la composición arquitectónica de la fachada.

Incorporará una placa de identificación del edificio, o fracción comunitaria, y un cuadro de intercomunicación acústica con todas las viviendas.

Si la puerta es de rejería, será obligatoria una puerta cancela o cortavientos en el siguiente umbral.

DIMENSIONADO DEL PORTAL:

Embocadura:

- Ancho mínimo: 1,50 m.
- Luz mínima de acceso (ancho): 1,10 m.
- Altura mínima: 2,20 m.

Ambito interior del portal:

- Ancho mínimo (en nivel uniforme): 2,00 m.
- Longitud mínima (en nivel uniforme): 2,00 m.
- Altura mínima: 2,40 m.
- Altura crítica, aplicable en umbrales: 2,20 m.

Areas de acceso a aparatos elevadores y escaleras:

- Diámetro mínimo inscribible: 1,50 m.
- Altura mínima del área de acceso: 2,40 m.
- Altura crítica, aplicable en umbrales: 2,20 m.

Este área de acceso a aparatos elevadores, puede estar incluida en el ámbito del portal.

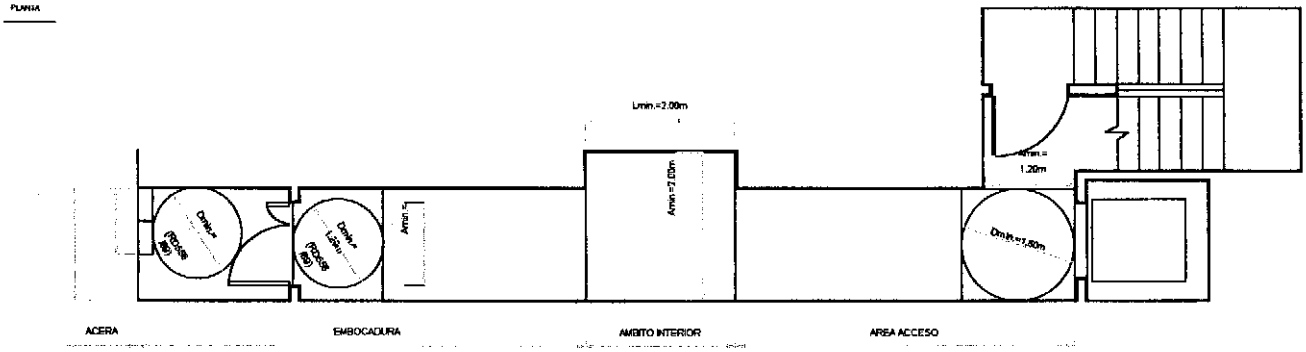
1.5.1. Esquemas de dimensionado del portal.

PUERTA CON SENTIDO DE APERTURA HACIA EL EXTERIOR. (NBE-CPI-96: EVACUACION SUPERIOR A 100 PERSONAS).

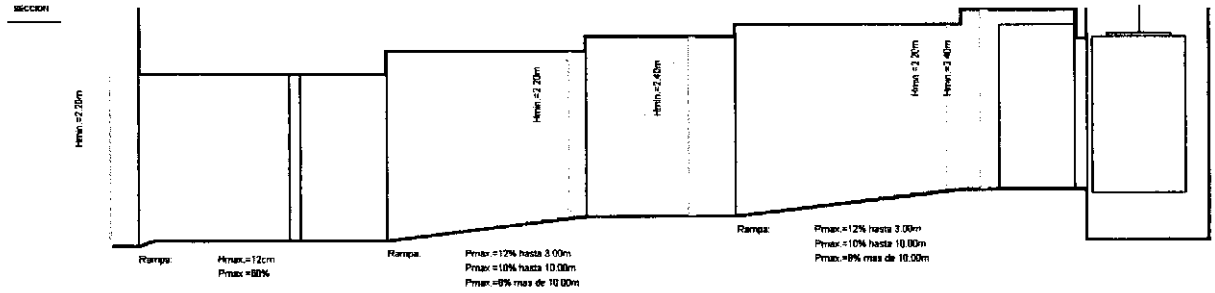
EDIFICIO CON OBLIGATORIEDAD DE INSTALACION/PREVISION DE ASCENSOR (RD.556/89. LEY 8/95: NUEVE O MAS VIVIENDAS).

- ACCESO CON DESNIVEL

PLANTA

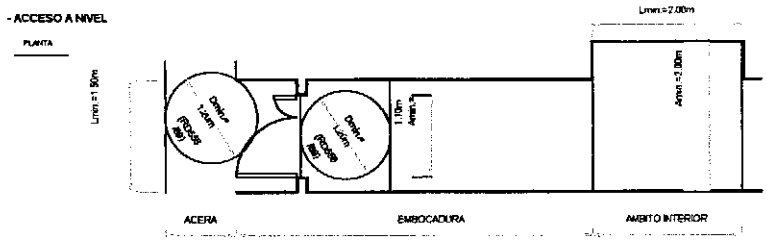


SECCION



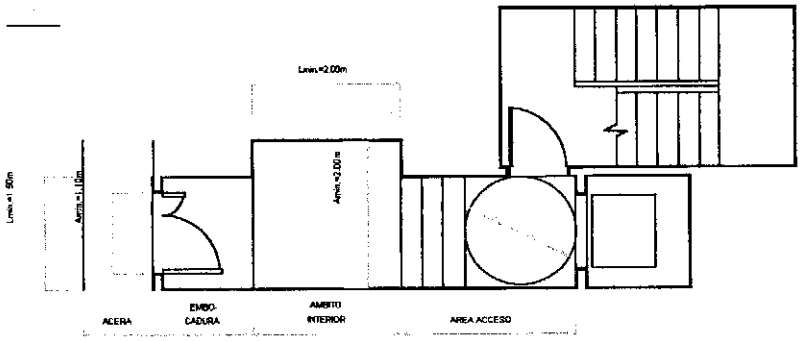
- ACCESO A NIVEL

PLANTA

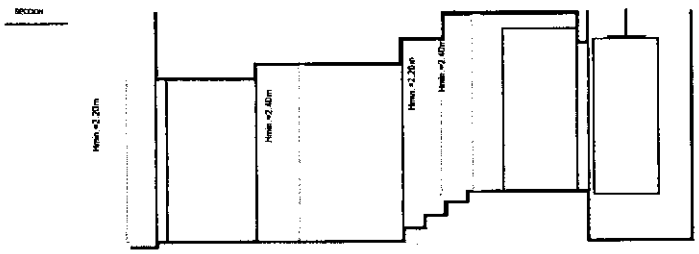


PUERTA CON SENTIDO DE APERTURA HACIA EL INTERIOR. (NBE-CPI-96: EVACUACION NO SUPERIOR A 100 PERSONAS)

EDIFICIO SIN OBLIGATORIEDAD DE INSTALACION/PREVISION DE ASCENSOR (RD.556/89. LEY 5/95: MENOS DE 9 VIVIENDAS)



SECCION



1.5.2. ESCALERAS.

Elementos de comunicación vertical mediante planos con pendientes mayores del 12%.

Se distinguen dos situaciones:

A) Escaleras en edificios que carezcan de aparatos elevadores.

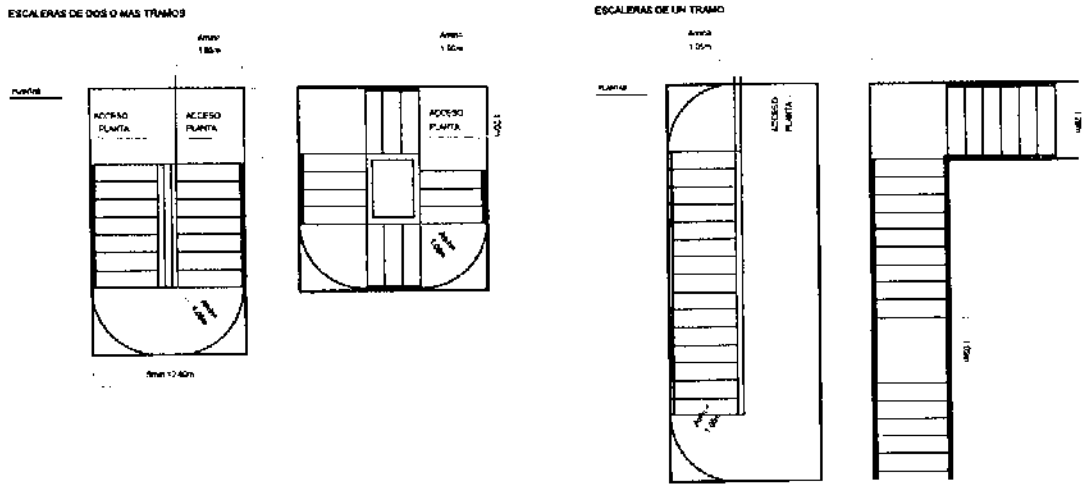
B) Escaleras en edificios dotados de aparatos elevadores o secundarias respecto de otro núcleo principal.

DIMENSIONADO DE LAS ESCALERAS:

Situación A.

- Ancho libre mínimo entre paramentos:	Para un tramo	1,20 m.
	Para dos tramos	2,40 m.
- Ancho útil mínimo de peldaños:		1,05 m.
- Dimensiones libres de mesetas intermedias o descansillos. (cuando no sirvan de acceso a pasillos de distribución):		Igual al ancho útil mínimo del peldaño
- Dimensiones libres de mesetas y rellanos. (cuando sirvan de acceso a pasillos de distribución):		1,20 m.

1.5.2. Esquemas de dimensionado de escaleras en situación A.

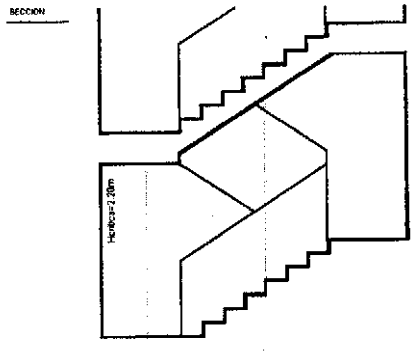


Situación B.

Su dimensionado estará sujeto únicamente a lo establecido en la Norma Básica de Protección contra Incendios.

Para ambas situaciones (A o B) la altura libre será de 2,40 m., admitiéndose una altura crítica de 2,20 m. aplicable en un máximo del 25% de su superficie en planta.

l.5.2. Esquema en sección, de dimensionado de escaleras en situaciones A y B.



ILUMINACION DE LAS ESCALERAS:

Todo núcleo de escalera contará con iluminación natural y/o artificial suficiente para su uso.

La iluminación natural será obligatoria en el caso de escaleras en la situación A. Dicha iluminación natural, cuando sea obligatoria, se puede establecer por medio de huecos a fachadas o patios, cuya superficie mínima será de 1 m². en cada planta.

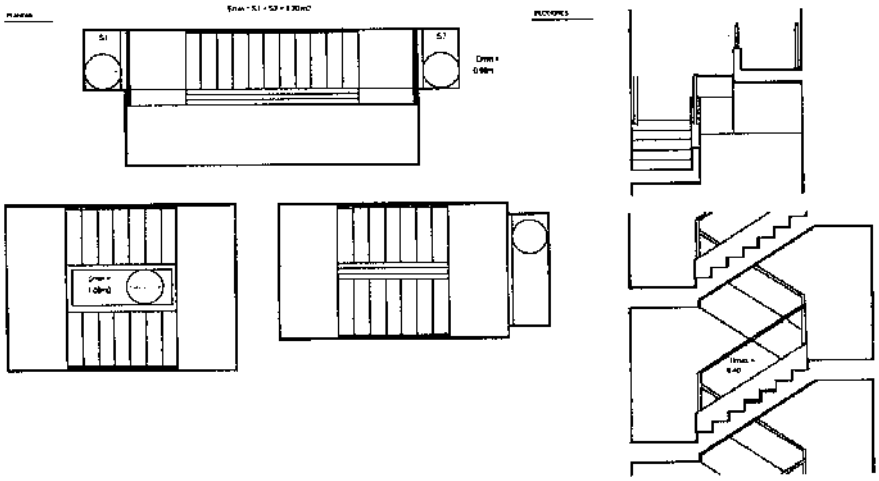
Así mismo, podrá establecerse una iluminación cenital, con elementos traslúcidos incorporados a la cubierta, de trasparencia nominal superior al 90% y cumpliendo las siguientes especificaciones:

- Existirá un ojo central de escalera, o alternativamente una o varias aberturas laterales en contacto con ésta, con proyección vertical coincidente en todas las plantas.
- Las dimensiones mínimas de dichos huecos serán:

Superficie del ojo central:	1,00 m².
Superficie aberturas laterales:	1,20 m².
Diámetro círculo inscrito:	0,60 m.

- La superficie de los elementos cenitales traslúcidos, medida en proyección horizontal, será como mínimo, tres veces el área exigida a los huecos.
- Las barandillas o antepechos de las escaleras limitarán su parte opaca a 40 cm. de altura media sobre cada peldaño.

1.5.2. Esquemas de iluminación natural de escaleras en situación B.



VENTILACION DE LAS ESCALERAS:

A efectos de ventilación, todo el ámbito de la caja de escaleras se considera una unidad ambiental, exigiendo una renovación de aire igual a su volumen, cada hora.

Podrá conseguirse de forma natural a través de los elementos de iluminación, o de forma artificial mediante sistemas de ventilación que se concreten y justifiquen técnicamente en la documentación del Proyecto.

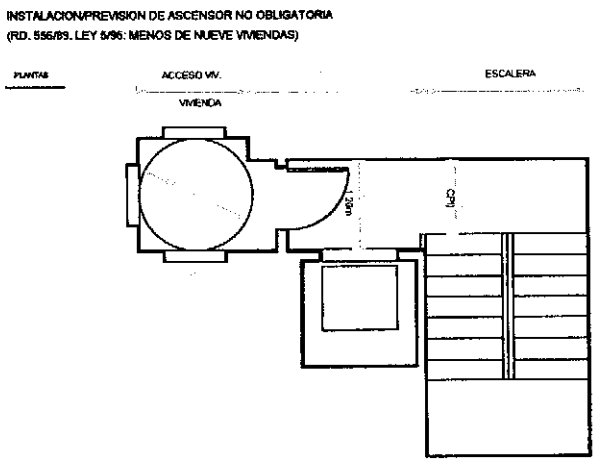
1.5.3. PASILLOS.

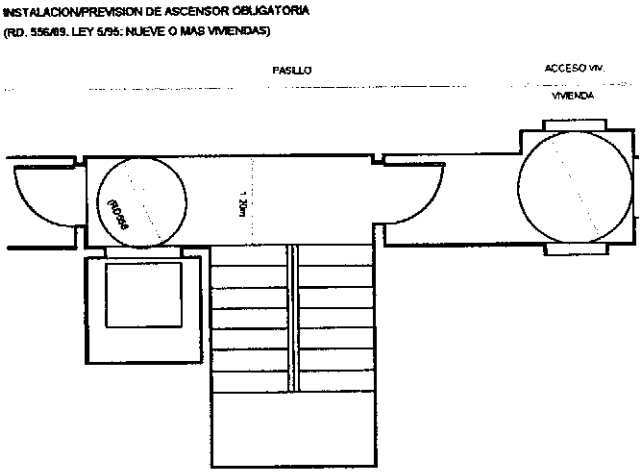
Elementos de comunicación horizontal mediante planos con una pendiente no superior al 12%.

DIMENSIONADO:

Ancho libre mínimo del pasillo:	1,20 m.
Diámetro mínimo inscribible en los puntos de acceso a vivienda:	1,50 m.
Altura mínima:	2,20 m.

1.5.3. Esquema de dimensionado de pasillos.





1.5.4. DOTACIONES COMUNITARIAS.

RECINTOS PARA EQUIPOS DE MEDIDA DE INSTALACIONES.

Todo edificio comunitario contará con recintos o cuartos independientes para los equipos de medida de las diferentes instalaciones, que se ajustarán, en su dimensionado y condiciones de uso, a las reglamentaciones vigentes de cada instalación.

RECINTOS PARA ALMACENAMIENTO DE RESIDUOS SOLIDOS.

Todo edificio comunitario dispondrá de un recinto apto para el almacenamiento de residuos sólidos susceptibles de generarse en las viviendas a las que sirva.

Dicho recinto tendrá acceso directo desde espacios comunitarios, contará con revestimientos interiores lavables y estará dotado de punto de agua, desagüe y ventilación suficiente al exterior.

ASCENSORES.

Cuando la diferencia entre la cota de la rasante de la calle frontal al portal y la de cualquier planta en la que exista acceso a vivienda, exceda de 10,75 m., con excepción de los cuerpos permitidos sobre la máxima altura de cornisa, será obligatorio disponer de aparato elevador.

CAPITULO II.— LA VIVIENDA.

2.1. DEFINICIONES.

VIVIENDA: Espacio diferenciado, con propiedades ambientales controladas, y destinado al alojamiento de una unidad familiar. Puede integrarse en una unidad arquitectónica de mayor escala, que se denominará edificio de viviendas, cuando éste uso sea dominante.

SUPERFICIES:

- SC SUPERFICIE CONSTRUIDA: Area, en m². del polígono máximo definido por la cara exterior de los cerramientos, antepechos, barandillas, y ejes de las paredes medianeras o divisorias que delimitan un recinto.

  A estos efectos, computarán íntegramente los espacios exteriores cubiertos de uso privativo del recinto considerado, tales como terrazas, balcones, etc.

- SU SUPERFICIE UTIL: Area resultante de deducir a la superficie construida, SC, las siguientes:

  a) Las paredes de cerramiento, antepechos y divisiones permanentes.

  b) Los espacios con altura inferior a 1,50 m.

  c) El 50% del área de los espacios exteriores cubiertos que hayan sido incluidos en el cómputo de superficies construidas.

  d) Los elementos verticales arquitectónicos, estructurales o conductos, que ocupen más de 100 cm². en su planta. En edificios comunitarios, para viviendas de igual distribución y tipología situadas en la misma columna, se considerará —a efectos económico-jurídicos—, la superficie media de estos elementos, siempre que su dispersión sea inferior a 1 m².

- STC SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA: Suma de la superficie construida de un recinto, mas la parte alícuota de SC de los elementos comunes, obtenida proporcionalmente a su propia superficie útil.

AREAS DE CONVIVENCIA: Areas de la vivienda destinadas al uso común, tales como estancias y comedores.

AREAS DE PRIVACIDAD: Areas de la vivienda destinadas al uso discrecional o reservado, tales como los dormitorios.

AREAS COMPLEMENTARIAS: Areas higiénico-sanitarias, cocinas, espacios de tránsito y comunicación y servicios complementarios de la vivienda.

DIMENSION CRITICA: Reducción puntual, o restringida sobre la dimensión mínima.

2.2. CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

2.2.1. HIGIENICO-SANITARIAS.

A) SERVICIOS HIGIENICOS: Dentro del espacio vivienda existirán, como mínimo, los siguientes aparatos sanitarios:

- Lavabo.
- Baño o ducha.
- Inodoro.

El servicio de inodoro estará situado en un recinto independiente y exclusivo, compatible únicamente con otros aparatos sanitarios y con el área de lavado y tendido de ropa.

B) AREA DE COCINA: Dentro del espacio vivienda existirá un área específica de cocina, con las siguientes dotaciones:

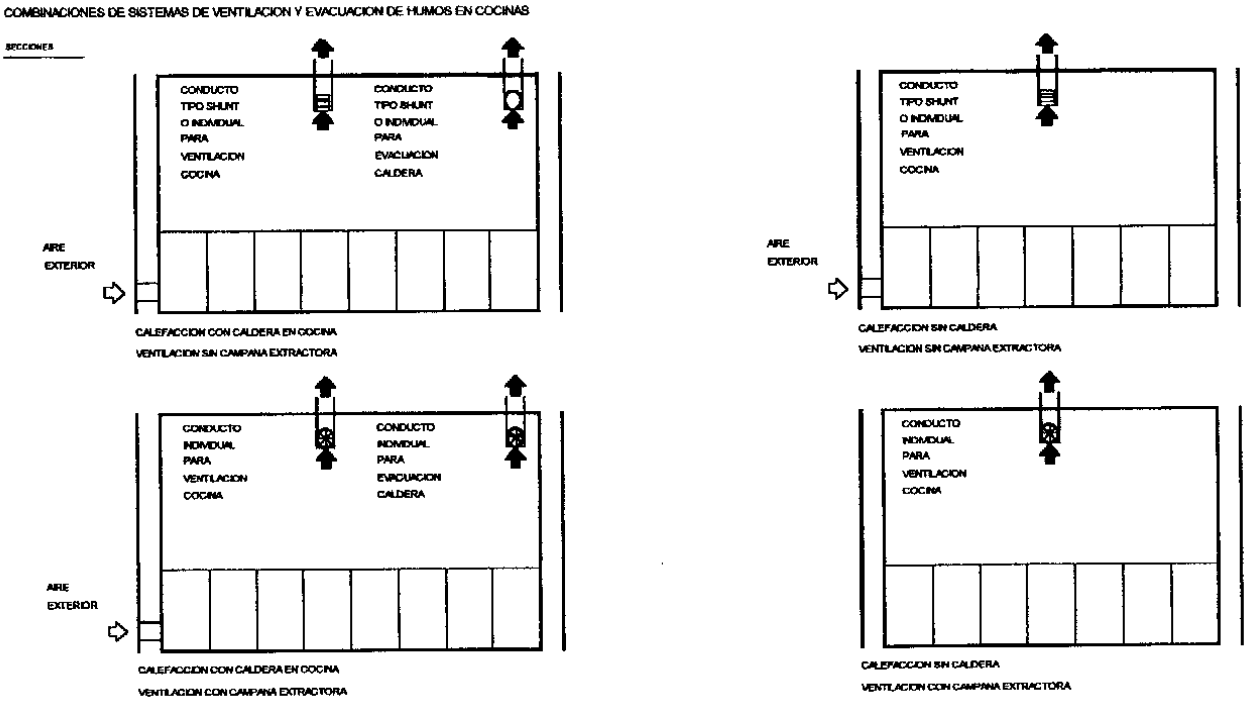
a) Punto y sistema de alimentación de energía transformable en calor, idóneo para manipular y cocinar alimentos.

b) Sistema de renovación de aire, activado por aspirador estático —tipo Shunt o equivalente—, o dinámico. La evacuación de campanas extractoras u otros sistemas individuales dinámicos de extracción, siempre requerirá un conducto individual. En ningún caso podrán dotarse de conductos tipo Shunt, aquellos locales en los que se instalen sistemas dinámicos de extracción.

c) Sistema de evacuación de gases de combustión susceptibles de generarse en los equipos de producción de calefacción o de agua caliente sanitaria; adecuado a las instalaciones previstas y cumplimentando los reglamentos correspondientes.

Cuando la vivienda no cuente con sistema de calefacción alguno, individual o colectivo, se preverá como alternativa para una futura dotación, un conducto individual por vivienda con salida a cubierta, de las características apropiadas y de sección interior $\geq$ 175 cm².

2.2.1.B Esquemas de ventilación y evacuación de humos en cocinas.



C) DOTACIONES MINIMAS: Toda vivienda dispondrá al menos de las siguientes dotaciones:

- Instalación de agua fría y caliente para el consumo y uso doméstico, de acuerdo con las normas básicas y reglamentos correspondientes.

- Instalación eléctrica acorde al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

D) TENDEDERO: Toda vivienda estará dotada de un espacio para el tendido y secado de ropa, con acceso directo desde ésta, revestido de materiales fácilmente lavables y con ventilación. Este espacio podrá situarse en:

1) Abierto a patios interiores de parcela.

2) En patios de manzana o patios abiertos a éstos, con ocultación de vistas.

3) En un recinto interior de la vivienda, con ventilación permanente, revestimientos adecuados a su uso, y accesible desde cualquier pieza de la misma, a excepción de las consideradas como áreas de convivencia.

4) Reservando superficie de ámbitos compartidos, en áreas de uso compatible (cocinas, baños y aseos), sin interferir en el funcionamiento previsto para ellas.

5) En viviendas que no cuenten con patio interior de parcela o de manzana, se permitirá su situación en fachada, con ocultación total de vistas. A estos efectos, en ningún caso podrá situarse el tendedero en fachada exterior, cuando la vivienda cuente con patio interior de parcela o de manzana.

No será sin embargo obligatoria la dotación del área de tendedero en los siguientes casos:

1) En vivienda de programa mínimo.

2) En aquellas viviendas en las que, contando con patio interior de parcela, el tendido y secado se prevea como directo a dicho patio.

3) Cuando en la vivienda se prevea la dotación e instalación de un sistema tecnológico adecuado (secadora, armario secador, etc.) cuyas especificaciones técnicas, ubicación y conexiones de alimentación precisas, queden debidamente detalladas en los documentos de Proyecto.

2.2.2. ILUMINACION NATURAL.

Todas las áreas de convivencia y privacidad dispondrán de iluminación natural, en primeras o segundas luces, por huecos a fachada, a patios de cualquier tipo, o mediante iluminación cenital.

Las áreas de convivencia, en especial, recibirán sus primeras o segundas luces:

- Desde fachadas, con luces rectas siempre superiores a 3 m.

- Desde patios exteriores, cumpliendo las dimensiones prescritas.

- Desde patios de manzana, cuando lo permitan las Ordenanzas.

- Por claraboyas cenitales, o patios exclusivos particularizados.

En casos de rehabilitación se admitirán las soluciones existentes, siempre y cuando éstas no sean mejorables o adaptables a los mínimos exigidos, sin perjuicio de la reducción de sus valores arquitectónicos o compositivos. Si la rehabilitación supone la redistribución total del inmueble o se procede a su vaciado interior, se cumplirán los mismos condicionantes exigidos para edificios de nueva planta.

DIMENSIONES.

Superficie de Iluminación: Será considerada así, aquella que tenga una transparencia nominal mayor del 90%, con una tolerancia del 20% para absorber la incorporación de elementos constructivos opacos.

Su dimensión mínima será superior a 1/8 de la superficie de la estancia a la que se ilumina, estableciéndose una tolerancia de hasta 1/10 en los casos de áreas en segundas luces.

Area Iluminada: Es el área servida por el hueco e inmediata al mismo, definida por las siguientes dimensiones:

- Fondo: Cinco (5) veces la dimensión vertical del hueco, y nunca mayor de 8 m.

- Distancia lateral: La comprendida entre el eje del hueco y los parametros laterales que limitan el área iluminada. Esta no será superior a tres (3) veces la anchura del hueco, con un límite de 4,50 m.

- Superficie del área iluminada: No será mayor de ocho (8) veces la superficie del hueco a través del que se ilumina, salvo que existan áreas en segundas luces, en cuyo caso se podrá alcanzar en conjunto una superficie de hasta diez (10) veces la del hueco.

Todas las áreas de convivencia y privacidad estarán dentro del área iluminada. En el caso de áreas situadas en segundas luces, tendrán como mínimo una superficie de iluminación equivalente a la cuarta parte de su área, con un mínimo de 3 m^2.

2.2.3. VENTILACION.

Las áreas de convivencia y privacidad contarán con ventilación directa a través de la superficie practicable de los huecos de iluminación. La superficie practicable será como mínimo 1/12 de la SU del recinto. Las estancias en segundas luces, contarán con un sistema de ventilación cruzada que garantice el flujo de renovación de aire de las mismas.

En aquellos casos en que el área de cocina cuente con ventilación directa, la superficie practicable será también como mínimo 1/12 de la SU de dicho recinto. El área de cocina y los servicios higiénico-sanitarios, que no tengan ventilación directa, tendrán garantizada una renovación continua de tres volúmenes/hora a través de aspiradores estáticos o dinámicos.

En casos de rehabilitación se admitirán las soluciones existentes, siempre y cuando éstas no sean mejorables o adaptables a los mínimos exigidos, sin perjuicio de la reducción de sus valores arquitectónicos o compositivos. Si la rehabilitación supone la redistribución total del inmueble o se procede a su vaciado interior, se cumplirán los mismos condicionantes exigidos para edificios de nueva planta.

2.3. PROGRAMA MINIMO.

El programa mínimo para el uso de vivienda es el que corresponde a la unidad menor o vivienda mínima, compuesta de área estancial y comedor, cocina, dormitorio y área higiénica, pudiendo compartir en un solo ámbito las áreas de convivencia y privacidad, así como las complementarias compatibles con éstas. Su superficie útil no será inferior a 28 m².

2.4. DISPOSICION FUNCIONAL.

a) Existirá un propósito en el diseño de las distintas áreas de la vivienda que se reflejará en la disposición de espacios de convivencia y espacios de privacidad, en su capacidad de amueblamiento funcional y en su interrelación con otras áreas complementarias.

b) Las áreas de convivencia no servirán en ningún caso como acceso directo a recintos de servicios higiénicos.

Se permitirá, sin embargo, dicho acceso directo desde áreas complementarias, aunque no estén totalmente independizadas.

c) Los dormitorios serán recintos independientes y no servirán de paso a otras habitaciones vivideras.

Podrán servir de paso a recintos de servicios higiénicos, cuando el programa de la vivienda sea de un solo dormitorio, o cuando se disponga de otro núcleo higiénico-sanitario accesible desde áreas complementarias.

d) La funcionalidad de la cocina se regulará por una franja de paso, de ancho mínimo 90 cm., que permita el acceso a cualquier mueble o instalación fija.

2.5. PARAMETROS DIMENSIONALES.

2.5.1. GENERICOS DE VIVIENDA.

SU: Superficie útil mínima, en m².

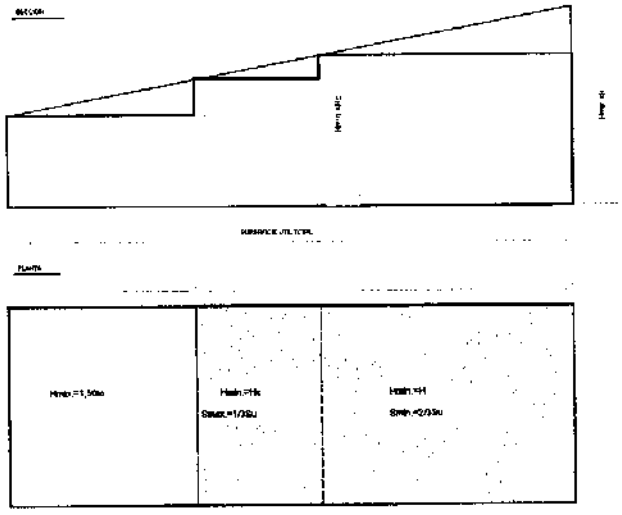
D: Distancia mínima entre paramentos opuestos, a efectos del cómputo de superficie útil mínima.

O: Diámetro inscribible mínimo.

H: Altura libre mínima de la SU.

Hc: Altura crítica mínima, aplicable a 1/3 como máximo de la SU.

2.5.1. Esquema de superficies útiles por alturas.



Usos compartidos: La superficie de los espacios con usos compartidos se obtendrá por la suma de las correspondientes superficies de las áreas que comparte.

AREAS Y USOS		SU	D	O	H	Hc
AREA ESTANCIAL	INDEPENDIENTE	12,00	1,8	3,0	2,50	2,30
	COMPARTIDA	10,00	"	"	"	"
AREA DE COMEDOR	INDEPENDIENTE	6,00	1,8	2,2	2,50	2,20
	COMPARTIDA	4,00	"	"	"	"
AREA DE COCINA	INDEPENDIENTE	5,00	1,5	1,5	"	2,10
	COMPARTIDA	4,00	1,5	1,5	"	"
DORMITORIO	DOBLE	9,00	1,8	2,4	"	2,10
	INDIVIDUAL	6,00	1,8	1,8	"	"
COMPARTIDO	INDIVIDUAL	5,00	1,8	1,8	"	"
AREAS HIGIENICAS	INODORO INDIVID.	1,00	-	0,7	2,30	1,80
	INODORO+APARATO	1,40	-	0,7	"	"
	INODORO+BAÑO	1,80	-	0,7	"	"
	ASEO = 3 APARATOS	2,00	-	0,7	"	"
	BAÑO= 4 APARATOS	3,00	-	0,7	"	"
COMPARTIDAS	AREA HASTA 2 AP.	1,80	-	0,7	"	2,10
AREAS COMPLEMENTAR	VESTIBULO	-	"	1,1	2,30	2,10
	DISTRIBUIDORES	-	"	1,0	"	"
	PASILLOS	-	0,9	-	"	"
TENDEDERO	INDIVIDUAL	2,00	-	0,8	"	1,80
	COMPARTIDO	2,00	-	0,6	"	"
VIVIENDA MINIMA		28,00	2,5	3,0	2,50	2,10

2.5.2. SUPERFICIES MAXIMAS DE VIVIENDAS VPP Y VPO.

Las superficies útiles máximas de este tipo de viviendas, serán las siguientes:

TIPOLOGIA	Nº ASEOS	SU. MAX.
VIVIENDA MINIMA	1	50,00
VIVIENDA DE 2 DORMITORIOS	1	70,00
VIVIENDA DE 3 DORMITORIOS	1	90,00
VIVIENDA DE ≥ 4 DORMITORIOS	2	90,00

CAPITULO III.— AREAS COMPLEMENTARIAS

3.1. TRASTEROS.

Son aquellos espacios de almacenamiento anejos a las viviendas, situados en el propio edificio. No se fija regulación específica alguna para su disposición, con excepción de que sus accesos se realicen obligatoriamente a través o desde espacios comunes. Dentro del área de Trasteros, la dimensión mínima de sus pasillos de distribución vendrá regulada por la Normativa de Protección de Incendios vigente.

3.2. GARAJES COLECTIVOS.

AMBITO.— Este apartado será de aplicación a los locales de uso garaje, vinculados a edificios cuyo uso dominante sea el de vivienda.

Quedarán definidos en los planos de planta y sección, con delimitación de los accesos, rampas, pendientes, vías, direcciones de circulación y plazas de aparcamiento.

Su ubicación estará regulada por las prescripciones de planeamiento, normas y ordenanzas aplicables a dicho uso en cada caso.

La adecuación al uso requerirá el estudio pormenorizado de iluminación, ventilación instalaciones y medidas correctoras necesarias, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, con la NBE-CPI, y los Reglamentos del M. de Industria afines a cada instalación.

3.2.1. AREA DE ACCESO.

Es la superficie de tránsito entre la vía pública y las vías de circulación propias del local.

Su diseño permitirá en este área el estacionamiento momentáneo, y no interferirá con la circulación de la vía pública.

En aquellos casos en los que se cuente con la dotación de un sistema de apertura automatizada mediante control a distancia, los elementos de cierre podrán ser coincidentes con la alineación de fachada. En esta casuística, habrá que mantener la dotación del área de acceso, hacia el interior, entre dicho cierre y el inicio de la rampa o vía de acceso.

Si se dota de instalación de aparato elevador montacoches con sistema de apertura automática mediante control a distancia, su cierre exterior podrá también situarse coincidente con la alineación de fachada. Además, en este supuesto, no será preciso disponer Area de acceso, considerándose sustitutiva de ésta, la propia plataforma del aparato elevador.

DIMENSIONES DEL AREA DE ACCESO:

Ancho mínimo:

- Para una capacidad menor o igual a 100 vehículos y acceso único:

  Desde vías de ancho mayor o igual a 15 m. ≥ 3 m.

  Desde vías de ancho menor a 15 m. ≥ 4 m.

- Para una capacidad superior a 100 vehículos y acceso único ≥ 5 m.

Fondo mínimo: Sin incluir superficies de dominio público ≥ 4,50 m.

Altura mínima: General del ámbito ≥ 2,30 m.

Altura crítica: En elementos aislados, sin pasar del 15% de la SU ≥ 2,10 m.

Pendiente: Máxima pendiente admisible 5%

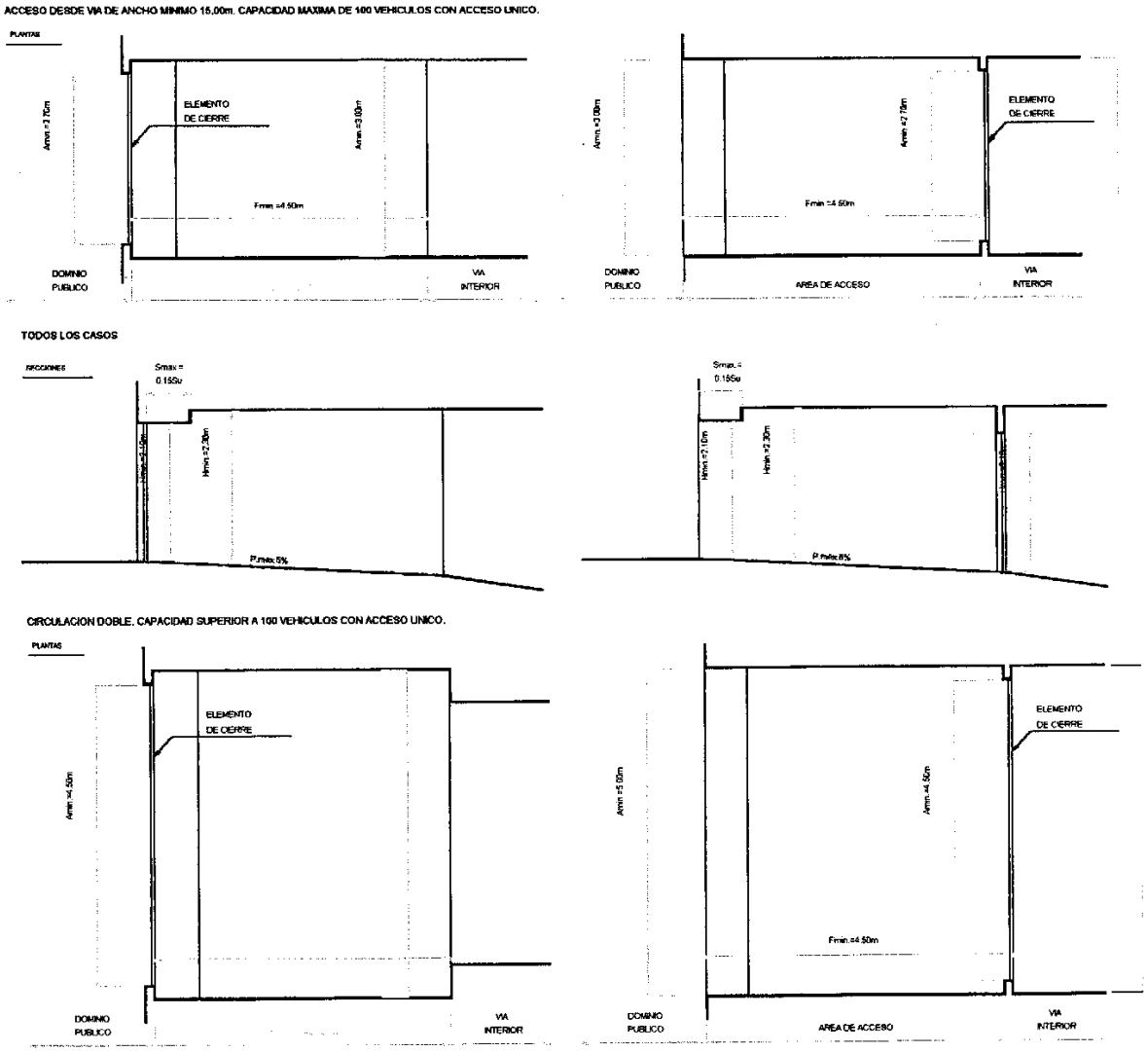
Elementos de cierre:

- Ancho mínimo: El 90% de la vía interior a la que sirvan.

- Altura libre mínima: 2,10 m. medidos a puerta abierta.

3.2.1. Esquemas de dimensiones del área de acceso.

3.2.1. Esquemas de dimensiones del área de acceso.



3.2.2. VIAS DE CIRCULACION Y DISTRIBUCION.

La comunicación entre el área de acceso y los aparcamientos se podrá realizar mediante vías de rodadura o por aparatos elevadores montacoches. Su diseño será proporcional a la capacidad del recinto.

En caso de instalación de aparatos elevadores, se cumplirán los reglamentos correspondientes. La dotación será de un aparato elevador por cada 25 vehículos.

Las vías de acceso garantizarán el dominio visual (directo o instrumental) a los conductores, de todo tramo en el que no sea posible el cruce de vehículos.

Las vías de distribución permitirán el acceso a todas las plazas en estado de ocupación máxima. Los sentidos de circulación estarán señalizados en su pavimento.

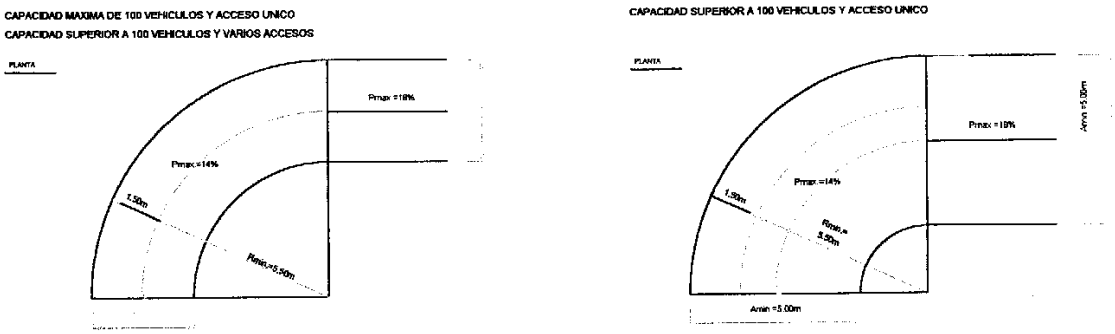
DIMENSIONES DE LAS VIAS:

a) Vías o rampas de circulación:

Pendientes:

- En tramos rectos	≤ 18%.
- En tramos curvos, sobre el eje de la vía	≤ 14%.
Anchura:	
- Mínima	≥ 3 m.
- Para más de 100 vehículos y acceso único	≥ 5 m.
Radio de giro: Medido en el eje de un carril de 3 m.	≥ 5,50 m.
Altura libre: Medida en vertical	≥ 2,30 m.
Altura crítica: En elementos aislados, sin pasar del 15% de la SU	≥ 2,10 m.

3.2.2.a Esquemas de dimensiones de vías o rampas de circulación.



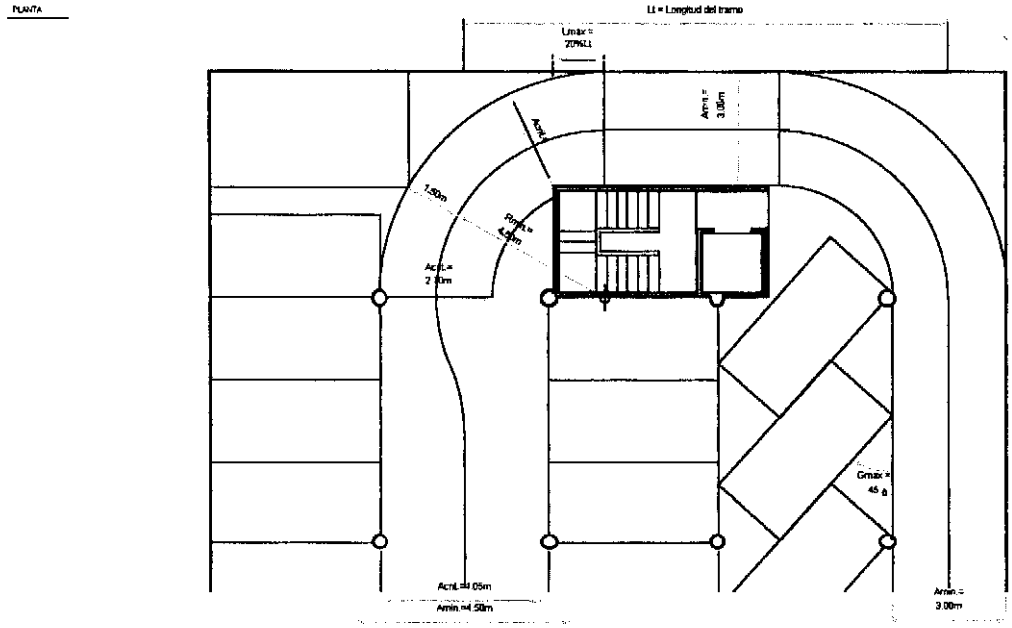
b) Vías de distribución y reparto:

- Anchura:

Con aparcamientos en batería, perpendiculares	≥ 4,50 m.
Con aparcamientos en cordón, o ángulo ≤ 45º	≥ 3,00 m.
Sin acceso a plazas	≥ 3,00 m.

- Anchura crítica: Sólo si se motiva por elementos constructivos, con ocupación < 20% de la longitud del tramo y nunca superando los 2 m, se podrá disminuir el ancho mínimo, proporcionalmente al ancho de la vía ≤ al 10%
- Radio de giro: Medido en el eje de la vía de 3 m ≥ 4,50
- Altura libre: Medida en vertical ≥ 2,30
- Altura critica: En elementos aislados, sin pasar del 15% de la SU ≥ 2,10
- Pendiente máxima:

3.2.2.b Esquema de dimensiones de vías de distribución y reparto.



3.2.3. AREAS DE APARCAMIENTO.

Su organización permitirá el acceso directo a todas las plazas. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

Longitud:	De cada plaza	≥ 4,50 m.
Ancho:	De cada plaza	≥ 2,20 m.
Ancho critico:	En menos del 10% de su longitud	≥ 2,00 m.
Altura:	Del área de aparcamientos	≥ 2,30 m.
Altura crítica:	En menos del 20% de su superficie	≥ 2,00 m.

Cuando la capacidad del garaje supere las 20 plazas, al menos un 15% de ellas pasarán a tener las siguientes dimensiones:

Longitud:	De cada plaza	≥ 5,00 m.
Ancho:	De cada plaza	≥ 2,50 m.
Ancho crítico:	En menos del 10% de su longitud	≥ 2,20 m.
Altura:	Del área de aparcamientos	≥ 2,30 m.
Altura crítica:	En menos del 20% de su superficie	≥ 2,00 m.

En aquellos supuestos en que el edificio cuente con viviendas aptas para el uso de minusválidos, se reservarán plazas de aparcamiento en igual número que éstas y con las dimensiones que regule la Ley —vigente en su momento— sobre Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras.

En el caso de que se dispongan plazas cerradas independientes de aparcamiento, su dimensión mínima será de 4,80 x 2,70 m. Su cerramiento frontal tendrá una luz de acceso libre de 2,00 m y será parcialmente accesible para permitir el uso de los medios de extinción de incendios.

3.2.4. ACCESOS PEATONALES.

Su diseño se ajustará a lo establecido en la Norma Básica de Protección contra incendios.

3.2.5. DOTACIONES E INSTALACIONES.

El uso de garaje o guardería de vehículos, así como otros servicios de mantenimiento compatibles con éstos, precisan la adecuación del local con unas dotaciones suficientes de iluminación, ventilación, aislamiento acústico y protección de incendios que, como mínimo, serán las fijadas en las Normativas vigentes al respecto: Reglamento de Actividades Molestas, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y Norma Básica de Protección contra Incendios.

Además de éstas se estipulan las siguientes:

a) Ventilación natural:

- Los huecos de ventilación cumplirán la separación prevista por la Norma de Incendios respecto de otros huecos de distinto uso.
- Su distribución en planta y en altura debe garantizar la eficacia de la ventilación de todos sus ámbitos, procurando el tiro cruzado, o correcta ventilación. Si ello no fuera posible, se dispondrá una ventilación forzada adicional en los puntos convenientes.

b) Ventilación forzada:

- Los conductos de ventilación de garajes serán exclusivos para este fin.
- Cuando la situación en planta de la salida de ventilación diste menos de 10 m. a las alineaciones de fachada del propio edificio, o de otros colindantes, la cota superior de esta ventilación rebasará el nivel de cualquier línea de cumbrera o elemento vertical de dichas edificaciones, siempre y cuando el punto de salida en la cubierta o azotea diste a su vez menos de 10 m. a dichos elementos. Si la distancia en planta a estos elementos es superior a los 10 m., no será exigible esta condición, debiéndose respetar, sin embargo, que el tramo saliente de la chimenea tenga al menos una altura de 2 m., medidos en vertical, sobre el faldón de cubierta o azotea.
- En cualquier caso, la cota de salida al exterior será como mínimo de 2 m. sobre la rasante del terreno o elemento horizontal sobre el que aparezca.

PRINCIPADO DE ASTURIAS

CONSEJERIA DE EDUCACION, CULTURA Y DEPORTES

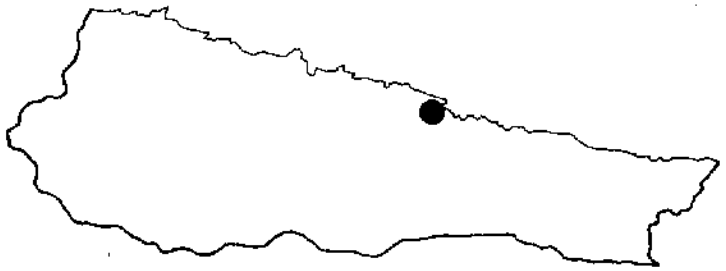
MONUMENTO	TORRE DEL CASTILLO
NUCLEO	LLANES
CONCEJO	LLANES

Referencia N.º **86**

DELIMITACION DEL ENTORNO DE LOS MONUMENTOS DEL PATRIMONIO HISTORICO ASTURIANO 1991

EMPLAZAMIENTO

CONCEJO



MEDIO

ANTECEDENTES

SOPORTE TERRITORIAL

Llanes es la capital del concejo que lleva su nombre. Está situada en la zona centro-norte del mismo, en contacto con la costa cantábrica. Es una villa de tradición marinera que perteneció a la primitiva ruta peregrina hacia Santiago.

Es desconocida la fecha exacta de fundación de la villa, si bien se sabe que fue repoblada en la primera mitad del siglo XIII, bajo el reinado de Alfonso IX.

Pertenece a la parroquia de Santa María de la Asunción. Es además cabecera de partido judicial.

La Torre del Castillo forma parte de la trama urbana de Llanes. Está situada en la calle de Alfonso IX.

Las construcciones próximas son el Ayuntamiento, el Casino y edificios de viviendas entre medianeras agrupados en manzanas. El número de alturas varía entre uno y cuatro.

La Torre se sitúa en la esquina S-O de la manzana 81930, a una altitud aproximada de 14 m sobre el nivel del mar.

Las vías de comunicación próximas son la calle de Alfonso IX y la de Posada Herrera.

Desde los alrededores se puede contemplar el Monumento con perspectivas cortas en general por la proximidad del volumen edificado, algo más larga por el S-O, desde la calle de Nemesio Sobrino, y por el E, desde la calle de Posada Herrera.

Aunque por su singular tipología este edificio tiene una significación como elemento destacado en el lugar, especialmente por su tipología, su dominio queda en gran parte limitado por la proximidad del caserío.

DESARROLLO HISTORICO - DESCRIPCION DEL MONUMENTO

La seguridad conseguida al recibir Llanes la concesión del Fuero de Benavente en 1225, situándola frente a las prtensiones de la nobleza bajo la autoridad regia, se ve reforzada con la construcción de la muralla.

Esta muralla como cierre del crecimiento urbano contaba con unos 840 m de perímetro en forma cuadrangular. La calle mayor se sitúa en el eje norte-sur enlazando las puertas abiertas en estos frentes. Existe otra calle paralela a ésta, una tercera que las cruza y que va de la puerta este a la plaza de la Iglesia de Santa María, y una serie de vías y callejas secundarias longitudinales y transversales.

La Torre del Castillo es uno de los vestigios de este cerco amurallado, concretamente de una puerta de acceso situada al suroeste, con lo que su origen puede fijarse en el siglo XIII.

Esta fortificación hubo de sufrir distintos ataques a lo largo del tiempo, como el del corsario inglés Drake, hacia 1586. En 1662 sportó el fuego de una escuadra holandesa. En 1663 fueron repelidos dos envites de sendas flotas francesas.

Es Patrimonio Nacional desde 1876, una de las primeras obras que en Asturias recibe tal tratamiento.

En 1954 fue restaurada por Luis Menéndez Pidal.

Es una torre de carácter defensivo militar de planta circular, muros de mampostería caliza, consolidados con una lechada de cemento en la restauración.

Lleva sillares calizos en los vanos. Constaba de tres pisos, terminando con una terraza coronada de almenas.No tenía puerta alguna en el piso bajo. La que hoy existe fue abierta por Luis Menendez Pidal.

Según F. Carrera se entraba al castillo por el hueco que se abre al este a la altura del primer piso y tenía una barbacana que defendía la entrada.

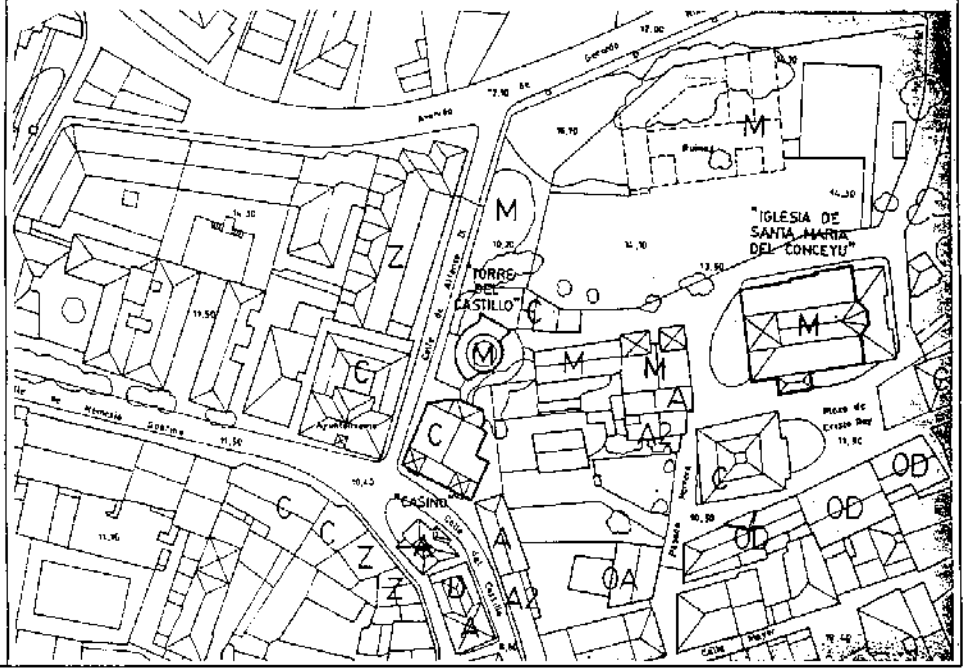
Otras edificaciones bajomedievales similares son la Torre de Andrín y la de Noriega, en Ribadedeva, si bién éstas parecen ser posteriores, del siglo XIV o comienzos del XV.

ORDENACION URBANISTICA

CLASIFICACION Y ORDENACION SEGUN EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y NORMAS SUBSIDIARIAS DE LLANES.

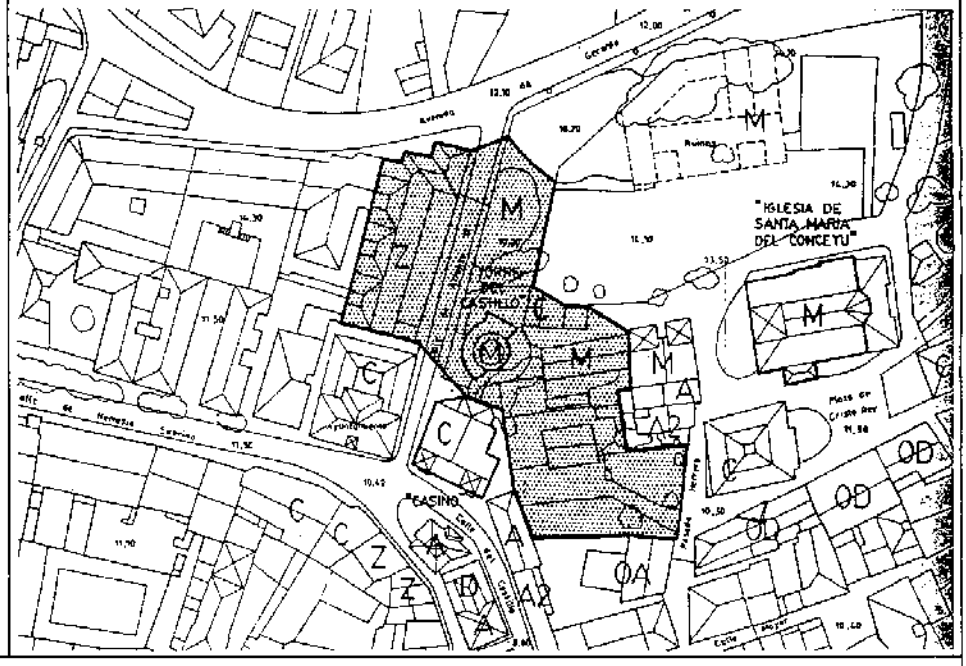
- Z Manzana Cerrada
- D Derribo
- OD Ordenación Deficiente
- OA Ordenación adecuada
- A2 Valor Ambiental Grado 2
- A Valor Ambiental
- C Catalogado
- M Monumental
- S Solar
- L Espacio Libre de Uso Privado

ACTUAL



Clasificación y Ordenación según condiciones del P.E.R.I. y de las Normas Subsidiarias de Llanes con Informe Favorable de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

PROPUESTA



DIRECTRICES DE INTERVENCION

La Torre del Castillo de Llanes se encuentra en un estado constructivo defificiente, por lo que seria necesaria una intervención que mejore su estado y frene el progresivo deterioro. Por otra parte el entorno engloba una parte del casco antiguo de la ciudad en situación de rehabilitación con una mejora progresiva de su estado.

Las intervenciones que se consideran aconsejables a corto plazo como complementarias de la protección son las siguientes:

- Tratamiento y recuperación de las edificaciones en mal estado o sustitución por otras acordes con la presencia monumental.
  recuperación y tratamiento del espacio de la parcela 02 de la manzana 81930.
- limpieza de la vegetación de la Torre y muros próximos.
- Tratamiento de los pavimentos y ampliación de los espacios de recorrido peatonal.
  Conducción subterránea del tendido eléctrico y telefónico.

PRINCIPADO DE ASTURIAS

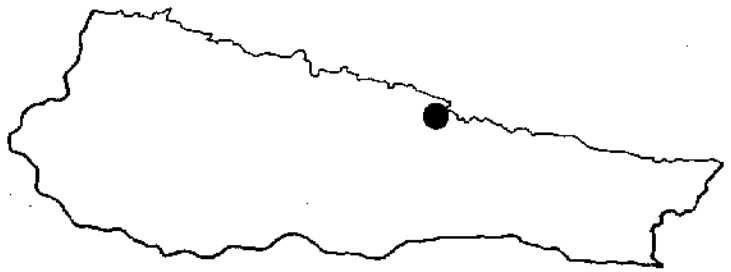
CONSEJERIA DE EDUCACION, CULTURA Y DEPORTES

MONUMENTO	CASINO	Referencia N.º 87
NUCLEO	LLANES	
CONCEJO	LLANES	

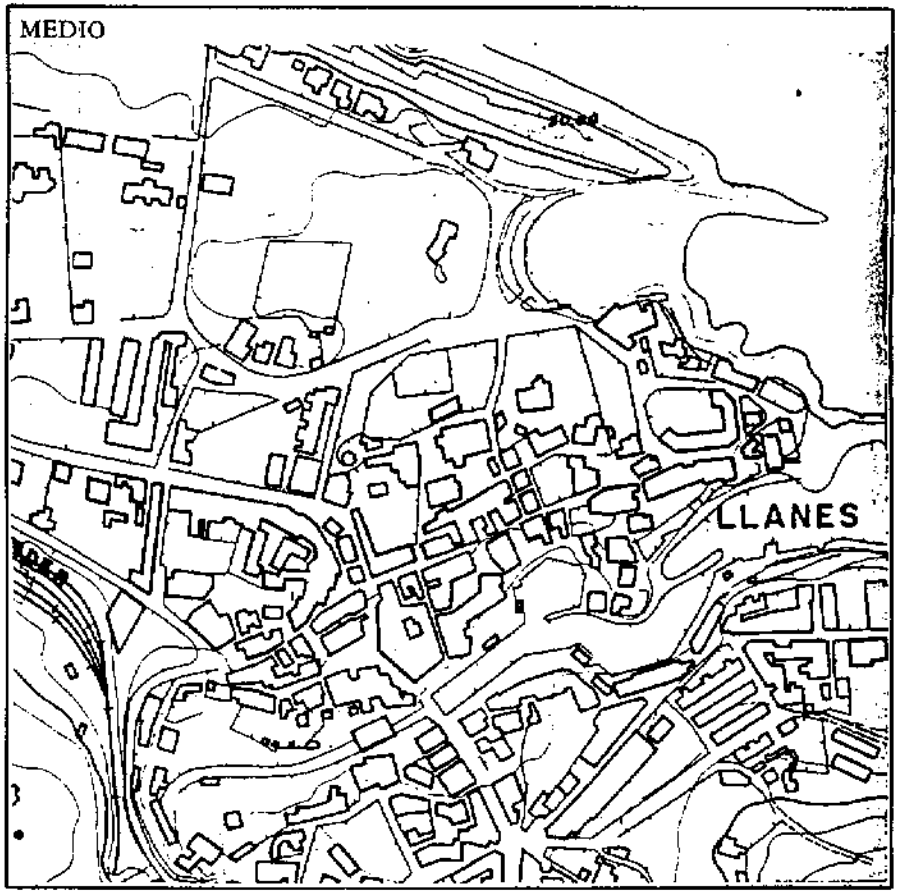
DELIMITACION DEL ENTORNO DE LOS MONUMENTOS DEL PATRIMONIO HISTORICO ASTURIANO 1991

EMPLAZAMIENTO

CONCEJO



MEDIO



(Continúa)

Artículo 135.— Edificación tradicional.

1. Se consideran como 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 del campo, realizadas antes de 1940, fecha a partir de la cual se alteran las pautas constructivas y los modelos culturales de referencia.

Artículo 136.— Edificaciones auxiliares.

1. Si parte del programa de usos en una parcela se desarrolla en edificaciones auxiliares, estas se contabilizan de igual modo que la principal y deben cumplir sus mismas reglas, tanto en disposición como en tratamiento estético; no existe excepción, en este aspecto, para los cobertizos o tendejones, aún cuando presenten alguno de sus frentes, o todos ellos, abiertos.

2. Las construcciones auxiliares deben situarse en la misma parcela que la principal, y su uso se entiende como parte del que se realice en aquella.

3. Si se pretende situar alguna en distinta parcela, se cumplirán las mismas condiciones ya expresadas para el caso de la vivienda, respecto de sus usos auxiliares; vinculación registral en ambas parcelas de forma indivisible, distancia no inferior a 100 metros entre ellas, e iguales condiciones de aptitud en ambas para el desarrollo de uso principal y sus edificaciones.

Artículo 137.— Medida de la construcción.

1. La superficie de las construcciones se expresa por la suma de sus superficies construidas entre todas las plantas, en metros cuadrados, no haciéndose distinción alguna entre construcción principal y auxiliares o entre plantas por debajo o por encima de la rasante del terreno. Se incluyen todas las superficies cerradas con muro o acristalamiento, y la mitad de las que, estando cubiertas, no tengan todo el perímetro cerrado. La medición se hace a cargas exteriores de los muros; o a bordes de cubiertas en las abiertas; o en todo el contorno que presenta más de 1.80 de altura libre, en plantas, bajo cubierta con el techo inclinado.

2. La ocupación de terreno se mide por el porcentaje que representa la superficie construida en planta baja, en todas las edificaciones de la parcela, respecto de la superficie total de la parcela. Las superficies cubiertas pero abiertas se contabilizan en la mitad de su valor.

3. La altura de la edificación se mide, en cada fachada, por la distancia entre el terreno y la línea del alero. Con independencia de cual sea la inclinación del terreno, esa distancia no rebasará, en ningún punto del contorno de cada fachada, de la dimensión que se fija en cada caso como máxima.

Artículo 138.— Alturas de la construcción.

1. Se entiende por altura de la construcción a la distancia vertical entre la rasante del terreno y la cara inferior del forjado o cubierta que constituya el techo de la última planta.

2. La altura máxima en todo punto de la línea de alero respecto de la rasante del terreno será de 7 m. para el caso de división interior en varias plantas, en tipología residencial.

3. Para edificaciones de una sola planta, esa dimensión se fija 3,6 m. para la tipología residencial.

4. En la tipología de nave, la altura máxima en todo punto del desarrollo de la línea de alero será de 5 m. con independencia de que se divida interiormente en varias plantas o no.

Artículo 139.— Alturas y distribución interior de la edificación.

1. Los locales o piezas habitables deberán contar con un altura interior libre mínima de 2,5 m., salvo en rehabilitaciones que no sustituyan los forjados originales.

2. No se fija altura máxima interior para los locales, salvo la que se determina para los edificios completos exteriormente.

3. En plantas bajo cubierta cuyo techo sea la propia cubierta inclinada, se admite la solución de altura libre variable según el faldón, con 1,50 m. como mínimo, y siempre que se alcancen al menos 2,75 m. en algún punto dentro del mismo local, con una altura máxima de 4 m.

4. Respetando los mínimos señalados interiormente para los locales y el máximo general, la distribución interior de niveles es libre.

5. El nivel de alero, en concreto, no tiene porqué coincidir con suelo o techo de planta, o con forjado horizontal.

6. Las plantas que se sitúen bajo rasante se limitarán a ocupar el espacio situado bajo la proyección vertical de los muros exteriores de las plantas superiores.

Artículo 140.— Situación de las piezas habitables dentro de la edificación.

1. Al igual que en el cómputo de superficies, a efectos de la consideración de los locales como habitables, es indiferente su situación dentro de la edificación.

2. A efectos de estas Normas, los sótanos o semisótanos presentan diferencia con las restantes plantas, excepto en lo que afecta al cumplimiento de las condiciones de altura máxima, que son las únicas que se relacionan con la rasante del terreno.

3. Para ser habitable un local precisa tan sólo cumplir con las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en posteriores artículos, y cumplir los parámetros dimensionales mínimos establecidos en las Normas de Diseño en Edificios destinados a vivienda, Decreto 62/1994, de 28 de julio. Consejería de Infraestructuras y Vivienda.

Artículo 141.— Cubiertas.

1. Las cubiertas serán normalmente inclinadas y con pendiente no superior a treinta grados 30º (57,74% de pendiente). Ningún faldón de cubierta puede superar el nivel marcado por el conjunto de todos los demás planos inclinados teóricos trazados desde la línea de alero de todas las demás fachadas.

En los núcleos rurales en el interior del Parque Nacional las cubiertas de los edificios de nueva planta serán de teja cerámica curva tradicional de color rojo.

2. En los Núcleos Rurales o quintanas tradicionales, que se demuestre la existencia de buhardillas o bajo cubiertas, se admite por encima del conjunto de la cubierta la existencia de tales elementos.

3. Se tipifican como buhardillas los castilletes superpuestos sobre los faldones de cubierta destinados a alojar huecos verticales de iluminación, con los siguientes criterios dimensionales:

a) Las dimensiones exteriores de su parte frontal no superiores a 1,50 m. de ancho, y 1,50 m. de alto.

b) La cumbrera de la buhardilla será horizontal, y la separación con otras, si hay varias, no bajará de 2,5 m.

c) La parte frontal vertical nunca se adelantará más allá de la proyección vertical en plano de fachada.

d) La longitud máxima de las mencionadas buhardillas no superará nunca el tercio de la longitud de la fachada a la que de frente, no permitiéndose acumular en la mencionada longitud, las correspondientes a otros planos de fachada, si en éstas no fuesen realizadas los citados cuerpos.

e) La buhardilla en la fachada principal, puede alcanzar 2,5 metros de ancho, sin superar nunca 1/3 de la fachada y siempre sobre el plano de fachada o galería, pudiendo admitirse hacer también lo mismo, y simétricamente, en la fachada opuesta.

4. La línea de alero, que sirve para determinar la altura de las edificaciones, se define como la intersección de las fachadas con los planos vertientes de la cubierta, con independencia de que físicamente exista o no alero sobresaliente.

5. En las fachadas rematadas por hastial, es decir, las que suponen un corte de las cubiertas sin que se produzca vertiente, el borde superior no se considera como línea de alero, aún cuando exista este elemento constructivo, y la altura máxima queda determinada por los trazados de cubierta apoyados en las restantes fachadas.

6. La disposición de aguadas de la cubierta será tal que las fachadas de hastial nunca sean las más largas del perímetro, excepto del caso en 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.

Artículo 142.— Luces rectas.

1. Se consideran como luces rectas las distancias existentes entre los huecos de iluminación y ventilación de fachada de un edificio y cualquier punto de otro edificio o lindero de la finca.

2. Estas distancias se medirán sobre el eje vertical del hueco, desde el plano de fachada, perpendicularmente al mismo y sobre la proyección horizontal.

3. Las luces rectas tendrán una magnitud mínima de:

a) Linderos. Todos los huecos principales de locales habitables mantendrán una luz recta libre a linderos igual al 50% de la altura del edificio de esa fachada, medida desde el suelo del local al que sirve hasta el remate superior de la fachada situada sobre él. En todo caso será como mínimo de 3 m. a linderos de fincas colindantes y a la línea legal de cierre en los que abre sobre vía pública, a excepción de aquellos usos en los que existan alineaciones predeterminadas.

b) Obstáculos verticales. Con otras edificaciones, dentro o fuera de la propia parcela y con cualquier obstáculo permanente interpuesto, sea de fábrica o sea el propio terreno, por razón de desnivel, el 100% de la altura medida desde el nivel del suelo del local al de coronación del obstáculo. En todo caso será como mínimo de 3 m.

c) Obstáculos inclinados. Cuando el obstáculo interpuesto frente al hueco sea el propio terreno, debido a la pendiente, la separación entre la fachada y el comienzo del talud será tal que las sucesivas distancias horizontales que se puedan ir tomando subiendo sobre la vertical del hueco sean siempre al menos iguales al desnivel entre la ladera y el suelo del local.

4. Cada nueva edificación está obligada, no sólo a mantener sus propias luces

rectas, sino a respetar las ya existentes en otras edificaciones, la que se proyecte actuará como obstáculo y deberá distanciarse en consecuencia.

5. Se admite la existencia de mirador o corredor acristalado, interpuesto entre los huecos de iluminación y ventilación de las piezas habitables y el espacio exterior. En estos casos, la distancia de las luces rectas deberá medirse con relación al cerramiento exterior acristalado.

6. Se considerará mirador o corredor acristalado, a estos efectos, un local que cumpla con las siguientes condiciones:

a) No superar en su dimensión perpendicular a fachada, los 1,50 m.

b) Disponer del frente abierto a fachada, cerrado exclusivamente por acristalamiento en toda la longitud de su desarrollo y dentro de la altura normal de ventanas.

c) Estar separado de cualquiera de las piezas habitables del programa normal de que se trate, por muros o acristalamientos, es decir, tratarse de pieza independiente.

7. Las luces rectas de los locales habitables no son renunciables, no pudiendo justificarse, por lo tanto, la edificación a menores distancias de las indicadas, aún cuando el usuario de la casa opuesta estuviera dispuesto a admitirlo.

Artículo 143.— Retranqueos.

1. Las edificaciones deberán mantener en cualquier punto de su perímetro (incluidos voladizos, terrazas y aleros, que sean superiores a 60 cms), una distancia a todo punto de los linderos, incluido el que separa de vía pública, al menos igual al 50% del desnivel existente entre la rasante en el lindero de que se trate, y la línea de remate superior de la fachada situada frente a éste. El desnivel y la distancia deberán guardarse en todo punto del contorno de linderos, y se medirán perpendicularmente a éstos.

En el lindero que de frente a vía pública no se medirá a su posición actual, sino a la de retiro obligatoria para cierres, si ésta es diferente.

El retranqueo se suprime en los siguientes casos:

a) Linderos con colindantes: Si existe acuerdo mutuo en tal sentido, o si el colindante ya estuviera adosado.

b) Frente a vía pública: Si se trata de línea de edificación consolidada, dentro del núcleo rural.

2. Si una edificación cuenta con zonas o cuerpos de diferentes alturas, cada uno de ellos guardará los retranqueos que le correspondan separadamente.

3. El retranqueo, salvo en los casos de adosamiento que quedan descritos, no bajará de 3 m. ni de los específicamente fijados para usos concretos. Se medirá en proyección horizontal y se regulará por la proporción fijada en el punto 1 de este artículo, si resulta ser mayor que las aquí citadas.

SECCION II. CONDICIONES HIGIENICAS

Artículo 144.— Iluminación.

1. Todos los locales o habitaciones habitables de las viviendas, para asegurar una adecuada iluminación, dispondrán de ventanas con su superficie acristalada mayor o igual a 1/8 de la superficie útil de la habitación. Podrán exceptuarse de esta condición a los cuartos de aseo.

2. Los locales habitables correspondientes a usos distintos del de vivienda, que estén destinados a la permanencia de personas, deberán contar, por analogía, con iluminación similar a la exigida para la vivienda, o iluminación artificial que cumpla con las condiciones establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

3. Toda ventana principal, es decir, de las que forman la superficie obligatoria del apartado 1, estará situada de tal forma que se cumplan las condiciones mínimas reguladas para Luces Rectas.

Artículo 145.— Ventilación.

1. Todas las habitaciones tendrán superficies practicables de las ventanas de al menos 1/12 de la superficie útil de la habitación, para garantizar al usuario de viviendas la posibilidad de ventilaciones instantáneas, con independencia de los sistemas de ventilación permanente. Los cuartos de aseo podrán ventilarse mediante conducto homologado de ventilación forzada estática o dinámica.

2. Los locales de uso distinto al de vivienda, con permanencia de personas, deberán contar con sistemas de ventilación forzada en las condiciones mínimas que, en su caso, se regule en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

SECCION III. TRATAMIENTO DE PARCELA

Artículo 146.— Movimientos de tierras.

1. Los movimientos de tierras son actos sujetos a licencia municipal. En función de la causa que los motiva, pueden ser de dos tipos:

a) Motivados por realización de canteras o minería. Se sujetarán a las condiciones fijadas para este tipo de uso.

b) Destinados a modificar la topografía del terreno, por razón de su utilización agraria. Podrán autorizarse movimientos de tierras en zonas donde esa operación no suponga alteración de los valores que en cada una de ellas se trata de proteger.

2. En el interior del Parque Nacional no se contempla la posibilidad de realizar movimientos de tierras fuera de los núcleos rurales, salvo obras de interés público o en casos debidamente justificados, siempre con autorización previa del Parque Nacional

3. 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 del manto de tierras nutrientes para la cobertura vegetal. 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 NU EP es la prohibición de los movimientos de tierras, siendo tan sólo aceptables cuando su finalidad sea precisamente el mejoramiento de los valores que allí se trata de proteger, con el estudio previo y la excepcionalidad que ello supone.

4. Motivados por la realización de construcciones o instalaciones. Cuando en una parcela se autorizan construcciones, suele ser conveniente la realización simultánea de movimientos de tierra. Sea ésta u otra la causa que motiva la operación, los movimientos de tierras dentro de una parcela, respetarán, en todo caso, los niveles del terreno en linderos con otras parcelas, excepto que se actúe de común acuerdo. Los taludes de transición entre el nivel de terreno en otras parcelas y la propia no podrán hacerse con inclinación mayor de 30º (57,74% de pendiente). Y en todo caso, se resolverá en terreno propio la circulación de aguas superficiales, si el movimiento de tierras altera el régimen de circulación de esas aguas existente con anterioridad.

5. En interior de las parcelas y para el tipo de movimiento de tierras motivado por construcciones o instalaciones, se respetarán, además, las siguientes condiciones:

a) Un desmonte o terraplén no podrá tener una altura igual o superior a 3 metros medidos desde la base del talud o desmonte.

La base de los terraplenes deberán retranquearse 3 metros a los linderos colindantes.

Los desmontes deberán retranquearse 2 metros a los linderos colindantes.

b) En el caso de exigir dimensiones superiores deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a 2 metros y pendientes inferiores al 100%. En puntos de topografía muy accidentada e implantación necesaria, podrán autorizarse otras soluciones más extremas, aportando documentación suficiente que garantice lo adecuado de la propuesta.

c) Todo edificio situado en cualquiera de las fincas colindantes deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 m.

d) Los movimientos de tierra motivados por la realización de construcciones, deben determinarse en el proyecto de éstas.

Artículo 147.— Cierres de fincas.

1. Los cierres de fincas, deberán hacerse preferentemente con los materiales y procedimientos tradicionales preexistentes y dominantes en la zona y en su defecto por medio de estacas y alambradas, o por medio de seto vivo, o con ambos procedimientos simultáneamente. Con una altura que no rebase de 2 m. sobre el nivel del terreno del lado del cierre que sea más bajo; y con posibilidad de ser reducida esa altura hasta un total de 80 cm. como máximo, cuando el cierre separa de una camino o vía pública, y, por razones paisajísticas, no deba encajonarse la vista desde ésta. La reducción se establece, en general, en las carreteras comarcales y locales, cuando transcurren en el lado de la vía en el que el terreno está a menor cota. Igual limitación se fija en caminos de recorrido pintoresco. No se permitirán los cierres con alambre de espino en ningún caso.

2. En fincas edificadas, se permitirá ejecutar muros de fábrica en torno a las edificaciones, encerrando un espacio en torno a ellas (análogo a la corrada tradicional), que no tiene necesariamente porqué ser coincidente con la parcela completa; del modo siguiente:

a) Con una altura máxima de 1,50 m. sobre el terreno a cualquiera de sus dos lados y ejecutado en mampostería de piedra cuajada u otros materiales que sean revocados exteriormente.

Se prohíben los aparejos de bloques de hormigón y ladrillos vistos.

b) Por encima de la altura de 1,50 m. puede disponerse hasta 2,50 m. de altura, verja metálica o alambrada, y seto vivo en todo caso. No autorizándose en cambio el uso de celosía de hormigón o cerámica.

3. Cuando la edificación forme parte del compacto de un núcleo rural, puede admitirse que el cierre de la casa se ejecute de los mismos materiales que componen la edificación principal, no precisándose, en este caso, la plantación de seto vivo exterior que los recubra.

4. Los nuevos cierres a realizar frente a vías públicas deberán de guardar dis-

tancias y retiros que determina la Ley de Carreteras y el Reglamento de 8 de febrero de 1977, y la Ley 13/1986, de 28 de noviembre, de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias, número 288, del 13 de diciembre de 1986), así como:

a) En caminos, la mayor entre 3,5 m. al eje de la vía o 50 cm. al borde del pavimento; en los casos de cierre diáfano provisional o precario de estacas con alambre 1 m. al borde.

5. En travesías de carreteras y caminos por Núcleos Rurales los retiros de cierres se regulan de modo especial, que se especifica al tratar de ese tipo de Suelo No Urbanizable. Dentro de los Núcleos Rurales, de cualquier modo, toda vía pública se considera al menos como camino, y nunca como dimensión mínima, en todas las vías no señaladas como carreteras.

6. La utilización de muros de fábrica, en piedra cuajada u hormigón fundido revestidos exteriormente con revocos, podrá autorizarse igualmente en tramos del cierre general de una finca que realicen funciones de contención de tierras o de protección en zonas inundables. En ambos casos, el problema deberá quedar razonado y demostrado, y la utilización de muro de fábrica se limitará a la zona que presente esa circunstancia, sin rebasar, en el caso de la contención de tierras, del nivel del terreno en su lado más alto.

7. 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 actuales. Los movimientos de tierras autorizados en estas Normas nunca dan lugar a muros de contención, sino a taludes inclinados formados por las propias tierras.

8. En todas las vías públicas la Administración conserva el derecho a crear o mantener las sangraderas, o puntos de salida de las aguas pluviales desde la caja del camino a las fincas colindantes. Se podrán establecer de tal modo que las distancias entre ellas oscilen entre 25 y 50 m. y deberán respetarse al ejecutar cierres o movimientos de tierras.

9. Junto a ríos de caudal permanente deberán retirarse los cierres al menos tres 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.

10. Los cierres de fincas en el interior del Parque Nacional serán preferentemente a base de setos vivos de matorral o arbolado o de mampostería de piedra caliza. En los núcleos rurales se debería estudiar una tipología más concreta que la señalada en las normas, acorde con criterios de estética adecuados.

SECCION IV. CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 148.— Condiciones estéticas.

COMPOSICION ARQUITECTONICA.

1. Las nuevas construcciones, sean de tipología residencial, de nave, o incluso auxiliares, se ajustarán a la estética de las mismas tipologías de modelos tradicionales existentes en el Concejo de Cabrales.

2. Toda solicitud de licencia o autorización de edificación justificará documentalmente su buena relación con ese modelo por medio de la presentación de fotografías o dibujos del entorno y de las edificaciones tradicionales más próximas.

3. Quedan expresamente prohibidas las edificaciones para vivienda unifamiliar que imiten la tradicional construcción de hórreos o paneras.

Artículo 149.— Relación de las condiciones de estética.

1. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse.

2. Se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de los caminos o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

3. Condiciones generales:

a) Las construcciones deberán adecuarse al entorno respetando básicamente los siguientes conceptos:

a.1. Tipología tradicional.

a.2. Color y piel.

a.3. Sistemas o formas tradicionales de implantación.

a.4. Topografía existente.

a.5. Escala tanto en altura como en planta.

b) Los materiales que se recomiendan son:

b.1. Fachadas: pintura o piedra del lugar.

b.2. Cubiertas: serán de teja cerámica curva y también teja mixta con honda grande de color rojo.

b3. Interior: libre.

b4. Planta baja: formará necesariamente unión formal con el resto de la fachada, tanto si la construcción afecta a todo el edificio o sólo a esta planta. Es necesario por tanto que el Proyecto Técnico contemple este aspecto.

c) Podrá, no obstante, ser posible la realización de nuevas arquitecturas de carácter singular, que no se ajuste a l descrito en estas ordenanzas, siempre que estén proyectadas con la calidad y respeto que merece el medio donde se enclavan. Su tramitación debería contar con el visto bueno de la CUOTA y del Ayuntamiento.

d) Los vuelos de las edificaciones serán de materiales ligeros (madera, cristal y hierro). En este sentido no se podrán volar forjados cerámicos sin reducir adecuadamente su canto final.

e) Las cubiertas serán inclinadas, con encuentros regulares no pudiendo aparecer encuentros verticales, salvo la aparición puntual de alguna buhardilla con las características de las del entorno y pensada exclusivamente para procurar la integración formal.

f) La altura máxima de la edificación será de dos plantas con la posibilidad del aprovechamiento del bajocubierta si se cumplen los requisitos de los artículos concordantes.

g) Las edificaciones como máximo y en composiciones en fila, tendrán un frente unitario de 21 m.

h) La cubierta tendrá como máximo 30º de inclinación a no ser que siga la inclinación justa de uno de los colindantes tradicionales.

i) Vuelos permitidos dentro de la propia parcela:

i.1. Galería: altura total de suelo a techo, vuelo máximo 1m. y longitud mínima 2 m.

i.2. Balcones: ancho máximo 1,5 m., vuelo máximo 0,60 m. Composición de la carpintería y de los herrajes: vertical.

i.3. Miradores: descritos en el artículo 142.6.

j) La edificación guardará en los casos que así lo permita la Norma, cornisa con cualquiera de los edificios colindantes tradicionales (si es edificación entre medianeras).

k) La edificación tendrá la planta baja a 1,5 m. como máximo de la cota media del camino. Se permiten viviendas en planta baja.

l) Los edificios dotacionales deberán guardar en lo posible estas condiciones, pero en determinados casos dado su carácter público y singular podrán tener una composición unitaria.

m) No se permitirán medianerías al descubierto debiendo ser tratadas con los mismos materiales de fachadas.

n) La Corporación Municipal exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso, al mismo tiempo que podrá acordar la aplicación de las regulaciones anteriores a cualquier edificación ya existente que, en forma notoria y permanente esté en contraposición con estas Normas.

4. Estas condiciones generales tienen carácter acumulativo con las que se señalan en otros apartados de estas Normas.

En el interior del Parque, además se cumplirán las medidas siguientes:

Las fachadas de los edificios públicos o privados, así como sus medianeras y paredes unidas al descubierto, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética. Se pondrá especial cuidado en armonizar los sistemas de cubierta, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. Se prohibirá la utilización en las fachadas e instalaciones colores fosforescentes o chillones, así como elementos metálicos o de plástico que produzcan brillos, a no ser por causa justificada. Los cuerpos construidos sobre la cubierta del edificio: depósitos de agua, chimeneas, paneles de captación de energía solar, deberán quedar integrados en la composición del edificio u ocultos. Del mismo modo no serán visibles, siempre que sea posible, las líneas de conducción eléctrica y telefónica, así como las antenas de televisión y radio.

Artículo 150.— Construcciones prefabricadas.

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 los edificios en las distintas situaciones consideradas. No se permiten construcciones prefabricadas para uso como vivienda en el interior del Parque Nacional.

1. Sus condiciones de autorización corresponderán a las de uso o actividad que sobre las mismas pretenda realizarse y, además, toda edificación prefabricada, debe-

rá contar con la previa aprobación del prototipo por el Ayuntamiento y cumplir las condiciones del Acuerdo CUOTA de fecha 13 de abril de 1994.

Artículo 151.— Publicidad.

1. La publicidad de rótulos con el nombre o contenidos enunciativos de las actividades comerciales 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. No se permitirá, en todo el Suelo No Urbanizable, la colocación de carteles, soportes, ni en general vallas publicitarias de las denominadas de publicidad exterior.

3. Asimismo, queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales, bien sean bordes de carreteras, o partes visibles del territorio.

4. Los rótulos no tendrán materiales ni colores disonantes. Su dimensión máxima será de 0,40 m. de largo x 0,60 m. de alto pudiéndose realizar en voladizo y siempre sobre plantas bajas comerciales.

5. 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 152.— Emplazamiento de las edificaciones.

1. Además de cumplir las condiciones generales ya expresadas en el resto de este Título, en todos los casos deberá estudiarse y justificarse el emplazamiento de las edificaciones en relación con el paisaje circundante. Podrá denegarse, pese al cumplimiento de las restantes condiciones de uso y edificación, la autorización para construir en lugares concretos, tales como divisorias de aguas o puntos topográficamente realzados, si con ello se producen efectos negativos sobre el escenario general.

Artículo 153.— Generalidad de las Condiciones Estéticas.

1. Todos los actos sujetos a licencia en el SNU son objeto de las presentes Condiciones Estéticas, conforme al artículo 138 del T. R. de la Ley del Suelo.

2. Las autorizaciones que, con sujeción al artículo 244 del T. R. de la Ley del Suelo, soliciten los órganos del Estado o entidades de Derecho Público, deberán justificar igualmente el cumplimiento de la normativa general de adaptación al ambiente rural.

TITULO V
CATEGORIAS DE SNU CONDICIONES PARTICULARES DE USO

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 154.— Categorías de SNU Suelo No Urbanizable.

1. A los efectos de estas Normas se distinguen las siguientes categorías de SNU:

a) SNU EP - DE ESPECIAL PROTECCION.

1. SNUEP (PM) - Pastizal de montaña.

2. SNUEP (M) - Majada.

3. Delimitación Parque Nacional de los Picos de Europa.

b) SNU IA - DE INTERES AGRICOLA.

c) SNU IV - DE INTERES DE VEGA.

d) SNU IF - DE INTERES FORESTAL.

e) SNU GE - GENERICO DE EQUIPAMIENTO.

f) SNU GI - GENERICO INFRAESTRUCTURAS

g) SNU NR - NUCLEO RURAL.

1. SNU NR(P) - NUCLEO RURAL PROTEGIDO.

2. Se delimitan y recogen como hecho existente el núcleo rural el cual constituye una categoría específica del SNU.

3. La presente división en categorías, se desarrolla en los siguientes artículos, responde a criterios de protección en razón del contenido y valores que los definen. En caso de dudas interpretativas, se estará a lo más favorable a los fines y objetivos de preservación de los valores de la zona.

CAPITULO II
SNUEP. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

Artículo 155.— Concepto y definición de las áreas de Especial Protección.

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable de Especial Protección a los efectos de estas Normas, aquellos terrenos que deben preservarse en razón de sus especiales valores agrícolas, ganaderos o forestales, naturales, ecológicos, paisajísticos o culturales, así como aquellos que se encuentren en el interior del Parque Nacional y no se incluyan en las zonas previstas en el PRGU como "Zonas de Asentamientos Tradicionales".

2. Estarán sujetos a las medidas de protección que, por razón de su naturaleza y características, se fijarán en las condiciones particulares de esta categoría de suelo.

3. Su situación y extensión quedan reflejadas en los mapas de zonificación escala 1:10.000 con la abreviatura SNUEP.

4. Las áreas más significativas por importancia y dimensión dentro del concejo de Cabrales son:

a) Protección de la vegetación arbolada, fundamentalmente hayedos, castañedos y bosquetes mixtos.

b) Protección de la vegetación de ribera.

c) Protección kárstica (dolinas, lapiaz, cuevas y cuetos), en zona de montaña.

d) Protección de paisajes kársticos utilizados por el hombre como majadas y pastizales de montaña.

e) Protección en torno a edificios catalogados.

f) Espacios protegidos con carácter preventivo.

Artículo 156.— EP. Normas de protección de carácter general.

1. Se prohíbe toda actividad, edificación o cambio de uso, que pueda implicar la transformación del destino o naturaleza o lesione el valor específico que deba protegerse, natural, ecológico o paisajístico, cultural o agrario.

2. Usos permitidos. Se consideran como tales, además de los específicos de protección, conservación y mejora, los usos tradicionales agrarios, que mantengan sus actuales superficies e intensidades, evitando el deterioro de las condiciones ecológicas protegidas: agricultura extensiva, horticultura y ganadería extensiva (pastoreo), y evitando el deterioro de las condiciones ecológicas protegidas.

Se permite el uso tradicional de las cabañas y cuadras existentes, agrupadas en las distintas majadas del concejo, autorizándose únicamente las obras de reconstrucción y mejora de las mismas, utilizando los criterios estéticos y materiales tradicionales.

Asimismo podrán llevarse a cabo usos de recreo extensivo y ocio pasivo, siempre que no impliquen ninguna clase de infraestructura, urbanización o cambio de uso, ni utilización de vehículos motorizados desvinculados de las explotaciones agrícolas.

3. Usos autorizables. La repoblación forestal de conservación y la regeneración arbórea exclusivamente con especies autóctonas.

La construcción de cuadras y edificaciones con uso ganadero y pastoreo en edificaciones existentes de menos de 100 m^2 de superficie construida, o donde haya fincas que se encuentren cerradas para uso ganadero.

Aquellos usos declarados de utilidad pública e interés social que por sus necesidades específicas deban implantarse en esta categoría de suelo así como las edificaciones e instalaciones asociadas a los mismos, previo control del órgano medioambiental oportuno.

4. Usos prohibidos. Quedan prohibidos en estas áreas todos los restantes usos posibles. La implantación de vivienda familiar, las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas y cualesquiera otra construcción o edificación de las previstas o no como posibles en estas Normas.

No podrán tampoco realizarse obras de infraestructura ajenas a los usos tradicionales agrarios, movimientos de tierras, etc., ni extracciones ni canteras.

5. Como principio general de conservación de estas áreas, la destrucción accidental o provocada de los elementos naturales, flora, fauna o aguas, no modificará su consideración de SNU EP, pero adquirirán la calificación de áreas a regenerar, con las mismas limitaciones que les hubiera correspondido con anterioridad.

Artículo 157.— Normas de protección de carácter particular.

Los espacios propuestos para ser protegidos en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias, Parque Nacional de los Picos de Europa, se incluye en esta categoría de Suelo, sin perjuicio de la delimitación definitiva, como garantía de protección preventiva.

A continuación se desarrolla el modo de realizar la protección de las distintas áreas que reúna cualquiera de los valores antedichos, aún cuando ellos se sitúen en otras zonas de Suelo No Urbanizable.

1. Manchas forestales. Se trata de las manchas forestales atlánticas o mediterráneas cuya supervivencia está amenazada por los procesos de erosión de carácter fundamentalmente antrópico y que por ello mismo deberán ser protegidas. Esta subcategoría acoge los bosquetes de encinas, castaños en los niveles más bajos del concejo y las manchas residuales de hayas localizadas por encima de los 400 m. Las explotaciones de maderas y leñas en el interior del Parque Nacional estarán reguladas por sus instrumentos de gestión (PRUG). Asimismo la caza y la pesca se consideran usos incompatibles con el criterio del parque.

a) Se permite la explotación forestal, por entresaca y sujeta a los programas que aseguren la renovación natural, o en su caso ayuda, del bosque natural, según los planes de legislación correspondiente.

b) Se permiten los usos de ganadería extensiva, en análogas condiciones a las existentes, o sometidas a una planificación que garantice la no degradación del suelo.

c) Se permitirán asimismo el recreo y ocio pasivo, así como la caza y pesca, dentro de las limitaciones de carácter general o particular que pudieran establecerse para alguno de estos espacios.

d) Aquellos usos declarados de utilidad pública e interés social que por sus necesidades específicas deban implantarse en esta categoría de suelo así como las edificaciones e instalaciones asociadas a los mismos, previo control del órgano medioambiental oportuno.

e) Se prohíben los restantes usos, no sujetos a las normas de la legislación forestal.

f) La tala se considera acto sujeto a licencia.

2. Protección kárstica. Los elementos del relieve kárstico tienen cabida en esta subcategoría en razón de sus especiales valores naturales, confiriéndole, un interés particular, y por ello, se considera que necesitan una protección paisajística acentuada.

Por otra parte, al tratarse de elementos clave en la comunicación de galerías subterráneas y la superficie, jugando un papel fundamental en la contaminación de las aguas. Las normas a seguir en esta zona son similares a las de las zonas anteriores y no hay usos permitidos ni autorizables.

3. Protección Histórico-Cultural. Según la clasificación de usos de estas Normas, los permitidos en esta zona son la agricultura extensiva y la ganadería vinculada a la explotación del suelo, debiendo situarse sus edificaciones propias fuera de la zona aquí descrita. No se contemplan usos autorizables o incompatibles, quedando simplemente prohibidos los que no se han citado como permitidos.

Asimismo, y debido a la imposibilidad de delimitar las áreas, así como, las características especiales de protección de algunas de éstas, se detallan a continuación los siguientes ecosistemas con el fin de preservarlos de un deterioro irreversible:

a) Protección Ecológica. Incluye este grupo de zonas tanto a los cursos de agua que tengan asociado vegetación de ribera, las cabeceras de arroyos, las comunidades vegetales muy frágiles por las condiciones del medio (conservación forestal y de cauces), y los rodales de bosque autóctono.

Se recomienda el favorecimiento sin restricciones de la vegetación propia de las riberas de los cursos de agua, especialmente en los tramos de cabecera, por la trascendencia que tienen en la defensa contra la erosión y la diversidad que confieren a un paisaje cada vez más desprovisto de vegetación arbórea.

Los usos permitidos en estas zonas son la agricultura, la ganaderías y los forestales.

b) Protección de Recursos Hídricos. Se incluyen en este apartado de protección a los cauces distintos de los contenidos en la zona de protección kárstica y, por lo tanto, situados en otras zonas de Suelo No Urbanizable.

Las construcciones, extracciones de áridos, establecimientos de plantaciones, obstáculos y otras instalaciones que se sitúan a una distancia de protección inferior a la de 100 m. en proyección horizontal a partir de ambos límites del álveo de los cauces públicos, lagos y lagunas, serán actos sujetos a licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable (artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

Respecto a la repoblación de márgenes, deberá tenerse en cuenta la Ley de 18 de octubre de 1941, sobre repoblaciones de ribera y arroyos.

Se prohíbe extraer de los cauces las rocas, arenas y piedras existentes en los mismos, salvo autorización conforme a la legislación específica y previo estudio del impacto a producir que demuestre su carácter irrelevante.

c) Singularidades Paisajísticas: Son elementos o particularidades del paisaje, o de belleza o rareza singulares como peñones, piedras o árboles singulares de edad y porte extraordinarios, cascadas, desfiladeros y elementos de valor geomorfológico. Es muy difícil su catalogación.

Como norma para su preservación, se fija la obligatoriedad de establecer una zona de respeto o defensa, que consiste en una zona exterior de 100 m. entorno al elemento a proteger.

En la zona de defensa se prohíbe todo tipo de edificación o actuación de movimiento de tierras, infraestructuras o modificación de la vegetación, que pueda transformar el entorno.

Artículo 158.— Cauces Públicos, concepto, definición y régimen particular de usos.

1. Se consideran SNU de EP todos los cauces públicos.

2. En los bienes integrados en el Dominio Público Hidráulico, así como su zona de servidumbre y policía (5 y 100 metros desde las márgenes de los cauces públicos respectivamente), establecidos en la legislación vigente en la materia, Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y su reglamento, Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, además de las limitaciones de uso, establecidas en las presentes Normas, toda modificación de las condiciones naturales de las rasantes, del arbolado o la vegetación natural, del curso de agua, o toda extracción de áridos o edificación, estará sujeta a previa autorización administrativa, que será otorgada por la Confederación Hidrográfica del Norte de España. La intervención en los cauces del interior del Parque Nacional, está sujeta a autorización por parte del propio Parque Nacional.

3. Lagos y lagunas: Se considera de protección integral, por lo que será de aplicación el régimen de usos expuesto para Singularidades Paisajísticas y exigirá autorización expresa toda actividad que pueda producir contaminación con vertidos directos o indirectos.

CAPITULO III
SNUIA. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES AGRICOLA

Artículo 159.— Concepto y definición de las áreas del S.N.U de interés agrícola.

1. Está constituido por aquellos terrenos cuyo interés principal estriba en su vocación productiva, agrícola (cultivos y praderías).

En este tipo de suelo se tolerará la ubicación de las edificaciones necesarias para el mantenimiento actividad productiva, estableciéndose sus dimensiones máximas en función del correcto dimensionamiento de las explotaciones.

2. Las zonas planas, que tradicionalmente han sido tierras de gran rentabilidad tanto desde el punto de vista agrícola como ganadero.

3. Se trata de tierras fértiles puestas en cultivo parcialmente y definidas a través del mapa de los usos de suelo y de vegetación. Se compone del conjunto de tierras de labor y praderías.

4. Zonas generalmente relacionadas con núcleos rurales de montaña, ya deforestadas antaño para uso de huertos, cultivos, etc.

5. Son las unidades más importantes con vistas a la conservación de los valores productivos, por lo que se consideran excluyentes para la implantación de instalaciones estantes o de cualquier actividad que suponga riesgo para este recurso. Sería muy deseable el desarrollo de campañas de orientación sobre la rotación más idónea de los cultivos, la conveniencia de emplear los abonos orgánicos naturales y la limitación de los recursos sintéticos a las necesidades imperiosas de tratamiento de algunos suelos, las luchas contra las plagas o los riesgos derivados del empleo de pesticidas o herbicidas.

Este suelo corresponde a las áreas representadas en el mapa del concejo a escala 1/10.000 con la abreviatura IA.

Artículo 160.— SNU IA. Normas de carácter general.

1. Dado el carácter básicamente productivo de las áreas que constituyen esta clase de suelo, los usos preferentes serán los de mantenimiento de la capacidad productiva.

2. Se prohíbe el cambio de uso agrícola a forestal con especies no autóctonas de crecimiento rápido, (coníferas y eucaliptos).

3. 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 161.— SNU IA. Régimen particular de usos.

Los usos considerados a continuación, únicamente lo serán en tanto cumplan las condiciones urbanísticas establecidas en el Título III, para el uso o edificación asociada de que se trate y respecto a esta categoría de suelo.

1. Usos Permitidos:

a) Ganadería vinculada a la explotación del suelo.

b) Actividades agrícolas en sus modalidades extensiva e intensiva.

c) Ampliación de edificaciones agrícolas existentes y construcción de nuevas instalaciones directamente vinculadas a la explotación, (viveros e invernaderos).

2. Usos Autorizables:

a) Piscícola.

b) Actividades relativas a infraestructura: cuando no exista posibilidad de utilizar otro SNU de inferior categoría.

c) Industrias vinculadas al medio rural: solamente las correspondientes a explotación familiar agraria, o talleres o artesanales vinculados a viviendas existentes.

d) Equipamientos y Servicios: Dotaciones de ocio + edificaciones auxiliares.

e) Equipamientos especiales: Cementerios.

f) Vivienda familiar de carácter agrario, con las siguientes condiciones:

Altura: 2 plantas y 7 m. de máximo.

Si es una vivienda agrícola de nueva construcción, deberá respetar las siguientes condiciones territoriales:

f.1 Superficie edificable mínima de 2.500 m² y 10.000 m² vinculados de terreno.

f.2 Disponer en todo caso de suficiente suelo agrícola para garantizar la explotación agrícola.

g) Uso agrohostelero (casas de aldea, albergues de turismo rural, etc.), que estén regulados por algún régimen normativo del Principado de Asturias, y que estén vinculados a una explotación agrícola preexistente a la entrada en vigor de estas normas de la que siempre será complementaria.

3. Usos Incompatibles:

a) Industrias Extractivas: Canteras y actividades Mineras.

b) Industria Vinculada al Medio Rural: Talleres de Automóviles, Depósitos al Aire Libre y otras Industrias transformadoras.

c) Equipamientos y Servicios: Dotaciones a Nivel Local y Municipal, Comercio Local y Municipal, Relación Nivel 1, Hotelero Nivel 1 y Campamentos de Turismo.

d) Equipamientos Especiales: Mataderos y Vertederos.

4. Usos Prohibidos:

Todos los demás, en especial la vivienda de segunda residencia, con la excepción de los usos de industria extractiva que, con la existencia demostrada de posibilidades de explotación, podrá autorizarse cumpliendo los requisitos que corresponden a Usos Incompatibles.

CAPITULO IV. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES DE VEGA

Artículo 162.— Concepto y definición de las áreas del S.N.U de interés de vega.

Constituido por las vegas aluviales de los ríos Cares y Casaño.

1. Estos terrenos combinan un alto interés tanto desde el punto de vista productivo como desde el punto de vista paisajístico; además, entrañan riesgos de inundación. Por todo ello su régimen de usos será similar al suelo no urbanizable de interés agrícola, pero más restrictivo en cuanto a los usos que impliquen edificación.

2. Se trata de zonas provistas de suelos de gran productividad, de suaves pendientes, o incluso llanos ricos en nutrientes, con abundancia de elementos finos de origen aluvial o de la transformación de sustrato calizo, con humedad suficiente en todo el año, etc. Deben dedicarse a los aprovechamientos agrícolas y ganaderos, como se viene haciendo tradicionalmente (maíz, patatas, nabos, forrajeras en general, y en las exposiciones más favorables, hortícolas de primor: guisantes, habas de diversas clases, zanahorias, tomates, etc.).

Este suelo corresponde a las áreas representadas en el mapa del concejo a escala 1/10.000, con la abreviatura IV.

Artículo 163.— SNU IV. Normas de carácter general.

1. En esta categoría se han incluido las vegas propiamente dichas, es decir, aquellas tierras llanas, bajas y fértiles situadas a ambas márgenes del río y aquellas otras que bordean los cursos altos aún salvando pendientes superiores al 15%, siempre que exista en ellas un uso agrario del suelo. Estas áreas, por su alto valor agrícola y por su escasez en un territorio muy accidentado, deben ser protegidas de usos no agrícolas que pueden resultar irreversibles.

2. Las zonas de vega, con unos suelos planos y muy ricos, deben tener un uso exclusivamente agrícola, conduciendo las edificaciones hacia zonas marginales de aquellas como las bajuras de los montes y en las zonas de valle no productivas, donde aflore la roca viva.

Artículo 164.— SNU IV. Régimen particular de usos.

Los usos considerados a continuación, únicamente lo serán en tanto cumplan las condiciones urbanísticas establecidas en el Título III, para el uso o edificación asociada de que se trate y respecto a esta categoría de suelo.

1. Usos Permitidos:

Los mismos que se asignan al SNU IA.

2. Usos Autorizables:

a) Piscícola.

b) Actividades relativas a infraestructura: cuando no exista posibilidad de utilizar otro SNU de inferior categoría.

c) Industrias vinculadas al medio rural: solamente las correspondientes a explotación familiar agraria, o talleres o artesanales vinculados a viviendas existentes.

3. Usos prohibidos:

Todos los demás usos enunciados en el Título III, así como las edificaciones asociadas.

CAPITULO V
SNUIF. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES FORESTAL

Artículo 165.— Concepto y definición de las áreas del S.N.U de Interés Forestal.

Constituido por suelos que presentan características de naturaleza química o topográfica poco adecuadas para el uso agrícola o ganadero.

Presentan un estado de deterioro importante, aunque su mayor interés no reside en la actualidad en el aprovechamiento que de ellos se hace, sino en su papel ambiental en cuanto al paisaje cultural del que forman parte. Como modo de optimizar el aprovechamiento del espacio, así como por constituir biotipos que suponen refugios para la fauna.

Este suelo corresponde a las áreas representadas en el mapa del concejo a escala 1/10.000 con la abreviatura IF.

Artículo 166.— SNU IF. Normas de carácter general.

En este tipo de suelo, el objetivo será la creación de masas de Bosque Autóctono y Bosque Protector, susceptibles de explotación y aprovechamiento controlado. Se permite la tala por entresaca, sujeta a los programas que aseguren la renovación natural o siempre que, con repoblaciones adecuadas, se mantenga su carácter protector. Se prohíbe expresamente la repoblación con especies no autóctonas de crecimiento rápido (coníferas y eucaliptos).

Artículo 167.— SNU IF. Régimen particular de usos.

Los usos considerados a continuación, únicamente lo serán en tanto cumplan las condiciones urbanísticas establecidas en el Título III, para el uso o edificación asociada de que se trate y respecto a esta categoría de suelo.

1. Usos Permitidos:

a) Forestales: Se permite la explotación forestal exclusivamente por entresaca y sujeta rigurosos programas que aseguren la renovación natural, o en su caso ayudada, del bosque natural, según los planes de la legislación correspondiente. las talas se considerarán actos sujetos a licencia y estudio de Impacto Ambiental.

b) Ganaderos: Ganadería vinculada a la explotación del suelo o Extensiva.

2. Usos Autorizables:

a) Forestales: Regeneración Arbórea.

b) Piscícolas.

c) Equipamientos y Servicios: Dotaciones de ocio + edificaciones auxiliares.

d) Equipamientos especiales: Cementerios.

e) Infraestructuras: Comunicaciones: Nuevas Vías de Comunicación.
Tendidos Aéreos: Eléctricos de Baja y Media Tensión y Tendidos de Teléfono.

3. Usos incompatibles:

a) Industrias Extractivas: Canteras y actividades Mineras.

4. Usos prohibidos:

Todos los demás usos enunciados en el Título III, así como las edificaciones asociadas.

CAPITULO VI
SNUGE. SUELO NO URBANIZABLE GENERICO DE EQUIPAMIENTO

Artículo 168.— Concepto y definición de las áreas del S.N.U Genérico de Equipamiento.

1. Son lugares muy concretos, localizados expresamente para albergar las infraestructuras que satisfagan la demanda colectiva del concejo.

2. Estos lugares, junto con los núcleos y conjuntos de edificios aislados constituirán la base sobre la que se articula la oferta turística, evitando la dispersión por el territorio.

Este suelo corresponde a las áreas representadas en el mapa del concejo a escala 1/10.000 con la abreviatura SNUGE.

Artículo 169.— SNUGE. Normas de carácter general.

1. Serán posibles, en general, usos vinculados al deporte, la sanidad, la hostelería y los espacios de ocio.

2. El criterio de localización ha sido, por un lado, la propiedad pública del suelo, que permitirá implantar determinados equipamientos colectivos y por otro, su vinculación con espacios de alto interés estratégico turístico.

Artículo 170.— SNU GE. Régimen particular de usos.

Los usos considerados a continuación, únicamente lo serán en tanto cumplan las condiciones urbanísticas establecidas en el Título III, para el uso o edificación asociada de que se trate y respecto a esta categoría de suelo.

1. Usos Permitidos:

a) Ganadería vinculada a la explotación del suelo.

b) Actividades agrícolas en su modalidad extensiva.

c) Comercio: Local y Municipal.

2. Usos Autorizables:

a) Equipamientos y Servicios: Dotaciones de Nivel Local y Municipal.
Dotaciones de Ocio + edificaciones auxiliares.

b) Relación: Nivel 1. Local y Municipal.

c) Hotelero: Nivel 1.

d) Campamentos de Turismo.

e) Piscícola.

f) Transportes: Nuevas Vías de Comunicación.

g) Equipamientos especiales: Cementerios.

3. Usos Incompatibles:

a) Relación: Relación Nivel 2. Supramunicipal.

b) Hotelero: Nivel 2.

c) Industrias: Vinculadas al Medio Rural.

d) Comercio: de ámbito Supramunicipal.

4. Usos Prohibidos:

Todos los demás usos enunciados en el Título III, así como las edificaciones asociadas.

CAPITULO VII
SNUI. SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 171.— Concepto y definición de las áreas del S.N.U de Infraestructuras.

1. Son los espacios determinados para albergar usos de instalación de la industria relacionada con el medio rural, así como otras edificaciones (de almacenaje, talleres, etc.), que han de ser debidamente localizadas para reducir los impactos visuales sobre el territorio en lo posible.

2. El criterio de localización ha sido, por un lado, la proximidad a las vías de comunicación, al ser altamente dependiente de ellas ; y por otro, su vinculación a la capital municipal, por constituir ésta el principal foco de actividad económica.

3. Se considera SNU de Infraestructuras aquel que se haya afectado por alguna de infraestructuras definidas en el Capítulo V del Título III de las presentes Normas.

4. El régimen particular de usos que corresponde a este tipo de suelo, así como las condiciones para la instalación de otras nuevas, se encuentra recogido en el mencionado Capítulo VI del Título III, al que habrá que remitirse.

Este suelo corresponde a las áreas representadas en el mapa del concejo a escala 1/10.000 con la abreviatura SNUI.

Artículo 172.— SNU de Infraestructuras (Polígono Ganadero).

Además de las determinaciones anteriores, Las Normas definen una subcategoría de esta tipología que se denomina: Polígono Ganadero y/o Industrial. Y se refiere a aquellos terrenos situados en las cercanías de los núcleos urbanos pero que reúnen todas las condiciones para albergar un pequeño polígono ganadero donde deberán ubicarse las naves destinadas a estabulación o almacén agrícola, parte de las cuáles corresponderán a las que se generen por la supresión de estas actividades de los núcleos de población. En este sentido, y dado que la urbanización e instalaciones complementaria en estos terrenos precisará de determinaciones más exhaustivas que las señaladas en estas Normas; se requerirá, con carácter previo a la edificación en el ámbito, la redacción de Planes Especiales que regulen todas las características de las edificaciones, urbanizaciones e instalaciones complementarias.

Habida cuenta de la escasez de suelo destinado a usos productivos relacionados con la industria de transformación, será posible la convivencia de los usos anteriores con otros de pequeñas industria limpia, para lo cual en el documento del Plan Especial se establecerán las condiciones de relación entre ambos usos.

Con independencia de lo anterior, en la tipología de Infraestructuras podrá admitirse uso de venta de combustible siempre que se realice con carácter previo un Plan Especial donde se definirán las características de la instalación y su relación con el entorno, la resolución de las conexiones viarias con el sistema viario y las medidas correctoras para garantizar la seguridad medioambiental del entorno y por último las contraprestaciones urbanísticas que puedan determinarse por el Ayuntamiento.

Artículo 173.— SNU I. Normas de carácter general.

1. Las edificaciones de posible implantación en esta categoría de suelo deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Superficie máxima construida: 1.000 m^2.

b) Altura máxima: 7 m. al alero.

c) Acceso obligatorio a viario interno de servicio.

d) Los edificios tendrán necesariamente cubierta de teja cerámica curva y mixta o chapa metálica roja o similar. Paramentos exteriores terminados con cargas pintadas o mampostería de piedra natural. Carpintería exterior de madera o aluminio lacado.

e) Las restantes condiciones generales de edificación se especifican en el Título IV de las Presentes Normas.

CAPITULO VIII
SNUNR. SUELO NO URBANIZABLE NUCLEO RURAL

SECCION I. CONDICIONES GENERALES

Artículo 174.— Definición de núcleo rural.

1. A los efectos de estas normas, se considera Núcleo Rural a un área de Suelo No Urbanizable, sobre la que se produce un asentamiento de población consolidado y concentrado, no susceptible de ser considerado como urbano por ser sus características de tamaño, estructura y densidad de utilización inferiores y distintos de los que caracterizan al medio urbano.

2. Serán considerados como Núcleos Rurales, a los efectos de estas Normas los pueblos diferenciados existentes en el Concejo, los cuáles se relacionan en el artículo siguiente.

3. La determinación de los Núcleos Rurales, se realiza en base a un estudio intencionado de llevar el crecimiento y asentamiento de un núcleo de una dirección determinada, conforme a las condiciones que se exponen en los apartados siguientes.

4. No se considera Núcleo Rural a los conjuntos de viviendas (entre tres y seis), cuadras y hórreos de varias caserías que configuren una "quintana" las cuáles se regularán conforme a las determinaciones urbanísticas descritas en el capítulo VII del Título III.

5. Los núcleos rurales catalogados en el concejo de Cabrales son dieciocho, desarrollados en su mayor parte a escala 1/2.000 y que figuran representados en el mapa 1/10.000.

Artículo 175.— Catálogo de Núcleos Rurales.

1. Ortiguero.

2. Escobal.

3. Canales.

4. La Molina.

5. Pandiello.

6. Puerta.

7. Asiego.

8. Berodia.

9. Iguanzo.

10. Río.

11. Arangas.

12. Tielve.

13. Sotres.

14. Camarmeña.

15. El Castillo.

16. Bulnes.

17. Poo.

18. Cares.

SECCION II. ORDENACION URBANISTICA

Artículo 176.— Criterio para la ordenación de los Núcleos Rurales.

1. La ordenación de los NR se basa en la determinación de los elementos conformadores que a continuación se definen:

a) Perímetro de delimitación: Línea poligonal quebrada que delimita cada NR. Se apoya normalmente en el parcelario, edificaciones, infraestructura viaria o elementos naturales claramente reconocibles. Se excluye el término de zona de influencia, pues consideramos que contradice la esencia de la forma tipológica existente de núcleo denso y compacto.

b) Línea de edificación: Allí donde exista, es la alineación obligatoria, normalmente a viario, sobre la que deben apoyarse las edificaciones de nueva planta al menos en uno de sus vértices, consiguiendo de esta forma acercarse a la

estructura espacial libre y al mismo tiempo compacta característica de los asentamientos tradicionales. Se otorga cierta libertad para buscar un correcto soleamiento y alejarse de las rígidas alineaciones estrictamente lineales.

Aunque la Línea de Edificación se sitúe en el borde de viario, será necesario respetar los retranqueos mínimos fijados para cada categoría de vial.

En todo caso, se admitirá un retranqueo máximo de 3 m. sobre la Línea de Edificación.

Si no existe Línea de Edificación en una parcela, se permitirá la libre disposición de la edificación sobre la misma respetando los retranqueos mínimos a viario y parcelas colindantes.

Artículo 177.— Posibilidades de edificación y condiciones particulares de las mismas en los Núcleos Rurales.

1. No se establece Parcela Mínima dentro del Area delimitada.

2. Las medidas dispuestas en este artículo se refieren a la superficie interior del perímetro de Delimitación del Núcleo Rural.

3. Las edificaciones preferentemente serán aisladas. No obstante, si existiesen viviendas adosadas a linderos, las nuevas edificaciones podrán adosarse a éstas como edificaciones entre medianeras, edificaciones adosadas propiamente (es decir, con un solo lindero adosado), o como edificación exenta con consideración de adosada.

4. Aquellas actuaciones entre medianeras de un continuo de edificaciones tradicionales, deberán respetar la alineación preexistente, al menos, en plantas de piso, permitiéndose el retranqueo de la planta baja.

La nueva edificación, podrá alcanzar la línea de cornisa de los edificios tradicionales a los que se adosa, siempre que las dos terceras partes de los edificios del asentamiento alcancen esa altura.

En ningún caso podrán realizarse edificaciones que dejen medianerías totalmente vistas.

En este caso, el proyecto técnico deberá reflejar conjuntamente en los alzados los correspondientes a los edificios colindantes.

5. La dimensión máxima de la línea continua de fachada se establece en 30 metros, por lo que será obligada la previsión de retranqueos y quiebros que rompan visualmente la continuidad del conjunto.

6. Para que un predio sea edificable necesariamente habrá de tener frente a viario, o estar circundado completamente por otros que dispongan de frente a él, cualquiera que sea la categoría del suelo a la que éstos pertenezcan y que la servidumbre de paso para el acceso sea posible su pavimentación.

7. El retranqueo mínimo a linderos, salvo adosamiento por preexistencia o pacto entre las partes, será de 3 metros o el 50% de la altura de la edificación si es mayor medidos a la fachada cuando el alero no supere los 60 cm., si no deberá medirse entre el extremo más saliente de éste y el lindero.

8. Los cierres que se construyan con frente a camino o carretera guardarán un retranqueo mínimo análogo al de las edificaciones para las diferentes categorías de viario conforme al artículo 147 de estas mismas NN.SS.

9. Se consideran autorizables las edificaciones con un máximo 3 plantas, si esta altura se presenta, al menos, en las dos terceras partes de los edificios del Núcleo, pero en ningún caso se podrán superar las dos viviendas por edificio. En el interior del Parque Nacional no se supera en los edificios de viviendas las dos alturas.

10. Dentro de un asentamiento rural deberán establecerse servicios de suministro de agua, energía eléctrica y acceso, así como los de asentamiento y depuración colectivos.

11. En cualquier caso, todo proyecto de construcción de cualquier edificio que plantee vertidos, deberá asegurar su depuración previa y expresar las garantías de funcionamiento suficientemente justificadas.

12. Se prohíbe la edificación de vivienda colectiva y la tipología de bloque.

Artículo 178.— Parcelaciones en Núcleos.

1. Dentro de un NR a excepción de los situados en el interior del Parque Nacional y en los ámbitos fuera de ellos en las zonas de asentamientos tradicionales previstas en el PRUG, se podrán segregar las fincas, siempre que en la parcela resultante se pueda construir una vivienda de dimensiones mínimas y se respeten los retranqueos correspondientes a vías públicas y parcelas colindantes. Parcela mínima 600 m^2 y número máximo de parcelas se establece en 4. Las fincas resultantes de la parcelación no podrán diferir en más de un 25% de superficie entre la menor y la mayor superficie.

2. Se permite el cambio de uso, de edificación tradicional agrícola o ganadera a vivienda familiar o actividades hosteleras reguladas en los artículo 112, 113 y 114, (si se cumplen los requisitos de las mismas), introduciendo a nivel formal las modificaciones necesarias para conseguir la correcta habitabilidad de los nuevos espacios.

3. Con carácter general, toda vivienda de nueva planta o producto de reforma de una antigua, deberá cumplir, además de las condiciones generales de edificación que se recogen en el Título IV de estas Normas, las condiciones que se fijan para las viviendas de protección oficial y las Normas de Diseño en Edificios Destinados a Vivienda, Decreto 39/1998, de 25 de junio, de la Consejería de Fomento.

4. Parcelaciones.

a) Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar al establecimiento de una pluralidad de edificaciones residenciales o industriales o comerciales, ya sean de asentamiento unitario o escalonado y diferido en el tiempo.

b) Fuera de los núcleos rurales delimitados en el planeamiento, se prohíben las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

c) Excepcionalmente se permite la segregación cuando se trate dividir la cosa común adquirida a título lucrativo, tanto "mortis causa" como "inter vivos", siempre que, en este último caso, el transmitente esté vinculado con todos los condominios adquiriente por relación de parentesco por consanguineidad o afinidad. En todo caso la segregación cumplirá los requisitos exigidos en la legislación agraria en vigor; es decir, las fincas resultantes tendrán una superficie mínima de 5.000 m^2, que es la señalada en la Consejería de Medio Rural y Pesca 84/1992, de 30 de diciembre, por el que se determina la Unidad Mínima de Cultivo Agrícola, o 100.000 m^2 para el caso de fincas emplazadas en suelo no urbanizable de interés forestal por su excepcional valor, superficie mínima señalada por el citado Decreto para la Unidad Mínima de Cultivo Forestal. No obstante lo anterior, se podrán autorizar, por la Consejería de Medio Rural y Pesca, Unidades Mínimas de Cultivo diferentes a las anteriormente señaladas, y, por tanto, divisiones de fincas con superficies inferiores, cuando la segregación tenga por objeto el ejercicio de actividades que no guardando relación con la explotación de la tierra, hayan de emplazarse en el ámbito rural y, en tal sentido, vengan contempladas en el planeamiento urbanístico y territorial, o cuando, en materia de montes, se justifique, a medio del correspondiente Plan de Explotación, que tanto la parcela a segregar como la matriz residual, dispongan de la superficie suficiente para mantener alguna plantación forestal específica cuyos rendimientos puedan resultar satisfactorios.

5. Parcelación en núcleos.

a) Las prescripciones señaladas en el artículo anterior no regirán para los terrenos sitios en el interior de los núcleos rurales en los que sí se permitirá la parcelación y edificación conforme a las presentes normas, a excepción de los situados en el interior del Parque Nacional y en los ámbitos fuera de ellos en las zonas de asentamientos tradicionales previstas en el PRUG.

b) Formalmente y al objeto de solicitar y obtener la preceptiva licencia municipal para la parcelación de terrenos incluidos en estos núcleos rurales, se deberá presentar el correspondiente proyecto de parcelación en suelo no urbanizable suscrito por técnico competente, en el que se desarrollará, a través de la correspondiente memoria descriptiva, la parcelación a realizar describiéndose la superficie y linderos de la finca matriz y superficie y linderos de la finca o fincas segregadas y descripción, si a ello hubiere lugar del resto de la finca matriz, acompañado todo ello de la correspondiente documentación grafiada. Asimismo, se justificarán los accesos a las fincas a vial público y el saneamiento de las parcelas. No se podrá otorgar ninguna licencia de construcción sin que esté suficientemente garantizada mediante cualquiera de los sistemas habitualmente utilizados: Aval bancario, afección real o de las fincas al cumplimiento de las cargas, etc.

6. No podrán otorgarse licencias de construcción sobre suelos procedentes de una división de fincas cuando en la inscripción registral no figure acreditada la licencia a cuyo amparo se realizó el fraccionamiento y, con independencia de que, en ningún caso, se generarán derechos edificatorios como resultado de actividades de parcelación ejecutadas con infracción de lo dispuesto en los artículos precedentes.

7. Teniendo en cuenta que las normas de derecho público, como son las presentes negociales jurídico-civiles o privados, la segregación de terrenos que no cumpla la presente normativa tendrá efectos puramente civiles, no precisando licencia, bien entendido que en la finca o fincas segregadas o resultantes no se podría edificar ni agruparse posteriormente a otra u otras con estos fines, debiendo inscribirse la carga de la inedificabilidad en el Registro de La Propiedad.

Artículo 179.— Régimen particular de usos en los NR.

1. Usos permitidos: (ver artículo de Estabulación).

a) Ganadería Extensiva + edificaciones exclusivas hasta 100 m^2.

b) Con carácter transitorio, se permitirán por un periodo de 4 años, hasta que se implanten los polígonos ganaderos, las estabulaciones actualmente existentes en el interior de los Núcleos. A partir de este plazo no se permitirá ningún tipo de estabulación de ganado porque deberían haberse trasladado a las zonas previstas para estos usos, siendo de aplicación el régimen disciplinario de la Ley de Disciplina Urbanística del Principado para los usos fuera de Ordenación.

2. Usos Autorizables:

a) Vivienda familiar: Con las condiciones impuestas en los artículo anteriores.

b) Comercio: Local y Municipal.

c) Industrias vinculadas al medio rural: Talleres Artesanales.

d) Relación: Nivel 1. Local y Municipal.

e) Hotelero: Nivel 1.

f) Actividades al servicio de las Obras Públicas.

g) Infraestructuras: Transporte: Nuevas vías de comunicación.

3. Usos Incompatibles:

a) Ganadería Intensiva: Las menores de 50 m^2 estarán sujetas al artículo transitorio anterior.

b) Agricultura Intensiva: Viveros e invernaderos.

c) Piscícola.

d) Industrias extractivas: Canteras y Actividades Mineras.

e) Industrias vinculadas al medio rural: Depósitos al Aire Libre.

Otras Industrias Transformadoras.

f) Equipamientos especiales.

4. Usos Prohibidos:

Todos los demás usos enunciados en el Título III, así como las edificaciones asociadas.

CAPITULO IX
SNUNR(P). SUELO NO URBANIZABLE NUCLEO RURAL PROTEGIDO

Artículo 180.— Núcleos Rurales Protegidos.

- Se catalogarán y delimitarán los núcleos rurales protegidos que, por el valor de los edificios que los componen, su forma de agrupación, el tratamiento de sus espacios o su situación paisajística, ofrecen en su conjunto interés histórico o estético significativo.
- Dentro de los núcleos así delimitados, con independencia de los edificios de protección monumental, integral o ambiental, todo edificio existente o de nueva planta deberá cumplir los requisitos exigidos para la categoría ambiental. En el suelo de reserva exterior al núcleo, las nuevas edificaciones no podrán alterar la silueta paisajística o elementos más relevantes de contacto con el paisaje agrario circundante.
- La ampliación de viviendas, la rehabilitación de otras edificaciones o el adosamiento de edificaciones auxiliares deberán respetar las siguientes condiciones: Todos los materiales de revestimiento serán idénticos a los de la edificación preexistente, incluidas las estructuras vistas como aleros, voladizos, etc. tanto en la composición del material como su sistema constructivo.
- La pendiente de la cubierta no podrá superar la preexistente de las dos edificaciones más próximas.
- Los huecos serán como máximo del formato de las edificaciones colindantes, y se ordenarán en las fachadas intercalando tramos de muros ciegos de mayor dimensión horizontal que la de los huecos.
- Regirán las mismas condiciones de parcelación de los otros Núcleos Rurales.
- Se prohíben las fachadas continuas de más de 15 metros sin que existan retranqueos, al menos de 1 metro de profundidad.
- Para la realización de obras de rehabilitación o mejoras que afecten al 25 % de las edificaciones del núcleo, se requerirá la aprobación de un plan especial. Asimismo para la construcción de grupos de 5 o más viviendas se requerirá la aprobación de un Plan Especial que evalúe su adecuación a las condiciones arquitectónicas del núcleo catalogado.

Artículo 181.— Yacimientos Arqueológicos.

En aquellas áreas en que existan yacimientos arqueológicos al descubierto, no se autorizarán edificaciones ni obras de urbanización. En los terrenos en que existan razones que permitan suponer la existencia de restos arqueológicos enterrados u ocultos, no se autorizarán edificaciones, ni obras de urbanización, sin que previamente se hayan realizado investigaciones arqueológicas dirigidas por personal facultativo que hayan dado resultado negativo.

Artículo 182.— Conjuntos Edificados de Interés.

1. Se catalogarán como tales los conjuntos edificados de interés artísticos o cultural, tales como majadas, conjuntos de cuadras adosadas u otros conjuntos edificados de significación particular.

2. Dentro de los conjuntos así delimitados, con independencia de los edificios de protección monumental, integral o ambiental que pudiera haber, todo edificio existente o de nueva planta deberá cumplir los requisitos exigidos para la categoría ambiental. Además, las nuevas edificaciones no podrán alterar la silueta paisajística o elementos más relevantes de contacto con el paisaje agrario circundante.

CAPITULO I PIC. PUNTOS DE INTERES CULTURAL

Artículo 183.— PIC. Concepto y definición.

1. Son aquellos lugares de reducida extensión superficial en los que exista cualquier valor que se entienda que ha de formar parte del Patrimonio Cultural del municipio o del país.

2. Tendrán carácter de PIC los declarados como Bienes de Interés Cultural, con arreglo a la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico-Artístico Español o norma que lo desarrolle.

3. En aquellos PIC que además, hayan sido o sean en el futuro, declarados Bienes de Interés Cultural, se tendrán en cuenta las siguientes normas:

a) Con carácter general, cualquier intervención en estas áreas requerirá informe previo favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico-Artístico, se permitirán las obras que afecten a su conservación o impliquen cambio de uso. No obstante lo anterior, queda prohibido cualquier uso del suelo, modificación o excavación del mismo.

b) En las cuevas, queda protegido todo el impluvio. Dentro de él, no se permite el cambio de uso del suelo sin el preceptivo permiso de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico-Artístico. En cualquier caso no se permitirá el vertido de aguas residuales, el cultivo de abonos químicos y la apertura de nuevos conductos o cierre de los existentes. No se podrá privar de ninguna de sus fuentes o manantiales.

4. Los PIC que no sean declarados Bienes de Interés Cultural, conforme a la Ley del Patrimonio Histórico-Artístico, serán adscritos a la categoría de suelo en la que estén situados, y por tanto, el régimen de usos será el mismo que el de la categoría de suelo en que se inscriban. No obstante, cualquier cambio de uso o pretensión de edificación dentro del área de protección establecida, requerirá informe favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico-Artístico.

Artículo 184.— Puntos de interés arqueológico.

1. Los puntos de Interés Arqueológico serán, como mínimo, los inventariados en la Carta Arqueológica del Municipio, considerando también como tales aquellos yacimientos que se incorporen a la carta debido a campañas de protección arqueológica o a hallazgos fortuitos efectuados con posterioridad a la entrada en vigor de estas Normas.

2. El perímetro protector de estos nuevos yacimientos será determinado por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico-Artístico, en la actualización y mejora de la Carta Arqueológica, acogiéndose al régimen de usos que le corresponda en virtud de lo dispuesto en las presentes Normas.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, los Puntos de Interés Arqueológico que no sean declarados Bienes de Interés Cultural conforme a la Ley de Patrimonio, serán adscritos a la categoría de suelo en la que están situados.

4. Los Puntos de Interés Arqueológico que sean declarados Bienes de Interés Cultural conforme a la Ley de Patrimonio, o lo sean en el periodo de vigencia de estas Normas, adquirirán el carácter de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, en todo el perímetro que se establezca en el momento de su declaración.

Artículo 185.— Puntos de Interés Artístico-Cultural.

1. Los puntos de Interés Artístico-Cultural son aquellos lugares de reducida extensión superficial en los que se enclavan edificaciones, cuyo valor artístico, cultural, o etnográfico debe ser preservado (capillas, palacetes, casonas, hórreos etc.). Estos puntos sean o no declarados como Bienes de Interés Cultural conforme a la Ley de Patrimonio, serán considerados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

2. Se considerarán puntos de Interés Artístico-Cultural las edificaciones señaladas en los planos de escala 1:2.000, incluidas en el precatálogo elaborado por la Consejería de Educación, Cultura y Deportes que se incorpora a estas Normas, así como aquellas que se incorporen al catálogo definitivo en el momento de su elaboración.

3. Para realizar cualquier tipo de intervención en estas áreas requerirá informe previo favorable de la Consejería de Educación y Cultura. Con independencia de lo anterior, las obras de rehabilitación, reforma o cualquier otra dentro del ámbito o delimitación de las construcciones catalogadas o precatalogadas, será imprescindible la intervención de un técnico superior cualificado para realizar este tipo de intervenciones.

CAPITULO II
CATALOGO DE ELEMENTOS CONSTRUIDOS DE VALOR CULTURAL

Artículo 186.— Criterios de protección.

1. La elaboración del pre-catálogo que se adjunta, responde a la finalidad de

proteger el patrimonio cultural heredado, y toma como base, los inventarios existentes de tipo monumental, arqueológico y de arquitectura popular del municipio.

2. La protección de los valores de defensa del paisaje y conservación de la naturaleza, las edificaciones y conjuntos de notables valores tradicionales y estéticos, y los yacimientos arqueológicos a los que hacen referencia los artículos 72.2 f, 72.3.4, 86 y 138 del TR de la Ley del Suelo, y 36 y 76.3 del Reglamento de Planeamiento, se instrumentará a través de la normativa específica que estas Normas señalan para las diferentes categorías de suelo.

3. En el ámbito de estas Normas, se someten a normativa particularizada de protección los elementos significativos en los aspectos arquitectónicos y arqueológicos que se relacionan a continuación en fichas pormenorizadas a cada elemento.

Artículo 187.— Catálogo de elementos de valor cultural.

1. Las determinaciones de esta Norma sobre vinculación de la propiedad en razón del paisaje y de los valores culturales y naturales, tienen el carácter de mínimas, sin que puedan reducirse en un posible Plan Especial o cualquier instrumento urbanístico que se desarrolle con posterioridad.

2. El catálogo incluye entre sus determinaciones:

a) Edificios de carácter monumental:

a.1. Públicos: Iglesias y otros posibles equipamientos.

a.2. Privados: Palacios, casonas, torres, etc.

b) Infraestructuras: Puentes, canales, molinos, mazos, ferrerías, etc.

c) Arquitectura popular: Comprenderá los edificios de vivienda y los ligados a explotaciones agrarias, fundamentalmente hórreos y otras construcciones auxiliares.

d) Jardines, parques, o paisajes.

e) Todos los P.I.C. catalogados como tales desde estas Normas.

Artículo 188.— Determinaciones del Catálogo y niveles de protección.

En fichas pormenorizadas a cada elemento se establecen las determinaciones que, con carácter obligatorio, clasificarán las edificaciones y conjuntos en los siguientes apartados:

1. Edificios:

Para cada uno de estos edificios se señalarán distintos niveles de protección, en orden a posibles grados de intervención:

a) Protección Monumental:

a.1 Se refieren a edificaciones, de obligada conservación, asignables a una etapa estilística histórica que constituyen hitos significativos por su perdurabilidad y valor cultural extraordinario en el contexto rural.

a.2 Las actuaciones sobre ellas se someterán a informe preceptivo de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico. Los proyectos contendrán un levantamiento completo de las plantas y alzado de su estado actual a escala mínima 1:50, con señalamiento detallado de todos los elementos de valor histórico o artístico, acompañados de fotografías de conjunto y detalle.

a.3 Las nuevas actuaciones no podrán alterar su estructura tradicional, ni eliminar sus elementos significativos, ni introducir adiciones disconformes con las características originales del edificio. Se deberán respetar los materiales existentes, tomando medidas para su conservación; cuando ello no sea posible se procederá a su reconstrucción o sustitución con, o por materiales idénticos a los originales.

b) Protección Integral:

b.1 Corresponde a edificios de valor singular destacado que, por edad, tipo de construcción o carácter popular, no tienen carácter monumental. La tipología en que aparece esta categoría con más frecuencia en el entorno rural es la de los hórreos.

b.2 Se exige la conservación integral exterior e interior de los elementos originales. Los proyectos de actuación contendrán las determinaciones señaladas para los edificios monumentales. Las actuaciones sobre ellos se someterán a informe preceptivo de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico.

b.3 Se respetará además la reglamentación de protección actual para los hórreos con más de 100 años de antigüedad, reiterándose la condición de no trasladables para todos los niveles de protección.

b.4 No se permitirán ni se concederán licencias a ninguna edificación de nueva planta, ni para cualquier tipo de obra rehabilitación que suponga la ampliación o añadido de las edificaciones existentes así catalogadas.

c) Protección Ambiental:

c.1 Edificaciones de destacado nivel cualitativo, cuyo valor cultural no es de tipo singular, o sus singularidades son de carácter parcial, referidos a partes o elementos aislados.

c.2 Será obligada la conservación tipológica y de la estructura sustentante y las partes o elementos de significativo valor, como corredores, escudos, aleros, etc. Las nuevas adiciones no modificarán la tipología actual ni desentonarán de ella por acabados y coloración.

c.3 La tramitación de un proyecto de intervención requiere la aportación de un estudio particularizado del estado actual, análogo al exigido para edificios monumentales, acompañado por documentación fotográfica de las posibles edificaciones vecinas.

c.4 Solamente se permitirán las obras de reforma, que afecten al aspecto exterior de las edificaciones existentes, cuando la intervención respete la composición y proporción de vanos y macizos, altura de fachadas, dimensiones y disposición de vuelos, y todos aquellos elementos, incluso decorativos, que forme parte de la fachada.

c.5 No se establecen limitaciones a las reformas que afectan al interior de la edificación, tanto en sus aspectos de distribución como de estructura. En todo caso, se mantendrán aquellos elementos tipológicos de interés, aunque su control puede ser exclusivamente municipal.

Artículo 189.— Areas de protección urbanística.

1. En el orden urbanístico, estas Normas definen un área de protección, no edificable, de los indicados valores culturales y naturales.

2. Estas áreas tienen en cuanto a su régimen urbanístico la condición de verde privado, y la edificación deberá situarse necesariamente al exterior de las mismas. Cuando estas áreas de protección urbanística sean contiguas a suelos edificables podrán computarse, a los efectos de establecer los correspondientes aprovechamientos urbanísticos privados, las posibilidades edificatorias de la porción de la parcela incluida en esta zona.

3. El área de protección urbanística de los restos arqueológicos queda definida con una línea perimetral a la distancia fijada en este mismo anexo.

4. El área de protección urbanística de las edificaciones históricas o de interés no situadas en Núcleo Rural, Agrupación o Casería, quedan definidas por una línea homotética a 50 metros de distancia de sus muros exteriores, no fijándose para las ubicadas dentro de dichos asentamientos, un área de protección, si bien persiste el resto de condicionantes definidos anteriormente.

A partir de la entrada en vigor del catálogo elaborado por la Consejería de Educación y Cultura, será de aplicación éste.

Artículo 190.— Area de Influencia.

1. Con independencia de las áreas de protección urbanística fijadas en el artículo anterior, se define un Area de Influencia de los bienes culturales y naturales delimitado por una línea homotética a 100 metros de los bordes exteriores del elemento a proteger.

A partir de la entrada en vigor del catálogo elaborado por la Consejería de Educación y Cultura, será de aplicación éste.

2. En toda la superficie afectada por el Area de Influencia, se estará a lo dispuesto para los P.I.C. no declarados Bienes de Interés Cultural manteniendo, pues, la categoría de suelo primitiva.

3. Para la realización de las obras o cualesquiera de las actividades sujetas a la policía urbanística municipal deberá presentarse, además de los documentos o prescripciones señaladas en estas Normas o los que resulten necesarios en virtud de disposiciones complementarias, planos del Area de Influencia con expresión de la situación de la obra o actividad para la que se solicita autorización y de su incidencia en el entorno así como una Memoria justificativa de la no alteración de las condiciones ambientales y paisajística del bien cultural o natural protegido.

4. La no presentación de estos documentos, o la insuficiencia de la justificación aludida, podrán dar lugar a la denegación de la licencia.

Artículo 191.— Intervención en la edificación de interés.

La solicitud de licencia para realizar obras de cualquier índole, en edificios o construcciones de interés histórico, artístico, típico o paisajístico, o en su entorno inmediato, deberá contener, además de las condiciones generales, y de las anteriormente establecidas, las siguientes previsiones:

a) Constatación veraz de la no afectación por los instrumentos jurídicos de desarrollo de la legislación sobre protección de Bienes de Interés Cultural conforme a la Ley de Patrimonio.

b) Memoria justificativa, en la que se justifique la obra y se señale el destino o finalidad a que va adscrita.

c) Planos ilustrativos del estado actual de la edificación, con expresión, además, de las variaciones que van a producir las obras. Deberán acompañarse, conjuntamente, fotografías de la edificación.

d) Croquis del entorno del edificio y, en el supuesto de edificación entre medianerías, alzados de las fachadas colindantes y relación de materiales con que están construidas. Además deberán acompañarse fotografías que reflejen estos condicionantes.

e) Autorización de otras Administraciones públicas que pudieran resultar competentes.

f) Justificación expresa de que las obras de nueva planta que conlleven la sustitución de edificaciones anteriores no sobrepasan el volumen total de la edificación que se suprime.

2. El otorgamiento de la licencia quedará supeditado al cumplimiento de la Legislación Urbanística y de la vigente en materia de Patrimonio Histórico-Artístico y demás que resulte de aplicación.

3. En la tramitación de estos expedientes, la Administración Municipal, con independencia de otros dictámenes que puedan ser preceptivos, requerirá informe favorable de la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico del Principado de Asturias.

ANEXOS

I
NORMAS DE APLICACION PARA PLANES ESPECIALES

II
CATALOGO DE ELEMENTOS DE VALOR CULTURAL

III
NORMAS DE DISEÑO EN EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDAS

Decreto 39/1998 de 25 de junio
(BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias de 16 de julio de 1998)
Consejería de Fomento

ANEXO I
NORMAS DE APLICACION PARA PLANES ESPECIALES

INDICE

A. Plan Especial de Poncebos.

B. Plan Especial de Ortiguero.

ANEXO I

NORMAS DE APLICACION PARA PLANES ESPECIALES

En esta normas se remite a la planificación pormenorizada mediante un Plan Especial de dos áreas, situadas en Ortiguero y Poncebos con el objetivo de establecer pautas urbanísticas que ayuden a crear las condiciones adecuadas para la restitución y mejora de los espacios ambientales.

Ambos enclaves, aunque con problemáticas y condicionantes muy distintas, requieren el desarrollo de una figura de planeamiento que establezca determinaciones concretas y detalladas acerca de las cuestiones que más inciden en el deterioro de las infraestructuras y medio ambiente de ambos lugares. En este sentido, haremos una pequeña reseña de cuáles son estas circunstancias:

A. Poncebos:

Es el punto estratégico de las comunicaciones entre el Parque de los Picos de Europa, los pueblos rurales de interés: Sotres, Tielve, Bulnes, Camarmeña y el resto del Concejo y, por ende, del resto de Asturias.

La afluencia de público y turismo en las fechas festivas y vacacionales concretas que accede normalmente con vehículo propio o con autobuses discrecionales suele colapsar la única vía de acceso cuyas dimensiones de gálibo no permiten el estacionamiento de vehículos, lo que ocasiona graves inconvenientes de circulación, seguridad y medio ambiente de notable gravedad.

El problema no tiene una fácil solución sin intervenir de algún modo en este enclave; para ello, entendemos que la figura de planeamiento que puede aplicar una microintervención urbanística es el Plan Especial que denominaremos: Plan Especial del Enclave de Poncebos.

DIRECTRICES PARA LA REDACCION DEL PLAN ESPECIAL DE PONCEBOS.

1) AMBITO:

La delimitación del ámbito que se señala en estas Normas, abarca de la carretera de acceso a Poncebos desde Arenas, la Subestación Eléctrica y las márgenes del río Cares a su paso por este punto y la salida por carretera a Sotres y el aparcamiento y entrada a la ruta del Cares.

2) ASPECTOS QUE DEBEN OBSERVARSE:

a) Análisis del tráfico de vehículos con estudios de origen-destino, frecuencia, características de los viajeros, etc.

b) Análisis de las problemáticas que actualmente presenta este enclave y la relación e influencia entre ellas: aparcamiento, áreas de estacionamiento de vehículos de viajeros, sistemas de evacuación de emergencia, etc.

c) Evaluación de Impacto Ambiental de las infraestructuras existentes y previstas: hoteles, subestación eléctrica, presa, carreteras, etc.

3) MODELO TERRITORIAL APLICABLE:

Del análisis de todos los factores anteriores se elaborará un diagnóstico de la situación y concretamente deberá plantearse el modelo territorial a aplicar en este enclave es decir, definición de la estrategia de actuación a seguir en este escenario, por ejemplo, ordenación de los recursos naturales, determinación de los regímenes de los tipos de explotación turística que incide en este lugar, etc. En este sentido, como ya hemos expuesto en la memoria del avance de estas Normas, creemos fundamental acompañar la acción urbanística del territorio con medidas sociales, económicas y políticas, reguladoras del aprovechamiento turístico del enclave mediante un programa integral de acceso, tipo de vehículos y transporte que se permitan, horarios, etc., para garantizar una solución racional.

TRAMITACION Y APROBACION DEL PLAN ESPECIAL:

Dadas las implicaciones supramunicipales que abarca este tipo de Planeamiento, se propone la posibilidad de iniciarse a instancia del Ayuntamiento o del Gobierno Regional. Asimismo, deberá contar con los informes de los Organismos que tienen competencias en el enclave: Confederación Hidrográfica del Norte, las Consejerías de Industria y Fomento, CEISPA, etc.

La aprobación definitiva del Plan Especial le corresponderá a la Consejería de Fomento.

B. PLAN ESPECIAL ORTIGUERO.

Este plan se circunscribe al área de explotación a cielo abierto y su entorno, que la empresa Asturiana de Cuarcitas viene desarrollando con la autorización de la dirección Regional de Minas.

1) AMBITO:

El ámbito de este plan comprende los terrenos sobre los que implantan las instalaciones y naves de esta industria, el terreno excavado y sobre los que se tienen concesiones mineras de explotación y los terrenos colindantes y vías de comunicación que pueden resultar de algún modo afectadas por el impacto de la explotación.

2) DIRECTRICES DE EXPLOTACION:

1. En primer lugar, el Plan Especial deberá contener un amplio capítulo relativo a las condiciones y necesidades de explotación, y sus planes de labores, así como un programa de etapas y cronología, etc.

2. Deberá contenerse, asimismo, un Estudio de Impacto ambiental que evalúe todos los factores que incidan en los recursos naturales de la zona, los asentamientos de población más próximos, las vías de comunicación y las medidas medioambientales.

3. Existirán unas medidas reguladoras que afecten a todos los elementos de la explotación:

- Distancias mínimas a otras edificaciones o vías.

- Edificaciones.

- Instalaciones.

- Condiciones del movimiento de tierras.

- Medidas correctoras.

- Transporte.

4. Programa de explotación que conlleve el correspondiente plan de restitución medioambiental que deberá ir concatenado con el primero y será condición inexcusable para la concesión de licencias que se otorguen para la actividad. Los planes de restitución medioambiental deberán ser presupuestados correctamente al objeto de evaluar los avales económicos de garantía que serán exigibles con carácter previo a las licencias de explotación.

5. REGIMEN DISCIPLINARIO.

El Plan deberá contener un régimen disciplinario que garantice el correcto cumplimiento de las condiciones de la licencia: medidas correctoras, régimen de transporte, posibles afecciones a infraestructuras básicas, etc.

- Manzana 22 del PERI del Casco Antiguo.
- Manzana 23 del PERI del Casco Antiguo.
- Manzana 24 del PERI del Casco Antiguo.
- Manzana 25 del PERI del Casco Antiguo.
- Manzana 28 del PERI del Casco Antiguo.
- Manzana 29 del PERI del Casco Antiguo.

A fin de acreditar/justificar la condición de suelo urbano en los términos expresados en el acuerdo de aprobación definitiva, para una serie de terrenos ubicados al este de Niembro (Gran Finca), oeste de Barro, oeste de Nueva, suroeste y norte de Poo y Toró; acompaña al Texto Refundido un Anexo a la Memoria de Cumplimiento de Prescripciones del acuerdo de CUOTA en el que se aportan una serie de planos sobre accesos rodados, electricidad e infraestructuras hidráulicas y un informe de Asturagua, acompañado de sendos informes técnicos del arquitecto del equipo redactor y del arquitecto municipal que concluyen que los suelos a los que se refiere el acuerdo son urbanos y cumplen las exigencias que a tal fin establece el artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones. Asimismo se incorpora un certificado del Secretario Municipal con el visto bueno del Alcalde-Presidente en funciones de que, a la vista de los precitados informes, los terrenos a que hace referencia el acuerdo, constituyen suelo urbano a los efectos del señalado artículo 8.

Analizado el Texto Refundido por los servicios técnicos de la CUOTA, vistos los informes favorables al mismo emitidos por la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente el 24 de marzo de 2003, y el Consejo de Patrimonio Histórico el 14 de abril de 2003, y valorando el Pleno la fe pública derivada del certificado recogido en el Anexo citado en el párrafo anterior; se consideran cumplidas con carácter general las condiciones y subsanadas las deficiencias del PGOU señaladas en el acuerdo de su aprobación definitiva.

En relación con la Gran Finca al este de Niembro, nuevamente se detiene la CUOTA en su análisis al considerarlo un singular enclave de importantes dimensiones para el que las decisiones sobre su ordenación urbanística deben revestir especial sensibilidad, estimando por ello conveniente establecer precisiones adicionales en relación con el Plan Especial con arreglo al cual podría desarrollarse.

Seguidamente el Pleno pasa a la fase de adopción de acuerdos, adoptándose por unanimidad los siguientes:

Primero: Dar por recibido el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

Segundo: El Plan Especial para el desarrollo de la Gran Finca de Niembro deberá procurar la ubicación de la edificación en el área más inmediata al núcleo urbano con el que linda, armonizando con su realidad edificada y evitando soluciones susceptibles de generar efecto de pantalla arquitectónica.

Se advierte expresamente la necesaria consideración de las disposiciones legales sustantivas de directa aplicación a las que se refieren los artículos 91 y 92 de la Ley del Principado de Asturias de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, a efectos de cuyo cumplimiento podría resultar imprescindible rebajar, en la medida en que se precisare, la edificabilidad asignada de 0,20 m^2/m^2; así como la necesidad de someter el citado Plan Especial a informe vinculante de la CUOTA antes de la aprobación definitiva por la Entidad Local.

Tercero: En cuanto a la elaboración de un Catálogo urbanístico de protección de acuerdo con el artículo 27 de la Ley del Principado de Asturias 1/2001 de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural; se hace recordatorio expreso al Ayuntamiento de la exigencia derivada también de la Ley urbanística regional, en orden a la urgente elaboración de un Catálogo urbanístico que cumpla sus previsiones (Disposición Transitoria Séptima). A fin de evitar excesivas dilaciones en este proceso, se insta al Ayuntamiento a proceder a su formulación en un plazo máximo de 18 meses a contar desde la adopción de este acuerdo.

Cuarto: Resolver los recursos de reposición y requerimiento presentados ante la CUOTA contra su acuerdo de aprobación definitiva del Plan en el sentido que a continuación se expresa respecto de todos y cada uno de ellos; e instar a la Entidad Local a la elaboración de un Anexo complementario del Texto Refundido en el que se recojan las variaciones derivadas de dicha resolución, con anterioridad a la publicación de este acuerdo y de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido.

• *Recurso interpuesto por don José Alberto González González.*

Con fecha 27 de septiembre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presenta recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El recurso se considera interpuesto en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

El recurrente manifiesta que es propietario de una parcela situada en el núcleo de Andrín y que podría estar afectada por la prescripción del acuerdo de aprobación definitiva que establece la necesidad de revisar la delimitación de este núcleo. Solicita que se mantenga la calificación de la parcela como núcleo rural argumentando que para la misma ha obtenido licencia municipal otorgada en marzo de 1998, y que está rodeada de edificaciones.

El Ayuntamiento envía informe favorable al recurso, sobre la base de la situación de la parcela respecto al conjunto edificado y el hecho de que disponga de licencia municipal, y se acompaña plano a modo de propuesta de una nueva delimitación del núcleo de la que —si se compara con el documento aprobado provisionalmente— se eliminan algunas de las fincas situadas hacia la costa y se traza la línea de delimitación como cierre entre edificaciones existentes quedando dentro de la misma la finca del recurrente. Se señala la existencia de una elevación geográfica que independiza el núcleo respecto a la costa.

En cuanto a la nueva delimitación propuesta por la Entidad Local, se comprueba que efectivamente se han eliminado diversas fincas situadas en la franja de 500 metros desde la ribera del mar, y también la existencia de las edificaciones que sustentan la línea de delimitación como cierre del conjunto edificado.

Considerando racional la delimitación recogida en dicho plano para el núcleo y hallándose la finca del recurrente en su interior, se acuerda la estimación del recurso.

• *Recurso interpuesto por doña Rosa Clara Rodríguez Sobrino y 3 más.*
• *Recurso interpuesto por don Juan Antonio Villar Pradera.*

Con fecha 27 de septiembre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presentan sendos recursos potestativos de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

Los recursos se consideran interpuestos en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las

Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

A la vista de la identidad sustancial de ambos recursos, se acuerda su acumulación, al amparo del artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999.

Respecto de una parcela identificada como de propiedad de los Hermanos Ruiz Orfila situada dentro del ámbito del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo de Llanes que se integra en el Plan General de Ordenación Urbana, se solicita la anulación de la calificación que le otorga dicha normativa (suelo urbano con ordenanza de trama urbana tradicional), otorgándole en su lugar la de espacio libre público, privado y de equipamiento para uso portuario.

Basan los recurrentes su defensa en que la calificación que pretenden era la establecida para dichos terrenos por el PERI según modificación aprobada por la CUOTA en 1996, donde pasaron de residencial a espacio libre y equipamiento. También invocan la legislación de costas, su afección por la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre y consiguientemente las limitaciones inherentes al mismo.

En cuanto al primero de los argumentos, señalar que amén de no poder hablarse en rigor desde un plano estrictamente jurídico de la calificación de dichos terrenos como espacio libre y equipamiento, toda vez que la normativa que lo sustentaba ha sido anulada judicialmente, entra dentro de las potestades discrecionales de la Administración Local y de las prerrogativas inherentes al ius variandi la de otorgar a los terrenos la calificación adecuada en concordancia con el modelo de ordenación de la ciudad que propugna, sin más limitaciones que las derivadas de cuestiones de legalidad o de la posible incidencia de decisiones supralocales cuando la ordenación propugnada localmente pueda tener alguna conexión con intereses de superior alcance. Ninguna de esas circunstancias concurren en este supuesto, por lo que ha de estimarse conforme a derecho la decisión municipal aceptada por la CUOTA en su aprobación definitiva.

Tampoco obstáculo a dicha calificación de residencial deriva de la afección por la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, ya que por virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Novena, 2, 3ª del Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley de Costas, se da preferencia a las medidas derivadas del régimen de declaración del conjunto histórico sobre las contenidas en la Ley de Costas; estando los terrenos objeto del recurso dentro del Conjunto Histórico de la Villa de Llanes y teniendo el Plan Especial -como ya señaló el Consejo de Gobierno al resolver la súplica mencionada en el recurso analizado- naturaleza de Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa.

No obstante lo anterior, el informe municipal propone modificar ligeramente las alineaciones a fin de interrumpir en el menor grado posible las fincas situadas detrás, adjuntando un plano en el que se plasma gráficamente esta solución.

En consecuencia, admitiendo dicha propuesta de la Entidad Local, se acuerda estimar parcialmente los recursos presentados, modificando las alineaciones en el sentido resultante del plano aportado por aquella.

• *Recurso interpuesto por don Angel García González.*

Con fecha 28 de septiembre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presenta recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El recurso se considera interpuesto en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

El recurrente solicita que se proceda a una nueva delimitación del núcleo de Buelna, eliminando las parcelas que se sitúan en dirección a la costa, cruzando la línea del ferrocarril, todo ello en base a los criterios expresados en el acuerdo de aprobación definitiva de la CUOTA, aplicable a núcleos rurales en la franja costera.

Se comprueba que en el núcleo de Buelna se ha ampliado la delimitación de las anuladas NNSS de 1992 mencionadas en el acuerdo de aprobación definitiva, incorporando diversas fincas situadas al lado opuesto de la vía del ferrocarril respecto a núcleo compacto, y hacia la costa. Este crecimiento se produce mayoritariamente sobre fincas no edificadas.

El Ayuntamiento envía informe al recurso y se acompaña plano a modo de propuesta de una nueva delimitación del núcleo de la que –si se compara con el documento aprobado provisionalmente- se eliminan algunas de las fincas situadas hacia la costa y se incorporan aquellas ya edificadas y algunas colindantes y con acceso desde el viario grafiado en el plano. Se señala la especial situación geográfica del núcleo, que impide otros crecimientos.

Respecto a la nueva delimitación propuesta por la Entidad Local, se comprueba que efectivamente se han eliminado diversas fincas situadas en la franja de 500 metros desde la ribera del mar, y también la existencia de las edificaciones que sustentan la línea de delimitación como cierre del conjunto edificado.

Considerando racional la delimitación del núcleo recogida en dicho plano se admite la misma y, en consecuencia, se estima parcialmente el recurso interpuesto.

• *Recurso interpuesto por don Pedro Acebo Pérez y doña Carmen Gómez Argüelles.*

Con fecha 28 de septiembre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presenta recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El recurso se considera interpuesto en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

Los recurrentes solicitan que se conceda a la totalidad de la finca de su propiedad situada en Llanes la clasificación de suelo urbano, “VU1”, eliminando la clasificación de suelo urbanizable “L12” en la parte de la misma ocupada con edificaciones auxiliares.

El informe del Equipo Redactor enviado por el Ayuntamiento es favorable a la propuesta de los recurrentes.

La solución reclamada parece efectivamente más adecuada con la realidad de la finca y del entorno que la recogida en la aprobación definitiva, introductoria de dos clasificaciones diferenciadas para la misma, con las consiguientes diferencias en cuanto a su gestión sin causa justificada.

En consecuencia, se acuerda estimar el recurso presentado.

• *Recurso interpuesto por don Luis A. Díaz Galán.*

Con fecha 30 de septiembre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presenta recurso

potestativo de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El recurso se considera interpuesto en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

Solicita que se incluya una finca de su propiedad en la delimitación del núcleo rural de Picones por contar con acceso directo desde el camino público, ya que la causa que motivó la desestimación de la alegación presentada en su día fue precisamente la carencia de este requisito.

Según el plano aportado por el recurrente, se comprueba que la delimitación parcelaria del PGOU es incorrecta, puesto que la finca se prolonga hasta el camino con una anchura superior a 30 metros. Por otra parte, el informe municipal elaborado por el Equipo Redactor es favorable a su inclusión.

En consecuencia, se acuerda estimar el recurso.

• *Recurso interpuesto por don Francisco de la Vega Llanes en representación de la Entidad Mercantil "Estación de Servicio de la Vega, S. A."*

Con fecha 30 de septiembre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presenta recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El recurso se considera interpuesto en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, constando acreditada la legitimación del recurrente para interponer el recurso.

Como representante de la empresa Estación de Servicio de la Vega, S.A., en Posada, solicita que se elimine la clasificación de los terrenos como Suelo Urbanizable No Sectorizado, modificándola por la de suelo no urbanizable de infraestructuras o, en su defecto, suelo urbano dotacional de infraestructuras, todo ello sobre la base de la realidad edificada y de los usos desarrollados.

El informe enviado por el Ayuntamiento es favorable a la consideración de los terrenos ocupados actualmente por la estación de servicio como suelo no urbanizable de infraestructuras, de cara a evitarle problemas en su funcionamiento (a ambos márgenes de la Autovía del Cantábrico). Para el resto de los terrenos propiedad de los recurrentes se propone el mantenimiento como suelo urbanizable no sectorizado, de forma que para su desarrollo se proceda a la delimitación de sectores y unidades de actuación que faciliten el desarrollo y gestión independiente de los mismos.

Se considera razonable y acorde con la situación fáctica de los terrenos transformados en tanto que vinculados a la infraestructura de comunicación, su consideración como suelo no urbanizable de infraestructuras, y la propuesta municipal para el resto de los terrenos podrá hacerse efectiva, en su caso, en el posterior proceso de desarrollo y gestión del suelo urbanizable.

En consecuencia se acuerda estimar parcialmente el recurso en el sentido propuesto por la Entidad Local.

• *Recurso interpuesto por don Alejandro Sánchez Pérez en representación de SEO/Birdlife.*
• *Recurso de don Luis Carrera Buergo.*

Con fechas 30 de septiembre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presentan sendos recursos potestativos de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

Los recursos se consideran interpuestos en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, constando acreditada la legitimación del recurrente para interponer el primero de ellos.

A la vista de la identidad sustancial de ambos recursos, se acuerda su acumulación, al amparo del artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999.

El recurso, fundamentalmente centrado en el suelo urbanizable de La Talá, juzga loables las restricciones impuestas por la CUOTA en su aprobación definitiva del Plan General, pero considera no obstante que se han quedado cortas en orden a una adecuada protección del área en base a una serie de consideraciones que se analizan y contestan a continuación:

El recurrente cuestiona carencias documentales del Plan Parcial de La Talá relacionadas con los especiales valores naturales que a su juicio concurren en el ámbito. Considera que existen en el mismo especies incluidas en el Anexo I de la Directiva de Conservación de Aves Silvestres de 2 de abril de 1997 y otras especies clasificadas por el Catálogo de Fauna Amenazada del Principado de Asturias; está incluido en el Paisaje Protegido de la Costa Oriental y está previsto que forme parte de la zona de Especial Protección de Aves (ZEPA) AS-18.Ribadesella-Tinamayor) y por tanto, llamada a integrar la Red Natura 2000.

Se dice que el régimen de protección de las ZEPAs declaradas implica que deben tomarse las medidas adecuadas para evitar el deterioro de los hábitats y las alteraciones que repercutan negativamente en las especies que hayan motivado la declaración, y que cualquier plan o proyecto que vaya a afectar apreciablemente a tales zonas debe someterse a una evaluación de las repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta sus objetivos de conservación. Una vez realizada la evaluación sólo podrán declararse conformes los que no afectan a la integridad del lugar y, no obstante, podrán aprobarse tales planes cuando respondan a imperiosas razones de interés público de primer orden, siempre que se tomen las medidas compensatorias necesarias para garantizar la coherencia de la Red Natura 2000.

Asimismo, además de recordar cual es el régimen de protección aplicable a las ZEPAs una vez realizada la declaración formal, destaca que preventivamente, en las zonas que presenten valores ornitológicos relevantes (presencia de aves del anexo I de la Directiva de 1 de abril de 1997) la jurisprudencia comunitaria opina que deben someterse a un régimen de protección más estricto donde el interés ornitológico debe prevalecer sobre cualquier clase de interés.

Solicitado informe sobre el recurso a la Dirección General de Recursos Naturales y Protección Ambiental, se emitió con fecha 11 de marzo de 2003, manifestándose lo siguiente:

"• Que por Acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 29 de enero de 2003 ha sido aprobada la designación de una nueva Zona Especial de Protección de las Aves (ZEPA) al amparo de la Directiva 79/409/CEE denominada Ría de Ribadesella-Ría de Tinamayor. Que sus límites en la zona que se informa son los del dominio marítimo terrestre, al sur, y la isobata de 20 m. de profundidad, al norte.

• Que las especies de aves que figuran en el formulario de la ZEPA son las figuran anexas.

- De acuerdo con los contenidos de la Directiva 79/409/CEE (Aves) y la 92/43/CEE (Hábitats) previo a cualquier intervención se considera necesario que se realice una "Evaluación de las Implicaciones" específica para los objetivos de conservación de la ZEPA, con especial atención a la incidencia en los taxones y sus hábitats como establece el artículo 6 de la Directiva Hábitats, sin olvidar los procedimientos de consulta e información a la Comisión Europea, si procede, tal y como establece el artículo 6 de la mencionada Directiva.

- Que en los acantilados ubicados en la zona de La Talá nidifica el Halcón Peregrino y por tanto la alteración de la zona próxima a dichos acantilados puede repercutir negativamente en la especie.

- Que de acuerdo con el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Principado de Asturias (Decreto 38/1994, de 19 de mayo) la zona esta prevista sea declarada Paisaje Protegido".

Dicho informe es ampliado a iniciativa propia el 14 de abril de 2003 por la Sección de Conservación de Flora y Fauna, dependiente de la citada Dirección General, expresándose lo siguiente:

> "La Talá es una zona de campiña que, al igual que otras muchas similares de Asturias, alberga ejemplares incluidos en paso de algunas especies de aves en el anexo I de la Directiva Aves como son la Bisbita campestre, el Chorlito dorado y otras estivales como el Alcaudón donsirrojo. También la zona por su proximidad es área de campeo de alguna de las especies que habitan en la zona de acantilado incluida en la ZEPA, como el Halcón peregrino.
>
> Por todo ello, a la hora de planificar el desarrollo de cualquier Plan Parcial en este entorno deberán evaluarse las correspondientes repercusiones ambientales en consonancia con lo ya expresado en el informe de 11 de marzo de 2003".

Considera el recurrente injustificado que se admita la consideración de urbanizables para suelos que estaban conforme a las Normas Subsidiarias de 1986 como de protección costera, y que se cifran en un alto porcentaje del ámbito del Plan Parcial, especialmente en sus sectores oeste y norte.

Sobre esta cuestión conviene recordar que nos hallamos ante un singular enclave de la costa llanisca que, como la CUOTA tuvo ocasión de apreciar en su acuerdo de 10 de julio de 2002, desde una óptica técnico urbanística ejemplifica una alternativa natural de crecimiento de la villa de Llanes, en la medida en que se emplaza adyacente a la misma y en paralelo al litoral.

La decisión de la CUOTA ha tratado de conjugar el marco legal aplicable protegiendo la zona de protección específica con la adopción de una decisión de carácter discrecional que no ponga en riesgo los intereses públicos, evitándose riesgos indemnizatorios que podrían surgir para el caso de que se privase de toda posibilidad de transformación urbanística a este ámbito urbanizable.

Por otra parte, la Directriz Bb.4.I de las Directrices Subregionales de Ordenación del Territorio para la Franja Costera admite las nuevas urbanizaciones en colindancia con el suelo urbano con la condición de evitar el crecimiento lineal de las poblaciones enlazando unas con otras mediante suelos aptos para urbanizar. Y en cuanto a la inexistencia de un estudio particularizado justificativo de esta previsión puede ampararse en el hecho de tratarse de un suelo urbanizable parcialmente ya previsto para su desarrollo en el año 1986.

- También se cuestiona por el recurrente el mantenimiento de los aprovechamientos liberando la franja de los 200 m. por considerar que supondría un incremento del impacto ambiental y paisajístico en toda el área.

Frente a esta afirmación debe observarse que, a efectos comparativos, calculada la edificabilidad de esos terrenos referida a la superficie de los mismos fuera de la franja de 200 m. desde la ribera del mar, dicha edificabilidad sería del 43% respecto de la contemplada en suelo urbano adyacente, es decir, inferior a la mitad de este último.

- En cuanto a la ampliación del suelo urbanizable de Poo respecto de las Normas Subsidiarias de 1986, también cuestionada por el recurrente, señalar que representa un crecimiento mínimo, limitado a unas cuatro fincas que cumplen la función de prolongar el suelo urbanizable a un camino existente, lo que podría considerarse como un criterio favorable en orden a su posterior gestión. Además, dicho crecimiento, se emplaza a más de 300 m. de la ribera del mar, alejado pues de la zona de protección específica.

Desde el Ayuntamiento se envía informe del Equipo Redactor en sentido desfavorable indicando que "se reiteran las razones expuestas en la memoria del Plan y en la respuesta a las alegaciones de esta entidad, ya en la AD por CUOTA se tiende a un mayor respeto del medio natural mediante el establecimiento de la línea de edificación en 200 m., que parece suficiente para la protección del entorno".

A la vista de las consideraciones expuestas, y valorando especialmente el informe ampliatorio emitido el 14 de abril de 2003 desde la Dirección General de Recursos Naturales y Protección Ambiental, se acuerda estimar parcialmente los recursos interpuestos, en el sentido de exigir, en el momento de planificar el suelo urbanizable de La Talá, evaluar en el entorno las correspondientes repercusiones ambientales, en consonancia con lo expresado en el transcrito informe de 11 de marzo de 2003.

• *Recurso interpuesto por don José Luis Gutiérrez Avín.*

Con fecha 30 de septiembre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presenta recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El recurso se considera interpuesto en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

El recurrente, a partir de la prescripción del acuerdo de aprobación definitiva, manifiesta, junto con diversos vecinos firmantes del recurso, que no está de acuerdo con la delimitación del núcleo de Hontoria propuesta en el PGOU, y propone una ampliación del mismo hacia el Noroeste.

El Ayuntamiento envía informe al recurso y se acompaña plano a modo de propuesta de delimitación del núcleo de la que —si se compara con el documento aprobado provisionalmente— se eliminan algunas de las fincas situadas hacia la costa y se traza la línea de delimitación apoyada en el viario existente manteniendo la calificación de núcleo para algunas fincas colindantes con las edificadas. Se ponen de manifiesto las especiales circunstancias geográficas del núcleo, afectado por la protección del río, de los yacimientos arqueológicos y de las servidumbres propias de la autovía. Se señala la existencia de una elevación geográfica que independiza el núcleo respecto a la costa.

Respecto a la nueva delimitación propuesta por la Entidad Local, se comprueba que efectivamente se han eliminado fincas situadas en la franja de 500 metros, y también la existencia de las edificaciones y el viario que sustentan la línea de delimitación como cierre del conjunto edificado.

Considerando racional la delimitación recogida en dicho plano se admite la misma y, en consecuencia, se estima parcialmente el recurso interpuesto.

• *Recurso interpuesto por don Jesús Díaz Salas y otros.*

Con fecha 8 de octubre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presenta recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El recurso se considera interpuesto en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

Los recurrentes, en calidad de propietarios de terrenos situados en el núcleo de Pendueles, solicitan que se mantenga la delimitación del núcleo incluida en el documento de aprobación provisional tramitado por el Ayuntamiento. Argumentan que los terrenos constituyen una zona de crecimiento natural del núcleo, que no tiene incidencia de vistas sobre la costa, y que la línea del ferrocarril constituye una barrera para el crecimiento hacia el sur.

El Ayuntamiento envía informe al recurso y se acompaña plano a modo de propuesta de una nueva delimitación del núcleo de la que –si se compara con el documento aprobado provisionalmente- se eliminan algunas de las fincas situadas hacia la costa, en el noroeste, incluyendo la zona de apertura de viales prevista, y se traza la línea de delimitación recogiendo las edificaciones existentes y apoyada en los viarios; señalándose la desvinculación de vistas de estas fincas respecto a la costa.

Respecto a la nueva delimitación propuesta por la Entidad Local, se comprueba que efectivamente se han eliminado diversas fincas situadas en la franja de 500 metros desde la ribera del mar, y también la existencia de las edificaciones que sustentan la línea de delimitación del núcleo.

Considerando racional la delimitación recogida en dicho plano para el núcleo se admite la misma y, en consecuencia, se estima parcialmente el recurso interpuesto.

• *Recurso interpuesto por don Jesús Mijares y doña Carmen Fuente.*

Con fecha 8 de octubre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presenta recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El recurso se considera interpuesto en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

Los recurrentes, en calidad de propietarios de terrenos situados en el núcleo de Cué, solicitan que se mantenga la delimitación del núcleo incluida en el documento de aprobación provisional tramitado por el Ayuntamiento. Argumentan que los terrenos constituyen una zona de crecimiento natural del núcleo, que no tiene incidencia de vistas sobre la costa, que la delimitación propuesta responde a un acuerdo adoptado por los vecinos en un "conceyu públicu", que el crecimiento del núcleo está limitado por la sierra plana de Andrín y que el hecho de que la mayor parte de las fincas en las que se prevé la posibilidad de apertura de nuevos viales pertenezcan a un único propietario merma las posibilidades de crecimiento del núcleo.

El Ayuntamiento envía informe al recurso y se acompaña plano a modo de propuesta de una nueva delimitación del núcleo de la que —si se compara con el documento aprobado provisionalmente— se eliminan varias fincas situadas hacia la costa y se traza la línea de delimitación que mantiene la calificación de núcleo para algunas con las parcelas edificadas. Se ponen de manifiesto las especiales circunstancias geográficas del núcleo, constreñido entre la costa y la sierra plana de Andrín, que impide otros crecimientos.

Respecto a la nueva delimitación propuesta por la Entidad Local, se comprueba que efectivamente se han eliminado varias fincas situadas mayoritariamente hacia el este, en la de 500 metros, que supondrían una prolongación excesiva de las edificaciones en esta dirección.

Considerando racional la delimitación recogida en dicho plano para el núcleo se admite la misma y, en consecuencia, se estima parcialmente el recurso interpuesto.

• *Recurso* interpuesto por doña Rosa María García Blanco y otros.

Con fecha 8 de octubre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presenta recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El recurso se considera interpuesto en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

Los recurrentes, en calidad de propietarios de terrenos situados en el núcleo de Villanueva de Pría, solicitan que se mantenga la delimitación del núcleo incluida en el documento de aprobación provisional tramitado por el Ayuntamiento. Argumentan que los terrenos constituyen una zona de crecimiento natural del núcleo, que no tiene incidencia de vistas sobre la costa y que el norte del núcleo ya tenía esta calificación en las NNSS anteriores

El Ayuntamiento envía informe al recurso y se acompaña plano a modo de propuesta de una nueva delimitación del núcleo de la que —si se compara con el documento aprobado provisionalmente— se eliminan algunas de las fincas situadas hacia la costa y se traza la línea de delimitación recogiendo las edificaciones existentes y apoyada en los viarios.

Respecto a la nueva delimitación propuesta por la Entidad Local, se comprueba que efectivamente se han eliminado algunas fincas situadas en la franja de 500 metros, hacia el noreste, y también la existencia de las edificaciones y viarios que sustentan la línea de delimitación.

Considerando racional la delimitación recogida en dicho plano para el núcleo, se admite la misma y, en consecuencia, se estima parcialmente el recurso interpuesto.

• *Recurso interpuesto por don Rafael Sordo Turanzas y otros.*

Con fecha 8 de octubre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presenta recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El recurso se considera interpuesto en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

Los recurrentes, en calidad de propietarios de terrenos situados en el núcleo de Andrín, solicitan que se mantenga la delimitación del núcleo incluida en el documento de aprobación provisional tramitado por el Ayuntamiento. Argumentan que los terrenos constituyen una zona de crecimiento natural del núcleo, que no tiene incidencia de vistas sobre la costa y que existen parcelas con licencia municipal.

El Ayuntamiento envía informe al recurso y se acompaña plano a modo de propuesta de una nueva delimitación del núcleo de la que —si se compara con el documento de aprobación provisional— se eliminan algunas de las fincas situadas hacia la costa y se traza la línea de delimitación como cierre entre edificaciones existentes. Se señala la existencia de una elevación geográfica que independiza el núcleo respecto del cementerio y el mar.

Respecto a la nueva delimitación propuesta por la Entidad Local, se comprueba que efectivamente se han eliminado diversas fincas situadas en la franja de 500 metros, y también la existencia de las edificaciones que sustentan la línea de delimitación como cierre del conjunto edificado hacia el noreste.

Considerando racional la delimitación recogida en dicho plano para el núcleo se admite la misma y, en consecuencia, se estima parcialmente el recurso interpuesto.

• *Recurso interpuesto por don Antonio Fernández González.*

Con fecha 8 de octubre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presenta recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El recurso se considera interpuesto en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

El recurrente solicita que se incluya la totalidad de su finca en la delimitación del suelo urbano de Posada, puesto que existen accesos no reflejados en el plano y las características orográficas de la parcela lo permiten.

El informe del Equipo Redactor enviado por el Ayuntamiento es favorable, proponiendo que se clasifique como urbano la parte de la finca con mejores características físicas, con la calificación de Vivienda Tradicional Familiar (VTF).

A la vista de las características de la parte de la finca cuya inclusión en el suelo urbano se insta, se considera aceptable la pretensión, con el otorgamiento de la ordenanza propuesta por la Entidad Local (VTF).

En consecuencia, se acuerda estimar el recurso presentado.

• *Recurso interpuesto por T.C.D. Cantábrico, S.L.*

Con fecha 8 de octubre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presenta recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El recurso se considera interpuesto en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, constando acreditada la legitimación del recurrente para interponer el recurso.

Se solicita que se modifique la delimitación de la Unidad de Actuación UA-L13, incluyendo en la misma la totalidad del vial de nueva creación.

El informe del Equipo Redactor enviado por el Ayuntamiento es favorable a la solicitud, considerando lógico incluir el inicio del vial en la unidad para facilitar su gestión.

La pretensión se entiende razonable y correcta desde el punto de vista del desarrollo urbanístico del ámbito de gestión. Por lo demás, nos hallamos ante una cuestión de estricta competencia municipal y no se aprecia que la nueva delimitación haga irrealizable el principio de justa distribución de beneficios y cargas, exigible en la delimitación de dichas unidades.

En consecuencia, se acuerda estimar el recurso presentado.

• *Recurso interpuesto por Hidrocantábrico Distribución Eléctrica S.A.U.*

Con fecha 14 de octubre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presenta recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El recurso se considera interpuesto en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, constando acreditada la legitimación del recurrente para interponer el recurso.

Se expresa por la entidad recurrente disconformidad con las ordenanzas del Plan en lo que se refiere a las instalaciones eléctricas, concretamente contra la obligación de que los centros de transformación sean del tipo cerrado en todo caso (artículo 4.19), debiendo incorporarse la posibilidad de utilizar centros de transformación de tipo poste y parque de intemperie de alta tensión. También consideran necesario que se contemple la posibilidad de instalar líneas provisionales de alta y media tensión en el suelo urbanizable en tanto no se desarrolle éste.

El Ayuntamiento a través de informe del Equipo Redactor, considera oportuno incorporar las matizaciones propuestas, modificando el articulado correspondiente, no apreciándose razones para desdecir el criterio municipal.

En consecuencia, se acuerda estimar el recurso presentado.

• *Recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Llanes.*

Con fechas 29 y 30 de octubre de 2002, vía fax y directamente a través del registro de entrada respectivamente, se recibe en la Administración del Principado de Asturias requerimiento de anulación formulado por el Ayuntamiento de Llanes a través de su Alcalde de varias prescripciones y condiciones impuestas por la CUOTA en su acuerdo de aprobación definitiva del PGOU; ello al amparo de los artículos 44 y 46 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

El requerimiento se considera presentado en plazo.

Posteriormente, con fecha 5 de marzo de 2003, se presenta desistimiento parcial del anterior requerimiento, quedando sus pretensiones reducidas a lo que seguidamente se pasa a analizar y se contesta a continuación de su resumen.

- Comienza el Ayuntamiento a argumentar su recurso sobre la base de un extenso alegato acerca del principio de autonomía municipal que le lleva a concluir que la CUOTA, con su acuerdo, se ha excedido en sus facultades de tutela sobre las

decisiones urbanísticas locales. En definitiva viene a señalar que el Plan aprobado por el Ayuntamiento, en la medida en que no infringe el principio de legalidad, ni el artículo 9.3 de la Constitución referido a la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos, ni genera interferencias en aspectos supralocales; las enmiendas que al mismo introduce la Administración Regional vulneran el principio de autonomía municipal.

A ello debe oponerse que si bien la naturaleza jurídica del acto de aprobación definitiva ha resultado siempre polémica en la doctrina científica, especialmente a partir de la Constitución de 1978 que estableció una organización territorial descentralizada y consagró el principio de autonomía municipal; en los últimos tiempos se ha perfilado una línea jurisprudencial uniforme de la que destaca que el control de oportunidad que puede realizar el órgano autonómico competente se gradúa en función de la relación entre intereses locales y supralocales, ya que el urbanismo implica una ordenación integral del territorio que afecta no sólo a intereses locales sino a otros muy variados sobre los que no pueden incidir negativamente los intereses municipales, debido a la posición dominante que corresponde a los supralocales o regionales. Así, la posición de primacía es precisamente la que justifica que en el aspecto temporal la decisión regional se produzca con posterioridad a la municipal, y en el sustantivo, aquella haya de contemplar el plan no sólo en sus aspectos reglados sino también en los discrecionales que por su conexión con intereses supralocales hayan de ser valorados para asegurar una coherencia presidida por la prevalencia de tales intereses superiores (STS de 20 de marzo de 1990 y de 30 de abril de 1990). También conviene recordar que el artículo 148.1.3 de la Constitución atribuye a las CC.AA. competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y urbanismo, lo que permite justificar la configuración de la competencia urbanística como compartida y defender la posibilidad de un control pleno en los aspectos reglados por el órgano autonómico, y en los discrecionales en la medida en que inciden en materias de interés autonómico y por lo tanto trascendentes al establecimiento de un marco de convivencia de alcance puramente local.

No cabe duda que la Comunidad Autónoma, ejerciendo sus competencias exclusivas sobre la ordenación del territorio y el litoral atribuidas por el artículo 10.1.3 del Estatuto de Autonomía para Asturias ha apostado por un modelo territorial a través de las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio y Subregionales de Ordenación del Territorio para la franja costera, desde el que las condiciones y limitaciones impuestas por la CUOTA al Plan de Llanes tal y como había sido aprobado por la Entidad Local, no van sino a dotar de coherencia el modelo urbanístico local con el regional, trascendente y de superior alcance.

- El objeto material del requerimiento se centra en los suelos urbanizables no sectorizados de La Llera, sobre los que por parte de la CUOTA se acordó restringir su ámbito respecto del documento de aprobación provisional, excluyendo del mismo los suelos de especial protección según referencia extraída del trabajo de zonificación elaborado por el INDUROT (Universidad de Oviedo), respecto de los que se pretende desde la instancia local la clasificación de urbanizables. En su defensa, se aduce la falta de motivación del acuerdo de CUOTA e invoca la necesaria creación de suelos industriales en esa zona, con el fin de generar empleo, garantizar el principio constitucional de economía de mercado y promover condiciones para el progreso social y económico.

  Resulta curiosa la aducida falta de motivación que aduce el recurrente, cuando expresamente la CUOTA ha invocado en apoyo de su decisión los diagnósticos de un estudio del suelo no urbanizable del INDUROT.

  Dicho estudio, que ha sido fruto de un Protocolo para la formalización de una Acción Específica relativa a la zonificación del suelo no urbanizable en Asturias, sobre la base de un Sistema de Información Geográfico (SIG) suscrito por la Consejería de Infraestructuras y Política Territorial y la Universidad de Oviedo a través del INDUROT en el año 2001, ha sido presentado ante la CUOTA en diciembre de ese mismo año.

  Se trata de un documento carente de valor normativo, aunque de interés como herramienta de apoyo a las Administraciones urbanísticas para el tratamiento de su territorio. Sin embargo, la pequeña escala de los mapas municipales que lo conforman (1:25000), ajena a las de manejo propias de los planes urbanísticos, impide reconocerle exactitud en el diagnóstico del valor ambiental de los suelos analizados.

  Se aporta con la intención de defender sus pretensiones un informe del arquitecto municipal y otro de un biólogo. En el informe del técnico municipal se defiende el posible error de apreciación y valoración del ámbito. Respecto de los terrenos situados al sur de la autovía, señala que las obras de la estación de servicio La Vega y las correspondientes a los trabajos de la autovía del Cantábrico han producido un inevitable deterioro. El resto del terreno, se afirma que constituye una plataforma caliza rellenada en buena parte con material proviniente de la construcción de la autovía u ocupada por simples praderías que sirven de pasto a ganado, o por plantaciones de eucaliptos.

  Según Informe sobre flora, vegetación y fauna del entorno del polígono de La Llera elaborado por un biólogo que se aporta por el Ayuntamiento al requerimiento presentado, resulta lo siguiente:

  • Los sustratos geológicos están formados por calizas fuertemente karstificadas.

  • Desde tiempos remotos ha sido sometida a una intensa actividad humana, fundamentalmente de carácter agrícola, incrementada últimamente por las obras de construcción de la autovía del Cantábrico que atraviesa la zona por su parte central.

  En cuanto a la flora:

  • Del catálogo realizado sobre la flora en la zona objeto de estudio, en cuanto a “status de protección”, se puede reseñar que no existen en el territorio plantas catalogadas “en peligro de extinción”, ni “sensibles a la alteración del hábitat”, ni “vulnerables”, ni plantas catalogadas como de “interés especial”, que son las que sin estar contempladas en las categorías anteriores son merecedoras de una atención particular en función de su valor científico, ecológico, cultural o por su singularidad en el Anexo del Catálogo de las especies de la flora amenazada del Principado de Asturias, del Decreto por el que se crea el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Flora del Principado de Asturias y se dictan normas para su protección.

  • Se identifican con apoyo de fotografía aérea y trabajo de campo las distintas especies vegetales. Entre las conclusiones se señala que ninguna de las comunidades vegetales reconocidas figura como catalogada en el anexo I (Tipos de hábitats naturales de interés comunitario para cuya conservación es necesario designar zonas especiales de conservación) de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre.

En cuanto a la fauna:

- El estudio de la fauna realizado llega a la conclusión de que su valoración es baja en la zona, ya que no aparece ninguna especie de las incluidas en el Decreto 32/1990 por el que se aprueba el Catálogo regional de especies amenazadas de la fauna asturiana. Detecta sin embargo numerosas especies catalogadas en base al Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.

Se constata pues en el citado informe la existencia de varias especies faunísticas del Catálogo Nacional de Especies Amenazadas, catalogadas como de interés especial; lo que en aplicación del artículo 31.5 de la Ley 4/89, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna silvestres, precisa de la redacción de planes de manejo que determine las medidas necesarias para mantener las poblaciones en un nivel adecuado.

En base a dicho informe, por tratarse de un proyecto industrial lo que en los terrenos afectados parece pretenderse desarrollar, en el marco de la Ley 6/2001, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, se juzga especialmente aconsejable su sometimiento a una evaluación de impacto ambiental, tramitada conforme al Reglamento para su ejecución.

La declaración de impacto ambiental determinará, a los efectos ambientales, la conveniencia o no de desarrollar el proyecto y, en caso afirmativo las condiciones en que debe realizarse.

A la vista de lo expuesto, valorando el interés municipal en la generación de suelo industrial en el concejo, las características de los terrenos afectados y especialmente la indeclinable tutela a otorgar a los mismos en lo que se refiere a los valores ambientales puestos de manifiesto en el informe aportado por la Entidad Local; se procede a la estimación del requerimiento cuyo objeto es la reclasificación de unos terrenos de suelo no urbanizable a suelo urbanizable no sectorizado. Dicha estimación se acuerda con carácter parcial por cuanto queda condicionada y pospuesta con carácter automático dicha reclasificación, a la emisión de una declaración de impacto ambiental para el proyecto de ordenación industrial que se pretenda llevar a cabo, de la que se deduzca la compatibilidad de dicho proyecto con la adecuada protección del medio ambiente y de los recursos naturales detectados en el área.

Contra este acuerdo se puede interponer Recurso contencioso-administrativo en el plazo de 2 meses, a partir del día siguiente al de su notificación, ante el Tribunal Superior de Justicia de Asturias, de conformidad con lo previsto en artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y el 26 de la Ley 2/1995, de 13 de marzo, sobre el Régimen Jurídico de la Administración del Principado de Asturias.

En Oviedo, a 22 de julio de 2003.—La Jefa del Servicio de la Secretaría de la CUOTA.—11.844.

Anexo 1

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LLANES. NORMATIVA

INDICE

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES, DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN CARACTER, VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN

Artículo 1.1. NATURALEZA, FINALIDAD Y AMBITO DEL PLAN GENERAL
Artículo 1.2. VIGENCIA DEL PLAN
Artículo 1.3. REVISION DEL PLAN
Artículo 1.4. MODIFICACIONES DEL PLAN
Artículo 1.5. INTERPRETACION DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN

SECCION PRIMERA: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN

Artículo 1.6. COMPETENCIA PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN
Artículo 1.7. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

SECCION SEGUNDA: GESTION DEL PLAN

Artículo 1.8. MODOS DE GESTION
Artículo 1.9. EJECUCION POR POLIGONOS O UNIDADES DE ACTUACION
Artículo 1.10. SISTEMAS DE ACTUACION
Artículo 1.11. EJECUCION ASISTEMATICA
Artículo 1.12. PARCELACIONES URBANISTICAS
Artículo 1.13. DECLARACION ACREDITATIVA DE LA INEXIGENCIA DE LICENCIA DE PARCELACION
Artículo 1.14. REPARCELACION

SECCION TERCERA: INSTRUMENTOS DE EJECUCION DEL PLAN

Artículo 1.15. CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS DE EJECUCION

SECCION CUARTA:PROYECTOS DE URBANIZACION

Artículo 1.16. PROYECTOS DE URBANIZACION Y DE OBRAS ORDINARIAS
Artículo 1.17. PROYECTOS DE INICIATIVA PARTICULAR

SECCION QUINTA: PROYECTOS DE EDIFICACION

Artículo 1.18 DEFINICION
Artículo 1.19. CLASES DE OBRAS DE EDIFICACION
Artículo 1.20. DERRIBOS
Artículo 1.21. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

SECCION QUINTA: TRAMITACION LICENCIA DE EDIFICACION

Artículo 1.22. LICENCIAS URBANISTICAS. PROCEDIMIENTO

SECCION SEXTA: CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 1.23. SUELO URBANO. DEFINICION
Artículo 1.24. DERECHO Y DEBER DE EDIFICAR. SOLARES
Artículo 1.25. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Artículo 1.26. SUELO NO URBANIZABLE
Artículo 1.27. SUELO URBANIZABLE

TITULO II. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

SECCION PRIMERA. DEFINICION DE CONCEPTOS EDIFICATORIOS

SUBSECCION PRIMERA. CONCEPTOS RELATIVOS A PARCELACION Y EDIFICABILIDAD

Artículo 2.1. ZONA
Artículo 2.2. MANZANA
Artículo 2.3. PARCELA
Artículo 2.4. LINDEROS
Artículo 2.5. PARCELA NETA
Artículo 2.6. PARCELA MINIMA
Artículo 2.7. DENSIDAD RESIDENCIAL
Artículo 2.8. SUPERFICIE EDIFICADA O CONSTRUIDA Y SUPERFICIE EDIFICABLE
Artículo 2.9. SUPERFICIE UTIL
Artículo 2.1O. SUPERFICIE OCUPADA
Artículo 2.11. EDIFICABILIDAD

SUBSECCION SEGUNDA. CONCEPTOS RELATIVOS A LAS TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

Artículo 2.12. EDIFICACION EXENTA O AISLADA
Artículo 2.13. EDIFICACION PAREADA
Artículo 2.14. EDIFICACION AGRUPADA
Artículo 2.15. EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS
Artículo 2.16. EDIFICACION TRADICIONAL

SUBSECCION TERCERA. CONCEPTOS RELATIVOS A ALINEACIONES Y ESP. LIBRES

Artículo 2.17. ALINEACIONES
Artículo 2.18. POSICION RESPECTO DE LA ALINEACION
Artículo 2.19. COLINDANTES
Artículo 2.20. RASANTES
Artículo 2.21. PLANO DE FACHADA
Artículo 2.22. LINEA DE EDIFICACION
Artículo 2.23. LINEA DE FACHADA
Artículo 2.24. RETRANQUEO
Artículo 2.25. OCUPACION BAJO RASANTE
Artículo 2.26. SEPARACION ENTRE EDIFICIOS
Artículo 2.27. LUCES RECTAS
Artículo 2.28. FONDO DE EDIFICACION
Artículo 2.29. FRENTE MINIMO DE EDIFICACION
Artículo 2.30. FRENTE MAXIMO DE EDIFICACION
Artículo 2.31. OCUPACION MAXIMA
Artículo 2.32. SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA
Artículo 2.33. LIBERACION DE SUPERFICIES
Artículo 2.34. PATIOS DE EDIFICACION
Artículo 2.35. PATIOS MANCOMUNADOS
Artículo 2.36. PATIOS DE PARCELA ABIERTOS
Artículo 2.37. PARED MEDIANERA

SUBSECCION CUARTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LOS VUELOS

Artículo 2.38. CUERPOS VOLADOS
Artículo 2.39. CUERPOS VOLADOS CERRADOS
Artículo 2.40. GALERIAS
Artículo 2.41. MIRADORES
Artículo 2.42. BALCONES
Artículo 2.43. TERRAZAS
Artículo 2.44. CORREDORES
Artículo 2.45. MARQUESINAS. TERRAZAS CERRADAS
Artículo 2.46. TOLDOS
Artículo 2.47. ROTULOS
Artículo 2.48. BANDERINES

SUBSECCION QUINTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LA ALTURA DE LA EDIFICACION

Artículo 2.49. ALTURA
Artículo 2.50. ALTURA MINIMA
Artículo 2.51. ALTURA DE PISO
Artículo 2.52. ALTURA LIBRE DE PISOS
Artículo 2.53 PLANTA

SUBSECCION SEXTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LAS CUBIERTAS

Artículo 2.54. PENDIENTE
Artículo 2.55. CORNISA
Artículo 2.56. ALERO
Artículo 2.57. BUHARDILLA O CASETON
Artículo 2.58. LUCERNARIO
Artículo 2.59. TIPOS DE CUBIERTA
Artículo 2.60. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.
Artículo 2.61. ANTENAS Y REPETIDORES

SECCION SEGUNDA. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD, HABITABILIDAD Y SERVICIOS EN LAS EDIFICACIONES

Artículo 2.62. PORTALES, ASCENSORES, ESCALERAS, PASILLOS, RAMPAS, BARANDILLAS Y PETOS
Artículo 2.63. ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS
Artículo 2.64. TRASTEROS
Artículo 2.65. PIEZA HABITABLE
Artículo 2.66. ILUMINACION
Artículo 2.67. VENTILACION
Artículo 2.68. SERVICIOS HIGIENICOS
Artículo 2.69. GARAJES
Artículo 2.70. PROGRAMA MINIMO DE EDIFICIOS PARA USOS DIVERSOS
Artículo 2.71. CUARTOS DE CONTADORES Y CONTROLES
Artículo 2.72. INSTALACION TELEFONICA
Artículo 2.73. ANTENAS
Artículo 2.74. SERVICIOS POSTALES
Artículo 2.75. EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES
Artículo 2.76. EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES
Artículo 2.77. EVACUACION DE HUMOS
Artículo 2.78. EVACUACION DE RESIDUOS SOLIDOS
Artículo 2.79. ACONDICIONAMIENTO DE AIRE
Artículo 2.80. SEÑALIZACION

SECCION TERCERA. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA

Artículo 2.81. CONTROL MUNICIPAL
Artículo 2.82. PRINCIPIO LEGAL DE ADAPTACION AL AMBIENTE
Artículo 2.83. SILUETA DE LOS NUCLEOS
Artículo 2.84. TIPO DE EDIFICACION
Artículo 2.85. COMPOSICION DE FACHADAS
Artículo 2.86. SOPORTALES Y PASADIZOS
Artículo 2.87. VENTANAS Y HUECOS
Artículo 2.88. AMPLIACION DE EDIFICIOS EXISTENTES
Artículo 2.89. CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS
Artículo 2.91. ELEMENTOS DE INSTALACIONES
Artículo 2.92. EMPLEO DE MATERIALES DE CONSTRUCCION
Artículo 2.93. CIERRE DE FINCAS
Artículo 2.94. MOVIMIENTOS DE TIERRAS
Artículo 2.95. AJARDINAMIENTOS

SECCION CUARTA. OTRAS CONDICIONES

Artículo 2.96. SINGULARIDADES
Artículo 2.97. PUBLICIDAD
Artículo 2.98. POZOS

TITULO III. REGULACION GENERAL DE USOS

Artículo 3.1. CONDICIONES GENERALES
Artículo 3.2. SIMULTANEIDAD DE USOS
Artículo 3.3. USO DOMINANTE O CARACTERISTICO
Artículo 3.4. USO PERMITIDO
Artículo 3.5. USO AUTORIZABLE
Artículo 3.6. USO INCOMPATIBLE
Artículo 3.7. USO PROHIBIDO
Artículo 3.8. CAMBIO DE USO
Artículo 3.9. CLASIFICACION DE LOS USOS GLOBALES

SECCION PRIMERA. USOS DE CONSERVACION Y REGENERACION DE LA NATURALEZA

Artículo 3.10. MANTENIMIENTO DEL ESTADO NATURAL
Artículo 3.11. REGENERACION DEL ECOSISTEMA O DEL PAISAJE
Artículo 3.12. REHABILITACION DEL PAISAJE

SECCION SEGUNDA. USOS DE AGRICULTURA, GANADERIA Y APROVECHAMINETO FORESTAL

Artículo 3.13. DEFINICION

SUBSECCION PRIMERA. USOS FORESTALES

Artículo 3.14. CONCEPTO Y CLASIFICACION
Artículo 3.15. APROVECHAMIENTO FORESTAL TRADICIONAL
Artículo 3.16. APROVECHAMIENTO FORESTAL PRODUCTIVO

SUBSECCION SEGUNDA. USOS AGRICOLAS

Artículo 3.17. CONCEPTO Y CLASIFICACION
Artículo 3.18. AGRICULTURA EXTENSIVA
Artículo 3.19. AGRICULTURA INTENSIVA. HORTICULTURA
Artículo 3.20. AGRICULTURA INTENSIVA. VIVEROS E INVERNADEROS

SUBSECCION TERCERA. GANADEROS, ZOOLOGICOS Y PISCICOLAS

Artículo 3.21. CONCEPTO Y CLASIFICACION
Artículo 3.22. GANADERIA VINCULADA A LA EXPLOTACION DEL SUELO
Artículo 3.23. GANADERIA INTENSIVA
Artículo 3.24. NUCLEOS ZOOLOGICOS
Artículo 3.25. USOS PISCICOLAS

SECCION TERCERA. USOS RECREATIVOS EN ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 3.26. RECREO EXTENSIVO
Artículo 3.27. RECREO CONCENTRADO
Artículo 3.28. JARDIN URBANO Y AREAS DE JUEGOS
Artículo 3.29. CAMPOS Y PISTAS DEPORTIVAS
Artículo 3.30DEPORTES ACUATICOS
Artículo 3.31. AREAS PEATONALES
Artículo 3.32. ESPACIO LIBRE PRIVADO
Artículo3.33. EDIFICACION EN PATIO DE MANZANA

SECCION CUARTA. USOS RESIDENCIALES

Artículo 3.34. DEFINICION
Artículo 3.35 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
Artículo 3.36. VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA
Artículo 3.37. VIVIENDA MULTIFAMILIAR, COLECTIVA O EN BLOQUE
Artículo 3.38. ALOJAMIENTO COLECTIVO
Artículo 3.39. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS
Artículo 3.40. APARCAMIENTO
Artículo 3.41. GARAJE-APARCAMIENTO

SECCION QUINTA. USOS TERCIARIOS

Artículo 3.42. HOSTELERO
Artículo 3.43. HOTELERO
Artículo 3.44. COMERCIAL
Artículo 3.45. OFICINAS
Artículo 3.46. ESPECTACULOS
Artículo 3.47. CAMPAMENTO DE TURISMO

SECCION SEXTA. USOS DOTACIONALES Y OBRAS PUBLICAS

Artículo 3.48. DEFINICION
Artículo 3.49. CONDICIONES GENERALES

SUBSECCION PRIMERA. DOTACIONES

Artículo 3.50. CONCEPTO Y CONDICIONES
Artículo 3.51. DEPORTIVO
Artículo 3.52. RELIGIOSO
Artículo 3.53. CULTURAL
Artículo 5.54. ENSEÑANZA
Artículo 3.55. SANITARIO-ASISTENCIAL
Artículo 3.56. ADMINISTRATIVO
Artículo 3.57. INFRAESTRUCTURAS
Artículo 3.58. DE RESERVA

SUBSECCION SEGUNDA. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES

Artículo 3.59. CLASIFICACION
Artículo 3.60. CUARTELES Y CARCELES
Artículo 3.61. MATADEROS
Artículo 3.62. CEMENTERIOS
Artículo 3.63. VERTEDEROS

SUBSECCION TERCERA. CONSTRUCCIONES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS

Artículo 3.64. CONCEPTO Y CONDICIONES GENERALES

SECCION SEPTIMA. USOS INDUSTRIALES

Artículo 3.65. CONCEPTO, CLASIFICACION Y CONDICIONES GENERALES

SUBSECCION PRIMERA. INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL

Artículo 3.66. CLASIFICACION
Artículo 3.67. ALMACENES O INDUSTRIAS DE TRANSFORMACION
Artículo 3.68. TALLERES ARTESANALES
Artículo 3.69. TALLERES DE AUTOMOVILES

SUBSECCION SEGUNDA. INDUSTRIAS EN SUELO URBANO

Artículo 3.70. INDUSTRIA COMPATIBLE CON USO RESIDENCIAL
Artículo 3.71. INDUSTRIA MEDIA

SUBSECCION TERCERA. GRAN INDUSTRIA

Artículo 3.72. CLASIFICACION
Artículo 3.73. GRAN INDUSTRIA
Artículo 3.74. INDUSTRIAS PELIGROSAS
Artículo 3.75. DEPOSITOS AL AIRE LIBRE

SECCION OCTAVA. USOS DE APROVECHAMIENTOS EXTRACTIVOS

Artículo 3.76. CLASIFICACION Y CONDICIONES GENERALES
Artículo 3.77. CANTERAS
Artículo 3.78. ACTIVIDADES MINERAS
Artículo 3.79. ACTIVIDADES EXCLUIDAS Y ESTABLECIMIENTOS DE BENEFICIO
Artículo 3.80. EXTRACCIONES CON TRANSFORMACION

TITULO IV. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION DE SISTEMAS

SECCION PRIMERA. SISTEMA GENERAL DE CARRETERAS Y CAMINOS

Artículo 4.1. DEFINICION
Artículo 4.2. DELIMITACION
Artículo 4.3. ZONIFICACION FUNCIONAL
Artículo 4.4. CONDICIONES DE USO
Artículo 4.5 CONDICIONES TECNICAS
Artículo 4.6. PUBLICIDAD
Artículo 4.7. CONDICIONES PARA LA EDIFICACION EN MARGENES DE CARRETERAS EN SUELO NO URBANIZABLE
Artículo 4.8. CONDICIONES PARA LA EDIFICACION EN MARGENES DE CARRETERAS EN SUELO URBANO

SECCION SEGUNDA. SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 4.9. DEFINICION
Artículo 4.10. DELIMITACION
Artículo 4.11. CONDICIONES DE USO

SECCION TERCERA. INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES TECNICAS

Artículo 4.12. DEFINICION

Artículo 4.13. DELIMITACION

SUBSECCION PRIMERA. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Artículo 4.14. CAPTACIONES, DEPOSITOS Y ESTACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE
Artículo 4.15. RED DE DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE
Artículo 4.16. RED DE RIEGO Y PROTECCION CONTRA INCENDIOS

SUBSECCION SEGUNDA. SANEAMIENTO Y VERTIDOS

Artículo 4.17. COLECTORES
Artículo 4.18. ESTACIONES DE DEPURACION DE AGUAS RESIDUALES

SUBSECCION TERCERA. ENERGIA ELECTRICA

Artículo 4.19. COMUNICACIONES POR CABLES Y ONDAS
Artículo 4.20. SERVIDUMBRES DE TENDIDOS ELECTRICOS
Artículo 4.21. ALUMBRADO PUBLICO
Artículo 4.22. SERVIDUMBRES URBANAS
Artículo 4.23. ANTENAS DE TELEFONIA

TITULO V. NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO. INVENTARIO

SECCION PRIMERA. CONDICIONES GENERALES

Artículo 5.1. DEFINICION

Artículo 5.2. OBJETIVOS

Artículo 5.3. REGISTRO DE ELEMENTOS EN EL CATALOGO Y SU MODIFICACION

Artículo 5.4. EFECTOS DE LA CATALOGACION

Artículo 5.5. AYUDAS A LA PROTECCION

Artículo 5.6. EXCLUSION DE OTROS REGIMENES

Artículo 5.7. DEBER DE CONSERVACION

Artículo 5.8. RUINA EN EDIFICIOS CATALOGADOS

Artículo 5.9. CLASIFICACION

Artículo 5.10. PROTECCION INTEGRAL

Artículo 5.11. PROTECCION AMBIENTAL

Artículo 5.12. TIPOS DE OBRAS QUE AFECTAN AL CONJUNTO DEL EDIFICIO

Artículo 5.13. OBRAS PREFERENTES Y NO PREFERENTES

Artículo 5.14. CRITERIOS GENERALES PARA LA AUTORIZACION Y EJECUCION DE OBRAS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS

Artículo 5.15. PROTECCION DE USOS

Artículo 5.16. CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 5.17. ENTORNO DE BIENES DE INTERES CULTURAL

SECCION SEGUNDA. PROTECCION INTEGRAL

Artículo 5.18. EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL CATALOGO

Artículo 5.19. OBRAS PERMITIDAS

Artículo 5.20. DOCUMENTACION PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA

Artículo 5.21. DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA

SECCION TERCERA. PROTECCION AMBIENTAL

Artículo 5.22. EDIFICIOS INCLUIDOS

Artículo 5.23. CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 5.24. DOCUMENTACION PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA

SECCION CUARTA. PROTECCION DE JARDINES Y ELEMENTOS NATURALES

Artículo 5.25. PROTECCION DE JARDINES HISTORICOS

Artículo 5.26. PROTECCION DE ELEMENTOS NATURALES

SECCION QUINTA. PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO, PALEONTOLOGICO Y ETNOGRAFICO

Artículo 5.27. PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO

Artículo 5.28. PROTECCION DEL PATRIMONIO ETNOGRAFICO

TITULO VI. NORMAS DE SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

SECCION PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6.1 OBJETO

Artículo 6.2. AMBITO DE APLICACION

SECCION SEGUNDA. ACCESIBILIDAD EN LA VIA PUBLICA

Artículo 6.3. PAVIMENTO

Artículo 6.4. PASOS PEATONALES

Artículo 6.5. CRUCES

Artículo 6.6. OTRAS INSTALACIONES

SECCION TERCERA. ACCESIBILIDAD A EDIFICIOS PUBLICOS

Artículo 6.7. NORMAS GENERALES

SECCION CUARTA. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 6.8. EXCEPCIONES PREVISTAS

TITULO VII. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

Artículo 7.1. RED VIARIA

Artículo 7.2. RED FERROVIARIA

Artículo 7.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Artículo 7.4. ALCANTARILLADO Y DEPURACION DE AGUAS RESIDUALES

Artículo 7.5. DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA

Artículo 7.6. ALUMBRADO PUBLICO

Artículo 7.7. JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO

TITULO VIII. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 8.1. DEFINICION

Artículo 8.2. CATEGORIAS

SECCION PRIMERA. S.N.U. DE PROTECCION ESPECIAL

Artículo 8.3. S.N.U. DE PROTECCION ESPECIAL (PE). DEFINICION. DELIMITACION

Artículo 8.4. S.N.U. DE PROTECCION ESPECIAL DE SIERRA DEL CUERA (PESC). DEFINICION. DELIMITACION

Artículo 8.5. S.N.U. DE PROTECCION ESPECIAL DE MONUMENTO NATURAL (PEMN). DEFINICION. DELIMITACION

Artículo 8.6. CONDICIONES DE USO

SECCION SEGUNDA. S.N.U. DE COSTAS

Artículo 8.7. S.N.U. DE COSTAS (PC). DEFINICION. DELIMITACION

Artículo 8.8. CONDICIONES DE USO

Artículo 8.9. CONDICIONES ESTETICAS Y DE EDIFICACION

SECCION TERCERA. S.N.U. DE INTERES

SUBSECCION PRIMERA. S.N.U. DE INTERES AGROGANADERO (IA)

Artículo 8.10. DEFINICION. DELIMITACION

Artículo 8.11. CONDICIONES DE USO

Artículo 8.12. CONDICIONES ESTETICAS Y DE EDIFICACION

SUBSECCION SEGUNDA. S.N.U. DE INTERES FORESTAL (IF)

Artículo 8.13. DEFINICION. DELIMITACION

Artículo 8.14. CONDICIONES DE USO

SUBSECCION TERCERA. S.N.U. DE INTERES DE MINERIA (IM)

Artículo 8.15. DEFINICION. DELIMITACION

Artículo 8.16. CONDICIONES DE USO

Artículo 8.17. CONDICIONES ESTETICAS

SECCION CUARTA. S.N.U. DE INFRAESTRUCTURAS (If)

Artículo 8.18. DEFINICION. DELIMITACION

Artículo 8.19. CONDICIONES DE USO

Artículo 8.20. CONDICIONES ESTETICAS

SECCION QUINTA. S.N.U. NUCLEO RURAL (NR)

Artículo 8.21. DEFINICION. DELIMITACION

Artículo 8.22. REGIMEN PARTICULAR DE USOS

Artículo 8.23. CONDICIONES DE ORDENACION

Artículo 8.24. CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 8.25. APERTURA DE NUEVOS VIALES

SECCION SEXTA. S.N.U. QUINTANA TRADICIONAL

Artículo 8.26. DEFINICION. CONCEPTOS

Artículo 8.27. CONDICIONES DE USO, EDIFICACION Y ESTETICA

TITULO IX. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 9.1 DEFINICION CONCEPTO. DELIMITACION.TIPOS

Artículo 9.2. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 9.3. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo 9.4. CONDICIONES TRANSITORIAS DE EDIFICACION EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

TITULO X. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION EN SUELO URBANO

Artículo 10.1. APLICACION

Artículo 10.2. ZONIFICACION DEL SUELO URBANO

SECCION PRIMERA. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

SUBSECCION PRIMERA. VIVIENDA TRADICIONAL FAMILIAR (VTF)

Artículo 10.3. DEFINICION. DELIMITACION

Artículo 10.4. CONDICIONES DE USO

Artículo 10.5. TIPOLOGIAS DE EDIFICACION
Artículo 10.6. CONDICIONES DE EDIFICACION
Artículo 10.7. CONDICIONES ESTETICAS

SUBSECCION SEGUNDA. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (VU1/VU2)

Artículo 10.8. DEFINICION. DELIMITACION
Artículo 10.9. CONDICIONES DE USO
Artículo 10.10. CONDICIONES DE VOLUMETRIA
Artículo 10.11. CONDICIONES ESTETICAS

SUBSECCION TERCERA. VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA (VUP)

Artículo 10.12. DEFINICION. DELIMITACION
Artículo 10.13. CONDICIONES DE USO
Artículo 10.14. CONDICIONES DE VOLUMETRIA
Artículo 10.15. CONDICIONES ESTETICAS

SUBSECCION CUARTA. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (VAD)

Artículo 10.16. DEFINICION. DELIMITACION
Artículo 10.17. CONDICIONES DE USO
Artículo 10.18. CONDICIONES DE VOLUMETRIA
Artículo 10.19. CONDICIONES ESTETICAS

SECCION SEGUNDA. RESIDENCIAL COLECTIVA

SUBSECCION PRIMERA. TRAMA URBANA TRADICIONAL (TUT)

Artículo 10.20. DEFINICION. DELIMITACION
Artículo 10.21. CONDICIONES DE USO
Artículo 10.22. TIPOLOGIAS DE EDIFICACION
Artículo 10.23. CONDICIONES DE EDIFICACION
Artículo 10.24. CONDICIONES ESTETICAS

SUBSECCION SEGUNDA. EDIFICACION ABIERTA (EA)

Artículo 10.25. DEFINICION. DELIMITACION
Artículo 10.26. CONDICIONES DE USO
Artículo 10.27. CONDICIONES DE EDIFICACION
Artículo 10.28. CONDICIONES ESTETICAS

SUBSECCION TERCERA. EDIFICACION SEGUN ALINEACIONES (SA)

Artículo 10.29. DEFINICION. DELIMITACION
Artículo 10.30. CONDICIONES DE USO
Artículo 10.31. CONDICIONES DE VOLUMETRIA
Artículo 10.32 CONDICIONES ESTETICAS

SECCION TERCERA. GRAN FINCA (GF)

Artículo 10.33. DEFINICION. DELIMITACION
Artículo 10.34. CONDICIONES DE USO
Artículo 10.35. TIPOLOGIAS DE EDIFICACION
Artículo 10.36. CONDICIONES DE EDIFICACION
Artículo 10.37. CONDICIONES ESTETICAS

SECCION TERCERA. INDUSTRIAL

SUBSECCION PRIMERA. INDUSTRIA COMPATIBLE (IC)

Artículo 10.38. DEFINICION. DELIMITACION
Artículo 10.39 CONDICIONES DE USO
Artículo 10.40. CONDICIONES DE VOLUMETRIA
Artículo 10.41. CONDICIONES ESTETICAS

SECCION CUARTA. DOTACIONAL

Artículo 10.42. APLICACION
Artículo 10.43. SUSTITUCION DE USOS DOTACIONALES
Artículo 10.44. DELIMITACION
Artículo 10.45. DEFINICION
Artículo 10.46. CONDICIONES DE USO
Artículo 10.47. CONDICIONES DE EDIFICACION
Artículo 10.48. CONDICIONES ESTETICAS

DISPOSICION ADICIONAL UNICA

DISPOSICION TRANSITORIA UNICA

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES, DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN

CARACTER, VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN

Artículo 1.1.— NATURALEZA, FINALIDAD Y AMBITO DEL PLAN GENERAL.

Estas normas urbanísticas son parte integrante del Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El Plan General de Ordenación Urbana de Llanes es el instrumento de ordenación íntegra de su término municipal, que, de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos fundamentales de la estructura general del territorio, clasifica el suelo con asignación de las categorías correspondientes y establece el régimen jurídico de cada una de ellas. Sirve, en consecuencia, para la delimitación de las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo, con especificación de los deberes correspondientes.

El ámbito del Plan General está constituido por la totalidad del término municipal de Llanes.

Artículo 1.2.— VIGENCIA DEL PLAN.

El Plan entrará en vigor al día siguiente de la publicación en el BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias del acuerdo de Aprobación Definitiva y el texto íntegro de sus normas.

La vigencia del Plan General será indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante modificación o revisión.

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados por el Ayuntamiento con anterioridad a la Aprobación Definitiva de este Plan que estén ejecutándose o pendientes de ejecución, se regirán por lo establecido en las Disposiciones Transitoria y Adicional Unicas.

Artículo 1.3.— REVISION DEL PLAN.

Se entiende por revisión del Plan General la alteración de su contenido, cuando afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros.

Deberá revisarse el Plan General cuando se verifique alguna de las circunstancias siguientes:

a) Entrada en vigor de algún instrumento de ordenación territorial o de planeamiento con ámbito superior al del municipio en el que se prescriba la revisión o cuyo contenido la haga necesaria.

b) Circunstancias sobrevenidas cuya entidad sea suficiente para motivar la adopción por el Ayuntamiento Pleno de nuevos criterios generales sobre la estructura general del territorio propuesta por el plan, derivados de:

- Cambios que afecten substancialmente a los sistemas generales o a la clasificación del suelo.
- Constatación de divergencias importantes entre el marco socioeconómico, de población y de actividad tomado como hipótesis en el plan, y la evolución real del municipio.
- Agotamiento de la capacidad del suelo, o constatación de excesos o desequilibrios en la ocupación de los suelos previstos.

Estas circunstancias de revisión se entienden sin perjuicio de las facultades de la Corporación para establecer motivadamente nuevos criterios de ordenación del territorio municipal que exijan revisión del plan.

A partir de la entrada en vigor del plan, se efectuarán estudios periódicos del estado de ejecución de las actuaciones previstas, que se someterán a la Corporación. A la vista de dichos estudios y de sus conclusiones, se resolverá lo que proceda en relación con la programación de actuaciones o, en su caso, con la modificación o revisión del plan.

Artículo 1.4.— MODIFICACIONES DEL PLAN.

Se consideran modificaciones del plan los supuestos de alteración de sus determinaciones que no se incluyan en el concepto de revisión, y, en general, aquellos que afecten a la clasificación del suelo o a la estructura general y orgánica del territorio de manera localizada y aislada, y no globalmente.

Su formulación corresponde al Ayuntamiento; deberá incluir los siguientes contenidos:

a) Justificación de su necesidad o conveniencia, así como de su coherencia con el resto de las determinaciones del plan.

b) Análisis de sus efectos sobre el territorio, estudio de sus efectos sobre el conjunto de la ordenación y razonamiento de los motivos por los que no es necesaria la revisión.

c) Definición de las nuevas determinaciones con el mismo grado de precisión que tuvieran las que se sustituyen.

No tendrán consideración de modificaciones del Plan General:

a) La concreción de parámetros urbanísticos y los ajustes locales y justificados en delimitaciones de ámbitos dentro de los márgenes que las normas atribuyen al planeamiento de desarrollo, aunque dichos ajustes afecten a la clasificación del suelo, siempre que ello no suponga reducción de suelos de destino público que hayan sido expresamente delimitados o cuantificados por el plan.

b) Las modificaciones del Catálogo de edificios derivadas de la aprobación o modificación de planes especiales de protección de conjuntos históricos.

Artículo 1.5.— INTERPRETACION DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN.

La interpretación de los documentos del plan se hará a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a los siguientes criterios generales:

- La unidad y coherencia entre todos los documentos, considerados como partes integrantes del plan.

- El cumplimiento de los objetivos y fines del plan que se expresan en su memoria para el conjunto del territorio y para cada una de sus áreas de referencia, barrios o zonas.

- La realidad social del momento y el lugar en que se apliquen.

En la interpretación de los documentos del plan, prevalecerán en general los textos sobre las representaciones gráficas, y, dentro de éstas, las de escala de dibujo más próxima al tamaño real.

En todo caso, cada documento del plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los que se refiera específicamente.

La normativa constituye la expresión escrita de las disposiciones que rigen la ordenación del municipio, y prevalecerán sobre los restantes documentos del plan para todas las materias que en ellas se regulan.

Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolviera las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá aquella que sea más favorable a la proporción entre dotaciones y aprovechamientos lucrativos de la edificación, a la mayor superficie y calidad de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, a la preservación del medio ambiente, del paisaje natural y de la imagen urbana, y a los intereses más generales de la colectividad.

SECCION PRIMERA: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN.

Artículo 1.6.— COMPETENIA PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN.

El desarrollo y ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Llanes, con arreglo a sus determinaciones y sin perjuicio de las competencias de otras administraciones ni de la iniciativa y colaboración de los particulares, en los términos previstos en la legislación urbanística y en esta normativa.

Artículo 1.7.— DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

El desarrollo del Plan General se efectuará con arreglo a las determinaciones de la Ley 6/1998 de Régimen de Suelo y Valoraciones, Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, Real Decreto Legislativo 1346/1976 de 9 de abril y sus disposiciones reglamentarias, Ley 6/1990 de Edificación y Usos del Medio Rural del Principado de Asturias, con las especificaciones que resulten de esta normativa según la categoría del suelo, mediante la formulación de planes parciales, planes especiales y estudios de detalle. Estos instrumentos contendrán las determinaciones y la documentación que, según su naturaleza y finalidad, establezca la legislación urbanística.

El incumplimiento de los plazos previstos en los planes por parte de la iniciativa privada faculta al Ayuntamiento para formular instrumentos de desarrollo, modificar los ámbitos de actuación y cambiar el sistema de actuación previsto, sin perjuicio del ejercicio de las facultades municipales de revisión y modificación del planeamiento en los términos previstos por la Ley.

El desarrollo del Plan General en las áreas de suelo urbanizable que cuenten con sectores delimitados se realizará mediante el correspondiente Plan Parcial, en la forma prevista en el Titulo IX de esta Normativa.

Los Planes Parciales que se tramiten en esta clase de suelo abarcarán sectores o subsectores completos y se ajustarán a las previsiones establecidas en las fichas especificas.

Para la transformación de suelos urbanizables sin sectorizar, sobre los que se hayan delimitado ámbitos a efectos del establecimiento de condiciones de desarrollo, será precisa la previa delimitación de sectores en la forma prevista en el Titulo IX de esta Normativa.

SECCION SEGUNDA: GESTION DEL PLAN.

Artículo 1.8.— MODOS DE GESTION.

Cuando se trate de realizar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos, o bien obras aisladas de urbanización o de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes en el Suelo Urbano Consolidado, la ejecución será asistemática.

Cuando la ejecución del plan en el Suelo Urbano Consolidado solamente requiera completar o reformar la urbanización, o realizar obras aisladas, se hará directamente mediante los correspondientes proyectos de obras ordinarias, con las características determinadas por la legislación de régimen local y la legislación urbanística.

La ejecución del planeamiento en el Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable se desarrollará sistemáticamente, mediante proyectos de urbanización, en polígonos o unidades de actuación delimitadas conforme a lo establecido por la legislación urbanística, de modo que se garanticen el reparto equitativo de los beneficios y las cargas y la cesión de los terrenos y aprovechamientos que procedan a favor del Ayuntamiento, a través de alguno de los sistemas de actuación previstos por la ley.

En Suelo Urbano No Consolidado, tanto el incluido en una Unidad de Actuación, como aquel que por la configuración de los terrenos no sea necesario el reparto de beneficios y cargas, y en consecuencia no se incluya en una Unidad de Actuación, podrá autorizarse la edificación siempre y cuando el interesado efectúe la cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento que le corresponde y se comprometa a la edificación y urbanización simultáneas, presentando fianza en las formas prevista en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas para garantizar las obras de urbanización en la parte que le corresponde.

En los terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado que no reúna la condición de solar podrá autorizarse la edificación siempre y cuando el interesado se comprometa a completar la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar en los términos expresados en el apartado anterior.

Artículo 1.9.— EJECUCION POR POLIGONOS O UNIDADES DE ACTUACION.

La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante los polígonos o las unidades de actuación completas que se delimiten, conforme a lo establecido por la legislación urbanística. Las unidades de actuación se delimitarán de forma que permitan, en todo caso, el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y distribución equitativa de cargas y beneficios.

Los polígonos delimitados dentro de un mismo sector no tendrán entre sí diferencias de aprovechamiento medio superiores al 15%.

Las delimitaciones de polígonos o unidades de ejecución podrá estar contenida en el Plan General o en los planes parciales y especiales que se redacten en desarrollo de sus determinaciones.

Artículo 1.10.— SISTEMAS DE ACTUACION.

El Sistema de Actuación que, en su caso, establezca la correspondiente Ficha del presente Plan General, podrá modificarse con arreglo al procedimiento establecido por la Ley para su determinación.

La aplicación de los diversos sistemas se realizará de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.

Artículo 1.11.— EJECUCION ASISTEMATICA.

La ejecución del plan podrá realizarse de forma aislada cuando se trate de la realización directa de sistemas generales o de algunos de sus elementos, o de obras aisladas y de remodelación en Suelo Urbano Consolidado, en tal caso la obtención del suelo y bienes o derechos afectados se realizará por expropiación forzosa o mediante ocupación directa.

Artículo 1.12.— PARCELACIONES URBANISTICAS.

Las divisiones de terrenos clasificados como Suelo Urbano y Urbanizable se considerarán parcelaciones urbanísticas, por lo que requerirán licencia urbanística previa.

En el Suelo No Urbanizable será obligado obtener la declaración previa municipal de la inexigencia de licencia, a fin de acreditar que no se realizan parcelaciones urbanísticas no admitidas en estas clases de suelo. También requerirán declaración de inexigencia de licencia las segregaciones y divisiones de terrenos cuyo fin sea acomodar la configuración parcelaria a las determinaciones relativas a la clasificación y calificación del suelo y a las determinaciones de este plan para los núcleos rurales.

Las parcelaciones urbanísticas se regirán por lo dispuesto en la legislación urbanística, y por las siguientes disposiciones generales:

a) Conforme a la legislación estatal en materia de régimen del suelo, no podrán promoverse parcelaciones urbanísticas en el Suelo No Urbanizable. En Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable, las parcelaciones urbanísticas requerirán la previa aprobación del planeamiento de desarrollo necesario.

   En el Suelo Urbanizable No Sectorizado podrán autorizarse parcelaciones urbanísticas acordes con el régimen transitorio establecido en la ficha correspondiente.

b) En Suelo Urbano Consolidado, las dimensiones y características de las parcelas se ajustarán a los establecidos en esta Normativa en las zonas correspondientes.

c) Toda parcelación urbanística requerirá la previa licencia urbanística, cuya solicitud deberá acompañarse por un proyecto de parcelación.

Con independencia de la documentación exigida por la legislación en vigor y la aportación de cuantos documentos específicos complementarios se considere nece-

sario para resolver la solicitud de que se trate, los proyectos de parcelación se compondrán de los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se incluyan los siguientes extremos:

- Descripción de la finca que se trate de dividir, con indicación de la referencia catastral.
- Exposición de las razones urbanísticas y de todo orden que justifiquen la parcelación, de acuerdo con la legislación y el planeamiento vigentes.
- Indicación de las condiciones de aprovechamiento de las parcelas resultantes, con justificación de su adecuación al uso que el plan les asigna y de su capacidad para constituir lotes independientes, teniendo en cuenta que en cada uno de ellos han de satisfacerse todas las condiciones urbanísticas vigentes en la zona de que se trate.
- Descripción de cada una de las parcelas resultantes, con expresión de sus dimensiones, linderos y demás circunstancias necesarias para su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- En el caso de estar incluidas en los instrumentos de planeamiento o gestión a los que se refiere la parcelación, se acompañarán como anejos las cédulas o fichas de condiciones urbanísticas correspondientes a las fincas aportadas, así como las nuevas fichas equivalentes que las sustituyan.
- Se adjuntarán también como anejo notas simples del Registro de la Propiedad que acredite el dominio y la descripción de las fincas originales y las cargas con las que pudieran estar gravadas.

b) Plano de situación de los terrenos que se quiere parcelar, que será reproducción del plano parcelario municipal a escala mínima 1/2000.

c) Planos de estado actual, a escala 1/500 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones existentes y los usos de los terrenos.

d) Planos de parcelación, a escala 1/500 como mínimo, en los que se identifique cada una de las parcelas resultantes y sobre los que pueda comprobarse la adecuación a las condiciones del plan.

Artículo 1.13.— DECLARACION ACREDITATIVA DE LA INEXIGENCIA DE LICENCIA DE PARCELACION.

La declaración acreditativa de la inexigencia de la licencia de parcelación requerirá la presentación previa, por parte de los interesados, de la siguiente documentación:

a) Exposición de las características de la operación, con expresión de su finalidad y descripción de la finca matriz y de los lotes resultantes, indicando su superficie, la clase de suelo en que se encuentran, así como la intención, si es el caso, de acometer sobre alguno de los lotes resultantes obras o actos de uso del suelo sujetos a licencia urbanística. Cuando se trate de segregaciones rústicas, se acreditará el cumplimiento de la normativa en materia de unidades mínimas de cultivo y, en su caso, de parcelas mínimas edificables.

b) En el caso de que sobre la matriz exista algún edificio, descripción de éste, con expresión de su uso, superficie construida y número de plantas.

c) Certificación catastral de titularidad.

d) Plano catastral de emplazamiento, en el que se identifiquen los linderos de la finca matriz y se dibujen los de los lotes resultantes de la división pretendida. En el caso de que exista algún edificio, se acotarán los linderos con respecto a los linderos de la matriz y de los lotes resultantes.

e) Nota simple emitida por el Registro de la Propiedad, en la que se expongan las segregaciones o divisiones que con anterioridad se hayan producido en la finca matriz.

f) Cuantos documentos específicos complementarios se considere necesario, a juicio del Ayuntamiento, para resolver la solicitud de que se trate.

Artículo 1.14.— REPARCELACION.

Se entiende por reparcelación la agrupación de las fincas comprendidas en un polígono o Unidad de Actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos, y de los terrenos de cesión obligatoria a favor del Municipio. La reparcelación se regirá por lo dispuesto en la Legislación Urbanística y en las disposiciones reglamentarias que la desarrollen.

La reparcelación será el instrumento de gestión aplicable al Sistema de Cooperación, tanto en el Suelo Urbano No Consolidado como en el Suelo Urbanizable.

En el Sistema de Compensación se entenderá sustituida por el Proyecto de Compensación sin perjuicio de que la totalidad de los propietarios incluidos en el Polígono o Unidad de Actuación formulen Proyecto de Reparcelación Voluntaria, si el Ayuntamiento lo considera oportuno, previa constitución de las garantías suficientes del completo del deber de urbanizar.

El contenido de los proyectos de reparcelación se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística y disposiciones reglamentarias que la desarrollen.

SECCION TERCERA: INSTRUMENTOS DE EJECUCION DEL PLAN

Artículo 1.15.— CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS DE EJECUCION.

Todos los actos sujetos a intervención municipal sobre la edificación y el uso del suelo requerirán un proyecto suscrito por técnico o técnicos con competencia legal, visado por el colegio profesional correspondiente cuando este requisito sea exigido por la legislación en vigor, y ajustado a las normas que sean de aplicación.

Incluirán en todo caso la identificación de sus autores y de los terrenos, fincas o edificios a los que se refieren.

Los proyectos detallarán las obras con la precisión suficiente para que puedan ser ejecutadas directamente a partir de su contenido documental por técnicos distintos del proyectista.

Además de la documentación técnica propia de su contenido, los proyectos contendrán en todo caso la información urbanística del régimen y normativa aplicable al suelo y la edificación, con identificación del planeamiento vigente, y justificación de que las obras proyectadas se ajustan a sus determinaciones.

SECCION CUARTA: PROYECTOS DE URBANIZACION

Artículo 1.16.— PROYECTOS DE URBANIZACION Y DE OBRAS ORDINARIAS.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad ejecutar las previsiones en materia de urbanización contenidas en el Plan General y en los planes parciales y especiales.

En un proyecto único, que podrá integrar diferentes anejos, se contemplarán las soluciones constructivas, las condiciones técnicas y la programación de todas las obras necesarias para la ejecución del planeamiento en una Unidad de Actuación, o para la ejecución directa de los sistemas generales. Los servicios de urbanización serán los previstos por el planeamiento vigente.

Los proyectos de urbanización de espacios de dominio y uso privados incluirán el tratamiento de todos los espacios libres, zonas verdes y viales que se incluyan en su ámbito, con el mismo nivel de definición que si se tratara de dominio y uso público.

También podrán redactarse y aprobarse, conforme a la legislación urbanística y de régimen local, y a la normativa municipal, proyectos de obras ordinarias para las obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

Los proyectos de urbanización y los proyectos de obras ordinarias deberán contemplar y resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito en que se proyecten con los respectivos servicios y redes generales de la ciudad, o, en su caso, con los puntos de captación o vertido que se establezcan. Justificarán la capacidad y eficacia de los distintos servicios y la disponibilidad de caudales, potencias, secciones, etc. necesarias para garantizar los suministros o evacuaciones proyectados.

Los proyectos de urbanización y de obras ordinarias tendrán en cuenta la normativa vigente en materia de cálculo, dimensionamiento, características técnicas de los materiales y de la ejecución, seguridad y demás cuestiones relativas a las obras que comprendan.

Artículo 1.17.— PROYECTOS DE INICIATIVA PARTICULAR.

Los proyectos de urbanización y de obras ordinarias de iniciativa particular cumplirán la normativa general aplicable, establecida en la legislación urbanística y en la de régimen local.

Mientras su contenido no sea regulado mediante una norma u ordenanza especifica, regirán las normas siguientes:

a) Deberán ser redactados por técnico legalmente competente.

b) La memoria deberá concretar el plan de la obra, expresado en etapas y plazos de ejecución, y las necesidades previstas de cortes en la circulación, ocupación de vías públicas o interrupciones en el funcionamiento de otros servicios, con su duración y, en su caso, las soluciones provisionales o transitorias que procedan, de forma que los servicios técnicos municipales puedan determinar con precisión las incidencias de la ejecución de las obras en el funcionamiento de los servicios e infraestructuras de la ciudad.

c) La documentación técnica del proyecto aplicará las normas municipales que sean procedentes; los materiales, unidades de obra y soluciones constructivas se ajustarán a los tipos y modelos adoptados por el Ayuntamiento para sus propias obras, salvo que éste admita expresamente otras soluciones por causas justificadas.

d) En los planos, perfiles o documento más idóneo, deberá quedar de manifiesto la relación de las obras propuestas con las redes de servicios de toda clase que existan, indicándose las previsiones al respecto, bien respetándolas de forma que las obras no perturben su funcionamiento, bien modificándolas o sustituyéndolas. Asimismo, se contemplarán las servidumbres de paso o los accesos existentes, con especial atención a las rasantes con respecto a sus umbrales.

Será preceptiva la entrega al Ayuntamiento de planos de estado real de la obra terminada, antes de cualquier trámite administrativo consiguiente a la finalización de las obras.

SECCION QUINTA: PROYECTOS DE EDIFICACION

Artículo 1.18.— DEFINICION.

Son proyectos de edificación los que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones del planeamiento en materia de construcción y uso de los edificios, mediante la definición de los espacios y los elementos constructivos que los conforman, y la determinación de las obras y los materiales necesarios para realizarlos.

El contenido documental de los distintos tipos de proyectos de obras de edificación deberá adecuarse a las exigencias contenidas en la legislación y en la normativa técnica aplicable, de carácter estatal, autonómico y municipal. Estarán suscritos por técnicos competentes, con la precisión y el detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida y, con arreglo a ellos, cualquier facultativo con la titulación requerida pueda dirigir las obras correspondientes.

Artículo 1.19.— CLASES DE OBRAS DE EDIFICACION.

1. Obras mayores:

Tendrán la consideración de obras mayores aquellas para cuya realización se requiera proyecto técnico de acuerdo con la legislación vigente, y, en particular, las contempladas por el párrafo 2 del artículo 2 de la Ley Estatal 38/1999, de Ordenación de la Edificación

2. Obras menores:

Son obras caracterizadas por su escasa entidad económica y por su sencillez técnica, que les exime de la necesidad de proyecto técnico, dirigidas a la simple reparación, decoración, ornato o cerramiento. Se incluyen en este concepto obras tales como el revoco y enlucido de tabiques, la sustitución de pavimentos, el retejado y la reparación de cubiertas y azoteas, el cierre y vallado de fincas particulares, las reposiciones de pavimento de la vía pública, la colocación de anuncios, vallas de protección y andamios, la instalación de toldos y marquesinas y otras obras análogas.

En ningún caso las obras menores suponen alteración del volumen o de la superficie construido, del uso objetivo, de la estructura portante, la distribución interior, las condiciones de habitabilidad o seguridad de los elementos comunes del inmueble, el número de viviendas o locales que lo integran, su diseño exterior o sus características arquitectónicas.

Artículo 1.20.— DERRIBOS.

Deberá solicitarse licencia de derribo con la obligación de contar con dirección facultativa de técnico competente.

En los edificios protegidos no podrán derribarse los elementos a los que afecte la protección salvo imposibilidad técnica para lo cual se requerirá justificación suscrita por técnico competente, documentación gráfica y fotográfica y autorización de los organismos competentes. En los edificios tradicionales tampoco podrán derribarse aquellos elementos constructivos que los caracterizan, como los muros de mampostería, corredores, galerías, miradores, escaleras exteriores, hornos, etc.

La demolición deberá realizarse asegurando la estabilidad de las edificaciones colindantes, con las menores molestias posibles, regando abundantemente las fábricas y sin lanzamientos o empujes incontrolados, evitando dejar restos en el entorno del lugar o en el recorrido de los camiones a vertedero e instalando vallas de seguridad y avisos de precaución para los que transiten por la vía pública.

La solicitud de licencia de derribo irá acompañada de documentación gráfica donde se señale el punto de depósito de los escombros resultantes del mismo, que deberá hacerse dentro de alguno de los lugares de depósito autorizados.

Artículo 1.21.— EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

Los edificios e instalaciones que resultaren disconformes con la ordenación contenida en este Plan no quedan calificados como Edificio Fuera de Ordenación, salvo que en la ordenanza particular se disponga lo contrario.

Unicamente quedarán calificados como Fuera de Ordenación aquellos edificios o instalaciones que de forma expresa y especifica lo establezca este plan.

En los edificios o instalaciones calificados como Fuera de Ordenación no podrán realizarse obras de consolidación estructural o de cerramientos, aumento de volumen, modernización o, en general, cualquier tipo de actuaciones que supongan un incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exijan la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

En casos excepcionales podrán autorizarse obras circunstanciales de consolidación y reforma (no las de vaciado con mantenimiento de fachada), cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición en un plazo de quince años desde la fecha en que pretendan realizarse.

SECCION QUINTA: TRAMITACION LICENCIA DE EDIFICACION

Artículo 1.22.— LICENCIAS URBANISTICAS. PROCEDIMIENTO.

El procedimiento de otorgamiento de licencia será el establecido en la legislación urbanística y de Régimen Local. No obstante se regula en un procedimiento especifico, el de actuaciones comunicadas, que es un procedimiento simplificado para aquellas actividades instalaciones y obras de escasa entidad técnica jurídica e impacto urbanístico y ambiental y que figura incorporado cono Anexo a este documento.

SECCION SEXTA: CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 1.23.— SUELO URBANO. DEFINICION.

De acuerdo con la legislación urbanística, en este Plan General se clasifica como Suelo Urbano:

a) El terreno ya transformado por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana, así como con servicios de abastecimiento y evacuación de agua, y suministro de energía eléctrica, siempre que tengan características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

b) Los terrenos incluidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en las dos terceras partes de su superficie edificable, cuando la parte edificada reúne o va a reunir en ejecución del plan los requisitos establecidos en el apartado anterior.

c) Los terrenos que, por ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con él.

Conforme a la legislación urbanística, el Plan General distingue las dos categorías de Suelo Urbano en función del grado de consolidación de la urbanización, el Suelo Urbano Consolidado y el Suelo Urbano No Consolidado.

Artículo 1.24.— DERECHO Y DEBER DE EDIFICAR. SOLARES.

Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbano tienen el derecho y el deber de completar su urbanización para que adquieran la condición de solares, y de edificarlos en las condiciones y plazos que establezca el planeamiento.

Son solares las parcelas de Suelo Urbano aptas para la edificación que reúnen los siguientes requisitos:

a) Acceso al terreno hasta el linde que constituye su frente, con calzada pavimentada de material impermeable y encintado de aceras.

b) Suministro de agua potable y desagüe mediante ramales de las redes generales de abastecimiento y saneamiento de la ciudad, alumbrado público y suministro de energía eléctrica.

En los casos previstos en estas normas, en atención a la dificultad de acceder a las redes generales, se admite suministro de agua de otras fuentes, así como red independiente y adecuado tratamiento del vertido.

c) Señalamiento de alineaciones y rasantes.

No podrá ser edificado ningún terreno incluido en el Suelo Urbano que no tenga la condición de solar, salvo que se trate de alguno de los dos supuestos siguientes:

a) Cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante aval bancario con los requisitos exigibles ante la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

b) Cuando se trate de construcciones destinadas a fines industriales situadas en zonas en las que expresamente prevea el plan esta posibilidad, siempre que se cumpla lo establecido en el correspondiente artículo de esta normativa.

Artículo 1.25.— SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Se considera Suelo Urbano No Consolidado el que no cuenta con urbanización consolidada o aquel que está incluido en unidades de actuación.

Los propietarios de terrenos incluidos en este tipo de suelo vendrán obligados al cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo14 de la Ley del Suelo y Valoraciones de 1998.

Artículo 1.26.— SUELO NO URBANIZABLE.

El Plan General incluye dentro de esta categoría de suelo aquellos terrenos que están sometidos a algún régimen de especial protección incompatible con su transformación por planes de ordenación territorial, y/o por la legislación sectorial en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público y aquellos otros que el plan consideró necesario preservar por su valor agrícola, forestal, ganadero, o por sus riquezas naturales.

Dentro del Suelo No Urbanizable se incluyen las siguientes categorías:

a) Suelo No Urbanizable de Protección Especial (de Sierra del Cuera, de Monumento Natural y general), integrado por aquellos espacios cuyos excepcionales valores de cualquier género les hagan merecedores de un alto grado de protección.

b) Suelo No Urbanizable de Interés (Agroganadero, Forestal y de Minería), compuesto por aquellos terrenos protegidos en función de sus singularidades agrarias, forestales, productivas o paisajísticas.

c) Suelo No Urbanizable de Costas, respecto al cual deben establecerse las medidas de protección que demanden las peculiaridades de las franjas costeras.

d) Suelo No Urbanizable de Núcleo Rural respecto de los cuales debe establecerse normas que aseguren la pervivencia y crecimiento moderado de estos núcleos, protegiendo la forma tradicional de asentamiento en el medio rural

asturiano e impidiendo formas de asentamiento residencial propias de otros suelos que rompen su carácter orgánico y su natural imbricación con el territorio y el medio rural.

e) Suelo No Urbanizable de Infraestructuras constituido por aquel Suelo No Urbanizable afectado por el trazado de la Autovía del Cantábrico y la línea de ferrocarril de F.E.V.E.

f) Suelo No Urbanizable de Quintana Tradicional, respecto de las cuales se establecen especiales medidas que garanticen su supervivencia.

Artículo 1.27.— SUELO URBANIZABLE.

El Plan General incluye dentro de esta categoría el suelo que no reúne las características establecidas por la Ley 6/1998 de Régimen de Suelo y Valoraciones para ser considerado como Suelo Urbano o Suelo No Urbanizable.

Dentro de este tipo de suelo se distinguen dos categorías:

• Suelo Urbanizable (SUR), con delimitación de sectores, susceptible de transformación mediante la tramitación del correspondiente Plan Parcial.

• Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUR.NS), con delimitación de ámbitos cuya transformación se halla sujeta a la previa concurrencia de las circunstancias establecidas en el presente plan o la legislación urbanística, y para el que se establece una normativa transitoria en tanto no se acometa su transformación.

TITULO II. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

SECCION PRIMERA. DEFINICION DE CONCEPTOS EDIFICATORIOS

SUBSECCION PRIMERA. CONCEPTOS RELATIVOS A PARCELACION Y EDIFICABILIDAD

Artículo 2.1.— ZONA.

En el Suelo Urbano, se entiende por zona, una superficie de terreno de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos de suelo y de sus intensidades, así como de las condiciones de edificación. Se representan en los planos de Zonificación de Suelo Urbano mediante una línea perimetral exterior, de color negro y gruesa, una trama y las siglas correspondientes.

Artículo 2.2.— MANZANA.

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 público.

Artículo 2.3.— PARCELA.

Se entenderá por parcela, en Suelo Urbano o Urbanizable, toda superficie acotada de terreno, que constituye una finca registral. La parcela tiene como finalidad facilitar la urbanización y posterior edificación de la misma y servirá de referencia a la intensidad de uso que se haya de aplicar sobre el conjunto de su superficie.

Toda parcela en Suelo Urbano debe tener la condición de solar o adquirirla antes de que la edificación que en ella se construya pueda ser utilizada.

Artículo 2.4.— LINDEROS.

Son las líneas perimetrales que delimitan la parcela, el que delimita la parcela respecto de la vía pública o espacio libre público a que dé frente se denomina frontal, el opuesto se denomina trasero, siendo los restantes linderos los laterales.

El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios el deslinde y amojonamiento de las parcelas.

Artículo 2.5.— PARCELA NETA.

Se refiere al espacio resultante de la parcela una vez excluidas las cesiones a las que venga obligada a realizar su propietario en ejecución de las determinaciones de este plan.

Artículo 2.6.— PARCELA MINIMA.

Es la establecida por el planeamiento sobre la base de las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas por el plan para cada zona, por considerar que las unidades parcelarias que no reúnan determinadas dimensiones o forma conducen a soluciones urbanísticas inadecuadas.

El cumplimiento de las condiciones de superficie, dimensión de linderos o forma de parcela, establecidas en este plan o en los planes que lo desarrollen, son requisito necesario para el otorgamiento de la licencia de construcción.

Las parcelas mínimas o de inferior superficie son indivisibles, condición que deberá hacerse constar en las transmisiones que en de dicha finca se efectúen.

En las zonas en las que así se establezca expresamente en su ordenanza específica podrán otorgarse licencias de construcción en parcelas de superficie inferior a la establecida como mínima cuando se acredite debidamente que dicha parcela responde al parcelario tradicional existente anterior a la Aprobación Definitiva de este plan o constituya la parte de una parcela que el plan haya incluido parcialmente dentro de una determinada zonificación.

Artículo 2.7.— DENSIDAD RESIDENCIAL.

1. Se refiere a la intensidad de uso residencial, medida en número máximo de unidades de vivienda que pueden asentarse en cada hectárea de terreno (viv./Ha).

2. La densidad, igual que la edificabilidad, se califica con los conceptos relativos de bruta o neta, según las características del terreno que se utiliza para la medición.

Artículo 2.8.— SUPERFICIE EDIFICADA O CONSTRUIDA Y SUPERFICIE EDIFICABLE.

1. Superficie edificada o construida y edificable:

a) Por planta, la comprendida entre los límites exteriores correspondientes a cada una de ellas, incluidos tendederos cubiertos y cuerpos volados. Se mide en m^2 de techo susceptible de cubrir espacios de potencial uso privado.

Los vuelos cerrados, galerías y miradores computarán al 100% de su superficie construida real; los porches, corredores, miradores y terrazas cubiertas computan al 50% de su superficie construida real, los balcones y terrazas descubiertas al 25%, las terrazas en ático retranqueado no computan.

b) En planta de bajocubierta, la correspondiente a la planta bajocubierta cuando la altura libre sea al menos de 1,50 m.

c) Se exceptúan del cómputo de las superficies edificadas los primeros 3 m^2 de terraza-tendedero en cada vivienda.

d) Las superficies edificadas totalmente bajo rasante del terreno original no computan a efectos de edificabilidad, pero sí a efectos del calculo de los grados o niveles (con sus correspondientes superficies máximas) de los usos que en ellos puedan autorizarse de acuerdo con las determinaciones de este plan.

Los semisótanos y sótanos computarán en la superficie proporcional al volumen de la planta correspondiente que emerja del terreno en su estado original, sin considerar los movimientos de tierras previstos para la parcela como consecuencia de la edificación sobre la misma o para la ocultación parcial de esas plantas bajo rasante. En caso de duda o discrepancia los técnicos municipales podrán solicitar la presentación de levantamiento topográfico del terreno original suscrito por técnico competente. No computarán en vivienda colectiva o uso terciario cuando se destinen a garajes, trasteros o cuartos de instalaciones.

La planta bajocubierta no computará cuando se destine a trasteros o instalaciones comunes del edificio (ascensores, cuartos de basura, calderas o contadores, etc.).

e) Total, es la suma de las anteriores.

2. Superficie máxima edificable:

a) Será la máxima superficie edificable que cada ordenanza particular de este plan autoriza a construir; la superficie edificada total no podrá superar la superficie máxima edificable..

b) Se define de tres maneras:

- Asignando una edificabilidad máxima a cada parcela a través de limitaciones de fondo y frente de la edificación, separaciones entre edificaciones y máximo número de plantas, que se concreta en una envolvente máxima edificable siendo ésta la que definirá la máxima superficie susceptible de ser edificada.

- Asignando un índice de aprovechamiento o coeficiente de edificabilidad neto o bruto, por cada m^2 de superficie.

- Asignando una superficie máxima edificable en valor absoluto, independientemente de la superficie a la que se refiere.

c) Cuando una ordenanza particular acuda a las dos maneras anteriores para definir la superficie máxima y exista discordancia entre ellas, ésta será la menor de ambas.

Artículo 2.9.— SUPERFICIE UTIL.

Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o de un edificio la suma de las superficies útiles de los locales que los integran.

La medición se realizará siempre a cara interior de paramentos terminados.

Artículo 2.10.— SUPERFICIE OCUPADA.

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal. La superficie de los patios de parcela se descontará de la superficie ocupada cuando no estén edificados en planta baja.

Artículo 2.11.— EDIFICABILIDAD.

1. Envolvente máxima edificable.

a) Se entiende por envolvente el conjunto de superficies externas que dan forma o volumen geométrico a la edificación.

b) La envolvente máxima edificable de una parcela será aquella que corresponda al frente y fondo máximos edificables, incrementando el fondo máximo con los vuelos permitidos para cada categoría de suelo (dimensiones máximas en perpendicular y paralelo a la fachada), multiplicado por el número

máximo de plantas autorizado, incrementado por el aprovechamiento bajocubierta (con las dimensiones de muretes y altura al alero que para éste se permitan en cada zona).

2. Coeficiente de Edificabilidad o Indice de Aprovechamiento.

a) Se trata de un valor que expresa la relación de la superficie máxima edificable que este plan autorizan a construir por cada m^2 de superficie de parcela, solar, zona, polígono o Unidad de Actuación (m^2/m^2).

b) El Coeficiente de Edificabilidad viene señalado por este plan para los distintos ámbitos y debe entenderse aplicable sobre las superficies de terreno brutas o netas, una vez descontadas las cesiones, en función de lo expresado por cada ordenanza particular.

SUBSECCION SEGUNDA. CONCEPTOS RELATIVOS A LAS TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.

Artículo 2.12.— EDIFICACION EXENTA O AISLADA.

Aquella construcción, que ubicándose sobre una sola parcela no está en contacto con ninguna de las construcciones situadas en las parcelas adyacentes, no ocupando la totalidad de la parcela, quedando superficie destinada a espacios libres de uso público o privado.

Artículo 2.13.— EDIFICACION PAREADA.

Edificación pareada es la construcción que ubicándose en una sola parcela tiene un lateral en contacto con la edificación situada en la finca adyacente y exentas todas las demás.

Artículo 2.14.— EDIFICACION AGRUPADA.

La que presenta la condición de exenta, al menos a una de las parcelas adyacentes.

Artículo 2.15.— EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS.

Aquella que solo mantiene fachadas libres a viarios y fondo de terreno.

Artículo 2.16.— EDIFICACION TRADICIONAL.

Se considera como edificación tradicional, a efectos de marcar criterios estéticos y compositivos, toda construcción de carácter rural o urbano, tanto vivienda como edificaciones complementarias o al servicio de las explotaciones del campo, realizadas antes de 1940 con materiales autóctonos, por entender que es a partir de esa fecha cuando se comienzan a utilizar tipologías y materiales exógenos, en muchos casos inadecuados.

En Suelo No Urbanizable se considerarán las ruinas de suficiente entidad como edificaciones tradicionales existentes, de cara a permitir su recuperación con las condiciones que para estas edificaciones tradicionales se establezcan en cada ordenanza concreta. A estos efectos se consideran como “ruinas con suficiente entidad” aquellas que presenten un grado de consolidación equivalente a los muros completos de la planta baja.

SUBSECCION TERCERA. CONCEPTOS RELATIVOS A ALINEACIONES Y ESP. LIBRES.

Artículo 2.17.— ALINEACIONES.

1. Las alineaciones exteriores son las fijadas por el plan en los planos de ordenación como límite de las parcelas edificables, separándolas de los espacios libres públicos y viales.

2. Las alineaciones interiores son las que el plan establece al interior de las parcelas para deslindar las partes de las mismas que son edificables de las que no lo son.

3. Ambos tipos de alineaciones, exteriores e interiores, quedan consideradas como alineaciones oficiales a la Aprobación Definitiva del presente plan y su definición puede hallarse bien en la Normativa, bien en los Planos de Ordenación o bien en ambos a la vez, prevaleciendo, en caso de contradicción, la Normativa sobre el Plano.

Se podrán redactar Estudios de Detalle, en las áreas en que así se señale, para reajustar ambos tipos de alineación.

4. Todas las parcelas deben ajustarse a las alineaciones existentes o a las señaladas en su caso, tanto para la edificación como para los cerramientos de solares en edificación aislada.

5. En los cruces de calle los encuentros entre alineaciones exteriores se resolverán con un chaflán mínimo de 4 m., este requisito no será de aplicación cuando formen un ángulo igual o superior a 120º, estos chaflanes tendrán a todos los efectos la consideración de alineación exterior y se aplicarán en toda la altura del edificio.

Podrán ser sustituidos por el círculo inscrito correspondiente a instancia de la propiedad o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario para la mejor ordenación del tráfico.

Artículo 2.18.— POSICION RESPECTO DE LA ALINEACION.

Respecto de las alineaciones la edificación puede estar en alguna de las siguientes situaciones:

1. En línea, cuando el cerramiento o la línea de edificación coincida con la alineación.

2. Fuera de línea, cuando el cerramiento o la línea de edificación sean exteriores a la alineación.

3. Remetida, cuando el cerramiento o la línea de edificación sean interiores a la alineación

Artículo 2.19.— COLINDANTES.

Se entenderá por parcela colindante aquellas adyacentes en todo o parte del perímetro de la finca, incluyéndose las que están separados por camino o cauce público.

Se entenderá por edificación colindante aquella construcción del entorno de la parcela cuya finca comparte total o parcialmente lindes con la misma, de acuerdo con las condiciones expresadas en el párrafo anterior.

Artículo 2.20.— RASANTES.

Es la línea marcada por el planeamiento como perfil longitudinal de una vía o terreno.

Serán las que señalen los servicios técnicos, la Comisión de obras o el plan, atendiendo a criterios de menor movimiento de tierras, horizontalidad en cruce de calles, evitación de inundaciones, etc., en ausencia de otra definición se tomará como rasante el perfil existente en vías consolidadas.

Artículo 2.21.— PLANO DE FACHADA.

Es el plano o planos verticales que delimitan el edificio sobre rasante, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del mismo, excepción hecha de los salientes o vuelos autorizados.

Artículo 2.22.— LINEA DE EDIFICACION.

Es la intersección del plano de fachada de planta baja con el terreno.

Artículo 2.23.— LINEA DE FACHADA.

Es la línea de edificación correspondiente al vial que sirve de acceso a la parcela.

Artículo 2.24.— RETRANQUEO.

Es la distancia entre la edificación y el lindero más próximo, medida en horizontal y perpendicularmente al lindero, se aplicará tanto a las plantas sobre rasante como a las partes de los semisótanos que emerjan de la rasante o del perfil original del terreno.

Artículo 2.25.— OCUPACION BAJO RASANTE.

Las construcciones enteramente subterráneas destinadas exclusivamente a uso de garaje, trasteros o instalaciones generales (nunca las partes emergentes de los semisótanos) podrán ocupar los espacios libres privados de parcela correspondientes a los retranqueos a linderos y a alineación exterior.

El resto de espacios libres entre edificaciones podrá ser ocupado bajo rasante por sótanos y semisótanos, computando éstos últimos en la parte proporcional emergente, con las condiciones establecidas en el artículo4.9.

Para el resto de usos, la ocupación bajo rasante, o perfil original del terreno, deberá ceñirse exclusivamente a la proyección del edificio principal.

Artículo 2.26.— SEPARACION ENTRE EDIFICIOS.

Es la dimensión que separa las fachadas de dos edificios, cuando se establezca por la ordenanza particular se habrá de cumplir tanto si están las edificaciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías o espacios públicos, medida entre cualquier punto de los planos de las mismas.

Artículo 2.27.— LUCES RECTAS.

1. Se consideran luces rectas, a los efectos de ubicación de construcciones en tipologías de edificación abierta, en cualquier uso, las distancias existentes entre los huecos de iluminación y ventilación de fachada de un edificio y cualquier punto de otro edificio o lindero de finca, se tendrán en cuenta incluso entre edificios afectados por ordenanzas o zonificaciones distintas.

2. Estas distancias se medirán sobre el eje vertical del hueco, desde el plano de fachada, perpendicularmente al mismo sobre la proyección horizontal.

3. Las luces rectas tendrán una magnitud mínima de:

a) Linderos. Todo hueco mantendrá una luz recta libre a linderos igual al 50% de la altura del edificio en esa fachada, medida desde el suelo del local al que sirve hasta el límite de cornisa situada sobre él. En todo caso será como mínimo de 3 m. a linderos de fincas colindantes y 5 m. a ejes de caminos.

b) Edificaciones. Con otras edificaciones, el 50% de la suma de las alturas totales de las edificaciones opuestas, medidas desde el nivel del suelo del local a las cornisas respectivas. En todo caso será como mínimo de 6 m.

Artículo 2.28.— FONDO DE EDIFICACION.

1. Se entenderá como tal aquella que define el fondo máximo que puede alcanzar la edificación, por definición de la situación de la fachada posterior del edificio.

2. El fondo de edificación, se medirá en, al menos, dos puntos intermedios, uno a cada lado del punto medio de la fachada principal y en dirección perpendicular a la misma hasta donde concluya la edificación.

3. La línea de máxima profundidad edificable se especifica en cada ordenanza particular para las zonas que así lo requieran. Excepcionalmente, podrá ser distinta cuando se trate de edificios públicos o algún tipo de equipamientos.

4. Para la profundidad de edificación no solo se establece su máxima dimensión, sino también la mínima que se considera necesaria para la habitabilidad de los edificios.

5. Cuando el edificio se encuentre con fachadas opuestas a calles a distinta rasante, podrá autorizarse para las plantas que se admitiesen por debajo de la planta baja, aunque no para ésta, aumentar el fondo máximo permitido en la ordenanza particular hasta los 16 m., siempre en la parte que haya de quedar totalmente enterrada, de cara a facilitar la construcción de garajes, respetando en todo caso el ancho fijado para los viales, los espacios previstos para zonas verdes públicas, retiros a linderos y colindantes, luces rectas, etc.

Artículo 2.29.— FRENTE MINIMO DE EDIFICACION.

1. Se establece, de forma particularizada en cada zona, la dimensión mínima de frente de fachada que se considera necesaria para que la edificación sea habitable.

2. El frente de edificación se medirá sobre la línea de alineación exterior de la fachada y desde uno a otro extremo de la edificación al nivel de la planta tipo.

3. Si por la disposición especial de un solar, éste dispone de ancho suficiente en su interior, pero no alcanza el frente mínimo en la línea de alineación exterior, no podrá ser edificada hasta tanto no se le agregue el suelo necesario para cumplir este Plan. No obstante, el Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, acordar una tolerancia sobre el frente mínimo cuando el resto de la distribución del edificio, además de cumplir las necesarias Normas de Edificación, solucione satisfactoriamente los problemas derivados del escaso frente de fachada y se compruebe que no hay posibilidad a medio plazo de obtener el suelo necesario para cumplir el requisito de frente mínimo.

Artículo 2.30.— FRENTE MAXIMO DE EDIFICACION.

Se establece para determinadas zonas la dimensión máxima de frente de fachada con el objeto de preservar el desarrollo tipológico propio de esas zonas.

Artículo 2.31.— OCUPACION MAXIMA.

Es el porcentaje de superficie de parcela neta que puede ser ocupada por la edificación, y se expresa mediante un coeficiente de ocupación en función de la superficie.

En algunos casos la ocupación permitida puede resultar menor a la establecida como máxima como consecuencia de la aplicación de los parámetros relativos a retranqueos, la separación entre edificios etc.

Artículo 2.32.— SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA.

Es el área que queda libre de edificación como consecuencia de la aplicación del coeficiente de ocupación máxima de parcela. Sobre esta superficie mínima libre de parcela no se puede levantar edificación alguna, sea principal o auxiliar.

Artículo 2.33.— LIBERACION DE SUPERFICIES.

No podrán segregarse las superficies sin edificar que hayan sido tenidas en cuenta para el cómputo de la edificabilidad cuando ésta ya haya sido materializada, no pudiendo liberarse más que con el derribo del edificio.

Artículo 2.34.— PATIOS DE EDIFICACION.

1. Se denomina genéricamente “patios de edificación” a todos los huecos verticales, resultantes de la distribución de los volúmenes de edificación que no tienen una prolongación o continuidad vial, y cuya función es la de proporcionar luz y/o ventilación a los edificios.

2. Se consideran como tales, el patio de manzana, los patios interiores de parcelas, los patios mixtos o semiabiertos al patio de manzana o a la vía pública y los patios ingleses.

3. Podrán estar cubiertos o protegidos mediante soluciones constructivas cuya transparencia (90%) y ventilación natural (50% de la superficie del patio) garanticen la idoneidad de su función.

4. Para su dimensionamiento se estará a lo dispuesto en las Normas de Diseño del Principado de Asturias en Edificios Destinados a Vivienda, que se acompañan como anexo de este plan.

5. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo los supuestos contemplados para patios de manzana.

6. Los patios adosados a linderos con otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante. Podrán cerrarse con muros de altura máxima 3 m.

7. Los patios ingleses estarán dotados de protecciones adecuadas. No podrán situarse en alineaciones a calle, salvo en el caso de edificios de vivienda unifamiliar.

8. La dimensión de los patios de manzana se deduce de la aplicación de los fondos máximos y alineaciones interiores definidos en los planos de zonificación de Suelo Urbano, prevaleciendo en todo caso la medida gráfica sobre la numérica, con un mínimo de 7 m.

9. El pavimento de los patios no podrá rebasar en ninguno de sus puntos la medida de 50 cm. por encima del forjado de techo de planta baja. Si por razones de la pendiente del terreno la cubierta del patio de manzana alcanzara la altura de la primera planta de un edificio deberá retranquearse al menos 7 m. de su fachada interior.

10. Las soluciones de proyecto buscarán que los patios cuenten con una puerta de acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escalera u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

Artículo 2.35.— PATIOS MANCOMUNADOS.

Son patios mancomunados los comunes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio de parcela.

La constitución de la mancomunidad deberá realizarse mediante escritura pública en la que se constituya un derecho real de servidumbre mutua sobre los solares e inmuebles afectados e inscribiendo tal titulo en el Registro de la Propiedad.

Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, que no podrá otorgarla en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran ese complemento para alcanzar la dimensión mínima.

Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas, o mediante muros de fábrica de altura no superior a 2 m.

Artículo 2.36.— PATIOS DE PARCELA ABIERTOS.

Se consideran abiertos aquellos patios cuya relación de forma sea P menor o igual que F, siendo P su profundidad, medida desde el plano de fachada, y F el ancho de su embocadura.

Para que tengan carácter de patio abierto el valor de P, en cualquier punto, debe ser mayor o igual de 1,5 m.

El valor de F será H/3, con un mínimo de 6 m. Dichos valores podrán reducirse a H/5 y 3 m. cuando los costados del patio sean ciegos.

Se podrán disponer patios abiertos tanto en las fachadas principales como en las que recaigan a patios de manzana.

Artículo 2.37.— PARED MEDIANERA.

1. A efectos de este plan, se entenderá como pared medianera la que se define como tal en el Código Civil, o aquella pared ciega que permite adosar otra de idénticas condiciones a la propiedad colindante. Esta pared medianera puede estar interrumpida por patios interiores, mancomunados o no.

2. Si la medianera de un edificio puede quedar parcialmente descubierta por diferencias de altura edificadas, ésta deberá ser tratada con idénticos criterios de color, materiales y composición de la fachada a la calle. Los gastos correrán a cargo del constructor de la nueva edificación.

3. Si la medianera quedase totalmente al descubierto por el incumplimiento de la obligación de edificar por parte del propietario de la parcela colindante en los plazos que se pudieran establecer, los gastos de tratamiento de la misma, correrán a cargo de dicho propietario, sin perjuicio de las posteriores acciones de que fuera objeto. El Ayuntamiento podrá compeler a los propietarios para el cumplimiento de tal obligación utilizando los medios de ejecución forzosa previstos en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

4. Cuando, como consecuencia de la demolición de una edificación existente para sustituirla por otra obra nueva, vaya a quedar al descubierto parte de la pared medianera que inicialmente quedara oculta, el costo del tratamiento de la misma, correrá a cargo del constructor de la edificación.

5. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras o actuaciones de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general, y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento, haciendo uso de los medios de ejecución forzosa a los que antes nos referimos.

SUBSECCION CUARTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LOS VUELOS

Artículo 2.38.— CUERPOS VOLADOS.

1. Se prohiben los vuelos en planta baja. Se prohiben las escaleras exteriores, voladas o sobre muretes (no apoyadas en el terreno), de acceso a los edificios, cuando superen un desnivel de 1,0 m., cuando superen este desnivel, como consecuencia de la pendiente del terreno, se apoyarán en el propio terreno en todo su desarrollo.

2. En calles, o tramos de la misma, de anchura inferior a 6 m. se prohiben los vuelos. Si el ancho está comprendido entre 6 y 12 m. solamente se permitirán balcones y miradores, con un vuelo máximo del 10% del ancho de la calle. Para calles de anchura igual o superior a 12 m. se permiten todo tipo de vuelos, con una dimensión máxima de 1,2 m.

3. Todos los cuerpos volados se separarán también al menos 0,60 m. de los linderos, medianerías y edificaciones colindantes, la altura mínima sobre la acera o

pavimentación será de 3 m. y su proyección sobre la misma quedará retranqueada como mínimo 0,25 m. del bordillo.

4. Se fija un vuelo máximo común sobresaliendo de la alineación exterior y medido perpendicularmente de 1,20 m., sin perjuicio de las condiciones particulares de cada tipo de vuelo. Su canto máximo será de 20 cm.

5. En todo caso se respetará el arbolado existente.

6. El vuelo máximo autorizado para los aleros sobresaliendo de la alineación exterior será de 0,80 m., no computará a efectos de luces rectas, retranqueos, etc. Este vuelo máximo podrá superarse, hasta alcanzar 1,2 m., cuando se trate de aleros múltiples ejecutados en madera, con varios pisos de canes, o aleros singulares ejecutados en otros materiales. Su canto máximo será de 15 cm., salvo en este último caso singular.

Artículo 2.39.— CUERPOS VOLADOS CERRADOS.

Cuerpos volados cerrados son aquellos elementos de la edificación que sobresalen del plano de fachada, acondicionados como espacio interior habitable y están ejecutados con materiales opacos, con o sin huecos.

Su superficie real contabiliza completamente a efectos de edificabilidad, ya que no implican diferencia alguna con el resto de las áreas construidas

El vuelo máximo autorizado es de 1,20 m. en defecto de lo establecido por cada ordenanza particular o la limitación por anchura de calle.

Artículo 2.40.— GALERIAS.

Las galerías son elementos arquitectónicos tradicionales de la edificación, con un interesante valor tipológico, que generalmente no sobresalen del plano de fachada, de composición horizontal, acondicionados como espacio interior habitable y que están ejecutados básicamente con carpintería, combinando las partes fijas y las practicables. En algunos casos se presentan como cuerpos apoyados en pies derechos de gran esbeltez.

Estos espacios podrán estar separados de cualquiera de las piezas habitables mediante muros, carpinterías practicables o combinación de ambos.

Su superficie computará íntegramente, como ampliación del espacio interior al cual dan servicio.

El vuelo máximo autorizado es de 1,20 m. en defecto de lo establecido por cada ordenanza particular o la limitación por anchura de calle.

Artículo 2.41.— MIRADORES.

Los miradores son elementos de la edificación que sobresalen del plano de fachada y de composición generalmente vertical, comprendiendo en algunos casos varias plantas, acondicionados como espacio interior habitable y que están ejecutados básicamente con carpintería.

Estos espacios podrán estar separados de cualquiera de las piezas habitables mediante muros, carpinterías practicables o combinación de ambos.

Su superficie computará íntegramente, como ampliación del espacio interior al cual dan servicio.

El vuelo máximo perpendicular a la fachada se establece en 1,20 m., en defecto de lo establecido por cada ordenanza particular o la limitación por anchura de calle, su frente máximo será de 2,40 m., con separación mínima entre miradores contiguos de 1,20 m. Todos sus paramentos serán de carpintería, con elementos transparentes en un 60% de su superficie, prohibiéndose expresamente los muros y antepechos de fábrica.

Artículo 2.42.— BALCONES.

Balcones son aquellos vuelos abiertos por prolongación del forjado del piso, que sobresalen del plano de fachada, exteriores y accesibles desde el edificio y sin mas cerramientos que la barandilla de protección. En algunos casos permiten el acceso desde varias piezas interiores mediante varios huecos, pudiendo en este caso exceder el frente máximo autorizado.

La superficie construida computará a efectos de edificabilidad al 25% de la real.

El vuelo máximo perpendicular a la fachada se establece en 0,60 m., en defecto de lo establecido por cada ordenanza particular o la limitación por anchura de calle, su frente máximo para un único hueco será de 1,20 m., con separación mínima entre balcones contiguos y del resto de vuelos de 0,60 m. La barandilla de protección no será de fábrica o ciega en ningún caso, cumpliendo con las condiciones generales establecidas para éstas.

Artículo 2.43.— TERRAZAS.

Terrazas son aquellos espacios exteriores y accesibles desde el edificio, con retranqueo del plano de fachada, delimitados por elementos de la propia fachada, petos, barandillas, etc.

Sus dimensiones contabilizarán como el 50% de la superficie real a efectos de edificabilidad cuando sean cubiertas, al 25% cuando sean descubiertas, las terrazas en ático retranqueado no computan.

Su vuelo, si existe, será inferior a 0,60 m. Los antepechos podrán ser de fábrica hasta una altura de 0,95 m., no pudiendo cerrarse el resto de la altura con carpintería o elemento similar, en cuyo caso pasarán a considerarse como galería, computando al 100%.

Artículo 2.44.— CORREDORES.

Responden a un caso particular de las terrazas, siendo elementos constructivos tradicionales, no volados generalmente, integrados en el volumen principal de la edificación, limitados por una barandilla de madera.

La superficie construida computará a efectos de edificabilidad al 50% de la real.

Las condiciones que se establecen son iguales a las de los balcones, sin limitación de frente.

Artículo 2.45.— MARQUESINAS. TERRAZAS CERRADAS.

Se prohíbe la construcción de marquesinas, excepto en los siguientes casos:

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas con proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

Su altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno, en toda su longitud, será de 3,0 m. Su saliente será como máximo igual al ancho de la acera menos 0,50 m., en caso de no existir ésta será de 1/6 del ancho de la calle ó 2 m. Su espesor no superará los 0,20 m. No rebasarán en más de 10 cm. la cota de pavimento terminado del primer piso.

En la totalidad del territorio municipal, incluidos los ámbitos del Plan Especial del Casco Antiguo y del Barrio de El Cueto, se permiten las terrazas cerradas con uso de hostelería como expansión de instalaciones existentes. En caso de adosarse a las fachadas del edificio su diseño deberá procurar su integración con la composición, fachada y carpinterías de la edificación.

En las marquesinas y terrazas cerradas las aguas no podrán verter por goteo a la vía pública. En todo caso se respetará el arbolado existente.

Artículo 2.46.— TOLDOS.

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de 2,25 m. Su saliente respecto de la alineación exterior no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 0,50 m., sin sobrepasar los 3 m., respetando, en todo caso, el arbolado existente. Los toldos se colocarán exclusivamente en planta baja.

Los toldos fijos se sujetarán a las condiciones establecidas para las marquesinas.

Artículo 2.47.— ROTULOS.

Salvo mayores limitaciones de la ordenanza particular, los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo de 10 cm., debiendo además cumplir las siguientes condiciones:

1. Quedan prohibidos los anuncios estables en tela, cartón u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.

2. En planta baja y entreplanta podrán ocupar únicamente una franja de altura inferior a 1,0 m., situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir estos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m. del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de 0,50 m. de lado y saliente 3 cm., podrán situarse en las jambas. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para estas, y pudiendo sobrepasar, por encima de ellas, una altura máxima igual al espesor de éstas.

3. Las muestras colgadas en el resto de plantas de edificios podrán ocupar únicamente una franja de 0,5 m. de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y con su misma anchura como máximo, y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

4. En zonas de uso no residencial, podrán colocarse anuncios como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de fachada, con una altura no superior a 1/10 de la que tenga el edificio, sin exceder de 2 m., y siempre que esté ejecutada con letra suelta.

5. En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

6. En los muros linderos que queden al descubierto pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas en las fachadas.

Para la verificación del cumplimiento de estas condiciones la solicitud de licencia estará acompañada de una representación gráfica de, al menos, la parte de fachada afectada por la muestra que, en todo caso, comprenderá toda la porción del edificio situada a nivel inferior al de la muestra.

Artículo 2.48.— BANDERINES.

Cumplirán los siguientes requisitos:

1. Los anuncios, incluso los luminosos, perpendiculares al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos a una altura mínima sobre la rasante de la acera o del terreno de 3,0 m., con un saliente máximo igual al fijado para los cuerpos volados cerrados. Su dimensión vertical máxima será de 1,0 m. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

2. En zonas de edificación no residencial y en los edificios exclusivos con uso de espectáculos, comercial o industrial, se permitirán los banderines verticales con altura superior a 1,0 m., con un saliente máximo igual al señalado para las marquesinas.

SUBSECCION QUINTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LA ALTURA DE LA EDIFICACION

Artículo 2.49.— ALTURA.

1. Se entiende por altura de cornisa de la edificación, la distancia vertical entre la rasante de la acera, o del terreno, y la cara inferior del forjado o cubierta que constituya el techo de la última planta. La altura total se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

2. La altura se medirá en el centro de cada fachada, sin que por accidentado que sea el terreno, se puedan sobrepasar el número de plantas o la altura máxima fijada en ninguna de las rasantes del terreno.

A estos efectos se entiende por fachada, aquel frente de edificación que tiene señaladas alineaciones o da frente a vía o espacio público especificado en este plan.

Se entenderá por fachada principal aquella que da frente a calle o espacio público de mayor categoría y grado, cuando en ella se encontrare el acceso al edificio.

3. La altura máxima de la edificación se regula en este plan, por una o ambas de estas dos unidades de medida.

a) Distancia vertical en metros desde la rasante de la calle, a la que da frente, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

b) Número total de plantas, en las que se incluirá la planta baja, pero no los semisótanos o sótanos.

c) La relación entre ambas magnitudes se rige por el siguiente cuadro:

Núm. de plantas	Altura de cornisa
2	7 m
3	11 m
4	14 m
5	17 m

4. Si en el cálculo de la distancia vertical, y debido a la pendiente de la calle, la cara inferior del techo de la planta baja quedase en algún punto de la fachada a una altura, respecto a la rasante, mayor de 5,50 m. o menor de 2,50 m., la longitud de la fachada se dividirá en las porciones necesarias escalonando sus alturas de manera que se adapte a la pendiente del terreno sin sobrepasar los límites antes expuestos y con un fondo mínimo de 6 m.

5. Cuando el edificio presente fachada a dos o más viales a diferente rasante, con un desnivel superior a 3 m., se tomará como rasante de referencia la situada a cota inferior, aunque la calle en la que se encuentre sea de menor orden o anchura que las restantes o el acceso se produzca desde la calle más elevada.

6. Altura de cornisa o alero es la distancia entre la rasante de la calle y la cara inferior del plano del alero, en caso de no existir éste se tomará la intersección del plano de fachada con la cara inferior del último forjado horizontal bajo la cubierta, o, en caso de existir uso bajocubierta, con la cara inferior del forjado inclinado o curvo de cubierta.

7. Por encima de esta altura máxima de edificación solamente podrán levantarse las construcciones que se señalan en el artículo 4.61 de esta normativa.

Artículo 2.50.— ALTURA MINIMA.

Se autoriza la disminución, en relación con la señalada como máxima para cada zona, de una planta o 3,5 m. máximo.

Artículo 2.51.— ALTURA DE PISO.

Es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 2.52.— ALTURA LIBRE DE PISOS.

El concepto de altura libre de pisos, se referirá a la distancia desde la superficie del pavimento acabado hasta la cara inferior del techo, o falso techo si lo hubiera, de planta correspondiente.

Artículo 2.53.— PLANTA.

1. Se denomina planta a cada uno de los niveles de la edificación.

2. Se distinguen los siguientes:

a) Planta Sótano, la situada debajo de la Planta Baja o Semisótano, si lo hubiera, de manera que no puede tomar luces del exterior.

b) Planta Semisótano, aquella que tiene toda o parte de su cara inferior de techo sobre la rasante del terreno, a más de 0,50 m. y menos de 1,2 m., por donde toma luces, y su piso totalmente bajo ella.

En parcelas con gran diferencia de rasante puede contar con acceso a nivel de piso desde la parte baja del terreno, en cuyo caso, para ser considerada como tal semisótano, su cara inferior de techo no sobrepasará la altura de 0,50 m. sobre la rasante más elevada.

En caso de tener la cara inferior de techo a más de 1,2 m. sobre rasante del terreno o acera se considerará a todos los efectos como planta sobre rasante.

c) Planta Baja o inferior del edificio, es la más próxima a la rasante del terreno, siempre que su distancia de pavimento terminado a la rasante sea inferior a 1,50 m., ya sea por encima o por debajo de la misma. La altura libre de piso será inferior a 4,0 m., la cara superior del forjado de planta baja no podrá superar los 4,50 m. sobre la rasante del terreno o de la acera.

d) Entreplanta, aquella que tiene, en su totalidad, el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja a la que sirve. Se admite la construcción de entreplantas, con una superficie útil inferior al 50% de la planta baja a la que esté adscrita, la altura libre mínima será de 2,80 m. para la parte inferior y 2,30 m. para la superior, su uso estará en todos los casos vinculado a la planta baja, sobre la cual ha de producirse la proyección de la superficie de la entreplanta.

e) Planta de Piso, cualquiera de las restantes de la edificación. En todo caso tendrá la consideración de planta, a efectos del cómputo del número de plantas, aquella que cuente al menos con fachada externa de fondo superior a 6 m., cuando existan dos o más sótanos o semisótanos.

f) Atico, última planta de un edificio con cubierta plana o mixta, cuando su superficie edificada es inferior a la tipo de las plantas inferiores y sus fachadas se encuentran retranqueadas del resto de los planos de fachada del edificio. En edificios entre medianeras o sensiblemente alargados, longitudinales, el ático podrá alcanzar la línea de medianera o de testero de fachada sin retranquearse.

d) Bajocubierta, espacio comprendido entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta, de manera en toda o en parte de su altura se interfiere con la cara inferior del alero o plano más bajo de la cubierta.

La altura libre será igual a las fijadas en el punto 3 de este artículo para las plantas de piso en al menos 2/3 de la superficie útil de cada estancia, no siendo inferior a 1,50 m. en el punto más bajo. Esta condición debe quedar gráficamente expresada en los proyectos que se presenten a licencia.

3. Salvo determinación contraria en las normas de uso o zona, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de 2,50 m., con la excepción de los espacios bajocubierta. Las construcciones realizadas conforme a planeamientos anteriores no se sujetarán a esta norma.

4. La altura libre en sótanos y semisótanos será de 2,30 m. aunque en algunos puntos las instalaciones y estructura cuelguen hasta dejar 2,10 m. libres, como máximo en un 15 % de la planta, salvo las excepciones establecidas en la ordenanza particular o el uso concreto.

Los sótanos, semisótanos y plantas bajas deberán tener una altura libre mínima de 3,0 m. para autorizar usos terciarios en ellos, los cuales siempre estarán vinculados a un local en planta baja.

SUBSECCION SEXTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LAS CUBIERTAS

Artículo 2.54.— PENDIENTE.

Es la inclinación de los faldones de cubierta.

Artículo 2.55.— *CORNISA.*

Cuerpo o peto con molduras que remata la construcción.

Artículo 2.56.— ALERO.

Parte del tejado en vuelo que sobresale del plano de fachada.

Artículo 2.57.— BUHARDILLA O CASETON.

Ventana o hueco que sobresale del plano de cubierta, con cubierta diferenciada.

Artículo 2.58.— LUCERNARIO.

Ventana o hueco en el mismo plano de la cubierta sin elementos sobresalientes.

Artículo 2.59.— TIPOS DE CUBIERTA.

Como norma general las cubiertas serán inclinadas, a una o varias aguas, la pendiente de los faldones será inferior al 45% (aprox. 24,2º). Los faldones enfrentados tendrán idéntica pendiente.

Excepcionalmente, se permiten las cubiertas planas, con ático retranqueado, y las curvas, con aprovechamiento del espacio bajocubierta, exclusivamente en los suelos urbanos y urbanizables de La Portilla-Llanes-Toró-Pancar y Posada, salvo las

áreas urbanas calificadas como Trama Urbana Tradicional (TUT) y Vivienda Tradicional Familiar (VTF) y las zonificaciones que refieran sus condiciones estéticas a las de VTF.

Se permite la combinación de cubiertas inclinadas-curvas con uso bajocubierta con la modalidad de ático retranqueado, ya sea en una o más fachadas.

En todo tipo de suelo, se permitirán las cubiertas ajardinadas, con pendiente inferior al 20% (aprox. 11,3º), exclusivamente cuando se integren en un proyecto de jardinería para el conjunto de la parcela y se trate de edificaciones en planta baja en que la cubierta se desarrolle en continuidad con el terreno. Podrán ajardinarse igualmente las cubiertas planas descritas en este artículo.

Artículo 2.60.— CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.

1. Serán permitidos por encima de la máxima altura edificable los elementos siguientes:

a) La cubierta definitiva del edificio, ya sea plana, inclinada o curva, que en todo caso no alcanzará en cumbrera una altura superior a 4 m. medidos a partir del plano del último forjado.

b) Los elementos decorativos y de remate de carácter exclusivamente estético que completen la fachada.

c) Los elementos técnicos de las instalaciones anejas a la edificación tales como: máquinas de ascensores, calefacción, instalaciones mecánicas de aire acondicionada, suministro de almacenamiento de agua, etc. Todos estos deberán quedar inscritos dentro del plano exterior de la cubierta, en todo caso no alcanzarán una altura superior a la de la cumbrera del edificio. La caja del ascensor podrá sobresalir del plano de cubierta, sin superar el nivel de cumbrera, cuando quede integrado en la composición del edificio, guardando un retranqueo a fachada nunca menor a su altura sobre el último forjado.

2. Los elementos singulares arquitectónicos como torres o lucernarios

3. Los espacios abuhardillados, que se regirán por las siguientes condiciones:

a) Con objeto de facilitar el mejor uso del espacio interior se permite elevar una fábrica de cierre vertical de 0,50 m. como máximo, a partir de la cara superior del último forjado, continuando el plano de fachada hasta su intersección con la cara inferior del forjado inclinado o curvo de cubierta, en todo caso esta elevación se tendrá en cuenta a la hora de contabilizar la altura máxima permitida. Nunca se elevarán estos muretes sobre el borde (sea horizontal o inclinado) del alero, fuera del plano de fachada.

Esta altura de murete no podrá sobrepasarse aún cuando no se alcance la altura máxima de la edificación, salvo en aquellas ordenanzas en que se permita superar la altura máxima al alero para alcanzar la de las edificaciones tradicionales colindantes, en cuyo caso podrá alcanzar 1,5 m., la diferencia entre esta dimensión y la necesaria para alcanzar la altura al alero de la edificación colindante deberá repartirse entre las plantas inferiores, no proporcionalmente de manera necesaria.

b) La pendiente máxima de los faldones de cubierta, tanto de la general del edificio como de las buhardillas, será del 45%(aprox. 24,2º).

c) Se permite exclusivamente una sola planta de bajocubierta o ático sobre la altura máxima permitida.

d) Para el mejor aprovechamiento del espacio bajocubierta podrán colocarse casetones o buhardillas de ventilación e iluminación, sus dimensiones exteriores serán de 1,80 m. de anchura como máximo.

e) Podrán avanzarse hasta el plano de fachada sin interrumpir el alero.

Como elemento singular uno de los casetones en fachada podrá alcanzar una anchura de 3,60 m., no siendo superior al 50% de la longitud total de la fachada del edificio sobre la que se proyecte y constituyendo un conjunto de diseño unitario y composición vertical con los huecos y carpinterías de la planta o plantas inferiores (galería, corredor, etc.).

f) La altura máxima de ambos tipos de casetones será de 2,50 m. medidos a partir del pavimento terminado de la última planta a su propio alero. El desarrollo total, entre ambos tipos, en fachada o retrasados, no podrá superar el 50% del frente de cada fachada. Todos ellos se separarán al menos 1,20 m. de los edificios colindantes y del resto de casetones.

g) Los casetones traseros de ventilación e iluminación que abran a patios de manzana respetarán, respecto a éstos, las condiciones anteriores, tal como si se abrieran a las fachadas delanteras.

4. Los áticos se retranquearán un mínimo de 3 m. respecto de las fachadas, salvo de los testeros y medianeras en edificios de clara componente longitudinal.

5. Con carácter general se permite el aprovechamiento del bajocubierta en todo tipo de edificaciones, salvo indicación expresa de la ordenanza particular, pudiéndose utilizar como ampliación de la superficie útil de las plantas inmediatamente inferiores, o independientemente de ésta en vivienda colectiva.

Artículo 2.61.— ANTENAS Y REPETIDORES.

La instalación de antenas, repetidores y elementos similares se sujetarán a la Ordenanza de Condiciones Urbanísticas de Localización, Instalación y Funcionamiento de Infraestructuras y Equipos de Telecomunicación que se acompaña como anexo de esta Normativa.

SECCION SEGUNDA. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD, HABITABILIDAD Y SERVICIOS EN LAS EDIFICACIONES

Artículo 2.62.— PORTALES, ASCENSORES, ESCALERAS, PASILLOS, RAMPAS, BARANDILLAS Y PETOS.

Sus condiciones y dimensiones para edificios de uso por el público y la vivienda colectiva estarán a lo dispuesto en las Normas de Diseño en Edificios destinados a Viviendas del Principado de Asturias, que se acompaña como anexo de este Plan.

Artículo 2.63.— ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS.

Sus dimensiones para edificios de uso por el público y la vivienda colectiva seguirán las prescripciones establecidas en la Ley 5/1995, de 6 de Abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras, del Principado de Asturias.

Artículo 2.64.— TRASTEROS.

Se admitirán como trasteros anejos a las viviendas los locales destinados exclusivamente al almacenamiento, sin incorporación posible a aquellas y que tengan acceso exclusivamente desde zonas comunes de circulación del edificio.

En viviendas colectivas no se computarán en el cálculo de la edificabilidad cuando estén situadas en planta bajo rasante o bajocubierta.

Contarán con ventilación, natural o forzada, y su superficie útil será como máximo del 15% de la superficie útil de la vivienda a la que esté adscrito.

Artículo 2.65.— PIEZA HABITABLE.

Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran permanencia obligada de personas.

No podrán instalarse en sótano piezas habitables destinadas a usos residenciales. Para otros usos, sólo se admitirán en sótanos piezas habitables cuando aquellos sean complementarios de los desarrollados en planta baja, entendiéndose que:

- todos los usos de equipamientos son complementarios
- en los usos privados la complementariedad exige la conexión física entre las plantas y que la superficie del sótano no exceda del doble de la del local principal en planta baja.
- en el uso de oficinas, y aún cumpliendo las condiciones anteriores, se prohíbe la instalación en planta sótano de oficinas abiertas al público y aquellas que supongan la permanencia de más de una persona por cada 50 m^2 de superficie útil o fracción.

En plantas de semisótano solo se autorizará la instalación de piezas habitables cuando no estén adscritas a usos residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

En cualquier caso podrán admitirse en plantas bajo rasante únicamente aquellos usos e instalaciones que cumplan los requisitos establecidos por la normativa de protección de incendios, seguridad e higiene en el trabajo y demás normativa aplicable en materia de seguridad, salubridad o protección ambiental.

Artículo 2.66.— ILUMINACION.

1. Las condiciones de iluminación para edificios de uso por el público y la vivienda colectiva serán las dispuestas en las Normas de Diseño en Edificios destinados a Viviendas del Principado de Asturias, que se acompaña como anexo de estas normativa.

2. Los locales correspondientes a usos distintos del de vivienda que estén destinados a la permanencia de personas, deberán contar por analogía, con iluminación similar a la exigida para las viviendas, o iluminación artificial que cumpla con las condiciones establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

3. Toda ventana estará situada de tal forma que se cumplan las condiciones mínimas reguladas para Luces Rectas.

Artículo 2.67.— VENTILACION.

1. Las condiciones de ventilación para edificios de uso por el público y la vivienda colectiva serán las dispuestas en las Normas de Diseño en Edificios destinados a Viviendas del Principado de Asturias, que se acompaña como anexo de estas Normas.

2. Los locales de uso distinto a vivienda, con permanencia de personas, deberán contar con sistemas de ventilación forzada en las condiciones mínimas que, en su caso, se regula en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Al menos se incluirán en este supuesto: Cuartos de basura, garajes, locales de instalaciones técnicas, despensas, trasteros, lavaderos y secaderos de ropa.

3. Las piezas donde se produzca combustión de gases dispondrán de conductos independientes para su evacuación.

Artículo 2.68.— SERVICIOS HIGIENICOS.

Estarán dotados de agua corriente, ventilación natural o forzada, con pavimento impermeable y de fácil limpieza y paredes tratadas en todo su perímetro, al menos hasta una altura de 2 m., con material impermeable.

Los aparatos sanitarios tendrán desagües con sifón de cierre hidráulico.

Artículo 2.69.— GARAJES.

En edificios de uso por el público y la vivienda colectiva las dimensiones de los accesos, vías interiores, plazas y demás elementos estarán a lo dispuesto en las Normas de Diseño en Edificios destinados a Viviendas del Principado de Asturias, que se acompaña como anexo de esta Normativa.

En edificación de vivienda colectiva solo se autorizarán accesos a garajes, o portones para otros usos, cuando sirvan a un mínimo de 5 plazas o 100 m².

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento en batería o diagonal al aire libre serán de 4,50 m. x 2,20 m., ya sean sobre la vía pública o en espacios libres privados destinadas a uso por el público, las plazas en cordón serán de 5,0 x 2,0 m.

Artículo 2.70.— PROGRAMA MINIMO DE EDIFICIOS PARA USOS DIVERSOS.

Los locales comerciales, de hostelería, industriales y, en general todos los que sirvan para estancia de personas en régimen laboral, dispondrán de aseos, vestuarios y aquellas dependencias que vengan exigidas por la legislación vigente:

- Ordenanza de Seguridad e Higiene en el trabajo.

- Reglamento de espectáculos públicos y actividades recreativas.

- Condiciones mínimas para establecimientos hosteleros.

- Condiciones para edificios de alojamiento rural

- Condiciones para establecimientos de la tercera edad.

- Condiciones para centros escolares y guarderías

- Condiciones para centros sanitarios.

- Condiciones para instalaciones deportivas

Todo local con actividad tendrá, como mínimo, un aseo con inodoro y lavabo, separado del resto por un vestíbulo previo y uno más por cada 200 m² o fracción, separándose en este caso los de hombres y mujeres.

Artículo 2.71.— CUARTOS DE CONTADORES Y CONTROLES.

Todo edificio comunitario contará con recintos o cuartos independientes para los equipos de medida de las diferentes instalaciones, que se ajustará, en su dimensionamiento y condiciones de uso a las reglamentaciones vigentes de cada instalación.

Artículo 2.72.— INSTALACION TELEFONICA.

Los edificios no destinados a almacén, instalación apropecuaria o similar, deberán contar con la infraestructura necesaria para proporcionar acceso al servicio telefónico básico y servicio de telecomunicaciones por cable mediante la conexión de los distintos locales o viviendas.

En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado, dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

Artículo 2.73.— ANTENAS.

Las antenas de telecomunicaciones (radio, televisión, telefonía, etc.) se regirán por el Anexo de "Condiciones urbanísticas de localización, instalación y funcionamiento de infraestructuras y equipos de telecomunicación" que acompaña a esta Normativa.

Artículo 2.74.— SERVICIOS POSTALES.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, en lugar fácilmente accesible por los servicios de correos.

Artículo 2.75.— EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES.

Solo se admite el vertido libre cuando las aguas recaigan sobre la propia parcela.

Artículo 2.76.— EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES.

En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por medio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado. En caso de imposibilidad de acceder a esta red general por no disponibilidad de terrenos, por lejanía de la misma, por necesidad de expropiación por parte del Ayuntamiento o casos de fuerza mayor, se autorizará en precario el vertido provisional a fosa séptica, con estricto cumplimiento de la normativa sectorial de vertidos.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos o actividades semejantes se dispondrá de una arqueta separadora de fangos o grasas, previa a la arqueta o pozo general de registro.

Para aguas industriales o de grandes instalaciones el sistema de depuración deberá contar con la aprobación previa de los organismos competentes.

Artículo 2.77.— EVACUACION DE HUMOS.

En ningún edificio se permitirá instalar salidas libras de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas. Los conductos o chimeneas estarán provistos de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso o salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores ni desde los espacios públicos, y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cumbrera más alta situada a distancia no superior a 8 m.

Es preceptivo en empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas al servicio de usos de vivienda.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

La instalación de deflectores de salidas de humos de calderas individuales o colectivas, visibles desde la vía pública, requerirá un estudio conjunto para su integración en la fachada del edificio. Estas instalaciones podrán sobresalir hasta un máximo de 45 cm.

En casos de fuerza mayor en que la reforma, ampliación o puesta al día de instalaciones existentes precise la creación de una nueva chimenea, y no sea posible su ubicación en otro lugar que las fachadas exteriores del edificio se buscará el lugar de menor impacto visual desde la vía pública, en Suelo No Urbanizable y Suelo Urbano de Trama Urbana Tradicional o Vivienda Tradicional Familiar se prohiben los conductos vistos de acero inoxidable o aspecto similar, siendo preferibles los de cobre o su ocultación mediante elementos que se integren en la fachada.

Artículo 2.78.— EVACUACION DE RESIDUOS SOLIDOS.

Todos los edificios no destinados a vivienda unifamiliar contarán con un local para cubos estancos de basura con capacidad para albergar los recipientes exigidos por la normativa municipal en la materia. Dicho local contará con acceso directo desde los espacios comunitarios, con revestimientos interiores lavables, con punto de agua y desagüe y con ventilación suficiente al exterior.

Artículo 2.79.— ACONDICIONAMIENTO DE AIRE.

La instalación en fachada de aparatos de aire acondicionado individual quedará integrada con el diseño general de la misma, solucionarán en la propia instalación las condensaciones de agua, no pudiendo gotear sobre los espacios públicos.

Artículo 2.80.— SEÑALIZACION.

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación en la calle en que se sitúa, de forma que sea visible claramente de día y de noche desde la acera o fachada de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de colocar el número del edificio.

En los edificios de uso por el público existirá señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañeado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro, y la acción de los servicios de protección ciudadana.

La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local, así como de revisión en cualquier momento.

SECCION TERCERA. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA

Artículo 2.81.— CONTROL MUNICIPAL.

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción del territorio deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga.

La corporación exigirá que las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso, al mismo tiempo que podrá acordar la aplicación de dichas ordenanzas a cualquier edificación ya existente que, en forma notoria y permanente esté en contraposición con las mismas.

Artículo 2.82.— PRINCIPIO LEGAL DE ADAPTACION AL AMBIENTE.

1. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuviesen situadas, y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos, o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico, artístico, arquitectónico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto edificado, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados, tomando como tales, como mínimo, los BIC relacionados en esta Normativa.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos o elementos de interés histórico, artístico, típico o tradicional y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las

bellezas naturales, rompa o desfigure la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.

2. Los anteriores mandatos que, particularmente, se desarrollan en los artículos siguientes, exigen, en 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 2.83.— SILUETA DE LOS NUCLEOS.

Se cuidará especialmente el perfil característico de los núcleos desde el exterior, evitando la aparición de edificios o instalaciones de carácter, volumen o aspecto externo discordante con el ambiente del conjunto.

Artículo 2.84.— TIPO DE EDIFICACION.

Las edificaciones, incluso las prefabricadas, deberán adecuarse a los tipos propios de su condición y entorno, quedando prohibidos en Suelo No Urbanizable los edificios característicos de las zonas urbanas o con medianeras vistas. Se prohíbe expresamente la tipología de "caserío vasco", y cualquiera de sus reinterpretaciones o variedades.

Se prohíbe la instalación de elementos, cualquiera que sea su uso, asimilables a caravanas, casetas de obra, embarcaciones, aeronaves, toneles y similares, en todos los tipos de suelo, las primeras podrán instalarse en los lugares habilitados para acampada con las condiciones que en ellos se establezcan.

Artículo 2.85.— COMPOSICION DE FACHADAS.

Todas las edificaciones, de carácter provisional o definitivo, prefabricadas o no, deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad y ornato en su diseño y materiales de acabado, tanto en su estado final como a consecuencia de actuaciones de modificación o reparación.

Se recomiendan los diseños respetuosos con la arquitectura tradicional de la zona, evitando la utilización de repertorios formales anacrónicos y de mera imitación.

Las plantas bajas de las nuevas edificaciones, aunque no entren en uso al finalizar la construcción, deberán quedar ejecutadas según un diseño integrado en el conjunto de la composición, con acabados adecuados y perfectamente rematadas. En casos de rehabilitación o reestructuración del edificio el diseño de la planta baja tenderá a recuperar el que fuera original del edificio, si este hubiera sido modificado, o a recuperarlo en caso contrario. De igual manera, las paredes ciegas o medianerías que puedan quedar al descubierto, aunque sea provisionalmente, se tratarán con materiales que armonicen con las fachadas, quedando prohibidos de manera expresa los tendidos de cemento bruñido, los productos asfálticos o metálicos y los materiales de aislamiento, impermeabilización o cubrición (proyecciones de poliuretano o fibrocemento, por ejemplo).

Cuando la ordenación que afecte al edificio lo permita, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes, así como el cambio de carpinterías con las siguientes condiciones:

1. Que se redacte y apruebe un proyecto conjunto de fachada, en cuya tramitación se dará audiencia a los propietarios del edificio, entendiéndose aceptado por todos quienes no manifiesten expresamente su oposición al mismo. Si se manifestase oposición no se concederá licencia en tanto no se aporte acuerdo de la Comunidad de Propietarios o del propietario del edificio prestando conformidad al proyecto.

2. Que, en el supuesto de que no se acometa la actuación de una sola vez, cada una de las obras que se realicen obtengan su licencia correspondiente y se ajuste al proyecto aprobado para todo el edificio.

Las falsas fachadas que se puedan proyectar deberán mantener la iluminación natural de las piezas que tengan luces a la fachada efectiva.

Artículo 2.86.— SOPORTALES Y PASADIZOS.

Si en una construcción se proyectan soportales, entendiendo por tales los que se forman por retranqueo de la planta baja para integrar el espacio resultante con la vía pública, no se podrá rebasar la alineación oficial con los mismos, su ancho libre interior(libre de pilares) será igual o superior a 3 m., y su altura superior a la que correspondiera a la planta baja del edificio, según las condiciones de la ordenanza particular.

No se permiten las plantas bajas porticadas, entendiendo por tales aquellas que permanecen diáfanas en toda su superficie excepto los portales y accesos a los usos situados encima.

Los pasadizos de acceso a patios de manzana, o bajo edificios en general, tendrán la consideración de suelo de titularidad privada y uso público. En ningún caso podrán autorizarse nuevas edificaciones con pasadizos de dimensiones menores a las señaladas en el párrafo anterior para los pórticos.

Artículo 2.87.— VENTANAS Y HUECOS.

En el tratamiento y diseño de huecos se tendrán en cuenta las formas de composición y distribución de huecos dominantes en la zona.

Se prohíbe el aluminio anodizado o en su color natural metálico, el hormigón, la chapa galvanizada en su color natural.

En las carpinterías de madera de prohíbe el barniz brillante, se utilizará barniz de impregnación o pintura.

En reforma, rehabilitación y/o ampliación de edificios tradicionales se utilizará exclusivamente la carpintería de madera, salvo que la existente en el edificio sea de otro tipo.

En las construcciones adosadas o pareadas, los huecos en fachada a calle distarán como mínimo 1,20 m. del límite de la medianería colindante y 0,60 m. en fachada a patio.

Se permiten, cuando exista un bajocubierta con la suficiente altura de murete en fachada, la apertura de huecos bajo el alero.

Se prohíbe taxativamente el cierre de las terrazas de los áticos, con ningún tipo de material y bajo ninguna circunstancia, aunque haya unanimidad de la comunidad de propietarios, aunque no se haya agotado la edificabilidad, etc.

Artículo 2.88.— AMPLIACION DE EDIFICIOS EXISTENTES.

1. Las ampliaciones de edificios existentes, cualquiera que sea su uso, además de respetar las condiciones generales de estética recogidas en los artículos anteriores, deberán armonizar con el edificio principal que se amplía.

2. Si el edificio principal es tradicional o mantiene tal carácter, la ampliación deberá:

a) Mantener las líneas de referencia de la composición, aleros, impostas, recercados, ritmos, proporción de huecos, etc.

b) Utilizar los mismos materiales de fachada, enfoscados que guarden textura y color armónicos con el edificio principal.

c) La cubierta, si no pudiera ser continuación 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 al existente.

d) Los materiales de cierre y seguridad (ventanas, puertas, etc.) deberán guardar especial armonía con los anteriores.

Artículo 2.89.— CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS.

Las construcciones prefabricadas deberán cumplir las condiciones estéticas y constructivas planteadas con carácter general para los edificios y construcciones según cada ordenanza particular y uso concreto.

Sus condiciones de autorización corresponderán a las de uso o actividad que sobre la misma pretenda realizarse, con independencia de que toda edificación prefabricada exija la previa aprobación del prototipo por parte del Ayuntamiento o el órgano competente en su caso.

En todo caso se estará a lo dispuesto en el Acuerdo de CUOTA, adoptado con fecha 13 de Abril de 1994, relativo a los aspectos urbanísticos de la Edificaciones Prefabricadas.

Se prohiben las casetas o cabañas de madera prefabricadas en todo tipo de suelos y para todos los usos, salvo en los campamentos de turismo como "bungalows".

Se permite la instalación de hórreos y paneras, vinculados siempre a una vivienda existente y al uso agropecuario, con el uso tradicional de almacenaje, exclusivamente en Suelo No Urbanizable y en Suelo Urbano de Vivienda Tradicional Familiar. Se prohíbe expresamente el uso residencial.

Se respetará escrupulosamente la tipología tradicional de la zona, se prohíbe, en este sentido, cualquier tipo de desviación tal como escaleras de acceso no exentas, casetones o ventanas en cubierta, materiales distintos de la madera y la piedra, etc. La cubierta será exclusivamente de teja árabe, cerámica curva. Se prohíbe el cierre del espacio entre "pegoyos".

La realización de obras en hórreos y paneras de más de cien años de antigüedad requerirá informe previo de la consejería competente, en ellos no podrán realizarse más obras que las de restauración y conservación, para su traslado se requerirá autorización expresa de la citada consejería.

Se prohíbe la construcción de edificios que imiten la forma tradicional de hórreos y paneras.

Artículo 2.91.— ELEMENTOS DE INSTALACIONES.

Todos aquellos elementos como castilletes de escalera o ascensor, refrigeración, depósitos, chimeneas, etc., deberán quedar ocultos o integrados en la composición de fachada o cubierta del edificio, de manera que no sean visibles desde la vía pública o desentonen con la armonía del conjunto.

Los nichos para conexión y registro de instalaciones deberán quedar incorporados al diseño de la fachada o del cierre de parcela y empotrados en ellos.

Artículo 2.92.— EMPLEO DE MATERIALES DE CONSTRUCCION.

1. Materiales de fachadas, medianerías y cubiertas.

Los materiales se adecuarán al carácter constructivo de la zona, evitándose los de textura o color que desentonen de modo manifiesto o dejando a la vista materiales que no tienen misión de revestimiento.

La pintura de fachadas evitará los colores disonantes con el entorno, debiendo ser aprobada por el Ayuntamiento la combinación de colores elegida con anterioridad al pintado de las mismas, bien sea con la incorporación de los colores en el Proyecto Básico y de Ejecución o con la presentación posterior de la propuesta; en caso de tratarse de colores no habituales en el entorno, llamativos o singulares en sí mismos o por su combinación, deberán aportarse por el promotor ejemplos de edificaciones tradicionales pintadas en esos colores o combinaciones que justifiquen la adaptación al entorno, en caso contrario el Ayuntamiento podrá denegar la licencia para la utilización de esos colores o combinaciones y exigir la presentación de una nueva propuesta no disonante con el entorno.

Como material de acabado se prefiere la sillería y mampostería de piedra del lugar, los revocos, morteros monocapa raspados, estucos y enfoscados pintados en blanco o colores ocres y tierras. El mortero de agarre y el rejunteado de los muros de mampostería tendrá el mismo tono de la piedra, en ningún caso se pintará en colores disonantes, incluido el blanco, se prohíbe el rejunteado de la piedra con cemento gris, se preferirá el mortero de cal tradicional o los morteros coloreados.

La sillería y mampostería tendrán, para ser considerados como tales, un espesor mínimo de 10 cm. y un despiece tradicional y lógica constructiva. Por piedra del lugar se entiende aquella caliza de coloración similar a la tradicional de la zona, aunque no proceda de estos lugares. No podrán ser utilizadas en chapeado de recercados de huecos, para los que se usarán piezas macizas de piedra o revocos de mortero.

Los materiales y acabados extraños a la construcción tradicional de la zona quedan prohibidos, de manera expresa los siguientes:

- cerámica vitrificada de colores no uniformes o brillantes, o con formas no rectangulares o cuadradas.
- fibrocemento.
- bloque de hormigón
- materiales metalizados, plásticos o brillantes.
- aplacados de piedra con despiece irregular o con relieve, en todos sus grosores, colores, formas o texturas.
- tendidos de cemento bruñido, morteros monocapa con árido proyectado
- productos asfálticos o bituminosos.
- materiales de aislamiento, impermeabilización o cubrición (proyecciones de poliuretano o fibrocemento, por ejemplo).

Se permite la utilización de bloque de hormigón, tipo “Split”, ranurado o similar, exclusivamente en edificaciones industriales, agropecuarias y en naves.

Se prohíbe expresamente la utilización de balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón, salvo en actuación sobre edificios tradicionales que ya cuenten con ellas.

Las medianerías que queden vistas por actuaciones en la propia parcela, se revestirán con el mismo material que las fachadas respectivas o con otro de apariencia y color semejantes, se permite la utilización de la teja en vertical a la manera tradicional.

Las construcciones aisladas de nueva realización no podrán dejar medianerías al descubierto.

Los revestimientos de placas de fibrocemento quedan prohibidos. Los existentes en fachadas y medianerías se retirarán cuando lo señale la Corporación y, como máximo, en el momento en que se proceda a efectuar reparaciones en los edificios.

2. Materiales de cubiertas.

El material de cubierta preferible es la teja roja (mixta o curva), permitiéndose en general aquellos de color similar a éste.

Se prohiben en especial las cubiertas de fibrocemento en su color, de manera que se procurará ir sustituyendo las existentes con motivo de obras de reforma o reparación.

Se prohiben los materiales plásticos traslúcidos de cubrición, con excepción de los invernaderos, salvo que sean utilizados como lucernarios de una superficie máxima de 1 m^2 y separados al menos 3 m.

Los aleros tendrán un canto inferior a 15 cm., en caso de resultar visibles las viguetas de la estructura metálica deberán ser revestidas para formar un alero continuo, se permite el hormigón visto como material de acabado.

Se prohiben los canalones y bajantes de PVC, especialmente en su color gris.

Se permite la utilización de chapa metálica y fibrocemento en naves industriales o agropecuarias cuando así lo señale la Ordenanza particular, siempre en el color rojo, dominante en la zona.

Se prohiben los remates de chimeneas y demás elementos técnicos con elementos pintorescos o inadecuados (castilletes, “pegoyos”, etc.).

Artículo 2.93.— CIERRE DE FINCAS.

Cuando las nuevas alineaciones, las cesiones, las reparcelaciones, etc., impliquen la demolición, total o parcial, de los cierres tradicionales a base de mampostería de piedra del lugar, éstos se reconstruirán en la nueva alineación única y exclusivamente con el mismo material, altura, grosor y disposición originales.

1. Vallados en Suelo No Urbanizable y Suelo Urbano de Vivienda Tradicional Familiar:

Se autorizan cerramientos ligeros y de escaso impacto visual similares a los tradicionalmente existentes, que no impidan e incluso favorezcan, el cobijo y paso de animales característicos de la fauna local. Se sujetarán a las condiciones de los vallados en Suelo Urbano, además de a las que se describen a continuación.

En Suelo No Urbanizable todos los cierres, en todos sus tipos, ya sean ligeros o de fábrica, deberán retranquearse 3 m. del eje o 1 m. del borde del camino, la mayor de ambas distancias, en Suelo Urbano se ajustarán a las alineaciones exteriores establecidas en los planos de zonificación.

Materiales autorizados:

- cerramiento vegetal de especies autóctonas (altura libre), se prohiben los setos de cupresáceas y similares, de carácter más urbano.
- alambrada ligera flexible, en colores no disonantes, con poste vertical de madera o acero pintado (H<2,0 m).
- madera, pintada o barnizada (barniz no brillante).
- “muria” tradicional de mampostería de piedra del lugar

Los muros de piedra en caso de que la cara interior se construya con muro de hormigón se tratarán al interior con revocos de mortero, especies vegetales u otros acabados que mejoren su aspecto.

Las “murias” podrán alcanzar los 2,0 m. de altura cuando se construyan íntegramente con piedra o lleven mampostería de piedra vista en ambas caras, en caso de presentar un muro de hormigón interior visto su altura máxima será de 1,0 m.

Cuando, fuera de Núcleo Rural o Urbano, el cierre limite el campo visual, por encontrarse en los márgenes de una carretera nacional, comarcal o local que discurra a media ladera en el lado de ésta situado a menor cota, la altura máxima, cualquiera que sea el material, será de 0,80 m., sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos exigidos para este tipo de construciones en la Ley 25/1998 de 29 de julio, Real Decreto 1812/1994 de Carreteras y en la Ley 13/1986 de 28 de noviembre de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias.

Cuando el cierre de la finca sirva al mismo tiempo de muro de contención de los terrenos deberá realizarse, con una altura máxima de 1,50 m., con escollera o mampostería de piedra del lugar, con tratamiento vegetal posterior.

En caso de edificaciones tradicionales que cuenten con otro tipo de cierres se podrán mantener y ampliar en la nueva actuación.

En Núcleo Rural los cierres de las fincas resultantes de una parcelación formarán un “apartadero” o entrada a la finca, exterior al cierre, que permita la parada de un vehículo sin entorpecer el camino o vía pública, las dimensiones de este apartadero deberán permitir inscribir un rectángulo de 5x2 m., podrá ser compartido entre varias fincas.

2. Vallados en el resto del Suelo Urbano

Se permiten los cerramientos de hasta 2 m. de altura máxima total no pudiendo sobrepasar el zócalo, con elementos ciegos, 1,0 m. de altura desde la rasante, salvo que se trate de muro de mampostería, con las condiciones aplicables al Suelo No Urbanizable.

En lo posible se utilizarán los tipos de cierre descritos para el Suelo No Urbanizable, las materiales permitidos son los generales que este plan permite, si bien se prohiben expresamente los siguientes, salvo en edificios tradicionales en que ya existan:

- celosías, balaustradas, águilas, leones y elementos similares de hormigón prefabricado.
- forja, fundición, verja con diseño de elementos dorados, curvos, motivos florales, lanzas, etc.
- todos aquellos materiales y remates que puedan producir daños a las personas o animales, como alambres de espino o electrificados, vidrios rotos, lanzas, etc.

En general los cierres de parcela armonizarán con el diseño de la edificación a la que sirven.

Los cierres se situarán en la alineación exterior definida en los planos de zonificación.

Cuando terminado un edificio, no se habiliten de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional que impida el acceso al mismo, arrojar objetos al interior y que sea decoroso.

Artículo 2.94.— MOVIMIENTOS DE TIERRAS.

Cuando por la topografía del terreno, sea necesario realizar algún movimiento de tierras, para la implantación de una actividad o una edificación, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

a) En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o supe-

rior a 3 m. No invadirán nunca la franja de terreno comprendida dentro de los 3 m. desde el lindero de la finca.

b) En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a 2 m. y pendientes inferiores al 100%.

c) Todo edificio deberá separase de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 m.

d) Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán en todo caso, los niveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición no superior al 50% de pendiente.

e) Los movimientos de tierra aquí regulados, deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales procedentes de la lluvia.

f) Los movimientos de tierra para recibir una edificación han de incluirse en el proyecto de la misma.

Artículo 2.95.— AJARDINAMIENTOS.

El arbolado existente en el espacio libre, sea privado o público, aunque no haya sido calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecte a la menor cantidad posible, que además serán los de menor edad y porte. Se prestará especial protección a las especies autóctonas y a las encinas.

Toda pérdida de arbolado en la vía pública, o en las carreteras deberá ser repuesta de forma inmediata.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su posición en los planos topográficos de estado actual que se aporten. Se exigirá su adecuada protección durante el transcurso de las obras.

1. Ajardinamiento de parcelas en Suelo No Urbanizable y Suelo Urbano de Vivienda Tradicional Familiar.

En Suelo No Urbanizable, los posibles tratamientos de la jardinería que puedan plantearse en zonas de recreo o en parcelas particulares, deberán emplear especies autóctonas o tradicionales en la zona.

2. Ajardinamiento de Instalaciones técnicas, ganaderas o industriales.

En las parcelas, tanto de Suelo Urbano como No Urbanizable, con instalaciones técnicas o infraestructuras, vertederos y almacenes de chatarras y en edificaciones de carácter industrial o agropecuario, se efectuará plantación con la vegetación característica del entorno, antes señalada, de modo que se disminuya el impacto en el paisaje, colocando los pies al tresbolillo y en las zonas de mayor impacto visual.

SECCION CUARTA. OTRAS CONDICIONES

Artículo 2.96.— SINGULARIDADES.

Toda edificación que por alguna causa suficientemente razonada y justificada tuviera que dejar de cumplir algunas de las limitaciones establecidas, será causa de iniciación de expediente para declaración de edificio singular y concesión de la oportuna licencia.

Este criterio se aplicará igualmente a las propuestas constructivas y de diseño no ajustadas a Normativa que tengan su origen en la solución de reformas o ampliaciones de edificios tradicionales con elementos singulares (ampliación en altura de corredores, galerías, cuerpos volados, etc.).

Artículo 2.97.— PUBLICIDAD.

1. La publicidad y decoración de establecimientos comerciales o industriales, deberán respetar criterios de armonía general con el conjunto.

2. No se permitirá en todo el Suelo No Urbanizable, la colocación de carteles, soportes, ni en general vallas publicitarias de las denominadas de publicidad exterior. La publicidad se regirá por la normativa aplicable en materia de uso y defensa de las carreteras y, en su caso, la destinada a la protección del patrimonio histórico y el paisaje.

3. Asimismo, queda prohibida la publicidad pintada o tallada sobre elementos naturales, bien sean bordes de carreteras, o partes visibles del territorio.

4. Se declaran fuera de ordenación los elementos de publicidad existentes, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, debiendo desmontarse los plazos de las autorizaciones, se exceptúan de esta condición las vallas de indudable interés como el Toro. Las que carezcan de autorización para su implantación deberán ser retiradas a partir de la entrada en vigor de este plan.

Artículo 2.98.— POZOS.

Si el suministro se realiza mediante pozos, además de garantizar la potabilidad de las aguas, cumplirán las condiciones establecidas por la Ley de Aguas, y además tendrán las siguientes medidas adicionales para la preservación de los recursos hídricos:

a) Los pozos se sellarán y aislarán en sus primeros 20 m.

b) No se permitirá la inyección de productos químicos o radiactivos en cualquier punto del acuífero terciario o aluvial subyacente.

c) Los pozos abandonados deberán clausurarse para anular posibles vías de contaminación.

d) El perímetro de protección de cada pozo será como mínimo de 100 m^2 por unidad.

e) Si su destino es industrial, no podrán situarse a menos de 500 m. de otro pozo y deberán suministrar un caudal mínimo de 15-20 litros/seg.

f) Ningún pozo de abastecimiento podrá situarse a menos de 50 m. de fosas sépticas, pozos de infiltración, pozos negros, etc., no debiendo penetrar los dispositivos de evacuación de aguas en la zona saturada.

g) Los pozos deberán situarse a más de 1.000 m. de emisores de aguas residuales que circulen por cauces naturales, vertederos controlados o incontrolados o cualquier otro foco contaminante.

TITULO III. REGULACION GENERAL DE USOS

Artículo 3.1.— CONDICIONES GENERALES.

Las condiciones generales de los usos serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

Además de las condiciones que se señalan para cada uso deberán cumplir las generales de edificación y cuantas se deriven de la ordenanza correspondiente del área en que se encuentren.

Artículo 3.2.— SIMULTANEIDAD DE USOS.

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fuesen de aplicación.

Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

Cualquier local o edificio podrá cambiar de uso siempre que no esté considerado como incompatible o prohibido en las ordenanzas de zona.

Artículo 3.3.— USO DOMINANTE O CARACTERISTICO.

Es aquel que por su importancia en un ámbito territorial le caracteriza, al tiempo que determina el patrón global de distribución de usos.

Artículo 3.4.— USO PERMITIDO.

Aquel que se considera como compatible con el uso dominante en una zona determinada, está sujeto exclusivamente a la concesión de licencia por parte del Ayuntamiento, sin trámite previo alguno.

Artículo 3.5.— USO AUTORIZABLE.

Son aquellos que, sin ser los más adecuados para las características del lugar, pueden tolerarse en función de los resultados de un estudio de los efectos negativos según la actividad que se pretende desarrollar y donde éstos se corrigen mediante sistemas de aislamiento, depuración, protección del paisaje, etc. o bien cuando se requiere la autorización de determinado organismo por afectar a sus competencias.

Con anterioridad a la licencia municipal, según su emplazamiento o actividad, se requiere la autorización previa de los distintos organismos competentes:

- Demarcación de Carreteras del Estado

- Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias

- Dirección Regional de Carreteras del Principado de Asturias

- Confederación Hidrográfica del Norte

- Comisión de Patrimonio del Principado de Asturias

- Demarcación de Carreteras del Estado en Asturias

- Demarcación de Costas en Asturias

El procedimiento de otorgamiento de la autorización previa se desarrollará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 6/1990, de 20 de Diciembre, de Edificación y Usos en el Medio Rural.

Artículo 3.6.— USO INCOMPATIBLE.

Aquel que no cumple 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 Modificación Puntual de este plan en virtud de la cual se habilite el suelo afectado para la finalidad pretendida.

Artículo 3.7.— USO PROHIBIDO.

Es aquel que se considera inadmisible, por afectar directa e irreparablemente a las características del lugar o del entorno y por disponer de otras áreas más adecuadas para su implantación, y que en ningún caso puede llevarse a cabo, salvo que se produzca la aparición de nuevos criterios urbanísticos y estos se materialicen en la oportuna Revisión de este planeamiento.

Artículo 3.8.— CAMBIO DE USO.

Cuando se decida el cambio de uso en una zona, y de ello pueda derivarse una actuación que modifique la estructura urbana existente o suponga la implantación de otro uso que incida marcadamente en el entorno existente o previsto, deberá proce-

derse a la modificación de este plan en ese punto siguiendo el procedimiento ordinario para las modificaciones y de modo que la ordenación resultante sea coherente con el planeamiento urbanístico global del municipio.

Artículo 3.9.— CLASIFICACION DE LOS USOS GLOBALES.

Las posibles actividades se agrupan en los siguientes usos globales, diversificándose cada uno en las categorías de usos pormenorizados señalados más adelante.

1. Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.

2. Usos de agricultura, ganadería y aprovechamiento forestal

3. Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres

4. Usos residenciales

5. Usos terciarios

6. Usos de dotacionales y obras públicas

7. Usos industriales

8. Usos de aprovechamientos extractivos

SECCION PRIMERA. USOS DE CONSERVACION Y REGENERACION DE LA NATURALEZA

Artículo 3.10.— MANTENIMIENTO DEL ESTADO NATURAL

Mantenimiento de la situación actual en términos de uso del suelo, de actividades de aprovechamiento y de comportamiento, se aplica a zonas de singular valor, especialmente bien conservadas, cuya preservación debe perseguirse a ultranza.

Se incluyen el mantenimiento de rutas y senderos históricos y existentes.

Se prohíbe todo tipo de actividades con excepción de las de conservación y mejora del medio natural y las actividades de investigación o de difusión de la cultura medioambiental.

Pueden establecerse provisionalmente pequeñas instalaciones de titularidad pública, cuyas condiciones de edificación serán las de las zonas donde se sitúan.

Artículo 3.11.— REGENERACION DEL ECOSISTEMA O DEL PAISAJE.

Actividades tendentes a reconducir la situación a estados primigenios o equilibrios supuestamente más valiosos que los actuales mediante técnicas de paisajismo, reintroducción de la fauna, repoblación con especies autóctonas, especial vigilancia contra incendios, etc.

Artículo 3.12.— REHABILITACION DEL PAISAJE.

Actividades tendentes a acondicionar espacios fuertemente degradados o transformados (escombreras, canteras, minas abandonadas y cielos abiertos, etc.), sin posibilidad de recuperar su estado natural, destinándolos para otros usos propios del Suelo No Urbanizable (cultivos y plantaciones de arbolado, ocio recreativo, etc.)

SECCION SEGUNDA. USOS DE AGRICULTURA, GANADERIA Y APROVECHAMINETO FORESTAL

Artículo 3.13.— DEFINICION.

1. Se considera como tales las actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales.

2. Se diferencian las siguientes tres categorías:

a) Forestales

b) Agrícolas

c) Ganaderas, zoológicas y piscícolas

3. La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes o normas del Ministerio de Agricultura o del Principado de Asturias.

SUBSECCION PRIMERA. USOS FORESTALES

Artículo 3.14.— CONCEPTO Y CLASIFICACION.

1. Se considera como forestales el uso o actividad relativo al conjunto de especies arbóreas y arbustivas, o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación y aprovechamiento maderero controlado.

2. Se clasifican en:

a) Aprovechamiento forestal tradicional.

b) Aprovechamiento forestal productivo

3. No se podrán realizar plantaciones forestales, cualquiera que sea su tipo, a una distancia de cualquier vivienda existente menor de 15 m. o la suma de las alturas de la edificación y del tipo de árbol (adulto).

Artículo 3.15.— APROVECHAMIENTO FORESTAL TRADICIONAL.

Aprovechamiento controlado de recursos de bosque autóctono de cara a su protección, limpieza y mejora (extracción de leña, entresaca, recuperación de bordes y claros, etc.), estando prohibida la tala de bosque autóctono y encinas.

Artículo 3.16.— APROVECHAMIENTO FORESTAL PRODUCTIVO.

Ordenación de espacios para aprovechamientos forestales. Se ajustarán a los proyectos de ordenación, planes dasocráticos y legislación sectorial de montes.

SUBSECCION SEGUNDA. USOS AGRICOLAS

Artículo 3.17.— CONCEPTO Y CLASIFICACION.

1. Se incluyen dentro de este concepto las actividades ligadas directamente con el cultivo y explotación de los recursos vegetales, no forestales.

2. A efectos normativos se distinguen los siguientes tipos:

a) Agricultura extensiva

b) Agricultura intensiva. Horticultura

c) Agricultura intensiva. Viveros e invernaderos

Artículo 3.18.— AGRICULTURA EXTENSIVA.

1. Son criterios específicos de la presente Normativa la conservación de los suelos y el control de la transformación paisajística, de las masas arbóreas y de las edificaciones agrarias existentes, como soporte de la capacidad productiva y mantenimiento de los valores tradicionales del territorio.

2. Las nuevas edificaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrícolas, o la ampliación de las existentes, se realizarán de acuerdo con la normativa particular de cada categoría de Suelo No Urbanizable.

3. No podrán hacerse segregaciones de dimensiones inferiores a la parcela mínima de cultivo establecida en la legislación sectorial aplicable.

Artículo 3.19.— AGRICULTURA INTENSIVA. HORTICULTURA.

1. Se consideran aquí incluidos los cultivos agrícolas de huerta, normalmente de pequeña extensión, dedicados a la obtención de verduras, legumbres y frutales.

2. Los huertos existentes se consideran como espacios a proteger, manteniendo, en su caso, el carácter de parcelas dispersas con alguna modificación precaria, pero sin que puedan transformar su carácter netamente agrícola.

3. Se podrán crear huertos dispersos respetando la unidad mínima de cultivo, o bien parcelaciones de huertos sin segregación de la finca matriz, por lo tanto en régimen de propiedad colectiva o "proindiviso", para explotaciones individuales o en cooperativa.

4. Los cerramientos de las nuevas huertas, dispersas o colectivas respetaran las divisiones.

5. Se podrán construir casetas de aperos de labranza con las siguientes características:

Su destino exclusivo será el almacenaje de herramientas y material de horticultura, en ningún caso se dedicarán a habitación humana o animal.

Su superficie máxima será de 4 m^2. Se podrán autorizar por la CUOTA superficies mayores específicamente justificadas por el organismo competente.

Constarán de cimentación mínima, los materiales, acabados y tipología serán los tradicionales de la zona, en ningún caso existirán ventanas o huecos distintos de la puerta de acceso, a través de la cual se dará adecuada solución a los problemas de ventilación e iluminación. No contarán con ningún tipo de instalación (electricidad, agua corriente, telefonía, etc.).

Mantendrán retranqueo de 3 m. a linderos y de 5 m. a eje de caminos.

Artículo 3.20.— AGRICULTURA INTENSIVA. VIVEROS E INVERNADEROS.

1. Se consideran como tales los espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles, en condiciones especiales de cuidado, al aire libre o bajo cubierta.

2. Cuando sean usos independientes la parcela mínima será de 2.500 m^2.

3. Los viveros e invernaderos comerciales que requieran construcciones auxiliares para guarda y administración deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Ocupación máxima de edificación 2% de la parcela, altura máxima planta baja, 4 m. al alero, 8 m. a la cumbrera.

b) Condiciones de edificación las correspondientes a la categoría del Suelo No Urbanizable en que se encuentre.

c) Los aparcamientos, carga y descarga serán resueltos dentro de la misma parcela, así como los accesos desde el vial público.

SUBSECCION TERCERA. GANADEROS, ZOOLOGICOS Y PISCICOLAS

Artículo 3.21.— CONCEPTO Y CLASIFICACION.

1. A los efectos del presente plan se consideran usos ganaderos a todas aquellas actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado así como de otros animales de granja o corral, aves, conejos, etc.

2. Se entiende por uso zoológico el relacionado con el manejo de animales no tradicionales en las explotaciones ganaderas, como los de compañía, zoos o explotaciones no tradicionalmente domésticas.

3. Se entiende por actividades piscícolas a las encaminadas a fomentar la reproducción de peces y crustáceos.

4. Por efectos ambientales y vinculaciones territoriales, se distinguen dos tipos distintos:

a) Ganadería vinculada al recurso suelo, pastizales, forrajes, etc.

b) Ganadería industrializada, desligada del substrato vegetal del terreno sobre el que se implanta.

5. Por el tipo de especies o de ganado que se cría se establecen los siguientes usos:

a) Ganado mayor, vacuno o equino.

b) Ganado menor, ovino o caprino.

c) Ganado porcino, avícola, conejero, etc.

Artículo 3.22.— GANADERIA VINCULADA A LA EXPLOTACION DEL SUELO.

1. Concepto y clasificación.

a) Se entiende que la ganadería más directamente vinculada a la utilización de los recursos del suelo es la vacuna y suele corresponder a caserías tradicionales más o menos divididas, en las que se usa principalmente la siega, con ganado en estabulación permanente o semipermanente en instalaciones preexistentes anejas a la vivienda y generalmente readaptadas, con un volumen equivalente a 20 cabezas de ganado vacuno. No ofrecen peligro de vertidos concentrados y el régimen tradicional de explotación no incide en la ordenación parcelaria ni en sus aspectos paisajísticos.

b) Las otras formas ganaderas se consideran de forma análoga a la vacuna, para ello, la ganadería porcina, avícola y conejera deberán además, no superar la cifra de 10 cerdos mayores, 50 gallinas o 100 conejos, para entenderse integrados en la presente modalidad.

2. Condiciones generales.

a) Además del cumplimiento de las reglamentaciones específicas del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y de la Consejería de Agricultura y además legislación sectorial que les sea de aplicación, las explotaciones ganaderas quedan sujetas a las limitaciones que establecen el presente Plan.

b) Las edificaciones de estabulación o sus construcciones auxiliares, bien sean silos, casetas de aperos y máquinas y otros análogos de nueva planta se consideran usos permitidos cuando su superficie sea menor de 200 m^2.

c) Se prohíbe el uso residencial en estas instalaciones.

3. Condiciones de edificabilidad.

a) Los establos y sus edificaciones auxiliares: pajares, estercoleros, silos, etc., cumplirán las condiciones de edificación que señale este Plan.

b) Los nuevos establos deberán de mantener una distancia igual o superior a 50 m. de las viviendas colindantes no vinculadas con la explotación.

c) Se permite la construcción de edificaciones auxiliares como tenadas, pajares, siempre que su superficie total no supere los 50 m^2 por explotación.

d) La creación de nuevos establos requiere la justificación de una disponibilidad de 2.000 m^2 de terreno agrario por cada cabeza de ganado vacuno, bien sea en propiedad, arriendo o alquiler de pasto, admitiéndose una superficie construida máxima de 20 m^2 por cabeza de ganado.

e) La instalación de nuevas cuadras se atendrá a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

f) Los vertidos deberán solucionarse en el propio terreno por medio de los adecuados estercoleros y pozos desde los que se aplique la fertilización de las zonas agrarias de la finca, prohibiéndose la expulsión del efluente a los caminos y cauces públicos o redes municipales, si no está depurado.

Artículo 3.23.— GANADERIA INTENSIVA.

1. Concepto y clasificación.

a) Se denomina así toda estabulación ganadera cuyos recursos alimenticios no provengan directamente de la explotación en un 50% como mínimo.

b) Se incluyen también en este apartado ganaderías vacunas, tipo cebaderos de terneros de más de 100 cabezas, o las cochineras superiores a 10 cerdos o gallineros de más de 50 gallinas o conejeras de más de 100 conejos.

c) Debido al distinto grado de molestias y limitaciones higiénicas que implican, se separan en tratamiento normativo los establos de vacuno, equino, ovino y caprino, de las cochineras, gallineros y conejeras.

2. Condiciones generales:

Estas instalaciones, además del cumplimiento de las reglamentaciones específicas del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, y Consejería de Agricultura y restante legislación sectorial que les sea de aplicación, se consideran como usos autorizables y podrán prohibirse, según la categoría de Suelo No Urbanizable, en razón de la exigencia y condiciones que en este sentido corresponden.

Dispondrán de depuración individual o para varias explotaciones, hidrantes cada 1.000 m^2 con un mínimo de tres por parcela, manchas verdes entre explotaciones con previsión de contagios animales y perímetro de la parcela arbolado.

La Corporación deberá asegurarse del efectivo destino de las edificaciones amparadas bajo este uso, solicitando del promotor garantías de que no se destinarán a otro uso distinto.

3. Condiciones de localización:

a) Deberán respetar lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (en adelante, Reglamento de Actividades) y en la legislación específica.

Las instalaciones existentes que no cumplan estas condiciones no serán declaradas fuera de ordenación, sin embargo, cualquier obra de ampliación o mejora no será permitida mientras no se cumplan todas los condiciones.

b) Para establos, cochiqueras y gallineros, no se exigen límites de distancia entre instalaciones similares, pero si de 250 m. como mínimo (ampliable a 500 m. en los gallineros mayores de 7.000 gallinas), a edificio de viviendas o en que se produzca permanencia de personas.

4. Condiciones de ocupación:

a) La autorización de implantación y construcción de una instalación de ganadería industrializada, está supeditada a la vinculación de un terreno suficiente que contribuya a garantizar el aislamiento de la explotación, conforme al apartado anterior, y la absorción como fertilizante del estiércol producido, sin peligro de contaminación del suelo y de las aguas.

b) La vinculación de terrenos puede sustituirse por instalaciones que técnicamente garanticen los mismos resultados.

5. Condiciones de edificación:

a) Parcela mínima

Se establece en 3.000 m^2.

b) Alineaciones y rasantes

Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 10 m. de todos los linderos, incluso del frente a vial.

c) Ocupación máxima

La ocupación máxima de finca por la edificación será del 20%.

d) Edificabilidad

No se establece coeficiente de edificabilidad, la superficie construida máxima sobre cualquier parcela será la correspondiente a la ocupación máxima permitida por el número de plantas.

Exclusivamente en Suelo No Urbanizable de Protección de Costas, cuando la ocupación en planta sea superior a 250 m^2 la edificación se organizará en dos cuerpos diferenciados, articulados mediante retranqueos de fachada, cambios de altura de alero y cumbrera, unidos entre sí, de manera que la dimensión máxima en planta de cada uno de ellos no exceda de 20 m.

e) Alturas

El número de plantas máximo será una (B)

La altura máxima a la cara inferior del alero, en todo el perímetro de la edificación, será de 4 m. La altura máxima de la cumbrera será de 8 m.

f) Protección del medio natural

En toda edificación de nueva planta se respetará estrictamente el arbolado existente, especialmente el autóctono.

Deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos y la producción de impactos incompatibles con las actividades y viviendas vecinas.

Artículo 3.24.— NUCLEOS ZOOLOGICOS.

Se incluyen dentro de este uso los siguientes:

a) Colecciones zoológicas: en las que se engloban los animalarios, parques, jardines zoológicos, zoosafaris, reservas zoológicas, bancos o centros de recuperación de animales, y demás agrupaciones animales.

b) Establecimientos de equitación, con équidos para fines recreativos, deportivos, turísticos u otros, como picaderos, cuadras de alquiler, etc.

c) Centros de animales de compañía, considerando como tales los que tienen por objeto la producción, explotación, tratamiento, alojamiento temporal o permanente o venta de animales domésticos, incluyendo los criaderos, residencias, pajarerías y otros centros para el fomento y cuidado de animales.

d) Explotaciones pecuarias especiales, para cría de animales pertenecientes a especies no tradicionalmente domésticas, incluyendo lombricultura, helicultura, aves corredoras, animales de peletería, centros cinegéticos o piscícolas, etc.

Las condiciones de ocupación y edificación serán las aplicables a la ganadería intensiva, las edificaciones tendrán una altura máxima de planta baja, 4 m. al alero, 8 m. a la cumbrera.

Artículo 3.25.— USOS PISCICOLAS.

1. La presente Normativa será de aplicación para las explotaciones en piscifactorías fuera de los cauces naturales de los ríos y en la ribera del mar.

2. La instalación de piscifactorías estará sometida a la autorización de la CUOTA.

La petición de autorización irá acompañada con un estudio de la situación actual de la zona, conteniendo planos a escala mínima de 1:1.000, donde se señalen los cauces naturales, las canalizaciones previstas con planos a escala mínima 1:200, acompañado de un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

3. Su localización vendrá condicionada por las limitaciones que imponga la necesidad de protección del valor natural de las riberas.

4. Se definen gráficamente en los planos cinco espacios a desarrollar mediante Plan Especial, con las siguientes superficies construidas máximas: Cuevas de Mar – 1.375 m^2, Hontoria – 685 m^2, Purón – 985 m^2, San Antolín – 2.225 m^2 y Riofrío – 1.650 m^2

SECCION TERCERA. USOS RECREATIVOS EN ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 3.26.— RECREO EXTENSIVO.

Actividad de escasa incidencia en el medio físico sin ningún tipo de infraestructura, salvo pequeñas actuaciones integradas en el paisaje como pueden ser: miradores, pasos sobre arroyos, tramos de senda, carteles de información referida al lugar y uso, refugios de escasa entidad, etc.

Artículo 3.27.— RECREO CONCENTRADO.

Adaptación de un espacio delimitado para actividades recreativas de disfrute campestre sin estancia permanente. No se permite la acampada estable.

Pueden establecerse instalaciones fijas o móviles de escaso volumen y estética adecuada: merenderos, juegos infantiles, aseos, fuentes, barbacoas, contenedores de basuras, etc., salvo las limitaciones impuestas por la ordenanza particular.

Artículo 3.28.— JARDIN URBANO Y AREAS DE JUEGOS.

Comprende los de espacios urbanos con condiciones para la plantación de especies vegetales o pavimento apropiado, las pequeñas construcciones para aseos, quioscos, escenarios al aire libre, juegos para niños que reúnan condiciones de seguridad, etc.

Deberán poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y tener asegurado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

El uso principal será siempre el de zona verde, aunque se podrán instalar quioscos de música, teatros al aire libre, pistas de baile, juegos para niños que reúnan las condiciones necesarias de seguridad, pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, bebidas, pájaros, flores, plantas y tabacos, oficinas vinculadas al uso de la zona, salas de reunión, pabellones de exposición, e instalaciones de servicio, tales como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos y servicios de aseo.

En ningún caso, la edificación perjudicará ni limitará el disfrute del parque, ni la calidad de la jardinería, ni las vistas.

La ocupación por la edificación no podrá superar el límite del 5% de la superficie de cada zona, salvo lo dispuesto en la ordenanza particular. La altura máxima no rebasará los 4 m. al alero y 8 m. a la cumbrera o una planta, salvo en aquellos elementos singulares cuyo diseño o normativa específicos lo exijan. La construcción se integrará en el entorno prevaleciente, el empleo de tipologías y materiales tradicionales.

Su regulación a efectos de diseño deberá ajustarse a lo establecido en la Ley 5/1995, de 6 de Abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Artículo 3.29.— CAMPOS Y PISTAS DEPORTIVAS.

Se incluyen en este artículo la urbanización de espacios libres para la delimitación de campos y pistas deportivas, que pueden acompañarse con pequeñas edificaciones imprescindibles para aseos, vestuarios, quioscos, etc.

La superficie máxima construida no superará el 5% de la superficie total sobre la que se interviene, salvo lo dispuesto en la ordenanza particular, con una altura máxima de una planta y 4 m. al alero y 8 m. a cumbrera, salvo elementos singulares muy justificados en el correspondiente proyecto redactado por técnico competente.

Artículo 3.30.— DEPORTES ACUATICOS.

Uso referido a las actividades acuáticas de baño, remo, vela, pesca, etc. con excepción de las embarcaciones a motor (salvo las necesarias para auxilio o servicio público) en ríos y embalses, incluye también el acondicionamiento de zonas puntuales de la ribera para servicios complementarios (embarcaderos, rampas de varada, etc.) y la construcción de edificaciones auxiliares de escasa entidad al servicio de la actividad.

La superficie máxima construida no superará los 100 m^2, salvo lo dispuesto en la ordenanza particular, con una altura máxima de una planta y 4 m. al alero y 8 m. a cumbrera, salvo elementos singulares y necesarios para el uso, muy justificados en el correspondiente proyecto redactado por técnico competente.

Artículo 3.31.— AREAS PEATONALES.

Deberán de constituir una red de características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del ámbito de actuación y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

Deberán tener unas características de diseño que permitan a los usuarios su acceso y utilización en condiciones óptimas de seguridad y comodidad. Las intersecciones con la red viaria destinada al tráfico de vehículos, estarán convenientemente señalizadas y controladas.

Las aceras deberán tener, en los puntos de cruce de la calzada, el bordillo rebajado, de modo que se facilite el acceso de minusválidos.

Las sendas peatonales tendrán un ancho mínimo de 2 m., que permita el paso de los vehículos de mantenimiento.

Su regulación a efectos de diseño deberá ajustarse a lo establecido en la Ley 5/1995, de 6 de Abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Artículo 3.32.— ESPACIO LIBRE PRIVADO.

1. Son los espacios no edificables que resultan de la aplicación del presente plan, como algunos interiores de manzana, partes traseras de zonas edificadas, partes no edificables en las parcelas de viviendas unifamiliares, espacios libres privados no edificables en las zonas de edificación abierta o según alineaciones, etc.

2. Estos espacios libres tendrán que estar convenientemente acondicionados para su uso en el momento de la terminación de las obras de edificación, y la cédula de habitabilidad o documento equivalente 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 viviendas.

3. En estos espacios no edificables, podrán ejecutarse las siguientes obras:

a) Pequeñas instalaciones deportivas de carácter doméstico tales como piscinas, canchas de tenis u otras.

b) Instalaciones destinadas al ocio y recreo con carácter privado, tales como pistas de baile, boleras, etc., y construcciones auxiliares del tipo lavaderos, trasteros, almacenes de material, de jardinería etc., cuya edificación, en conjunto, no ocupe más del 5% de la parte no edificada y en ningún caso mayor de 50 m^2.

4. 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 en ellas hubiese construido. El Ayuntamiento denegará la licencia o reducirá la propuesta cuando pudiera afectar a parcelas o edificaciones colindantes, cuando hubiera propuesta o alegaciones de vecinos suficientemente justificadas en contra de las instalaciones que se piense construir, o cuando afectase a la unidad ambiental de un espacio libre o conjunto de espacios libres destinados a otros usos.

5. Cuando el uso de la zona sea el agrícola o pastos, se permitirán cerramientos en idénticas condiciones al Suelo No Urbanizable.

6. Los espacios no edificables de propiedad privada podrán tener los siguientes usos:

- Jardín privado, arbolado o no.
- Agrícola intensivo (huertas) o extensivo.
- Prados.
- Aparcamiento, de superficie o subterráneo.
- Deportivo
- Cultural

7. Las parcelas podrán estar divididas en partes con usos diferentes de entre los mencionados más arriba, y éstos 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.

8. Todo proyecto de edificación con tipología abierta que determinen la existencia de Espacio Libre Privado deberá disponer cada 50 m^2 o porción de plantación de un árbol de las especies autóctonas, con una separación entre puntos de plantación no superior a 10 m. En el resto de tipologías se justificará adecuadamente la inconveniencia de esta condición, de cara a su incumplimiento.

La Licencia de Ocupación de la edificación estará condicionada al cumplimiento de la presente condición a cuyos efectos el árbol deberá tener el porte y protección suficiente para garantizar su permanencia y longevidad.

Artículo 3.33.— EDIFICACION EN PATIO DE MANZANA.

1. Son los espacios edificables que resultan de la aplicación de las diferentes

zonificaciones del presente plan, como los interiores de manzana de Edificación Según Alineación, partes traseras de zonas edificadas, espacios entre bloques de vivienda colectiva alineados a la calle, etc.

2. Serán edificables en planta baja, con ocupación del 100% de la parcela, con las condiciones de edificación (altura, iluminación, etc.) aplicables a las plantas bajas de la edificación propia de la zona en que se sitúe.

SECCION CUARTA. USOS RESIDENCIALES

Artículo 3.34.— DEFINICION.

Comprende los edificios destinados, total o mayoritariamente, a vivienda familiar, ya sea unifamiliar o colectiva, así como sus usos complementarios, incluidos aquellos destinados a residencia comunitaria cuando no superen los 750 m² construidos, en cuyo caso se regirán por las condiciones del uso hotelero.

Artículo 3.35.— VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

Vivienda situada en parcela independiente, con accesos, elementos constructivos, servicios e instalaciones de uso propio y exclusivo, en edificio aislado, sin contacto con edificios colindantes o linderos.

Artículo 3.36.— VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA.

Es la situada en parcela independiente, en edificio adosado o pareado, con una o varias paredes medianeras, a otro de vivienda o distinto uso, con acceso exclusivo desde la vía pública.

Artículo 3.37.— VIVIENDA MULTIFAMILIAR, COLECTIVA O EN BLOQUE.

Conjunto de viviendas que comparten, ya sea los accesos exteriores o interiores, elementos estructurales o de otro tipo, instalaciones, etc. en régimen de comunidad vecinal y división horizontal.

Artículo 3.38.— ALOJAMIENTO COLECTIVO.

Edificación para el alojamiento permanente o temporal de colectivos (residencias de estudiantes, de la tercera edad, internados, etc.) de superficie construida inferior a 750 m². No se incluyen en este apartado los hoteles, pensiones, etc., que se consideran en el correspondiente capítulo.

Artículo 3.39.— CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS.

Las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, a residencia comunitaria y las viviendas unifamiliares (en los ámbitos que les sea de aplicación), se regirán por las Normas de Diseño del Principado de Asturias en Edificios Destinados a Vivienda, que se incluye como anexo de este plan.

En el Suelo Urbano clasificado con la Aprobación Definitiva de este Plan, y por tanto no en aquel Suelo Urbanizable que previa transformación alcance la consideración de urbano, la superficie construida media por vivienda será de 75 m², computados sobre el total de superficie construida de uso residencial de cada edificio o promoción.

Artículo 3.40.— APARCAMIENTO.

Comprende todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, refiriéndose especialmente a los situados en propiedad privada, con independencia de los anejos a la red viaria.

Cumplirán las condiciones generales establecidas para el aparcamiento en las Normas de Diseño en Edificios de Viviendas del Principado de Asturias, en lo referente a las plazas, accesos, vías interiores, ventilación, cuantía, etc.

Salvo disposición contraria en la ordenanza particular, los edificios destinados a vivienda contarán con una dotación de una plaza de aparcamiento por cada vivienda de superficie útil inferior a 100 m², y una plaza más por cada 100 m² o fracción de superficie útil que exceda de esta cantidad, sea en el interior del propio edificio o en su parcela, si se trata de edificación aislada.

Los edificios destinados a residencia comunitaria contarán con una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie útil destinada al uso.

Estas dotaciones mínimas de plazas de aparcamiento podrán ser reducidas cuando se justifique de manera suficiente.

La utilización del sótano o semisótano para otros usos (terciario, instalaciones, equipamientos, etc.) nunca supondrá una limitación o reducción en la dotación mínima de plazas exigidas para un edificio.

Artículo 3.41.— GARAJE-APARCAMIENTO.

1. Se aplica a los garajes-aparcamiento en edificios de uso exclusivo, bien sean bajo rasante de las vías públicas o sobre rasante.

2. El tamaño de las plazas de aparcamiento, en función del tipo de vehículo a que se destina, se establece en:

Vehículos de dos ruedas .....2,5 x 1,5 m

Automóviles grandes .....5,0 x 2,7 m

Automóviles ligeros .....4,5 x 2,4 m

Industriales ligeros .....5,7 x 2,7 m

Industriales pesados .....9,0 x 3,0 m

3. En todos los aparcamientos se dispondrá, al menos, el 15% de sus plazas para automóviles grandes.

4. El dimensionamiento de accesos, vías interiores, alturas libres y demás elementos se atendrá a lo dispuesto para este uso en las Normas de Diseño de Edificios Destinados a Vivienda del Principado de Asturias, que se acompaña como Anexo de este plan.

SECCION QUINTA. USOS TERCIARIOS

Artículo 3.42.— HOSTELERO.

1. Edificaciones para actividades de hostelería y de relación independientes o complementarias de otros usos, con los servicios necesarios, se incluyen aquí los bares, cafeterías, restaurantes, salones de bodas, banquetes y convenciones, discotecas, discobares, etc.

2. Se distinguen tres niveles:

a) Grado 1: establecimientos con una superficie construida inferior a 500 m². En esta superficie computará tanto la situada sobre rasante como aquella bajo rasante, siempre que forme parte del mismo uso y/o edificio, salvo los espacios destinados a aparcamiento y los almacenes.

b) Grado 2. Cuando supere la limitación anterior.

c) Grado 3. Dicobares, pubs, discotecas y todo tipo de locales con música amplificada.

3. Deberán resolver en el interior de su propia parcela el aparcamiento de vehículos y su acceso, cumplirá la normativa sectorial que le sea de aplicación.

No se establece parcela mínima, esta vendrá determinada por la reserva de aparcamientos, que será de una plaza por cada dos personas de ocupación, realizando el cómputo de ésta en base a los mínimos establecidos en la norma de incendios NBE-CPI-96. Esta reserva de plazas de aparcamiento se realizará en la misma parcela de la instalación, y su incumplimiento será condición suficiente para la imposibilidad de instalación del uso.

Esta condición no será de aplicación en instalaciones situadas en edificios de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva (Según Alineaciones y Trama Urbana Tradicional), cuando se justifique suficientemente la imposibilidad de su cumplimiento.

4. Los bares, cafeterías, restaurantes y demás instalaciones de hostelería contarán con un baño, con aseo e inodoro, para cada sexo, con vestíbulo de independencia.

5. Solo podrá situarse este uso en plantas bajo rasante cuando estén unidas a la planta baja del edificio y esta suponga al menos el 50% de la superficie de la planta bajo rasante.

Artículo 3.43.— HOTELERO.

1. Edificación para estancia y alojamiento temporal, así como las actividades de hostelería y de relación independientes o complementarias de su uso, con los servicios necesarios, se incluyen aquí los hoteles, hostales, alojamientos rurales, apartamentos turísticos, bares, cafeterías, restaurantes, discotecas, salones de bodas y banquetes, salas de convenciones, etc.

2. Se distinguen dos niveles:

a) Grado 1: hoteles, hostales, casas de aldea, alojamientos rurales de capacidad equivalente a 60 camas, que en ningún caso supere las 30 habitaciones.

b) Grado 2. Cuando supere la limitación anterior.

3. Deberán resolver en el interior de su propia parcela el aparcamiento de vehículos y su acceso, cumplirá la normativa sectorial que le sea de aplicación.

No se establece parcela mínima, esta vendrá determinada por la reserva de aparcamientos, que será de una plaza de aparcamiento por habitación o por cada dos plazas, a esta reserva se le sumarán las correspondientes a la instalación hostelera aneja, que será de una plaza por cada dos personas de ocupación, realizando el cómputo de ésta en base a los mínimos establecidos en la norma de incendios NBE-CPI-96. Esta reserva de plazas de aparcamiento se realizará en la misma parcela de la instalación, y su incumplimiento será condición suficiente para la imposibilidad de instalación del uso.

Esta condición no será de aplicación en instalaciones situadas en edificios de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva (Según Alineaciones y Trama Urbana Tradicional), cuando se justifique suficientemente la imposibilidad de su cumplimiento.

4. Los bares, cafeterías, restaurantes y demás instalaciones anejas contarán con un baño, con aseo e inodoro, para cada sexo, con vestíbulo de independencia.

5. Los apartamentos turísticos e instalaciones semejantes en ningún caso podrán ser objeto de división horizontal, segregación de parcelas u operaciones similares tendentes a permitir su división y venta en partes.

Artículo 3.44.— COMERCIAL.

1. Es el uso que corresponde a locales de servicio público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías o servicios, los de banca, seguros, etc.

2. Se distinguen dos niveles:

a) Grado 1: establecimientos con una superficie construida inferior a 500 m². En esta superficie computará tanto la situada sobre rasante como aquella bajo rasante, siempre que forme parte del mismo uso y/o edificio, salvo los espacios destinados a aparcamiento y los almacenes.

b) Grado 2. Cuando supere la limitación anterior.

3. Deberán resolver en el interior de su propia parcela el aparcamiento de vehículos y su acceso, cumplirá la normativa sectorial que le sea de aplicación.

No se establece parcela mínima, esta vendrá determinada por la reserva de aparcamientos, que será de una plaza por cada dos personas de ocupación, realizando el cómputo de ésta en base a los mínimos establecidos en la norma de incendios NBE-CPI-96. Esta reserva de plazas de aparcamiento se realizará en la misma parcela de la instalación, y su incumplimiento será condición suficiente para la imposibilidad de instalación del uso.

Esta condición no será de aplicación en instalaciones situadas en edificios en Suelo Urbano de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva (Según Alineaciones y Trama Urbana Tradicional), cuando se justifique suficientemente la imposibilidad de su cumplimiento.

4. En ningún caso la superficie de venta será menor de 15 m² y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

5. La altura libre en edificios de uso exclusivo será de 2,70 m. cuando se trate de edificios de nueva planta, en los casos de rehabilitaciones o reforma se podrá reducir hasta 2,50 m. En edificios no exclusivos las alturas libres serán las especificadas para la zona, con un mínimo de 2,50 m. en todo caso, incluso en las plantas bajo rasante.

6. Dispondrán de un retrete y un lavabo, por cada 200 m² o fracción superior a 100 de más contará con otro retrete y lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos. Los aseos no comunicarán directamente con el resto de locales, debiendo contar con un vestíbulo de independencia. En agrupaciones de comercios se mantendrá esta proporción, computando también los espacios comunes.

7. Cuando la superficie de locales alcance los 1.500 m² se dispondrá dentro del local de una dársena de carga y descarga, que se aumentará en una unidad por cada 1.000 m² o fracción superior a 500.

8. Los locales comerciales implantados en un edificio de uso característico residencial, deberán contar acceso independiente desde la vía pública o desde un zaguán situado en planta baja, en ningún caso desde el portal del edificio. En edificios de uso característico residencial se prohíbe la instalación de comercios en planta primera o superiores, salvo altillos o entreplantas unidas a la planta baja inmediata inferior.

Solo podrá situarse este uso en plantas bajo rasante cuando estén unidas a la planta baja del edificio y esta suponga al menos el 50% de la superficie de la planta bajo rasante.

9. Los pasajes comerciales tendrán un ancho libre igual o superior a 3m.

10. La implantación de hipermercados y grandes superficies comerciales con superficie de venta superior a 1.500 m², requerirá un estudio previo a la solicitud de licencia, en que se analice el impacto sobre la red viaria y el medio ambiente.

Artículo 3.45.— OFICINAS.

1. Es el uso correspondiente a los locales de trabajo administrativo, despachos profesionales, etc.

2. Se distinguen dos niveles:

a) Grado 1: establecimientos con una superficie construida inferior a 500 m². En esta superficie computará tanto la situada sobre rasante como aquella bajo rasante, siempre que forme parte del mismo uso y/o edificio, salvo los espacios destinados a aparcamiento y los almacenes.

b) Grado 2. Cuando supere la limitación anterior.

3. Deberán resolver en el interior de su propia parcela el aparcamiento de vehículos y su acceso, cumplirá la normativa sectorial que le sea de aplicación.

No se establece parcela mínima, esta vendrá determinada por la reserva de aparcamientos, que será de una plaza por cada dos personas de ocupación, realizando el cómputo de ésta en base a los mínimos establecidos en la norma de incendios NBE-CPI-96. Esta reserva de plazas de aparcamiento se realizará en la misma parcela de la instalación, y su incumplimiento será condición suficiente para la imposibilidad de instalación del uso.

Esta condición no será de aplicación en instalaciones situadas en edificios en Suelo Urbano de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva (Según Alineaciones y Trama Urbana Tradicional), cuando se justifique suficientemente la imposibilidad de su cumplimiento.

4. La altura libre en edificios de uso exclusivo será de 2,70 m. cuando se trate de edificios de nueva planta, en los casos de rehabilitaciones o reforma se podrá reducir hasta 2,50 m. En edificios no exclusivos las alturas libres serán las especificadas para la zona, con un mínimo de 2,50 m. en todo caso, incluso en las plantas bajo rasante.

5. Dispondrán de un retrete y un lavabo, por cada 200 m² o fracción superior a 100 de más contará con otro retrete y lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos. Los aseos no comunicarán directamente con el resto de locales, debiendo contar con un vestíbulo de independencia. En agrupaciones de oficinas se mantendrá esta proporción, computando también los espacios comunes.

6. Se podrán instalar oficinas en planta baja en todo tipo de edificios.

7. Los despachos profesionales anexos a la vivienda se regirán por lo establecido para el uso de vivienda.

Artículo 3.46.— ESPECTACULOS.

1. Estas actividades deben cumplir la legislación sectorial vigente en materia de policía de espectáculos y actividades recreativas.

2. Deberán resolver en el interior de su propia parcela el aparcamiento de vehículos y su acceso.

No se establece parcela mínima, esta vendrá determinada por la reserva de aparcamientos, que será de una plaza por cada dos personas de ocupación, realizando el cómputo de ésta en base a los mínimos establecidos en la norma de incendios NBE-CPI-96. Esta reserva de plazas de aparcamiento se realizará en la misma parcela de la instalación, y su incumplimiento será condición suficiente para la imposibilidad de instalación del uso.

Esta condición no será de aplicación en instalaciones situadas en edificios en Suelo Urbano de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva (Según Alineaciones y Trama Urbana Tradicional), cuando se justifique suficientemente la imposibilidad de su cumplimiento.

3. Solo podrá situarse este uso en plantas bajo rasante cuando estén unidas a la planta baja del edificio y esta suponga al menos el 50% de la superficie de la planta bajo rasante.

Artículo 3.47.— CAMPAMENTO DE TURISMO.

Delimitación de un espacio urbanizado para estancia permanente de vehículos y tiendas de campaña y dotado de infraestructura y edificaciones para recepción y abastecimiento, aseos, lavaderos con la evacuación de residuos resuelta, instalaciones deportivas, etc.

Se considera un uso prohibido en todo el término municipal, salvo el mantenimiento, mejora y puesta al día de las instalaciones existentes, sin incremento de su capacidad; se prohíbe, por tanto, la apertura de nuevos campamentos de turismo.

La edificación se desarrollará en planta baja, con una altura de 4 m. al alero y 8 m. a la cumbrera.

Cumplirán los requisitos mínimos exigidos por el Principado de Asturias para Campamentos Públicos de Turismo y la restante normativa específica.

SECCION SEXTA. USOS DOTACIONALES Y OBRAS PUBLICAS

Artículo 3.48.— DEFINICION.

Comprende todos los elementos que constituyen los sistemas, tanto generales como locales, de dotaciones y equipamiento comunitario, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución y entretenimiento de las obras públicas.

Deben cumplir la legislación específica según el destino y actividad que se desarrolle y ser compatibles con el uso predominante del edificio si no se emplaza en edificio exclusivo.

Artículo 3.49.— CONDICIONES GENERALES.

Las condiciones de volumen y estéticas serán las de las zonas donde se sitúan.

Si el equipamiento anterior se simultaneaba con otro uso dentro de la misma parcela, ese uso podrá mantenerse en el nuevo proyecto hasta un límite de superficie ocupada y construida igual a la que ocupaba en la situación primitiva, pero no podrá realizarse independientemente del uso del equipamiento social para el que está destinada la parcela en cuestión. Es decir, que la satisfacción de la condición del uso del equipamiento, sea éste cual fuese, es prioritario e indispensable para poder realizar o construir posteriormente el otro uso o usos que subsistían en la situación anterior.

En el caso de que se pretendiese destinar a otros usos distintos (residencial, industrial, etc.) los suelos asignados a usos de equipamiento social, se tramitará obligatoriamente como Modificación Puntual de Planeamiento, debiéndose justificar las razones de la modificación y aportar a la vez las pruebas de calificación de nuevos suelos que compensen las pérdidas de la modificación propuesta.

El paso de uno a otro tipo de equipamiento también se considera Modificación de Planeamiento, excepto en los casos en que tal posibilidad se prevea en el plan, que no requerirán más justificación que el informe municipal.

Se permitirá la instalación de una vivienda cuando sea necesaria para la guarda y conservación del equipamiento.

La altura máxima se calculará con los mismos criterios con los que se hace para la edificación normal dentro de cada zona diferente, pero con la limitación adicional de no sobrepasar en ningún caso los 10 m. de altura de cornisa, excepto para el uso deportivo y aquellos elementos singulares inscribibles en un círculo de diámetro inferior a 10 m., obligados por el diseño o normativa particular expresamente justificada en el proyecto.

Las actuaciones correspondientes a los usos a que se refieren este plan, se encuentran sujetas a la normativa específica vigente para cada uno de ellos, así como a las disposiciones detalladas que el Ayuntamiento acuerde dictar, con carácter general, dentro de su esfera de competencias.

SUBSECCION PRIMERA. DOTACIONES

Artículo 3.50.— CONCEPTO Y CONDICIONES.

1. Comprende los suelos y las instalaciones destinados a usos públicos colectivos al servicio del interés comunitario o social. Incluye el uso sanitario, que corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos, incluso clínicas veterinarias y establecimientos similares; el uso asistencial, que corresponde a los edificios o locales destinados a la asistencia no sanitaria de la población más desprotegida, niños, ancianos, etc.; el uso administrativo, que corresponde a las instalaciones de comunicaciones, servicios públicos y dependencias de la Administración; los usos culturales y recreativos, que corresponden a los locales e instalaciones al desarrollo de la vida de relación, al recreo y el ocio de los ciudadanos; el uso religioso, que corresponde a los edificios y locales destinados al culto público o privado; otros usos, como los institucionales, que comprenden las viviendas para colectividades.

2. Las condiciones de volumen y estética serán las mismas de las zonas donde se sitúan.

Artículo 3.51.— DEPORTIVO.

1. Se incluyen los lugares o edificios acondicionados para la práctica, enseñanza o exhibición de los ejercicios de cultura física y deportes, tales como polideportivos, gimnasios, canchas deportivas, vestuarios, almacenes, escuelas deportivas, clubes deportivos, piscinas, etc. con edificación importante respecto de la superficie acondicionada.

2. Se permitirán las construcciones e instalaciones propias de estos usos. La superficie ocupada por ellas no excederá del 50% del total de la zona, y su altura no sobrepasará los 12 m., salvo en aquellos elementos singulares cuyo diseño o normativa particular lo exija.

Artículo 3.52.— RELIGIOSO.

Comprende los edificios destinados a la práctica religiosa, como los templos, ermitas, centros parroquiales, conventos, cementerios, etc.

Artículo 3.53.— CULTURAL.

Comprende las instalaciones y construcciones dedicadas al fomento de la cultura, como casas de cultura, bibliotecas, salas de lectura, museos, salas de exposiciones, ateneos, asociaciones de vecinos, centros sociales, etc.

Artículo 5.54.— ENSEÑANZA.

Comprende las edificaciones destinadas a la docencia, en todos sus grados y niveles, tales como guarderías, colegios, institutos, escuelas-taller, universidades, centros de enseñanzas especializadas, etc.

Artículo 3.55.— SANITARIO-ASISTENCIAL.

Comprende los consultorios, centros de asistencia primaria, hospitalillos, etc. y cuantos se destinen a la atención sanitaria en todas sus facetas.

Artículo 3.56.— ADMINISTRATIVO.

Representado por aquellos edificios de las distintas administraciones públicas, instituciones, fundaciones, entes públicos, etc. Se incluyen en este apartado las oficinas de las distintas administraciones, casas cuartel, residencias de ancianos, centros de empresas, oficinas de empleo, etc.

Artículo 3.57.— INFRAESTRUCTURAS.

Corresponde a aquellos elementos y edificios al servicio de las infraestructuras urbanas, como estaciones de bombeo, depuradoras, gasolineras, centros de transformación, centros de datos, centrales telefónicas, etc.

Artículo 3.58.— DE RESERVA.

Espacios y edificaciones destinados a aquellos usos públicos no determinados o previstos con anterioridad a la redacción de este plan.

La adscripción de estos suelos a un determinado uso dotacional estará sometido a informe previo de la CUOTA.

SUBSECCION SEGUNDA. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES

Artículo 3.59.— CLASIFICACION.

Entre los posibles equipamientos especiales se distinguen los siguientes:

a) Cuarteles y cárceles

b) Mataderos

c) Cementerios

d) Vertederos

Artículo 3.60.— CUARTELES Y CARCELES.

1. Podrán ser de ámbito local (cuartelillos), municipal, o supramunicipal.

2. Se regirán por las condiciones generales establecidas en la normativa de Dotaciones.

Artículo 3.61.— MATADEROS.

Cumplirán la legislación específica de Sanidad y Agricultura, y se regirán por las condiciones generales establecidas en la normativa de Dotaciones para el ámbito correspondiente.

Artículo 3.62.— CEMENTERIOS.

1. Podrán mantenerse las instalaciones actuales existentes, posibilitando su ampliación acorde con las previsiones de la parroquia o municipio y conforme a lo dispuesto en el presente artículo.

2. En el medio rural no se permitirá que se realicen nuevas edificaciones a una distancia de los cementerios existentes a la entrada de vigor de este plan menor que la de la edificación más próxima. Esta distancia no podrá ser menor en ningún caso de 40 m., salvo informe favorable de la Consejería de Sanidad.

3. La ampliación de los existentes o nueva implantación de cementerios, municipales o metropolitanos, cumplirá la legislación específica: Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria (Real Decreto de 20 de Julio de 1974), el Decreto 72/1998, de 26 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria del Principado de Asturias, y Reglamento de Actividades.

4. Autorizada la instalación de un cementerio, siguiendo las determinaciones del artículo 50 del Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria, las nuevas edificaciones deberán cumplimentar lo preceptuado en el citado artículo. Regulación que en cuanto suponga incidencia sobre núcleos de población que se encuentren a menos de 500 m. y que no hubieran sido conceptuados como áreas pobladas, o fueran exceptuadas conforme a la legislación sectorial para impedir la instalación del cementerio, determinará la imposibilidad de edificar en la envolvente y zona de influencia del citado núcleo, que diese frente al cementerio y dentro del radio de tangencia del mismo con el límite exterior de la agrupación de población y la citada instalación mortuoria. En el resto del núcleo se podrá edificar previo informe favorable de la Consejería de Sanidad.

5. Entre los estudios necesarios para solicitar la autorización, deberán incluirse:

a) Estudio de contaminación, a fin de no alterar el equilibrio natural, evitándose la contaminación de acuíferos subterráneos o la impermeabilidad de las áreas de ubicación.

b) Justificación y diseño de los accesos y aparcamientos de forma que no produzcan efectos negativos en la red viaria general.

Artículo 3.63.— VERTEDEROS.

1. Se consideran así a los depósitos de residuos sólidos urbanos, cuyo emplazamiento y características deben cumplir la legislación sectorial vigente.

2. Entre los estudios necesarios para obtener la autorización de su implantación, deberán incluirse los relativos al sistema de vientos y posibles afecciones de olores, y determinaciones análogas a las exigidas para los Depósitos al Aire Libre.

Se someterán a Evaluación de Impacto Ambiental, con especial atención a aquellos que pretendan el relleno de algún "joyu".

3. Se declaran fuera de ordenación todos aquellos existentes que no cumplan la reglamentación indicada.

SUBSECCION TERCERA. CONSTRUCCIONES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS

Artículo 3.64.— CONCEPTO Y CONDICIONES GENERALES.

1. Se consideran como tales, al conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, explotación, mantenimiento y servicio de las obras públicas e infraestructuras de comunicaciones, de manera concreta gasolineras, áreas de servicio, estaciones, apeaderos, talleres, etc.

2. Solamente podrán ser objeto de licencia en Suelo No Urbanizable cuando no exista posibilidad de encontrar Suelo Urbano destinado de forma específica al mismo uso o similar. En consecuencia, no podrán incluirse dentro de estos usos, los de vivienda, con excepción, en su caso, de una vivienda para guarda de la actividad, con un límite de 100 m^2 construidos.

3. No se autorizan 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.

4. En todo caso, las actividades que aquí se regulan, deberán cumplir, además de la legislación específica, las normas generales de edificación.

SECCION SEPTIMA. USOS INDUSTRIALES

Artículo 3.65.— CONCEPTO, CLASIFICACION Y CONDICIONES GENERALES.

1. Es el uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso almacenaje, envasado, transporte y distribución.

2. Se establecen los siguientes grupos:

a) Industrias vinculadas al medio rural. Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.

b) Industrias en Suelo Urbano. Aquellas actividades industriales, de almacenaje o transformación compatibles con los suelos urbanos, bien sean residenciales o polígonos industriales.

c) Gran industria. De carácter aislado propia de actividades con necesidad de amplia superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad o cualquier deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su costa, las obras y efectos de su implantación.

SUBSECCION PRIMERA. INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL

Artículo 3.66.— CLASIFICACION.

Se consideran las siguientes clases:

a) Almacenes e industrias de transformación de productos agrarios, vinculada a explotación familiar agraria con carácter netamente industrial. Igualmente podrían extenderse incluidas en tal determinación las cooperativas, previo informe favorable, en este caso, de la CUOTA.

b) Talleres artesanales, locales destinados a la realización de actividades de artes u oficios que, por entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de la población rural, pueden emplazarse en este medio aislados o como actividad complementaria a la vivienda.

c) Talleres de automóviles, y maquinaria agraria. Se distinguen de los anteriores por razón de su carácter molesto, incompatible con la vivienda.

Artículo 3.67.— ALMACENES O INDUSTRIAS DE TRANSFORMACION.

1. Las industrias de transformación y almacenaje de los productos agrarios a las que se refiere este artículo son aquellos que tradicionalmente se vincularon a la misma explotación agraria familiar, en la que aún permanece en parte, y que posteriormente han dado lugar a instalaciones de mayor escala, pero ligadas al Medio Rural.

Las más frecuentes son las siguientes:

a) Forestales: .....Serrerías.

b) Ganaderos: .....Tratamiento y almacenaje de productos lácteos. Almacenes de pienso.

c) Agrícolas: .....Bodegas y almacenes de cosecha y abonos.

2. Se consideran de instalación preferente en Suelo Urbano de calificación adecuada.

3. Deberán localizarse a una distancia superior a 100 m. de cualquier edificación, distancia que podrá reducirse con autorización expresa de los colindantes, salvo que sea actividad calificada por el Reglamento de Actividades.

4. Las instalaciones menores de 100 m² podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural, cuando estén en la misma parcela, en caso de superar esta superficie se exigirá una superficie mínima de parcela de 1.200 m².

5. La edificación no podrá ocupar más del 20% de la superficie de la parcela, su superficie construida no superará los 250 m².

6. Solucionarán los problemas de aparcamiento, acceso, carga y descarga en el interior de la propia parcela. Se hará una reserva de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de construcción, salvo mayores necesidades impuestas por el número de empleados, la clientela, la flota de vehículos de la empresa o la adición de estas condiciones, que se justificará en el proyecto técnico.

Artículo 3.68.— TALLERES ARTESANALES.

1. Cumplirán las condiciones propias de la actividad a que se destinen y el Reglamento de Actividades si la misma estuviera clasificada.

2. Las instalaciones menores de 100 m² podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural o en los bajos de la misma, cuando estén en la misma parcela; en caso de superar esta superficie se exigirá una superficie mínima de parcela de 600 m².

3. La edificación no podrá ocupar más del 20% de la superficie de la parcela, su superficie construida no superará los 250 m².

4. En todos los casos la instalación no podrá tener una potencia instalada superior a 8 Kw ni emitir ruidos superiores a 70 dbA.

5. Los talleres existentes y con licencia concedida que no se ajusten a las anteriores condiciones edificatorias no se declararán fuera de ordenación. Cualquier ampliación de los mismos se regirá por las condiciones anteriores, salvo la referida a los tipos de suelo en que podrá implantarse y la existencia de parcela mínima

6. Solucionarán los problemas de aparcamiento, acceso, carga y descarga en el interior de la propia parcela. Se hará una reserva de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de construcción, salvo mayores necesidades impuestas por el número de empleados, la clientela, la flota de vehículos de la empresa o la adición de estas condiciones, que se justificará en el proyecto técnico.

Artículo 3.69.— TALLERES DE AUTOMOVILES.

1. Se incluyen en esta categoría tanto los talleres de coches, como los de cualquier tipo de vehículo o maquinaria, sea industrial o agroganadera. Son actividades clasificadas como molestas.

Deberá preverse su localización en Suelo Urbano o Urbanizable con calificación adecuada.

2. En Suelo No Urbanizable mantendrán una distancia mínima de 25 m. a la edificación más próxima.

2. Las instalaciones menores de 100 m² podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural o en los bajos de la misma, cuando estén en la misma parcela; en caso de superar esta superficie se exigirá una superficie mínima de parcela de 1.200 m².

3. La edificación no podrá ocupar más del 20% de la superficie de la parcela, su superficie construida no superará los 250 m².

6. Solucionarán los problemas de aparcamiento, acceso, carga y descarga en el interior de la propia parcela. Se hará una reserva de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de construcción, salvo mayores necesidades impuestas por el número de empleados, la clientela, la flota de vehículos de la empresa, los vehículos en depósito o la adición de estas condiciones, que se justificará en el proyecto técnico.

SUBSECCION SEGUNDA. INDUSTRIAS EN SUELO URBANO

Artículo 3.70.— INDUSTRIA COMPATIBLE CON USO RESIDENCIAL.

Son aquellas actividades que no produce molestias para la vivienda o el resto de usos urbanos, o cuyos efectos nocivos pueden ser corregidos de acuerdo con la legislación específica, y que resultan necesarios para dar servicio a la zona en que se ubican, comprende las actividades artesanales, los almacenes de materias inocuas, los talleres, los servicios técnicos de reparación, las industrias de transformación, los mayoristas de comercialización, etc.

Pueden emplazarse en plantas inferiores de edificios con otro uso o en edificios independientes.

Artículo 3.71.— INDUSTRIA MEDIA.

Son aquellas actividades clasificadas por el Reglamento de Actividades, no incluibles en el apartado anterior por la imposibilidad de corregir sus efectos negativos, solo podrán autorizarse en Suelo Urbano de uso industrial, cualquiera que sea su superficie o potencia. Incluye las instalaciones de almacenamiento de chatarra y vehículos de desguace.

Las condiciones generales que regulan el uso son:

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento.

2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán al menos un volumen de 12 m3 por trabajador.

3. En zonas de uso característico distinto al industrial, cualquier nuevo edificio entre medianerías destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de 15 cm., con un mínimo de 5 cm., no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

4. Los locales contarán con aseos independientes para cada sexo, con un retrete, un lavabo y una ducha para cada 20 trabajadores o fracción superior a 10, y por cada 1.000 m² de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a 500 m².

5. Los edificios de uso exclusivo industrial dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida. Los talleres de reparación de automóviles deberán garantizar, para permitir su implantación, que ni causan perjuicios a la circulación y al aparcamiento en la vía pública, y su tamaño y forma ha de permitir el aparcamiento en su interior de, al menos, un vehículo cada 50 m² construidos.

6. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m² la instalación dispondrá de una zona exclusiva para carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión de tamaño medio.

7. Se permite la vinculación a cada actividad de una vivienda destinada al promotor, para vigilancia o mantenimiento, siempre que su superficie no supere el 10% de la superficie construida total y cumpla las condiciones generales del uso de vivienda.

SUBSECCION TERCERA. GRAN INDUSTRIA

Artículo 3.72.— CLASIFICACION.

Se consideran las siguientes formas:

a) Gran industria. Se consideran como tales, las industrias que necesitan de gran superficie de implantación y son susceptibles de producir fuertes contaminantes.

b) Industrias peligrosas. Se consideran así las que, sin exigir grandes superficies, su actividad calificada por el Reglamento de Actividades, exige una distancia mínima a núcleos habitados de 2.000 m., salvo regulación sectorial que permita acortar esta distancia y previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.

c) Depósitos al aire libre. Se incluyen aquí las ocupaciones, temporales o definitivas, de terrenos para el almacenamiento o depósito de materiales o desechos a gran escala.

Artículo 3.73.— GRAN INDUSTRIA.

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que les sea de aplicación.

2. Se consideran en todo caso, como Uso Prohibido en Suelo No Urbanizable, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulan en las presentes Normas.

3. No podrán situarse a menos de 1.000 m. de cualquier núcleo habitable o de 250 m. de la vivienda más próxima, salvo que la CUOTA permita acortar estas distancias en casos de especial condición muy justificada.

4. Deberán crear barreras arboladas de 25 m. de anchura en todo el perímetro de los terrenos, como pantallas de protección anticontaminante.

Artículo 3.74.— INDUSTRIAS PELIGROSAS.

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial que les sea de aplicación.

2. Sólo se admitirá el emplazamiento en el área rural de una actividad de estas características cuando se justifique de forma precisa que no exista posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales en el término municipal.

3. Se exigirá, además de las condiciones requeridas para la Gran Industria, la notificación por escrito a los colindantes.

4. Se consideran en todo caso, como Uso Incompatible en Suelo No Urbanizable, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulan en las presentes Normas.

5. No podrá situarse en ningún caso a menos de 2.000 m. de cualquier núcleo habitado o a 250 m. de la vivienda más próxima, salvo regulación sectorial que permita acortar estas distancias, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

6. La ocupación máxima del terreno será del 25%.

7. La superficie mínima de la finca afectada será de 10 Ha.

Artículo 3.75.— DEPOSITOS AL AIRE LIBRE.

1. Se consideran Uso Autorizable en las categorías de Suelo No Urbanizable que así se especifique, pero deberán localizarse en áreas degradadas, recomendándose particularmente las resultantes de canteras y minas abandonadas o vertederos industriales.

2. En todo caso, se tendrá en cuanta en su localización, su influencia en el paisaje, tanto urbano como rural. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado de altura no menor de 3 m. desde el momento de su puesta en funcionamiento. No serán visibles desde las vías de acceso a los núcleos.

3. No se permitirá la localización o apilamientos de vehículos o materiales de forma que impida o dificulte la visibilidad a los colindantes, no pudiendo sobrepasar en ningún caso, la altura de 3 m. sobre las rasantes del terreno. Se respetará una franja de 5 m. a lo largo de todo el perímetro, la cual quedará libre de depósitos y delimitada por otra pantalla vegetal de 1,50 m. de altura desde el momento de su puesta en funcionamiento.

4. Resolverá a su costa los problemas de acceso, aparcamiento y, en su caso, posibles vertidos residuales.

SECCION OCTAVA. USOS DE APROVECHAMIENTOS EXTRACTIVOS

Artículo 3.76.— CLASIFICACION Y CONDICIONES GENERALES.

Industrias y aprovechamientos extractivos son aquellos cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.

Se consideran las siguientes clases:

a) Cantera. Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra y para la construcción o las obras públicas.

b) Actividades mineras. Excavaciones para la extracción de minerales, bien sean en galería subterránea o a cielo abierto. Podrán ser de carácter industrial o familiar.

c) Extracciones con transformación. Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo.

Los accesos serán independientes de las vías a núcleos urbanos y se evitará el transporte de productos por vías urbanas si no van convenientemente protegidos para impedir pérdidas por carretera o afectar al ambiente.

Los vertederos de este tipo de instalaciones se localizarán en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural evitando que se desparrame por las laderas o se acumule en valles, enturbiando las aguas y evitando que los vientos dominantes arrastren materiales o partículas a zonas urbanas.

Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en su actividad se verán obligadas a restituir el entorno, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal capaz de regenerar la flora y el arbolado característico de la zona.

Artículo 3.77.— CANTERAS.

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la Ley de Minas y demás legislación específica que les sea de aplicación.

2. Entre las condiciones generales fijadas para su autorización, tendrán particular consideración:

a) Extensión y límites del terreno objeto de la autorización acompañándose un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructura existente.

b) Clase de recurso o recursos a obtener, uso de los productos y área de comercialización o instalaciones.

c) Proyecto de explotación e instalaciones redactado por técnico competente.

d) Condiciones que resultan necesarias para la protección del medio ambiente y restitución del terreno.

3. En caso de que el Ayuntamiento considere innecesaria la restitución del terreno, deberá obtener la autorización de la CUOTA, previo abono de compensaciones económicas por parte del titular de la explotación en la cuantía que a tal efecto se estipule.

4. La autorización de la implantación de una cantera llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación siempre que se cumplimente la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de la CUOTA. El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de dichas edificaciones cuando la explotación hubiera concluido.

Artículo 3.78.— ACTIVIDADES MINERAS.

1. Se incluyen los dos tipos de laboreo:

a) Explotaciones subterráneas

b) Explotaciones a cielo abierto

2. En ambos casos, cumplirán con los requisitos y condiciones exigidos por la legislación sectorial de minas.

3. En particular habrá que tenerse en consideración el Real Decreto 2994/1982 sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras así como legislaciones complementarias sobre el mismo.

4. Asimismo, entre este tipo de actividades cabe contemplarse los aprovechamientos de recursos relativos a aguas minerales, termales, etc.

5. Tendrá particular consideración, en todas aquellas actividades relacionadas con la actividad sectorial minera, el aprovechamiento de los residuos obtenidos en operaciones de investigación o de explotación, así como los procedentes de plantas de tratamiento de minerales que puedan constituir un yacimiento de origen no natural.

6. Entre las condiciones generales fijadas para su autorización, para su reapertura, serán de aplicación las ya señaladas a las canteras en el apartado 4 del artículo anterior.

Artículo 3.79.— ACTIVIDADES EXCLUIDAS Y ESTABLECIMIENTOS DE BENEFICIO.

1. La extracción ocasional y de escasa importancia de recursos minerales cualquiera que sea su clasificación, siempre que se lleve a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exija la aplicación de técnica minera alguna, precisará la licencia municipal cuando incida en alguno de los supuestos determinados en la Ley del Suelo y el Reglamento de Disciplina Urbanística y legislación regional correspondiente.

2. Para instalar un establecimiento destinado a la preparación, concentración o beneficio de los recursos comprendidos en el ámbito de la legislación de minas, deberá obtenerse previamente la autorización, precisándose la licencia municipal en los mismos supuestos expresados en el apartado anterior.

Artículo 3.80.— EXTRACCIONES CON TRANSFORMACION.

1. Dada la doble condición de industria extractiva y transformación industrial de los productos obtenidos del suelo, su implantación vendrá condicionada por la normativa correspondiente a las Canteras y por la Normativa propia de la Gran Industria.

2. No podrán emplazarse a una distancia menor de 250 m. a un asentamiento de población salvo que la legislación sectorial aplicable permita expresamente una distancia menor, y previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.

3. Se incluyen en este apartado las plantas de hormigones que aprovechen los materiales propios de la cantera.

TITULO IV. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION DE SISTEMAS

SECCION PRIMERA. SISTEMA GENERAL DE CARRETERAS Y CAMINOS

Artículo 4.1.— DEFINICION.

Se refiere a todo el trazado de las vías, cualquiera que sea el régimen urbanístico del suelo afectado (urbano, no urbano) y según los siguientes tipos:

a) Autopistas: Vías especiales, con distintas calzadas para cada sentido de circulación, separadas entre sí, sin accesos a propiedades colindantes ni cruces a nivel con otros elementos.

b) Autovías: Vías que, sin reunir los requisitos de las autopistas, tienen calzadas separadas para cada sentido de circulación y limitación de accesos.

c) Vías rápidas: Carreteras de una sola calzada con limitación de accesos a las propiedades colindantes

d) Carreteras convencionales: Carreteras de una sola calzada que no reúnen las características de las anteriores.

e) Elementos funcionales o áreas de servicio: Zonas colindantes a carreteras, diseñadas para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación, pudiendo incluir estaciones de suministro.

f) Tramos urbanos: Aquellos sectores de carretera que discurren por suelo urbano.

Artículo 4.2.— DELIMITACION.

1. Sistemas generales: Se califican como sistemas generales todas las carreteras y accesos a los núcleos urbanos así como las travesías.

a) Carreteras de la red nacional:

- Carretera N-634

- Autovía del Cantábrico

b) Carreteras de la red de la comunidad autónoma.

2. Sistemas Locales:

a) Vías urbanas: Se califican como sistemas locales las calles existentes o trazadas en suelo urbano y las que deban establecerse en suelo urbano en desarrollo del planeamiento

b) Vías rurales: Los viales interiores a los Núcleos Rurales.

c) Caminos itinerarios peatonales: Existen diversos caminos rurales, sin asfaltar, de los montes, de la reserva de caza, etc.

Los organismos de la Administración con competencias sobre medio ambiente de acuerdo con la corporación municipal podrán imponer controles de acceso de vehículos a determinadas zonas del territorio.

Artículo 4.3.— ZONIFICACION FUNCIONAL.

El suelo afectado por carreteras queda sujeto al cumplimiento de la legislación sectorial, tanto autonómica como estatal y en concreto a la Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras, Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre, y Ley 13/1986, de 28 de noviembre, de Protección y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias.

Los terrenos incluidos dentro de las márgenes de las carreteras están clasificados dentro de las clases urbano y no urbanizable según su emplazamiento.

A los efectos de este plan y en concordancia con la legislación sectorial, se establecen en las carreteras las siguientes zonas funcionales y limitación de usos de las mismas:

a) Zona de dominio público: Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y 3 m. en el resto de las carreteras a cada lado, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, que es la intersección del talud con el desmonte o, en su caso, de los de sostenimiento.

b) Zona de servidumbre: Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y de 8 m. en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre podrán pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, e incluso podrán ser de dominio público por estar destinados a algunos de los elementos funcionales de la carretera.

c) Zona de afección: Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 m. en autopistas, autovías y vías rápidas, 50 m. en el resto de las carreteras estatales y 30 m. en las de la red de la Comunidad Autónoma y la Red Provincial, medidos desde las citadas aristas.

Los terrenos comprendidos en la zona de afección tal como queda delimitada en el párrafo anterior, podrán pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, e incluso podrán ser de dominio público por estar destinados a alguno de los elementos funcionales de la carretera.

Artículo 4.4.— CONDICIONES DE USO.

1. Zona de dominio público.

Usos autorizables:

- a autorización del organismo titular de la carretera

- a licencia municipal si se trata de edificaciones

Sólo se autorizan, y con licencia del Ayuntamiento, las obras o instalaciones exigidas para el servicio público de interés general y los elementos funcionales de la carretera que se señalan:

- Areas para la conservación y explotación de la carretera, en la que quedan incluidos los centro operativos, parques, viveros, garajes, talleres y viviendas correspondientes al personal encargado de dicha conservación y protección.

- Areas destinadas a aparcamientos y zonas de descanso.

- Areas destinadas a paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro y similares.

- Areas para cualquiera otros efectos permanentes al servicio público de la carretera.

2. Zona de servidumbre

Usos autorizables:

- a autorización del organismo titular de la carretera en SNU.

- a licencia municipal en tramos urbanos y travesías.

No podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que los que sean compatibles con la seguridad vial y lo exijan el interés general o un mejor servicio a la carretera, previa autorización del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias recurrentes.

3. Zona de afección

Usos autorizables:

- a autorización del organismo titular de la carretera en SNU

- a licencia municipal en tramos urbanos y travesías.

Las obras o instalaciones fijas o provisionales, los cambios de uso, la plantación o tala de árboles, obras de ampliación, reparación y mejora de las existentes, todo ello sin perjuicio de las autorizaciones de organismos con competencias recurrentes.

Artículo 4.5.— CONDICIONES TECNICAS.

Las características técnicas y de acabado de la red viaria se adecuarán al entorno ambiental y a las exigencias técnicas según la intensidad, velocidad y peso de la circulación prevista.

El viario de sistema general se ajustará a las exigencias señaladas en la Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras, Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre y Ley 13/1986 de 28 de noviembre, de Protección y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias y en las Instrucciones Técnicas que al efecto dicten los organismos titulares.

En la urbanización de los espacios públicos deberán tenerse en cuenta las soluciones necesarias para facilitar la movilidad de minusválidos, su regulación a efectos de diseño deberá ajustarse a lo establecido en la Ley 5/1995, de 6 de Abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Las vías locales pueden considerarse como de tráfico medio-bajo con exigencias de anchura de 8 m. de explanada y 6 m. de calzada.

Tanto los nuevos viales como las conexiones con la red de carreteras o caminos se ejecutarán con arreglo a las normas de “accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio” dictadas por el Ministerio de Fomento y demás condiciones establecidas por el organismo titular de la carretera, previa autorización del mismo.

- Pavimentación y encintado de aceras:

Las características técnicas y de acabado de la red viaria se adecuarán al entorno ambiental y a las exigencias técnicas según la intensidad, velocidad y peso de la circulación prevista.

Se recomienda en general, dado el carácter de los núcleos del concejo y la estrechez de las calles, la pavimentación de las mismas manteniendo la continuidad entre acera y calzada, sin bordillo con desnivel entre ambos elementos.

Las soleras de hormigón en pavimentaciones tendrán un espesor mínimo de 20 cm. y una resistencia media mínima de 200 kg/cm^2. Bajo las pavimentaciones de nueva ejecución se dejarán previstas las canalizaciones y arquetas necesarias para las instalaciones enterradas evitando futuras demoliciones.

Se mantendrán las rasantes existentes salvo las señaladas en planos.

Artículo 4.6.— PUBLICIDAD.

En los tramos urbanos y travesías, la publicidad deberá situarse fuera de las zonas de dominio público y no afectará a la señalización, iluminación y balizamiento de la carretera.

Fuera de los tramos urbanos de las carreteras, queda prohibido realizar publicidad en todo el ámbito de este plan.

Artículo 4.7.— CONDICIONES PARA LA EDIFICACION EN MARGENES DE CARRETERAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Además de las específicas para cada zona, se debe tener en cuenta que las nuevas obras de edificación no rebasarán la línea límite de edificación que se señala a continuación:

A ambos lados de las carreteras se establecen dos franjas donde quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas.

La distancia de la línea de edificación se establece a distintas distancias medidas horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada entendida como el borde exterior de la parte destinada a la circulación de vehículos en general.

- Autopistas, autovías y vías rápidas: la línea de edificación se situará a 50 m. del borde de la calzada.
- Carreteras estatales convencionales y de la red básica: la línea de edificación se establece a 25 m. del borde exterior de la calzada.
- Variantes o carreteras de circunvalación: la línea de edificación se situará a 100 m. en carreteras estatales y 50 m. en carreteras de la red básica de la comunidad autónoma, a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.
- Carreteras regionales, comarcales y locales: la línea de edificación se establece a 18, 10 y 8 m. respectivamente del borde de la carretera y los cerramientos de parcela no se autorizan dentro de la línea de servidumbre.
- Caminos: se prohiben cerramientos o construcciones a menos de 3 m. del eje o 1 m. del borde, ajustándose a la condición más restrictiva.

Teniendo en cuenta que la zona de servidumbre por su propia finalidad debe pertenecer a la zona no edificable, la línea de edificación deberá ser siempre exterior a la citada zona.

Cuando excepcionalmente, por ser de excesiva anchura, la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes y la línea de edificación coincidirá con la exterior a la de dicha zona de servidumbre.

Artículo 4.8.— CONDICIONES PARA LA EDIFICACION EN MARGENES DE CARRETERAS EN SUELO URBANO.

Además de las condiciones generales y las específicas para cada zona, se debe tener en cuenta que las nuevas obras de edificación no rebasarán la línea límite de edificación que se señala a continuación:

Se ajustará a las alineaciones marcadas en los planos de ordenación, aunque el organismo titular de la carretera o la Corporación podrá señalar otras alineaciones para cerramientos de parcela o para retranquear la edificación, cuando lo justifique una mejora del trazado o la visibilidad y el Ayuntamiento lo acuerde, ajustándose al procedimiento legal.

SECCION SEGUNDA. SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 4.9.— DEFINICION.

Se refiere a aquellos espacios públicos no edificados, destinados al uso de la colectividad, bien sea como parques, jardines, áreas deportivas al aire libre, de juegos infantiles, espacios de ocio recreativo al aire libre, aparcamientos, etc.

Artículo 4.10.— DELIMITACION.

1. Sistemas generales: Se califican como sistemas generales todas las áreas clasificadas por este plan como dotaciones de ámbito municipal o supramunicipal.

2. Sistemas Locales: Las restantes dotaciones ubicadas en cada uno de los núcleos de población.

Artículo 4.11.— CONDICIONES DE USO.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y el paisaje, especialmente en Suelo No Urbanizable.

De entre los usos definidos en las condiciones generales se especifican las siguientes:

1. Usos permitidos

- Regeneración de la naturaleza.
- Jardín urbano y áreas de juegos.
- Areas peatonales.
- Campos y pistas deportivas al aire libre.
- Aparcamiento.

2. Usos autorizables

- Pequeña edificación al servicio de las zonas verdes.
- Edificaciones deportivas, especialmente las vinculadas a la naútica.

3. Usos prohibidos

- Todos los demás.

SECCION TERCERA.
INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES TECNICAS

Artículo 4.12.— DEFINICION.

Se refiere a aquellas redes y elementos de suministro de energía eléctrica, telefonía, agua, saneamiento, gas, etc. que se desarrollan en el término municipal, bien sea para abastecimiento local o formando parte de redes de ámbito supramunicipal.

Artículo 4.13.— DELIMITACION.

Las existentes, aquellas que se deban proyectar en ejecución del planeamiento para cubrir las necesidades de las distintas zonas.

Las que se señalan en planos como Equipamiento Social/ Servicios públicos-infraestructuras. Abarca los Sistemas Generales y Locales hasta el usuario final.

SUBSECCION PRIMERA. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Artículo 4.14.— CAPTACIONES, DEPOSITOS Y ESTACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE.

Las captaciones deberán contar con autorización y se garantizará la potabilidad y los tratamientos precisos.

Los depósitos tendrán como mínimo la capacidad suficiente pata el consumo total equivalente a 24 horas de consumo punta.

Artículo 4.15.— RED DE DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE.

Todas las edificaciones estarán dotadas de suministro de agua corriente potable.

Se establece un caudal mínimo de 200 l./hab./día para usos residenciales con diámetro mínimo de conducción de 60 mm.

Para otro tipo de instalaciones, se garantizará el caudal mínimo necesario para la actividad.

La conexión de los usuarios con la red estará en la acera de la fachada con arqueta registrable y los contadores se situarán en lugar accesible y se cumplirán las condiciones de la Compañía suministradora.

Artículo 4.16.— RED DE RIEGO Y PROTECCION CONTRA INCENDIOS.

La red de riego y protección contra incendios será independiente de la de abastecimiento y con diámetro mínimo de 100 mm.

Los hidrantes serán enterrados en arquetas con diámetros mínimos de 80 mm. Y fácilmente accesibles a los equipos de extinción y señalizados para su inmediata localización.

SUBSECCION SEGUNDA. SANEAMIENTO Y VERTIDOS

Artículo 4.17.— COLECTORES.

Las conducciones generales serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y los espacios de uso público hasta conectar con las instalaciones de depuración.

Se establecen las siguientes condiciones:

- Capacidad mínima de vertido de 200 l/hab./día en áreas residenciales y en áreas industriales la necesaria para evacuar aguas pluviales a razón de 60 l/m^2 como mínimo.
- Velocidad de agua a sección llena: 0,5- 3,0 m./seg.
- Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 m3 para las alcantarillas de diámetro 30 cm. y 1 m3 para las restantes.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y rasante y cada 50 m. como máximo en las alineaciones rectas.
- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 60 cm. y hormigón armado para las restantes.
- Sección mínima de alcantarilla: diámetro 30 cm.

Las conexiones de los desagües privados con la red general se harán mediante un único ramal por parcela, con diámetro mínimo de acometida 15 cm. de diámetro interior, pendiente >1,5%, impermeable y de paredes lisas y con arqueta de registro de 40x40 cm. adosada a la fachada del solar en la acera.

Artículo 4.18.— ESTACIONES DE DEPURACION DE AGUAS RESIDUALES.

Queda prohibido el vertido de aguas fecales no depuradas a regatos o cauces públicos.

Todas las aguas fecales residuales deberán ser tratadas previamente a su vertido a cauces o subsuelo debiendo cumplir las disposiciones del Reglamento de dominio público hidráulico (Real Decreto 849/1986 MOPU) y otras normas complementarias así como contar con la autorización de los organismos competentes.

Los vertidos industriales, ganaderos, etc. susceptibles de contener elementos de contaminación química no biodegradable deberán contar con sistemas de depuración aprobados por el organismo correspondiente, previa licencia con arreglo al Reglamento de Actividades y se mantendrán de modo que resulten eficaces.

En casos de vertidos especiales de industrias, deberá especificarse en el proyecto el tipo de residuos y sus efectos así como el procedimiento previsto para neutralizarlos en cumplimiento de la legislación sectorial.

Provisionalmente, donde no exista red de saneamiento y hasta que ésta se construya, podrá autorizarse el empleo de fosas sépticas en los casos de viviendas unifamiliares aisladas.

Las actividades autorizables en Suelo No Urbanizable, en caso de imposibilidad de conexión a red cercana, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes, previa depuración correspondiente por medio de fosas sépticas o depuradoras en correctas condiciones de funcionamiento y mantenimiento. No se proyectarán pozos absorbentes en las zonas en que, por razones de permeabilidad, exista riesgo de contaminación.

SUBSECCION TERCERA. ENERGIA ELECTRICA

Artículo 4.19.— COMUNICACIONES POR CABLES Y ONDAS.

Deberá cumplirse la reglamentación vigente.

Las compañías suministradoras deberán solicitar licencia al Ayuntamiento para sus instalaciones y deberán ajustarse a las prescripciones que se le señalen en cuanto a instalación de soportes y báculos, recorrido de tendidos vistos, emplazamiento de luminarias, etc.

En Suelo No Urbanizable debe presentarse proyecto de la instalación que refleje el recorrido del tendido señalando las parcelas o elementos a los que afecte por imponer servidumbres, etc.

Las subestaciones eléctricas y centros de transformación serán de tipo cerrado (en caseta, en carcasa o en armarios de intemperie, suficientemente protegidos todos ellos) en todo el término municipal, se ajustarán a las condiciones generales de estética y edificación de este plan, debiendo guardar en todo caso armonía con el entorno e integrarse en él.

Se prohíbe el paso de líneas aéreas de alta y media tensión por Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Núcleo Rural. Excepcionalmente se podrán tender estas líneas con carácter provisional por Suelo Urbanizable cuyo desarrollo no haya sido iniciado, siempre que exista compromiso expreso por parte de la Compañía operadora de retirada de la línea en el momento en que se inicie la transformación del ámbito urbanizable sin coste alguno para los propietarios de los terrenos o para ninguna de las administraciones que pudieran estar implicadas.

En promociones privadas no se admitirá la localización de centros de transformación o elementos auxiliares en vía pública o espacios libres públicos y su implantación, modificación, traslado, etc. será por cuenta del usuario.

En Suelo Urbano las redes de distribución eléctrica de baja tensión serán subterráneas y será obligatorio en las zonas, edificios y conjuntos catalogados de interés cultural. Para ello se procurará en las nuevas pavimentaciones o en la reforma de las existentes, dejar al menos dos tubos de PVC diámetro 120 mm. y 6 atm. como reserva para enterrar las líneas y las arquetas de conexión correspondientes.

Todo edificio debe estar dotado de energía eléctrica. El nivel de electrificación y los coeficientes de simultaneidad se establecerán de acuerdo con las indicaciones de las normas tecnológicas de aplicación o las exigencias de la actividad.

Artículo 4.20.— SERVIDUMBRES DE TENDIDOS ELECTRICOS.

En relación con las instalaciones de electricidad de A.T. las construcciones cercanas deberán cumplir las siguientes disposiciones:

1. Prohibición de plantación de árboles.

Se prohíbe la plantación de árboles a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en Kv de la línea y como mínimo a 2 m:

$$D= 1,5 + V/150$$

2. Prohibición de construcciones no accesibles a personas.

Se prohíbe la construcción a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en Kv de la línea y a como mínimo 4 m:

$$D= 3,3 + V/150$$

3. Prohibición de construcciones accesibles a personas.

Se prohíbe la construcción a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en Kv de la línea y como mínimo a 5 m:

$$D= 3,3 + V/100$$

Artículo 4.21.— ALUMBRADO PUBLICO.

Para Suelo Urbano se cumplirá:

Nivel mínimo de iluminación en zonas peatonales: 5 lux

Nivel mínimo de iluminación en zonas de tráfico rodado: 15 lux

Nivel mínimo de iluminación en travesías: 100 lux

Artículo 4.22.— SERVIDUMBRES URBANAS.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar soportes, señales y cualquier otro elemento de mobiliario urbano conveniente al servicio de los ciudadanos en lugares o fachadas particulares, a su cargo y notificándolo con antelación a los propietarios.

Artículo 4.23.— ANTENAS DE TELEFONIA.

Se regularán por la ordenanza especifica incorporada a este plan como Anexo del mismo.

TITULO V.
NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO. INVENTARIO

SECCION PRIMERA. CONDICIONES GENERALES

Artículo 5.1.— DEFINICION.

El objeto de este título es establecer los cauces para la protección, conservación y mejora del Patrimonio, entendido como el conjunto de los bienes culturales, económicos, paisajísticos o ambientales, naturales o realizados por el hombre, que constituyen la identidad de los ciudadanos y que por su especial interés merecen ser conservados, total o parcialmente, en las condiciones adecuadas para transmitir dichos valores, por lo que deben ser objeto de una gestión especial.

En los ámbitos regulados por el Plan Especial de Protección del Casco Antiguo de Llanes y el Plan Especial de Protección del barrio de El Cueto, cuyos ámbitos se reflejan en los planos de ordenación de suelo urbano, serán de aplicación las normas previstas en los mismos, que forman parte del cuerpo normativo de este Plan General, excepto en los preceptos expresamente señalados en esta Normativa.

Artículo 5.2.— OBJETIVOS.

1. La protección de edificaciones, jardines o paisajes conlleva la voluntad de las distintas administraciones de conservarlas, restaurarlas o rehabilitarlas, según los casos y condiciones establecidas por este plan.

2. El Ayuntamiento prestará la cooperación necesaria para el mantenimiento de los edificios que así lo requieran.

3. La presunta existencia de yacimientos arqueológicos o paleontológicos, determinará la prohibición de realizar cualquier tipo de obra sin autorización previa de la Consejería de Cultura.

4. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio del Principado de Asturias.

Artículo 5.3.— REGISTRO DE ELEMENTOS EN EL CATALOGO Y SU MODIFICACION.

Se incluyen en el Catálogo de edificios los monumentos, edificios, construcciones y elementos que, por sus características tipológicas, históricas y arquitectónicas merecen ser preservados y especialmente protegidos, impidiendo la actuación indiscriminada sobre los mismos. Se incluyen por tanto todos los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural y sus respectivos entornos, los elementos con ficha en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico (IPAIHA), los incluidos en los catálogos de los planes especiales, el itinerario del Camino de Santiago y su entorno, y los inmuebles que se protegen específicamente a través del presente plan con el máximo nivel de protección.

Respecto de los edificios propuestos para su protección por el plan se señala que estos se grafían en los planos de ordenación, tanto en los de suelo urbano como en los núcleos rurales, sin embargo no se realiza un listado exhaustivo de los mismos.

El Catálogo que contiene este plan podrá ser modificado, tanto para incluir como para excluir elementos como para cambiar las condiciones de protección de los mismos, a instancias de particulares o de las distintas administraciones, adjuntando informe, redactado por técnico competente en la materia, justificativo de los motivos alegados y siguiendo los mismos trámites exigidos para la aprobación del Catálogo, previo informe preceptivo y vinculante de la Comisión de Patrimonio o de Medio Ambiente, según corresponda.

El Ayuntamiento, de acuerdo con los servicios correspondientes y con la aprobación de la Comisión de Patrimonio del Principado de Asturias, practicará el deslinde del terreno que ha de quedar afecto al elemento o sector objeto de la protección, sin cuyo requisito no se concederán licencias de construcción o urbanización en terrenos colindantes con alguno de estos elementos.

La Carta Arqueológica elaborada por la Consejería de Cultura es susceptible de ampliación con nuevos yacimientos documentados por esta Consejería. Para los elementos no incluidos en dicha Carta y de los cuales haya indicios suficientes de existencia de restos valorables desde el punto de vista arqueológico, el Ayuntamiento debe dar inmediata comunicación a la Consejería para la oportuna evaluación de los mismos y la concesión de la necesaria autorización si fuera procedente cualquier actuación de índole arqueológica. Todas aquellas actuaciones que pudieran suponer afección a los yacimientos arqueológicos catalogados deberán contar con las cautelas arqueológicas necesarias, previo informe favorable y vinculante de la Consejería de Cultura.

En relación con los elementos de valor etnológico o etnográfico (hórreos, paneras, cabazos, molinos, fraguas, lavaderos, bebederos, fuentes, etc.) se consideran como elementos protegidos, siendo necesario el informe favorable previo de la Consejería de Cultura para toda obra o actuación, incluido su traslado, que pudiera afectarles.

Se distinguen expresamente dentro de los Bienes de Interés Cultural, los hórreos y paneras protegidos, el Camino de Santiago (Vía Histórica) y el Conjunto Histórico de la Villa de Llanes.

La protección del Patrimonio Etnográfico y del Patrimonio Histórico-Industrial estará de acuerdo con lo establecido en la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural, y de manera concreta la Disposición Transitoria Tercera, con las particularidades de protección de los hórreos y paneras.

Artículo 5.4.— EFECTOS DE LA CATALOGACION.

1. Los elementos y sus entornos afectados por incoación o declaración de Bien de Interés Cultural (BIC) o por inclusión en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Asturias que se declaren con posterioridad a la aprobación de este plan se incluirán en el Catálogo a efectos de anotación e identificación, quedando sometidos al régimen de normativa, control y disciplina que en cada caso apliquen los Servicios competentes en las materias respectivas.

Las intervenciones en estos elementos catalogados, o en sus entornos, deberán contar, antes de la concesión de la licencia municipal de obras, con informe favorable y vinculante de la Comisión de Patrimonio de la Consejería de Cultura.

La Comisión podrá matizar la conveniencia de la intervención y añadir o dispensar de algunas condiciones a la vista de las propuestas específicas de cada proyecto concreto.

2. La protección implica la limitación en la instalación en el mismo de todo tipo de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes, antenas, marquesinas, etc., estando sometida igualmente al citado informe. Los elementos de este tipo existente habrán de eliminarse o adaptarse en el momento que sobre el edificio se realicen obras mayores o alguna intervención sobre la fachada.

3. La edificación protegida no queda afectada por las situaciones de fuera de ordenación.

4. La protección del edificio abarca asimismo a la parcela que lo soporta, que no podrá ser objeto de segregación, especialmente en los casos en que haya sido clasificada como Gran Finca, salvo mejor consideración definida en la delimitación de entorno que se apruebe.

Artículo 5.5.— AYUDAS A LA PROTECCION.

La Corporación municipal facilitará, en la medida que le sea posible, la participación de las escuelas-taller de oficios para la rehabilitación y recuperación de estos edificios y podrá establecer premios a la protección, etc. y facilitar la gestión para obtener ayudas de crédito o a fondo perdido en otras instituciones.

Artículo 5.6.— EXCLUSION DE OTROS REGIMENES.

La inclusión de elementos en este Catálogo, bien sea en el listado o en los planos de ordenación, implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa, su exclusión parcial del régimen general de edificaciones ruinosas y de la imposición de condiciones generales de este plan. A efectos de eventuales declaraciones de ruina se estará a lo dispuesto en la legislación de patrimonio histórico.

Artículo 5.7.— DEBER DE CONSERVACION.

1. La consideración de edificios o elementos como protegibles comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración, cada uno en su ámbito:

a. De los propietarios:

Los propietarios están obligados a mantener los terrenos, edificios e instalaciones de toda clase en las condiciones que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público.

b. De la Administración:

Si el coste de la reparación rebasa los límites establecidos y existieran razones de utilidad pública o interés social que aconsejen la conservación, la Administración podrá subvencionar el exceso del coste de reparación, excluyéndose del régimen de ruina.

2. La infracción por la propiedad del deber de conservación faculta a la Administración a realizar subsidiariamente las obras con cargo a los propietarios afectados y, por la declaración de utilidad pública que la catalogación comporta, podrá acometer la expropiación forzosa de aquellos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

3. Quienes sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derriben, desmonten o talen un edificio o elemento incluido entre los protegidos, así como los propietarios que autoricen su derribo, desmontaje o tala pueden ser obligados, solidariamente y en caso de ser posible, a su reposición, sin perjuicio de las sanciones que procedan.

Artículo 5.8.— RUINA EN EDIFICIOS CATALOGADOS.

Independientemente de las condiciones generales establecidas para la declaración de ruina de un edificio, los elementos catalogados no podrán considerarse fuera de ordenación y será preciso informe técnico justificativo de la ruina señalando expresamente si ésta afecta a los elementos que otorgan valor al edificio, si éstos pueden ser mantenidos o es necesario que sean desmontados para lo que será preciso el dictamen de la Comisión de Patrimonio.

Artículo 5.9.— CLASIFICACION.

A los efectos de aplicación de este plan, se establecen para el conjunto del patrimonio edificado dos categorías de protección:

a) Protección integral

b) Protección ambiental

Artículo 5.10.— PROTECCION INTEGRAL.

En la categoría integral se protege la totalidad de cada edificio en ella incluida, preservando, por tanto, sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que constituyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio edificado.

Se incluyen en esta categoría todos los Bienes de Interés Cultural así como el resto de elementos del Inventario (IPAIHA), los protegidos de manera específica por este plan y todos los edificios tradicionales de uso público (fuentes, lavaderos, bebederos, iglesias, capillas, ermitas, etc.)

Se incluye listado de los dos primeros grupos, los elementos protegidos por el plan se designan gráficamente en los planos de ordenación en Suelo Urbano(P) y en los Núcleos Rurales (Cs).

Artículo 5.11.— PROTECCION AMBIENTAL.

En la categoría ambiental se protege el conjunto del ambiente tradicional, urbano o rural, de los pueblos o barrios, evitando las actuaciones que pudieran atentar contra la trama y la calidad imperante de los edificios protegidos y definiendo la armónica integración entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos incluidos en el nivel integral.

En esta categoría se incluyen la totalidad de edificios tradicionales existentes en el municipio, desde las construcciones más sencillas, como las cuadras de piedra, a aquellas construcciones de mayor valor que no pueden ser objeto de protección integral.

No se incluye una catalogación exhaustiva (escrita o gráfica) de todas estas edificaciones tradicionales, por escapar del alcance de este plan, se puede considerar que, de manera general, todos los edificios tradicionales han de considerarse amparados por este nivel de protección, se trate de viviendas, cuadras, edificaciones auxiliares, etc. preservando los elementos constructivos y arquitectónicos que los caracterizan (muros de mampostería, recercados de huecos, estructuras de cubierta, galerías, corredores, escaleras, etc.) y prohibiendo su demolición.

Artículo 5.12.— TIPOS DE OBRAS QUE AFECTAN AL CONJUNTO DEL EDIFICIO.

1. A los efectos de la regulación de las obras que podrán realizarse en cada categoría, se establecen los siguientes tipos de obra:

a) Conservación

b) Restauración

c) Consolidación

d) Rehabilitación

e) Reestructuración

f) Obra nueva

2. Son obras de conservación aquellas cuya finalidad es la de cumplir obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornamento e higiene de la edificación. Asimismo, se consideran dentro de este apartado, las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.) y estrictas obras de mantenimiento, como reparación de solados, revocos, pintura.

3. Son obras de restauración, aquellas que constituyen el grado máximo de conservación, con las que se pretende, mediante la reparación de los elementos estructurales o no del edificio, restituir sus condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño. La reposición o reproducción de las condiciones originales, habrá de incluir la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para garantizar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado.

4. Son obras de consolidación, las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposición de escaleras, patios de parcela, número de viviendas, etc.) aunque haya aportaciones de nuevo diseño que no afecten a elementos estructurales ni a fachadas.

5. Son obras de rehabilitación las de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso, las carac-

terísticas estructurales del edificio. Este tipo de obra podrá suponer la adecuación de usos bajo cubiertas actuales o que completen a éstos, modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachadas, apertura de patios interiores de huecos de escalera que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados, y la ocupación de patios interiores.

En el caso de edificios incluidos en el nivel de Protección Integral en los que la rehabilitación tenga por objeto su adecuación a esos públicos, podrán asimismo realizarse nuevos forjados, entre plantas y obras análogas siempre que no alteren las características que motivaron la protección del edificio.

6. Son obras de reestructuración las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates. Podrá hacerse modificación de volumen conforme a la ordenanza particular sobre la parcela, sin rebasar en ningún caso las alturas máximas señaladas.

7. Son obras nuevas las de construcción de nueva planta sobre los solares existentes o los que puedan surgir como resultante de sustitución de edificios conforme a este plan.

Artículo 5.13.— OBRAS PREFERENTES Y NO PREFERENTES.

1. Se consideran obras preferentes aquellas necesarias para devolver un edificio a su estado original o a estados previos de mayor valor arquitectónico, artístico o histórico, eliminando añadidos, reformas, actuaciones o deterioros que hayan contribuido a la pérdida de parte de su valor.

2. Esta consideración conllevará la exención de derechos de licencia municipal y de todos aquellos aspectos impositivos que el Ayuntamiento considere procedente. Asimismo, ente tipo de obras serán las posibles de proponer prioritariamente para cualquier forma de ayuda financiera que pueda existir.

Artículo 5.14.— CRITERIOS GENERALES PARA LA AUTORIZACION Y EJECUCION DE OBRAS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS.

1. Se entiende que la protección del patrimonio edificado se garantiza mejor a través del proceso de rehabilitación, debiendo considerarse la reestructuración como excepcional, debiendo ser justificado de manera suficiente.

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

3. En los edificios sujetos únicamente a la conservación de sus fachadas solo se admitirá la demolición total o parcial de fachadas cuando exista declaración de estado de ruina inminente, en cuyo caso se garantizará la reconstrucción fidedigna de la misma y la reposición de sus elementos singulares (jambas, dinteles, molduras, esquineros, carpinterías, aleros, etc.).

4. Para la correcta aplicación de estos criterios será preceptiva la consulta previa a la petición de licencia, en respuesta a la cual los servicios técnicos municipales habrán de matizar las características de las obras posibles en el edificio.

5. La obligación de mantener algún elemento de la edificación o restituirlo a su estado original será objeto de garantía mediante fianza cuyo importe se establecerá en función de las características y magnitud de la intervención de manera que permita la actuación subsidiaria municipal en caso de incumplimiento.

6. El cumplimiento de la normativa general en lo relativo a dimensiones de los huecos de ventilación e iluminación, patios, ascensores, portales, escaleras, salientes de fachada, cornisa y alero y dimensiones mínimas de las piezas no será de aplicación en las obras de reestructuración, restauración o rehabilitación o en lo que se afecte a los elementos singulares que se trate de proteger y conservar.

7. En los casos de reestructuración, con alteración de la fachada interior, se respetará el fondo máximo definido como alineación interior en los planos de ordenación o en la normativa.

Artículo 5.15.— PROTECCION DE USOS.

1. Se mantendrá los usos actuales en los edificios con protección integral, siempre que no impliquen degradación de lo edificado o agresión de la parte estructural.

2. No obstante, se autorizará la sustitución de usos privados por usos de equipamientos colectivos o de pública concurrencia, siempre que tal operación no entrañe riesgo para el edificio o para las características que justifiquen el nivel de protección que se le hubiere otorgado.

3. Se considera autorizable el cambio de uso de vivienda unifamiliar al de vivienda colectiva, en bloque con división horizontal, o a uso hotelero, en aquellos grandes palacios rurales existentes en el municipio, en concreto los que calificados como Gran Finca, en los que este cambio se estima como la manera más adecuada de impedir su ruina, en todo caso se exigirá informe favorable de la Comisión de Patrimonio de Asturias, garantizando el mantenimiento de su configuración externa y de los elementos estructurales y compositivos característicos.

Artículo 5.16.— CONDICIONES ESTETICAS.

Se aplicarán las condiciones estéticas generales de este plan y las más restrictivas que se describen para la categoría de Vivienda Tradicional Familiar (VTF), además de las siguientes:

1. En obras de conservación, deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio, no permitiéndose la alteración o sustitución de cualquiera de los elementos estructurales o de diseño.

2. Las obras de restauración y consolidación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores, de utilización congruente con la calidad y el uso del edificio.

3. En las obras de rehabilitación, deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

4. En las obras de reestructuración, la fachada deberá mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. Cuando la materialización de las condiciones de edificabilidad de lugar a aumento de plantas o volumen, la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En todo caso, deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas y sus remates.

5. En todo caso los materiales de fachada serán exclusivamente la mampostería o sillería de piedra con mortero de cal y los revocos pintados, salvo existencia de otros en el edificio.

6. Las pendientes, materiales y organización de cubierta serán las originales del edificio.

7. Se prohiben las persianas enrrollables exteriores y las contraventanas exteriores tipo “suizo” de protección de los huecos, debiendo emplearse técnicas tradicionales como las contraventanas interiores.

8. Las muestras y anuncios de los comercios se realizarán a base de letras sueltas de tipo clásico, en metal, superpuestas directamente a las fachadas. Los toldos se permiten exclusivamente en planta baja y primera, debiendo responder a un proyecto conjunto para todo el edificio. Los banderines, perpendiculares a la fachada, solo se admiten en planta baja, se ejecutarán en metal, prohibiéndose expresamente los plásticos y su iluminación.

Artículo 5.17.— ENTORNO DE BIENES DE INTERES CULTURAL.

En las áreas situadas en el Entorno de Protección de un Bien de Interés Cultural se aplicarán las siguientes condiciones con preferencia sobre las que pudieran corresponderles por su ordenanza de zona:

- Se aplicarán las condiciones estéticas descritas en el artículo anterior.
- Los acristalamientos se realizarán con vidrios incoloros transparentes exclusivamente.
- Se prohíbe en estos entornos el uso y tipología industrial, en todas sus categorías.

La intervención sobre inmuebles situados en estos entornos deberán someterse a los requisitos exigidos por la legislación de protección del patrimonio, y, en todo caso, a informe favorable y vinculante de la Comisión de Patrimonio de Asturias.

SECCION SEGUNDA. PROTECCION INTEGRAL

Artículo 5.18.— EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL CATALOGO.

Se incluyen en esta categoría todos los Bienes de Interés Cultural así como el resto de elementos del Inventario (IPAIHA), los protegidos de manera específica por este plan y todos los edificios tradicionales de uso público (fuentes, lavaderos, bebederos, iglesias, capillas, ermitas, etc.)

Se incluye listado de los dos primeros grupos y de los situados en los núcleos rurales, los elementos protegidos por el plan en Suelo Urbano se designan gráficamente en los planos de ordenación (P).

Artículo 5.19.— OBRAS PERMITIDAS.

1. En edificios con Protección Integral, se autorizarán con carácter preferente, obras de conservación, restauración, consolidación y los de rehabilitación necesaria para adecuar el edificio a usos de equipamientos, siempre que su uso anterior a la rehabilitación fuese privado o público distinto, o que se persiga mejora o revitalización de usos públicos obsoletos.

2. Estos tipos de obras se permitirán cuando no supongan riesgos de pérdida o daños de las características que motivaron la Protección Integral.

3. Queda expresamente prohibido todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio, no se encuadren en las definiciones anteriores.

Artículo 5.20.— DOCUMENTACION PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA.

Las solicitudes de licencia de restauración, que afecten al conjunto del edificio, incluirán preceptivamente, además de los documentos exigidos en las ordenanzas municipales, documentación detallada sobre los siguientes extremos:

a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayude a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que

el edificio se encuentra, 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 y evolución del edificio en cuanto a sucesivas propiedades y usos, caso de haberse dado éstos 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, tanto exterior como interiormente, y de los 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 requieran reparación.

Artículo 5.21.— DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA.

1. En los casos de las obras permitidas con carácter no preferente será necesario aportar la siguientes documentación:

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

b) Anteproyecto que muestre con claridad las obras de todo tipo a realizar.

c) Todas aquellas otras que guarden relación con la obra a efectuar y la puedan justificar.

2. El informe negativo al tipo de obra que se solicita deberá ser justificado, e indicar las condiciones de uso, tipo y nivel de obra aprovechamiento o estéticas que habrán de darse en sustitución de las que hubieren justificado la respuesta negativa.

SECCION TERCERA. PROTECCION AMBIENTAL

Artículo 5.22.— EDIFICIOS INCLUIDOS.

En la categoría ambiental se protege el conjunto del ambiente tradicional, urbano o rural, de los pueblos o barrios, evitando las actuaciones que pudieran atentar contra la trama y la calidad imperante de los edificios protegidos y definiendo la armónica integración entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos incluidos en el nivel integral.

En esta categoría se incluyen la totalidad de edificios tradicionales existentes en el municipio, desde las construcciones más sencillas, como las cuadras de piedra, a aquellas construcciones de mayor valor que no pueden ser objeto de protección integral.

No se incluye una catalogación exhaustiva (escrita o gráfica) de todas estas edificaciones tradicionales, por escapar del alcance de este plan, se puede considerar que, de manera general, todos los edificios tradicionales han de considerarse amparados por este nivel de protección, se trate de viviendas, cuadras, edificaciones auxiliares, etc. preservando los elementos constructivos y arquitectónicos que los caracterizan exteriormente (muros de mampostería, recercados de huecos, estructuras de cubierta, galerías, corredores, escaleras, etc.).

En gran parte de los casos se trata de construcciones muy sencillas (cuadras, edificaciones auxiliares) cuyos únicos elementos significativos son los muros perimetrales de mampostería de piedra, los cuales se considera necesario conservar.

Se consideran obras permitidas las de conservación, restauración, consolidación, rahabilitación y reestructuración.

La caída de los muros durante el proceso constructivo, o la falta de resistencia de los mismos para los nuevos usos, no será motivo suficiente para su eliminación, se procederá a la reconstrucción de los mismos o se utilizarán exclusivamente con fines de cerramiento, en cada caso. Este mantenimiento de los muros de carga perimetrales no debe impedir la necesaria apertura de nuevos huecos de ventilación, iluminación o comunicación con las posibles ampliaciones del edificio.

Los elementos singulares de fachada, como miradores, galerías, etc., deberán ser respetados, si bien, en su reconstrucción se permitirán ligeras modificaciones de los mismos (ampliación en altura por adición de plantas, duplicación por nueva división horizontal del edificio, etc.), siempre que se mantenga la composición general de la edificación.

Se prohíbe como norma general la demolición de cualquier edificación tradicional, por sencilla que sea, debiendo ser recuperada e integrada en la nueva actuación, en las nuevas construcciones y ello aunque por su ubicación en la parcela, su forma u otras características pudiera dificultar o limitar la construcción o parcelación a realizar o condicionar seriamente determinados parámetros urbanísticos como el frente, fondo o forma de parcela. Se exceptúan de esta condición aquellas edificaciones situadas fuera de las alineaciones exteriores de parcela en Suelo Urbano, o aquellas que invadan o reduzcan la anchura de los viales o en general sean limitativas del interés público.

Artículo 5.23.— CONDICIONES ESTETICAS.

Se aplicarán las condiciones estéticas generales de este plan y las más restrictivas que se describen para la categoría de Vivienda Tradicional Familiar (VTF), además de las siguientes:

1.Cuando exista una alineación consolidada de varias edificaciones tradicionales no se podrá avanzar o retrasar la fachada del edificio.

2.Cuando se permita ampliar la altura del edificio se tenderá a la unificación de la línea de cornisa de la manzana, siempre que correspondan a edificaciones de tipologías tradicionales. Si las construcciones colindantes o las de la manzana tienen la misma altura se mantendrá la de ambas. En caso de existir diferentes alturas se elegirá para la ampliación la de las colindantes que sea dominante en la manzana o la que más se aproxime a la de la ordenanza de zona. En ningún caso este criterio dará lugar a mayor número de plantas, si bien sí podrá superarse la altura de la ordenanza particular. En todo caso la altura mínima de la edificación será la actual.

Artículo 5.24.— DOCUMENTACION PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA.

Las solicitudes de licencia de reforma y ampliación de edificaciones tradicionales incluirán preceptivamente, además de los documentos exigidos en las ordenanzas municipales, documentación detallada sobre los siguientes extremos:

a) 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.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, tanto exterior como interiormente, y de los elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación

El Ayuntamiento, a la vista de la documentación, podrá requerir, en caso de dudas sobre los elementos a proteger, mayor información sobre la edificación actual y su entorno, ya sea gráfica, fotográfica o documental.

SECCION CUARTA.
PROTECCION DE JARDINES Y ELEMENTOS NATURALES

Artículo 5.25.— PROTECCION DE JARDINES HISTORICOS.

Se define como tal, de acuerdo con la legislación de patrimonio, el espacio delimitado, producto de la ordenación por el hombre de elementos naturales, a veces complementado con obras de fábrica y estimado de interés en función de su origen o pasado histórico o de sus valores estéticos, sensoriales o botánicos.

La protección que se dispense a los jardines históricos alcanzará únicamente a aquellos que obtengan tal calificación de acuerdo con la legislación de patrimonio, a la cual se someterá cualquier obra o actuación a realizar sobre ellos.

Artículo 5.26.— PROTECCION DE ELEMENTOS NATURALES.

Sin perjuicio de la aplicación de la normativa correspondiente a la categoría de suelo por que discurran, los cauces y manantiales públicos se sujetan a las siguientes mediadas protectoras:

1. En tanto no se haya efectuado por el organismo correspondiente el deslinde de las zonas de máxima avenida de los cauces, las construcciones, extracciones de áridos, establecimiento de plantaciones, obstáculos y otros usos o instalaciones deberán situarse a una distancia superior a 25 a partir de ambos límites del álveo de los cauces públicos. Para distancias inferiores se precisará autorización expresa del Organismo de Cuenca, previa a la que correspondiera otorgar por cualquier otro organismo de la Administración. En dichos márgenes de protección no se permitirán otros edificios que los ligados a la utilización de las aguas, como diques, molinos, piscifactorías, instalaciones naúticas, etc.

2. Junto a los ríos de caudal permanente deberán retirarse los cierres de fábrica al menos 5 m. del borde del cauce.

3. En vaguadas o arroyos estacionales, aún cuando discurran por el interior de una finca privada, se evitará cualquier obra de cierre o movimiento de tierra que interrumpa la normal circulación de las aguas.

4. La extracción de rocas, arenas y piedras existentes en los cauces precisará autorización otorgada conforme a la legislación específica con carácter previo a la solicitud de licencia.

SECCION QUINTA. PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO, PALEONTOLOGICO, ETNOGRAFICO E HISTORICO-INDUSTRIAL

Artículo 5.27.— PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO, PALEONTOLOGICO, ETNOGRAFICO E HISTORICO-INDUSTRIAL.

Se estará a lo dispuesto en la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural, y en concreto a la Disposición Transitoria Tercera, sobre el régimen de protección preventiva de los bienes, con especial atención a los Bienes de Interés Cultural, al Camino de Santiago, a los hórreos y panera protegidos y al ámbito del Conjunto Histórico de la Villa de Llanes.

Artículo 5.28.— PROTECCION DEL PATRIMONIO ETNOGRAFICO.

A efectos de la legislación de patrimonio son bienes inmuebles se carácter etnográfico aquellas edificaciones e instalaciones cuyo modelo constitutivo sea expresión de conocimientos adquiridos, arraigados y transmitidos consuetudinariamente y

cuya facturase acomode en conjunto o parcialmente a una clase, tipo o forma arquitectónica utilizada tradicionalmente por las comunidades o grupos humanos.

La solicitud de cualquier tipo de actuación sobre estos elementos requerirá su tramitación ante la Comisión de Patrimonio de Asturias.

TITULO VI.
NORMAS DE SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

SECCION PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6.1.— OBJETO.

El presente plan tiene por objeto regular la supresión de obstáculos o barreras arquitectónicas que dificulten la accesibilidad de los edificios públicos y el transito en la vía pública de aquellas personas a quienes resulta especialmente penoso, por padecer defectos físicos, ser de edad avanzada o debido a otras circunstancias.

Artículo 6.2.— AMBITO DE APLICACION.

Las disposiciones de esta ordenanza se aplicarán:

a) A todos los proyectos de obras e instalaciones a las que se refiere este plan, que sean aprobados a partir de su vigencia, tanto si se ejecutan por el Ayuntamiento, como por entidades y particulares, cualquiera que fuere el título que legitime a éstos para dicha ejecución.

b) A los mismos elementos constructivos e instalaciones ya existentes con anterioridad a la indicada vigencia, mediante su adaptación paulatina a esta normativa.

SECCION SEGUNDA. ACCESIBILIDAD EN LA VIA PUBLICA

Artículo 6.3.— PAVIMENTO.

Los pavimentos destinados a los peatones y aquellos que sirvan tanto para vehículos como para peatones, serán en general duros y antideslizantes.

Artículo 6.4. PASOS PEATONALES.

1. En los pasos peatonales se salvarán el desnivel entre acera y calzada, dando a la acera la forma de vado.

2. Estos vados peatonales tendrán una anchura igual al del paso de peatones.

3. A cada lado de los vados peatonales se colocará una franja de losetas especiales, con un ancho total de 1 m. y una longitud igual a al anchura de la acera, a fin de que los invidentes puedan percatarse al tacto de que se encuentran en un paso peatonal.

Una franja semejante se colocará a todo lo largo del borde exterior del vado peatonal, excepto en casos de aceras de hasta 2 m., en que la franja en lugar de ser de 1 m. de ancho, ocupará todo el vado peatonal.

4. Estas losetas especiales serán de color rojo. El bordillo se pintará del mismo color.

Artículo 6.5.— CRUCES.

1. En los cruces de calles se colocarán dos franjas como las descritas en el artículo anterior, que partiendo del vértice de los edificios, discurran perpendiculares a la alineación de los bordillos, hasta éstos, para que los invidentes, cuando no pasen cerca de las fachadas, se aperciban de su llegada a un cruce.

2. En los chaflanes, estas franjas se dispondrán en las dos esquinas.

3. Si en la calzada existe una isleta intermedia, ésta se recortará para disponer de un paso peatonal, al mismo nivel de la calzada señalizando también con losetas especiales y de la misma anchura que el paso de peatones de la acera.

4. Si este paso, por su longitud, se efectúa en dos tiempos, en el centro de la calzada existirá una superficie de protección de una longitud mínima igual a la del paso de peatones, y de un ancho mínimo de 1,20 m.

5. En las escaleras se evitarán los resaltes de la huella sobre tabica y se intentará que la tabica quede remitida hacia el interior en su parte inferior.

6. La huella más apropiada será de 28 cm. y el pavimento antideslizante. La contrahuella será de un máximo de 17,5 cm.

7. La escalera deberá tener, al menos, 1,30 m. de ancho y el pasamanos se prolongará 45 cm. a partir del último escalón.

8. Siempre que sea posible establecer una pendiente máxima del 12%, las escaleras se complementarán con una rampa de ancho mínimo 0,90 m. con pavimento antideslizante y pasamanos lateral.

Artículo 6.6.— OTRAS INSTALACIONES.

1. Los alcorques se cubrirán con una rejilla para impedir que los invidentes se deslicen por el hueco que circunda el árbol.

2. No se permitirá la construcción de salientes, tales como escaparates, toldos, etc., para evitar daños a los invidentes, cuando no se detecten con la suficiente antelación. Asimismo, en las instalaciones de Kioscos, terrazas de bares y demás elementos similares que ocupen las aceras, deberán tomarse las medidas necesarias para que los invidentes puedan detectarlas a tiempo.

3. Aquellos elementos urbanos de uso público, tales como fuentes públicas y otro análogos, deberán colocarse según diseño y dimensiones que hagan posible su uso a minusválidos en sillas de ruedas.

4. Las señales de tráfico verticales, semáforos, postes de iluminación o cualquier otro elemento vertical de señalización que se halle en la vía pública, deberán situarse en el borde exterior de la acera, siempre que la anchura de ésta sea igual o superior a 1,50 m. Si la acera no existe o su ancho es inferior, los elementos verticales de señalización, se colocarán junto a la fachada, siempre a una altura suficiente para no causar daño a los invidentes. Para seguridad de los invidentes, tampoco existirán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie que comprenda el paso de peatones.

5. Los semáforos se colocarán siempre junto al bordillo y en el margen interior de la franja de losetas especiales, perpendicular a la fachada, situada al lado izquierdo.

6. Los hitos o mojones que se sitúen en las sendas peatonales par impedir el paso de vehículos, tendrán una luz libre mínima de 1 m. para permitir de este modo, el paso de una silla de ruedas, y perpendicularmente a la alineación de los mojones, con las mismas losetas especiales que para los pasos, se construirá una franja de 0,80 m. de ancho por 2 m. de longitud, para advertir a los invidentes de la proximidad de un obstáculo.

SECCION TERCERA. ACCESIBILIDAD A EDIFICIOS PUBLICOS

Artículo 6.7.— NORMAS GENERALES.

Las condiciones generales de accesibilidad a edificios públicos se ajustarán a lo establecido en la Ley 5/1995, de 6 de Abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras, del Principado de Asturias.

SECCION CUARTA. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 6.8. EXCEPCIONES PREVISTAS.

1. Los condicionantes referentes a supresión de barreras arquitectónicas deben considerarse como pautas generales, no debiendo plantearse como exigencias mínimas siempre, pero sí tenerse en cuenta, en todo caso, a nivel de estudio particularizado.

2. Como datos complementarios de la Normativa general, deben tenerse en cuenta los siguientes:

a) Aspectos arquitectónicos.

Las exigencias generales de supresión de barreras arquitectónicas en accesibilidad y diseño son mínimas, en el caso de conocerse con anterioridad la existencia de usuarios que emplean sillas de ruedas, y también cuando el número de viviendas sea superior a 50. En este último caso, solamente podrán dejarse de cumplir las condiciones si se conocen los futuros usuarios y no hay entre ellos minusválidos que deban emplear silla de ruedas.

La existencia de usuarios minusválidos que requieran condiciones especiales distintas del uso de la silla de ruedas deberán tenerse en cuenta, variándose las medidas de supresión de barreras arquitectónicas en el sentido de adecuarlas a cada caso concreto de minusvalía, sea cual sea el número de viviendas promovidas.

b) Aspectos urbanísticos.

El tratamiento antideslizante de aceras es deseable en todo caso. Las dimensiones de las aceras pueden hacer inútiles los bordillos de rampa, por lo que solo se adoptarán si éstas tienen por lo menos 1,20 m. de anchura. En otro caso, es preferible un bordillo bajo (del orden de 10 cm) mejor que la inclinación.

Los indicadores sonoros de semáforos deben ser regulados para que su tono no produzca molestias al vecindario.

TITULO VII. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

Artículo 7.1.— RED VIARIA.

Toda vía cuya construcción se proyecte, deberá cumplir, salvo justificación razonada en contra, con las siguientes condiciones:

1. El perfil transversal de las vías rodadas, definido por su anchura entre las alineaciones exteriores, tendrá una dimensión mínima de 6 m.

2. Las vías peatonales deberán tener un ancho mínimo de 2,5 m.

3. Las aceras, una a cada lado de la calle, tendrán una anchura mínima de 1,50 m., en caso contrario, y siempre con anchuras inferiores a 9 m., se proyectará un firme continuo, sin bordillo ni escalón separador, para calzada y aceras, separadas por pilotes o elementos similares.

3. Cuando existan fondos de saco, éstos tendrán una longitud máxima de 100 m. y una glorieta que permita el giro de vehículos sin maniobra, no podrán servir a mas de 100 viviendas.

4. Los estacionamientos laterales a las calzadas tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m., tanto en batería como en diagonal, en cordón la dimensión mínima será de 2,0 x 5,0 m.

5. La pendiente de las aceras no superará el 14%, y los tramos de escalinata no excederán de 9 peldaños, con dimensión máxima de tabica 17,5 cm. y mínima de huella de 30,0 cm., debiendo contar con rampa para minusválidos.

6. En las vías de nueva creación, el ancho propuesto tendrá la consideración de mínimo.

En el caso de existencia de alineaciones consolidadas, circunstancia que se acreditará documentalmente, y no declaradas expresamente fuera de Ordenación, previo informe municipal incorporado a la solicitud de Licencia de Edificación, las distancias propuestas se podrán reducir hasta las mínimas señaladas, siempre de acuerdo con las alineaciones establecidas en los planos de ordenación de este plan.

7. En los casos en que el Planeamiento aprobado prevea nuevas alineaciones o variación de las existentes, con carácter previo a la solicitud de Licencia municipal se levantará acta de alineaciones en documento por duplicado, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

8. Cuando por aplicación de este plan y como consecuencia de la rectificación de la alineación existente, aparecieran cuerpos salientes que dejaran medianerías vistas con desarrollo superior a 50 cm., deberá darse en planta baja una solución de continuidad con la alineación primitiva fijada por las edificaciones colindantes que permaneciesen, y en tanto éstas no fuesen sustituidas. A estos efectos se admitirán cuerpos volados por retiro en planta baja de la línea de edificación señalada, espacios porticados, etc., de modo que las líneas de la poligonal que en planta baja define el encuentro entre edificaciones ofrezcan ángulos superiores a 15º o dejen pasos libres superiores a 1,20 m. en el caso de espacios porticados.

9. Se consideran como viales y espacios libres públicos, a los efectos de la existencia de frente mínimo de parcela y acceso a espacio público, exclusivamente los señalados como tales en los planos de ordenación. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles que den lugar a aumento de volumen, alturas, densidad o número de viviendas, distintas a las fijadas en este plan.

10. Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de las calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades del núcleo, pudiendo los propietarios proponer la entrega y conservación al Ayuntamiento, previa cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales estarán dotadas de la totalidad de servicios señalados por la legislación urbanística y en perfectas condiciones se mantenimiento.

11. Cuando las aceras o el espacio no destinado al paso de vehículos tenga un ancho superior a 2,5 m. y los servicios existentes o a instalar no se vean afectados, se preverá la colocación de arbolado, incluso en la zona destinada a estacionamiento, a fin de disciplinar la posición de los vehículos.

12. Las condiciones de pavimentación de las nuevas aceras y calzadas no deberán aplicar de manera sistemática los materiales y secciones utilizados en la actualidad, que deberán aplicarse exclusivamente a las áreas urbanas o urbanizables de vivienda colectiva o de alta densidad y a los viarios estructurantes; las nuevas urbanizaciones deben usar soluciones imaginativas que, huyendo de la copia de las que se vienen ejecutando en la actualidad, combinen nuevas secciones de calzada (rasante continua sin bordillos, pendientes hacia el centro, etc.) con materiales más adecuados al carácter rural y tradicional de ciertos ámbitos de actuación, incluso aquellos suelos urbanizables de baja densidad (madera, adoquinados, hormigón impreso, rejillas de hormigón prefabricado con hierba, etc.).

13. El mobiliario urbano huirá también en la medida de lo posible de la homogeneidad característica del suelo urbano de alta densidad, aportando soluciones adaptadas a cada uno de los ámbitos específicos de desarrollo.

Artículo 7.2.— RED FERROVIARIA.

1. El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como nodo de transporte de personas y mercancías. Comprende:

a) La zona de viales ferroviarios, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

b) La zona de instalaciones ferroviarias, constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes y, en general, a cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.

c) La zona de servicio ferroviario, constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones y demás equipamientos que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

2. El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras ferroviarias, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica y las disposiciones contenidas en el presente plan.

3. En la zona de viales no se podrá edificar otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección y señalización, y similares.

4. En la zona de instalaciones ferroviarias podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario directamente vinculados al funcionamiento del servicio ferroviario, viviendas familiares para la custodia de sus instalaciones y equipamientos para el uso del personal de servicio. La edificabilidad será 0,7 m^2/m^2, con una ocupación máxima del 50%.

5. En la zona de servicio ferroviario podrán construirse edificios para la prestación del servicio público tales como naves de estación y servicios terciarios complementarios, así como los destinados a la atención del usuario. La edificabilidad será 1,0 m^2/m^2, con una ocupación máxima del 50%.

6. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 construidos, tanto en la zona de instalaciones como en la de servicio ferroviario.

7. Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas o de infraestructuras complejas, tanto en la zona de instalaciones ferroviarias como en la de servicio ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias o urgentes que sean interiores y no afecten al entorno o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

8. Las actuaciones colindantes con el sistema ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

9. La construcción de nuevas urbanizaciones o equipamientos, cuyo acceso conlleve la necesidad de atravesar una línea férrea, implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel existente, siendo el coste de tal construcción y supresión a cuenta del promotor de la urbanización o equipamiento.

Artículo 7.3.— ABASTECIMIENTO DE AGUA.

1. Los proyectos de urbanización o de obra civil dimensionarán la red de agua teniendo en cuenta la afección de las áreas urbanizadas o urbanizables que puedan incidir sobre el objeto de estudio, a fin de evitar saturaciones e infradimensionamientos.

2. Se indicará la procedencia del agua, justificando, en el caso de no proceder de la red general, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis. En todos los casos deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medio idóneos para que puedan estar debidamente dotadas de este elemento las viviendas más elevadas, a las que se aplicarán las medidas correctoras adecuadas para que su funcionamiento no origine molestias.

3. La dotación disponible de agua potable no será inferior a 250 litros por habitante y día, ni de 350 litros cuando se prevea la existencia de piscinas. En zonas industriales el consumo diario mínimo adoptado será de 30 metros cúbicos por hectárea.

4. Todas las conducciones serán subterráneas siguiendo, en lo posible, el trazado de las aceras. La separación de protección entre la red de abastecimiento de agua y otras instalaciones, deberá cumplir, como mínimo, las distancias señaladas en el siguientes cuadro:

	Separación media entre generatrices (cm)	
Instalaciones	Horizontal	Vertical
Alcantarillado	60	50
Electricidad alta	30	30
Electricidad baja	20	20

En cualquier caso, la red de distribución deberá ir por encima de la red de alcantarillado, con la debida protección de heladas y de cargas de tráfico en los puntos de cruce de calzada.

El diámetro mínimo de la red general de distribución será de 125 mm.

5. Como protección contra incendios, será obligatorio instalar hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados. En zonas residenciales se preverá un hidrante cada 25 m; en áreas industriales un hidrante cada 100 m. lineales de fachada o por cada Ha urbanizada.

Artículo 7.4.— ALCANTARILLADO Y DEPURACION DE AGUAS RESIDUALES.

1. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, excepto para viviendas unifamiliares en tanto puedan ser conectadas a la red general de saneamiento, siempre y cuando se garanticen las características de los vertidos de acuerdo con la legislación sectorial.

2. El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. En las zonas de edificación residencial en que existan arroyo o ríos que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas vierta directamente a los cauces naturales.

3. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los caudales naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie de terreno las aguas de lluvia.

4. Los proyectos de red estarán sujetos a las normas tecnológicas en vigor y, además, a las siguientes condiciones:

a) Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 30 cm. de diámetro, y las velocidades comprendidas entre 0,6 y 3,0 m/seg cuando los conductores sean circulares, pudiendo aumentarse hasta 5 m/seg para secciones ovoides o especiales visitables.

b) La pendiente mínima en los ramales iniciales, serán del 1%, y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales.

c) En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios, se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será 0,5 m3, para las alcantarillas de 30 cm. y 1 m3 para el resto.

d) En el alcantarillado tubular y ovoide, se dispondrán pozos de visita o registro a distancias no superiores a 50 m. y en todos los cambios de alineaciones y rasantes. En el alcantarillado visitable, se dispondrán cada 100-150 m.

e) Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, preferentemente, bajo las aceras o espacios peatonales, a una profundidad mínima de 1,0 m.

f) En el caso de conexión a la red estatal de carreteras deberá cumplirse lo establecido en las Normas de "Accesos a Carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio.

5. Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes y de los sistemas imbornales precisos que permitan la adecuada evacuación de las escorrentías superficiales.

6. En el caso de que la evacuación de las aguas residuales industriales se haga directamente a la red de alcantarillado sin depuración previa, el efluente deberá estar desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías, así como de materias sólidas viscosas, flotantes, sedimentables o precipitables que, al mezclarse con otros efluentes, puedan atentar el buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

Artículo 7.5.— DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA.

1. La red de energía eléctrica se clasifica en:

a) Red de transporte, con tensiones entre 300 y 220 kv.

b) Red de reparto, con tensiones entre 132 y 45 kv.

c) Red de distribución, entre 20 y 15 kv.

2. En suelo urbano el tendido de los cables deberá ser subterráneo. Excepcionalmente, podrá autorizarse el tendido aéreo, pero tendrá carácter provisional y en precario hasta que el Ayuntamiento estime que deba pasar a subterráneo, sin que en ningún caso, sean a cargo de éste las obras.

En Suelo Urbanizable se podrá autorizar el tendido aéreo en tanto no sea aprobado el Plan Parcial correspondiente, a partir de este momento deberá variarse el trazado aéreo o transformarse a subterráneo, siendo necesario para que sea exigible la transformación a subterráneo que los terrenos estén en curso de urbanización, tengan cotas de urbanización establecidas en el Proyecto de Urbanización y se hayan cumplido las formalidades del artículo29 del Decreto 2619/66.

2. Se prohíbe ubicar los centros de transformación en las vías públicas, salvo autorización expresa del Ayuntamiento: únicamente podrán establecerse sobre terrenos de propiedad particular y, en este caso, las condiciones de volumen y estéticas del edificio deben ajustarse a las exigidas por la ordenanza particular.

3. Las subestaciones de transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, 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 para los vecinos.

Artículo 7.6.— ALUMBRADO PUBLICO.

1. Las vías públicas deberán tener los niveles lumínicos que se indican a continuación. Dichos niveles se consideran en servicio, por lo que, a la puesta en marcha, se exigirá un nivel lumínico superior en un 30% al señalado en cada caso.

Nivel mínimo de iluminación en zonas peatonales: 5 lux.

Nivel mínimo de iluminación en zonas de tráfico rodado: 15 lux.

Nivel mínimo de iluminación en travesías: 30 lux.

2. En las vías rodadas se admitirán luminarias de tipo hermético, con refractor de vidrio prismatizado, lámpara de vapor de mercurio, o de sólido de alta presión, y lámpara de vapor de mercurio de color corregido, o sistemas análogos, justificando en la solución adoptada el consumo de energía mínimo.

3. En los recorridos peatonales, se admitirá cualquier tipo de luminarias de tipo hermético, bien sea sobre báculo, fuste y otros de tipo ambiental que armonice con el carácter de la urbanización.

4. En el suelo urbano, y particularmente en las zonas de protección de edificios, se implantarán modelos de báculos, fustes y farolas acordes con el carácter urbano y tradicional de dichas áreas. Todos los equipos a emplear deberán estar normalizados. Los fustes o soportes deberán estar protegidos de la corrosión y dispondrán de toma de tierra si son conductores. Las luminarias deberán ser cerradas, con cierre de tipo hermético, y sistemas ópticos de larga vida media y reducida depreciación. La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano, ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.

5. Las redes de distribución serán subterráneas, salvo excepciones muy justificadas por las características de la urbanización y condiciones geométricas de las vías.

6. La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y a las normas que apruebe el Ayuntamiento. Del mismo modo, todos sus elementos, tales como báculos, luminarias, conductores, etc. deberán ser de modelos y calidades previamente aprobados y homologados por el Ayuntamiento.

Artículo 7.7.— JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO.

1. El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo, en todo caso, obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y porte adecuado, y el ajardinamiento a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en la calle, isletas y plazas de peatones comprendidos dentro de los terrenos objeto de la urbanización, así como en los espacios libres interiores y exteriores de carácter público o privado que se definen para el Suelo Urbano.

2. El proyecto deberá prever la ubicación, en los espacios libres, de mobiliario urbano estandarizado, buzones de correo, cabinas de teléfono, etc. y de los usos que se puedan permitir en esos espacios áreas de juego y recreo de niños, espectáculos al aire libre, bares, pequeños puestos de venta de flores, periódicos, etc. asimismo, se deberán definir los elementos de mobiliario urbano que se instalen cerramientos, papeleras, bancos, y de los elementos singulares que se proponen, monumentos, esculturas, fuentes, y del tratamiento de las superficies del terreno, pavimentaciones de itinerarios peatonales, escalinatas, muros de contención, etc. Los elementos de mobiliario urbano no estandarizados, singulares, que se propongan y el tratamiento del terreno, deberán ser previamente aprobados por el Ayuntamiento para las zonas verdes de uso público.

3. En las áreas de edificación tradicional (ámbitos del Plan Especial del Casco Antiguo de Llanes y del barrio de El Cueto, áreas con calificación Vivienda Tradicional Familiar, Trama Urbana Tradicional y Gran Finca, y la totalidad del Suelo No Urbanizable, incluidos todos los núcleos rurales) se deberá prestar especial cuidado al mobiliario urbano a instalar, las papeleras, bancos, farolas, juegos infantiles, etc., deberán estar pensadas para estos espacios.

Especial mención merecen otros elementos utilizados de manera genérica, como los buzones de correos, las cabinas de teléfonos u otros similares, en este caso el Ayuntamiento deberá aprobar un modelo específico diferenciado para estas áreas tradicionales, evitando los elementos estandarizados utilizados para el conjunto del estado.

Estos elementos, especialmente las cabinas, deberán permitir la coexistencia sobre cada elemento de la totalidad de operadores que puedan llegar a funcionar sobre el municipio, evitando la acumulación de elementos redundantes.

La actuación, sustitución o mejora de estos elementos conllevará la progresiva sustitución de los mismos por elementos de diseño específico, previa aprobación y homologación por el Ayuntamiento.

TITULO VIII. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 8.1.— DEFINICION.

Constituyen el Suelo No Urbanizable las áreas del municipio declaradas por este plan al margen del proceso de urbanización en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, productivos, naturales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Artículo 8.2.— CATEGORIAS.

El territorio del Suelo No Urbanizable se divide, en función de sus cualidades específicas principales y de acuerdo a los objetivos del plan, en las siguientes categorías:

a) S.N.U. de Protección Especial

b) S.N.U. de Protección Especial de Sierra del Cuera

c) S.N.U. de Protección Especial de Monumento Natural

d) S.N.U. de Costas

e) S.N.U. de Interés Agroganadero

f) S.N.U. de Interés Forestal

g) S.N.U. de Interés de Minería

h) S.N.U. de Infraestructuras

i) S.N.U. de Núcleo Rural

j) S.N.U. de Quintana Tradicional

SECCION PRIMERA. S.N.U. DE PROTECCION ESPECIAL

Artículo 8.3.— S.N.U. DE PROTECCION ESPECIAL (PE). DEFINICION. DELIMITACION.

Corresponde esta zonificación a aquellas áreas con importantes valores ecológicos y ambientales que es preciso preservar de la acción urbanizadora, de manera más concreta con las masas arboladas de carácter autóctono, las formaciones geológicas de interés y el resto de elementos naturales valiosos no incluidos en otras categorías de protección.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Clasificación del Suelo.

Artículo 8.4.— S.N.U. DE PROTECCION ESPECIAL DE SIERRA DEL CUERA (PESC). DEFINICION. DELIMITACION.

Corresponde a la zona así delimitada en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Principado de Asturias, incluyendo además la denominada Sierra de la Cubeta, integrante de la del Cuera.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Clasificación del Suelo.

Artículo 8.5.— S.N.U. DE PROTECCION ESPECIAL DE MONUMENTO NATURAL (PEMN). DEFINICION. DELIMITACION.

Se otorga esta subcalificación dentro de la zona de protección de costas a aquellas áreas donde se encuentran monumentos naturales incluidos en el P.O.R.N.A. o bien monumentos naturales de nueva catalogación en este Plan General de Ordenación.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Clasificación del Suelo.

Artículo 8.6.— CONDICIONES DE USO.

La tendencia general será la del mantenimiento de los usos tradicionales, aunque evitando aquellos que supongan un riesgo grave para la conservación o mejora de las zonas.

Como principio general de conservación de estas áreas, la destrucción accidental o provocada de los elementos naturales, flora, fauna o aguas que originaron su protección, no modificará su condición de Especial Protección, adquirirán además la calificación de áreas a regenerar, con las mismas limitaciones que les hubieran correspondido anteriormente.

1. Usos permitidos

- Protección, conservación y mejora del estado natural.

- Usos relativos a las actividades agropecuarias tradicionales, manteniendo sus actuales superficies e intensidades.

2. Usos autorizables. Sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la Ley 22/1988 de Costas para la zona de servidumbre de protección y de las derivadas de la legislación sectorial de aplicación en cada caso, podrán autorizarse los siguientes usos:

- Aprovechamiento maderero tradicional.

- Acondicionamiento y mejora de caminos y pistas existentes de uso ganadero o forestal.

- La apertura de nuevas pistas, para uso exclusivo forestal o ganadero, en S.N.U. de Protección Especial de Sierra del Cuera.

- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no.

- Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.

- El cambio de uso de las quintanas tradicionales, de acuerdo con la Sección Séptima de este Título, para aquellos casos en que el especial interés de la edificación haga aconsejable su mantenimiento.

3. Usos prohibidos

- Los demás, quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje o al medio ambiente, y en especial:

- Las líneas aéreas de Alta y Media Tensión.

- Todo tipo de edificación o infraestructura, salvo las permitidas en el punto anterior.

- La canalización y encauzamiento de ríos y arroyos, salvo caso de desastre o grave riesgo.

- Las industrias extractivas, en todas sus modalidades, salvo concesiones en vigor.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida de un 25%, sin superar la superficie máxima construible u ocupación máxima previstas por el Plan para los distintos usos.

Esta ampliación precisará informe favorable previo de la Dirección General de Recursos Naturales y Protección Ambiental cuando se ubique en el Paisaje Protegido de la Sierra del Cuera o en los Monumentos Naturales.

SECCION SEGUNDA. S.N.U. DE COSTAS

Artículo 8.7.— S.N.U. DE COSTAS (PC). DEFINICION. DELIMITACION.

Corresponde esta zonificación a aquellas áreas con importantes valores ecológicos y ambientales comprendidas entre la línea de costa y la actual carretera nacional o la futura Autovía del Cantábrico. La zona se delimita de acuerdo con las determinaciones de La Ley 22/1988 de Costas y su Reglamento de desarrollo, y con los criterios establecidos en las Directrices Subregionales de Ordenación para la Franja Costera y en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales aprobados por el Principado de Asturias, al delimitar el Paisaje Protegido de la Costa Oriental, entendiendo ambos documentos de ordenación territorial, que se trata de unos terrenos que es preciso preservar de la presión urbanística característica de estos entornos costeros y turísticos.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Clasificación del Suelo.

Artículo 8.8.— CONDICIONES DE USO.

La tendencia general será la del mantenimiento de los usos tradicionales, aunque evitando aquellos que supongan un riesgo grave para la conservación o mejora de las zonas.

Como principio general de conservación de estas áreas, la destrucción accidental o provocada de los elementos naturales, flora, fauna o aguas que originaron su protección, no modificará su condición de suelo protegido, adquirirán además la calificación de áreas a regenerar, con las mismas limitaciones que les hubieran correspondido anteriormente.

1. Usos permitidos

- Protección, conservación y mejora del estado natural.

- Usos relativos a las actividades agropecuarias y forestales tradicionales, manteniendo sus actuales superficies e intensidades o sin edificación.

2. Usos autorizables. Sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la Ley 22/1988 de Costas para la zona de servidumbre de protección y de las derivadas de la legislación sectorial de aplicación en cada caso, podrán autorizarse los siguientes usos:

- Acondicionamiento, mejora y apertura de caminos y pistas, para uso ganadero, forestal o turístico.

- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no.

- Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.

- Las cuadras y naves de uso ganadero de nueva planta, fuera de la franja de 500 m., señalada en los planos.

- El cambio de uso de las edificaciones tradicionales existentes a terciario o dotacional público, con un incremento de la superficie construida de un 25%, incluso la recuperación de ruinas de suficiente entidad, para aquellos casos en que el especial interés de la edificación haga aconsejable su mantenimiento.

- Las edificaciones, usos y actividades necesariamente vinculados a la ribera del mar, en concreto los recogidos en la Ley 22/1988 de Costas y en la Directrices Subregionales de Ordenación de la Franja Costera de Asturias.

- Las edificaciones permanentes o estacionales de hostelería y servicios de playa en aquellas que a la aprobación de este plan cuenten con este servicio, con el límite de un solo establecimiento por playa, sujeto a concesión administrativa por parte del Ayuntamiento, con las limitaciones establecidas en la legislación sectorial y previa redacción de un Plan Especial.

3. Usos prohibidos

- Los demás, quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje o al medio ambiente, y en especial:

- Las líneas aéreas de Alta y Media Tensión, incluso perpendiculares a la costa.

- Todo tipo de edificación, salvo las permitidas en el punto anterior.

- Las industrias extractivas, en todas sus modalidades, salvo concesiones en vigor a la Aprobación Definitiva de este documento, tanto de explotación como de estudio.

- El resto de cambios de uso, sobre manera a residencial.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida de un 25%, sin superar la superficie máxima construible u ocupación máxima previstas por el Plan para los distintos usos.

Esta ampliación precisará informe favorable previo de la Dirección General de Recursos Naturales y Protección Ambiental cuando se ubique en el Paisaje Protegido de la Costa Oriental.

En todo caso se estará a lo dispuesto en la Directriz Bb1 de las Directrices Subregionales de Ordenación del Territorio para la Franja Costera de Asturias.

4. Determinaciones de la Ley de Costas

- La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará por lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas.
- Los usos en la zona afectada por la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización de la Comunidad Autónoma, tal y como establecen los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/1992 de 18 de septiembre que modificó parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
- Se deberá garantizar el respeto a la servidumbre de tránsito establecida en el artículo 27 de la Ley de Costas, el cumplimiento del artículo 28 relativo a la previsión de accesos al mar y de las condiciones que el artículo 30 señala para la zona de influencia.
- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas situadas en zona de dominio público o de servidumbre se regirán por lo especificado en su Disposición Transitoria Cuarta.
- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

Artículo 8.9.— CONDICIONES ESTETICAS Y DE EDIFICACION.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

Estas edificaciones, así como las intervenciones de señalización o acceso deberán quedar integradas en el entorno natural, no alterando de forma notoria el paisaje. Como norma general se evitará la ubicación de las edificaciones en las zonas altas de los montes, en las aristas y en los lugares de mayor visibilidad; se tenderá preferentemente a la rehabilitación y reconstrucción de las cabañas existentes, en sus condiciones originales, sobre las de nueva planta.

Las actuaciones sobre los edificios tradicionales existentes deberán ajustarse, por este orden, a las condiciones estéticas del edificio que se amplía y a las condiciones estéticas y de edificación establecidas para Núcleo Rural. Cuando se trate de edificaciones singulares (molinos, centrales eléctricas, edificios religiosos, etc.) se mantendrán la totalidad de los elementos que caracterizan al uso concreto (muelas, arcos, turbinas, imágenes, etc.) y se integrarán en el nuevo uso de manera que sean accesibles por el público.

Los muros de contención precisos para la construcción de cualquier edificación, acceso o vial se ejecutarán a base de escollera o mampostería de piedra del lugar, con tratamiento vegetal posterior, en ningún caso serán de hormigón armado. Cuando la altura lo exija se crearán distintas terrazas que permitan la solución con los citados elementos.

Las construcciones abiertas (estercoleros, cobertizos, etc.) tendrán estructura de madera, cubierta de teja roja (mixta o curva), y muretes de mampostería de piedra del lugar.

Como criterio general se tenderá a la recuperación, mantenimiento y ampliación de las cuadras tradicionales de piedra sobre la construcción de nueva planta.

La actuación sobre las pistas y caminos existentes, así como la apertura de otros de nuevo trazado, especialmente las sendas costeras de carácter turístico, deberá realizarse en todo caso con materiales blandos, integrados en el paisaje y el medio natural, evitando los pavimentos y mobiliario propios del entorno urbano. Se evitará la aparición de muros de contención, desmontes y terraplenes que alteren significativamente los perfiles originales del terreno. En ningún caso el destino de estas vías a usos turísticos o similares supondrá limitaciones en su utilización tradicional agroganadera.

En toda edificación de nueva planta se respetará estrictamente el arbolado existente, especialmente el autóctono y las encinas. Se prohíbe el relleno de las dolinas ("joyu"), así como el desmonte, total o parcial, de los cuetos y la construcción sobre los mismos.

SECCION TERCERA. S.N.U. DE INTERES

SUBSECCION PRIMERA. S.N.U. DE INTERES AGROGANADERO (IA)

Artículo 8.10.— DEFINICION. DELIMITACION.

Comprende aquellas áreas en que se constata una fuerte implantación de las actividades ganaderas, con una influencia sensible en el paisaje y una modificación considerable de los ecosistemas naturales, en concreto se incluyen en esta categoría tanto los pastos de montaña como los entornos de los núcleos de población.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Clasificación del Suelo.

Artículo 8.11.— CONDICIONES DE USO.

Las zonas de Interés Agroganadero acogerán aquellas actuaciones tendentes a la mejora de la ganadería de vacuno, que las ha utilizado tradicionalmente como áreas de pasto. Las zonas de producción agrícola intensiva, más cercanas a los núcleos de población, serán receptoras preferentes de las actuaciones de mejora de la producción forrajera. Se potenciarán acciones que aumenten la diversidad estructural y paisajística mediante la aplicación de planes de agricultura compatible con el medio ambiente.

1. Usos permitidos

- Protección, conservación y mejora del estado natural.
- Usos relativos a las actividades agrícolas, ganaderas y zoológicas, en todos sus grados, incluso con edificación de nueva planta.

2. Usos autorizables

- Acondicionamiento, mejora y apertura de caminos y pistas, para uso ganadero, forestal o turístico.
- Los usos forestales, en todas sus variantes.
- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no, incluso las líneas de Alta y Media Tensión.
- Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.
- El cambio de uso de las edificaciones tradicionales existentes a terciario o dotacional público, con un incremento de la superficie construida de un 50%, incluso la recuperación de ruinas de suficiente entidad.
- Construcciones al servicio de las obras públicas, vinculadas a las infraestructuras lineales de comunicación (carretera nacional, Autovía del Cantábrico y FEVE) en las parcelas colindantes con las mismas.
- Las industrias vinculadas al medio rural, salvo los talleres de automóviles.
- Los usos piscícolas, en las zonas grafiadas como Plan Especial.

3. Usos incompatibles

- Las industrias extractivas, en todas sus modalidades, salvo concesiones en vigor a la Aprobación Definitiva de este documento, tanto en explotación como en estudio.
- El resto de cambios de uso.

4. Usos prohibidos

- Los demás, quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje o al medio ambiente.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida de un 50%.

Artículo 8.12.— CONDICIONES ESTETICAS Y DE EDIFICACION.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

Estas edificaciones, así como las intervenciones de señalización o acceso deberán quedar integradas en el entorno natural, no alterando de forma notoria el paisaje. Como norma general se evitará la ubicación de las edificaciones en las zonas altas de los montes, en las aristas y en los lugares de mayor visibilidad; se tenderá preferentemente a la rehabilitación y reconstrucción de las cabañas existentes, en sus condiciones originales, sobre las de nueva planta.

Las actuaciones sobre los edificios tradicionales existentes deberán ajustarse, por este orden, a las condiciones estéticas del edificio que se amplía y a las condiciones estéticas y de edificación establecidas para Núcleo Rural. Cuando se trate de edificaciones singulares (molinos, centrales eléctricas, edificios religiosos, etc.) se mantendrán la totalidad de los elementos que caracterizan al uso concreto (muelas, arcos, turbinas, imágenes, etc.) y se integrarán en el nuevo uso de manera que sean accesibles por el público.

Los muros de contención precisos para la construcción de cualquier edificación, acceso o vial se ejecutarán a base de escollera o mampostería de piedra del lugar, con tratamiento vegetal posterior, en ningún caso serán de hormigón armado. Cuando la altura lo exija se crearán distintas terrazas que permitan la solución con los citados elementos.

Las construcciones abiertas (estercoleros, cobertizos, etc.) tendrán estructura de madera, cubierta de teja roja (mixta o curva), y muretes de mampostería de piedra del lugar.

Como criterio general se tenderá a la recuperación, mantenimiento y ampliación de las cuadras tradicionales de piedra sobre la construcción de nueva planta.

En toda edificación de nueva planta se respetará estrictamente el arbolado existente, especialmente el autóctono y las encinas. Se prohíbe el relleno de las dolinas ("joyu"), así como el desmonte, total o parcial, de los cuetos y la construcción sobre los mismos.

SUBSECCION SEGUNDA. S.N.U. DE INTERES FORESTAL (IF)

Artículo 8.13.— DEFINICION. DELIMITACION.

Comprende aquellas áreas con una fuerte implantación de las actividades forestales productivas, con repoblaciones importantes de eucalipto y pino.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Clasificación del Suelo.

Artículo 8.14.— CONDICIONES DE USO.

En las zonas de Interés Forestal se pretende mantener y potenciar la producción forestal.

1. Usos permitidos

- Protección, conservación y mejora del estado natural.

- Los usos forestales, en todas sus variantes.

2. Usos autorizables

- Usos relativos a las actividades agrícolas y ganaderas, sin edificación.

- Acondicionamiento, mejora y apertura de caminos y pistas, para uso ganadero, forestal o turístico.

- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no, incluso las líneas de Alta y Media Tensión.

- Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.

3. Usos incompatibles

- Las industrias extractivas, en todas sus modalidades, salvo concesiones en vigor a la Aprobación Definitiva de este documento, tanto en explotación como en estudio.

- Cualquier tipo de edificación, excepto las pequeñas edificaciones provisionales vinculadas a la explotación maderera.

4. Usos prohibidos

- Los demás, quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje o al medio ambiente.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida de un 50%.

SUBSECCION TERCERA. S.N.U. DE INTERES DE MINERIA (IM)

Artículo 8.15.— DEFINICION. DELIMITACION.

Comprende aquellas áreas con implantación de las actividades mineras a cielo abierto.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Clasificación del Suelo.

Artículo 8.16.— CONDICIONES DE USO.

En las zonas de Interés Forestal se pretende mantener y potenciar la producción forestal.

1. Usos permitidos

- Protección, conservación y mejora del estado natural.

2. Usos autorizables

- Las industrias extractivas, en todas sus modalidades.

- Usos relativos a las actividades agrícolas y ganaderas, sin edificación.

- Los usos forestales, en todas sus variantes.

- Acondicionamiento, mejora y apertura de caminos y pistas, para uso ganadero, forestal o minero.

- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no, incluso las líneas de Alta y Media Tensión.

- Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.

3. Usos incompatibles

- Cualquier tipo de edificación, excepto las edificaciones necesarias para la explotación minera.

4. Usos prohibidos

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida de un 50%.

Artículo 8.17.— CONDICIONES ESTETICAS.

Se seguirán las condiciones generales de estética establecidas en este plan, con las limitaciones establecidas por la propia actividad minera.

SECCION CUARTA. S.N.U. DE INFRAESTRUCTURAS (If)

Artículo 8.18.— DEFINICION. DELIMITACION.

Comprende los terrenos ocupados por la carretera N-634, la Autovía del Cantábrico y el ferrocarril de FEVE, para los que se pretende la protección del trazado.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Clasificación del Suelo y con los terrenos ocupados por el trazado ferroviario y la carretera nacional.

Artículo 8.19.— CONDICIONES DE USO.

1. Usos permitidos

- Protección, conservación y mejora del estado natural.

- Los usos forestales, en todas sus variantes.

2. Usos autorizables

- Construcciones al servicio de las obras publicas, vinculadas a las infraestructuras lineales de comunicación (carretera nacional, Autovía del Cantábrico y FEVE).

- Usos relativos a las actividades agrícolas y ganaderas, sin edificación.

- Acondicionamiento, mejora y apertura de caminos y pistas.

- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no, incluso las líneas de Alta y Media Tensión.

- Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.

3.Usos prohibidos

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida de un 50%.

Artículo 8.20.— CONDICIONES ESTETICAS.

Se seguirán las condiciones generales de estética establecidas en este plan.

SECCION QUINTA. S.N.U. NUCLEO RURAL (NR)

Artículo 8.21.— DEFINICION. DELIMITACION.

Se trata de una categoría de Suelo No Urbanizable de protección que corresponde a asentamientos tradicionales de población en el medio rural asturiano y en los que se pone de manifiesto la natural imbricación del asentamiento con el medio físico en el que se produce, por lo que se hace necesaria su preservación, posibilitando un crecimiento controlado de forma que mantenga su carácter orgánico y tradicional, y evite formas de asentamiento propias de otro tipo de suelos.

No se establecen diferentes categorías de Núcleo Rural, quedando definido su límite por la línea representada en los planos, de manera que las condiciones de ordenación que siguen se aplican exclusivamente a las fincas o partes de las mismas incluidas dentro del perímetro delimitado.

Artículo 8.22.— REGIMEN PARTICULAR DE USOS.

Se tendrán en cuenta, como condición general, la protección de la edificación tradicional, de la parcelación y del ambiente rural.

1. Usos permitidos

- Protección, conservación y mejora del estado natural.

- Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.

- Espacio libre privado.

2. Usos autorizables

- Vivienda unifamiliar, aislada, pareada o adosada.

- Actividades terciarias, en Grado 1, salvo lo indicado para Gran Finca.

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.

- Dotacional, en todas sus variantes, y espectáculos, ambos en edificio de uso exclusivo, al servicio de la población asentada en el propio Núcleo Rural.

- Industria vinculada al medio rural, salvo los talleres de automóviles, en planta baja e inferiores.

- Usos relativos a las actividades agroganaderas tradicionales, con mantenimiento de las superficies e intensidades actuales.

- Los usos forestales, en todas sus variantes.

- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no.

- El cambio de uso de cuadra a vivienda, con las condiciones que se establecen

3. Usos prohibidos

- Los demás, quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje o al medio ambiente, y en especial:

- Las industrias extractivas, en todas sus modalidades, salvo concesiones en vigor a la Aprobación Definitiva de este documento, tanto de explotación como de estudio.

Cualquiera de estos usos contemplados se asimilará al de vivienda a efectos de establecer sus condiciones de edificación, estética y ordenación.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida de un 50%, con respeto a la superficie máxima construible u ocupación máxima previstas en el Plan para los distintos usos y parcelas.

Artículo 8.23.— CONDICIONES DE ORDENACION.

1. Viario estructurante

Dentro de un asentamiento rural el viario estructurante es el elemento al que necesariamente se vinculan las medidas dispuestas en este apartado. Se consideran exclusivamente como tales los viales públicos interiores a los núcleos, estén o no representados en los planos a escala 1/2000 de Delimitación de Núcleos Rurales.

Como norma general las construcciones sobre parcelas colindantes al viario estructurante interno se situarán a menos de 15 m. del borde del mismo.

Todas las parcelas, para ser edificables, deberán contar con acceso directo a viario estructurante, no siendo valido a estos efectos el posible acceso desde otros caminos exteriores al núcleo, de cara a no generar futuras expectativas edificatorias; no podrán entenderse como acceso las servidumbres de paso a través de fincas.

En ningún caso se permitirá la creación de nuevos viales con fines urbanísticos, para acceso a los distintos lotes o conseguir mayor frente a viario, que desvirtúen el carácter del Núcleo Rural, sino que las nuevas viviendas deberán apoyarse de manera estricta y exclusiva en los viales estructurantes existentes a la aprobación de este plan, salvo en los casos contemplados en el artículo 8.25.

2. Parcela mínima

Se suprime la condición de parcela mínima edificable, por tanto, todas las parcelas o partes de ellas incluidas en el límite del Núcleo Rural son edificables independientemente de su superficie, siempre que físicamente sean capaces de albergar una edificación, con estricto respeto de los retranqueos y retiros establecidos.

3. Edificabilidad

La superficie construida máxima por parcela, tanto para nueva planta como reformas y/o rehabilitaciones, se establece en 250 m^2; las parcelas de superficie superior a 1.800 m^2 podrán incrementarla hasta 500 m^2; las de superficie superior a 6.600 m^2 hasta 750 m^2; para las que superen los 10.000 m^2 se establece exclusivamente para el uso hotelero un máximo de superficie edificada de 1.000 m^2.

La ocupación máxima será la mayor de estas dos cantidades: 35% de la superficie neta de parcela o 100 m^2.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie de parcela, con un máximo de 50 m^2, y computarán al 50%; en caso contrario se integrarán en el uso y edificación principal y computará el 100% de toda su superficie. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 8 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

4. Número máximo de viviendas por parcela

En las fincas de 1.200 m^2 de superficie o superiores podrán construirse, en función de su superficie, dos o más viviendas unifamiliares, con arreglo a la siguiente escala:

Nº parcelas/viviendas	Sup. mínima parcela original
2	1.200 m^2
3	2.400 m^2
4	4.200 m^2
5	6.600 m^2
6	10.000 m^2

Se consideran como parcelas divisibles aquellas existentes a la Aprobación Definitiva de este Plan, con posibilidad de acreditación catastral.

En estos casos la totalidad de la finca puede constituir un elemento común al conjunto de las viviendas o bien que cada edificación se ubique sobre una porción de finca que en todo caso será superior a 600 m^2, constituyendo una finca física y registralmente independiente, mediante el procedimiento previsto en el Titulo I de esta Normativa para la segregación de fincas en Suelo No Urbanizable.

En este último caso la superficie a adscribir a cada vivienda tendrá un frente mínimo de parcela a vial estructurante de 20 m., con un círculo inscrito de 20 m., constituyendo esta limitación un factor suficiente para reducir, en parcelas con poco frente a vial, las posibilidades de parcelación de las mismas. En parcelas de forma irregular se permite la reducción del frente mínimo hasta los 17 m., siempre que lleve aparejada un aumento del círculo inscrito en la misma cantidad.

En el caso de construcción en proindiviso el frente a vial de la parcela común a varias viviendas tendrá una longitud mínima de 20 m. lineales por cada vivienda del proindiviso.

Para llevar a cabo este tipo de actuaciones, cuando el resultado final sea superior a más de dos parcelas, será necesario que con carácter previo los interesados formulen un Estudio de Implantación en el que se definan todas las cuestiones exigidas por el TRLS para planes y proyectos de iniciativa particular y en especial las referentes a:

a) Conexión con las infraestructuras básicas: abastecimiento, saneamiento y carreteras, justificando la idoneidad de las soluciones adoptadas y su repercusión en las mismas.

b) Impacto ambiental que pueda derivarse de las construcciones a realizar con expresión de los movimientos de tierras, deforestaciones, variación o afección a cursos o masas de agua, previsión de residuos sólidos, así como cualquier otro impacto susceptible de producirse.

5. Tipología de edificación

En el Núcleo Rural las construcciones serán preferiblemente aisladas. Se prohíbe la división horizontal de las edificaciones, salvo en los predios calificados como Gran Finca, en las que se estará a lo dispuesto en el apartado 9 de este artículo.

Los usos no residenciales se asimilarán en tipología y aspecto exterior a los de vivienda, evitando las naves o edificaciones similares.

No obstante, las nuevas edificaciones podrán adosarse entre sí o a otras preexistentes siempre que el número máximo resultante sea de seis edificaciones, incluidas entre estas las cuadras y edificaciones auxiliares independientes existentes. Esta cantidad podrá superarse solo en el caso de adosamiento a conjuntos de edificación en hilera con la finalidad exclusiva de ocultar las medianeras existentes. Los paramentos resultantes no tendrán en ningún caso el tratamiento ni consideración de medianeras.

Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 3 m. de los linderos sobre los que no se adosen y 5 m. del eje de vial, salvo existencia de continuo edificatorio de más de tres edificaciones con alineación clara en las parcelas colindantes, en cuyo caso se alinearán con estas edificaciones, evitando la alternancia de edificaciones alineadas y retranqueadas.

La agregación de varias construcciones existentes en un solo uso, edificación y/o propiedad mantendrá la tipología, configuración y aspecto exterior de las mismas, en cuanto a cubiertas, huecos, fachadas, materiales, etc., de manera que cada edificación considerada de forma individual mantenga su identidad y cumpla todos los parámetros establecidos por esta normativa.

En el caso de promociones conjuntas de varias viviendas o edificaciones se proyectarán edificaciones diferentes en aspectos como la estructura, los materiales de fachada y cubierta, la composición de huecos, los accesos, etc., debiendo ser sensiblemente diferentes y no obedecer a ligeras modificaciones sobre un proyecto base.

En cuanto al establecimiento de medianerías se prohíbe la aparición de nuevas paredes medianeras vistas.

Si la edificación colindante no tiene medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir, la nueva edificación no podrá levantar una medianería sobre ese lindero salvo que la edificación en ambas parcelas vaya a realizarse de manera simultánea y se presente con el proyecto compromiso suscrito por los dos propietarios de que no existirá medianería vista entre ambas construcciones.

Si la edificación colindante presenta medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir la nueva edificación deberá adosarse para ocultarla completamente; en caso de existir varias medianeras sobre una finca la nueva edificación se adosará al mayor número posible de ellas, y, en caso de resultar muy negativo para la distribución o estética de la propia edificación, como mínimo a aquella o aquellas que supongan mayor impacto visual en el ambiente rural, justificando todos estos extremos suficientemente en el proyecto técnico. En estos casos de ocultación de medianerías el desarrollo mínimo de la edificación será de 3 m.

En conjuntos tradicionales de edificaciones se mantendrá la alineación definida por estas, tanto en las nuevas edificaciones como en la actuación sobre las existentes, quedando de esta manera definida en algunos casos una alineación interior de edificaciones que delimita el espacio libre privado de la parcela, en el cual no se puede edificar, ni siquiera edificaciones auxiliares, separándolo de la zona edificable.

6. Alturas

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m., se podrá superar, hasta alcanzar la de la edificación colindante, cuando ésta sea tradicional o, en reformas y rehabilitaciones, cuando se mantenga la altura actual; en el caso de conjuntos tradicionales de vivienda la altura del alero no superará la de las edificaciones colindantes ni su pendiente de cubierta, especialmente en el caso de reformas y/o rehabilitaciones de alguna de las edificaciones que lo integran. La altura máxima de la cumbrera será de 11 m. desde el punto más bajo de todo el perímetro de la edificación.

La altura máxima de planta baja sobre rasante será de 4 m. a cara inferior del forjado. La parte sobre rasante del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

En edificaciones aisladas de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisóta-

no, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3 m. la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

7. Cuadras

Se prohíbe la construcción de nuevas cuadras y la ampliación de las existentes en el interior de los núcleos rurales, que habrán de trasladarse a los suelos adecuados a este uso, las cuadras actuales no quedan fuera de ordenación.

8. Cambio de uso

Se autoriza el cambio de uso de cuadra a vivienda o cualquiera de los autorizados para Núcleo Rural, con el fin de mantener las edificaciones tradicionales existentes, para ello se mantendrán o recuperarán los muros de piedra y demás elementos tradicionales de las mismas.

Cuando una cuadra se sitúe sobre una finca independiente las condiciones de edificación y parcelación serán las generales de esta ordenanza, pasando a considerarse esta cuadra como una vivienda más en esa parcelación. Cuando una cuadra comparta una finca de superficie inferior a 1.200 m2 con una vivienda, la cuadra ha de segregarse como mínimo con una superficie libre de parcela igual a la ocupación en planta de la cuadra con la posible ampliación a realizar, condición que deberá quedar inscrita en el registro como restricción a la futura ocupación, aún cuando la vivienda deba quedar con una superficie de parcela inferior a los 600 m2 exigidos por esta ordenanza. Si la finca compartida con la vivienda es superior a 1.200 m2 se estará a las condiciones generales de edificación y parcelación, pasando a considerarse esta cuadra como una vivienda más en esa parcelación, sin que la existencia de esa cuadra pueda dar lugar a más parcelas que las resultantes de esas condiciones generales de parcelación.

En cualquiera de los casos anteriores se debe garantizar la dotación de plazas de garaje exigidas en el punto 11, ya sea en la finca, al aire libre, o, como caso extremo, en el interior de la edificación, siendo ésta una condición indispensable para la autorización del cambio de uso o de la segregación.

9. Gran Finca

Corresponde a los edificios de muy alto valor, junto con las fincas que los soportan, en base a su valor arquitectónico, urbanístico y paisajístico. Se trata en general grandes viviendas unifamiliares con jardín con un arbolado importante y con un cierre de parcela de cierta entidad, en muchos casos casas de indianos características de la zona.

La calificación pretende mantener en su estado actual tanto la edificación como el modo de ocupación del espacio, el arbolado, el jardín el cierre y las edificaciones e instalaciones auxiliares, con especial atención al carácter unitario de la finca.

Se permite exclusivamente el mantenimiento de las edificaciones actuales y la ampliación, en planta, adosada o exenta, nunca en altura, al 50% de la superficie construida actual, computando tanto la edificación principal como las auxiliares.

Se permite el cambio de uso a vivienda en bloque, con división horizontal, y a hotel, sin límite de habitaciones en este caso.

El número de plantas máximo será el correspondiente a la edificación principal.

Esta categoría de Gran Finca se corresponde, normativamente, con la homónima en Suelo Urbano, estando por tanto sujeta a su ordenanza particular además de a la presente de Núcleo Rural.

10. Servicios

En cualquier caso, todo proyecto de construcción de cualquier edificio que plantee vertidos, deberá asegurar su depuración previa y expresar las garantías de funcionamiento.

Se permitirán las fosas sépticas siempre que se certifique el cumplimiento de la normativa sectorial de vertidos.

La dotación de las infraestructuras y servicios básicos correrán de cuenta de la propiedad.

11. Aparcamientos

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y viviendas de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m2 útiles contarán con una plaza, y una más por cada 100 m2 o fracción de superficie útil que exceda de esta cantidad.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Las superficies de aparcamiento, tanto privadas como públicas, se tratarán con pavimentación blanda, a base de parrillas o hexágonos de hormigón prefabricado combinados con césped, o pavimentos similares (traviesas, piedra, etc. siempre combinados con hierba), evitando las grandes explanadas de asfalto u hormigón.

12. Protección del medio natural

En toda edificación de nueva planta se respetará estrictamente el arbolado existente, especialmente el autóctono y las encinas.

Se prohíbe el relleno de las dolinas (“joyu”), así como el desmonte, total o parcial, de los cuetos y la construcción sobre los mismos.

13. Respecto de los terrenos afectados por las servidumbres derivadas de la Autovía del Cantábrico:

Serán usos prohibidos los tendidos eléctricos, telefónicos y de cualquier otro tipo, aéreos o enterrados, con trazado sensiblemente paralelo a la traza.

Serán autorizables exclusivamente, aquellos imprescindibles de cruce transversal, previo informe vinculante de la Demarcación de Carreteras incluso para aquellos suelos no afectos a la carretera N-634 por aplicación de la Ley de Carreteras.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este apartado quedarán en situación de fuera de ordenación, no permitiéndose incremento de la superficie construida ni nuevas edificaciones.

14. Los núcleos rurales tendrán el carácter de suelo urbano a los efectos previstos en la Ley de Carreteras del Estado y en la Ley de Ordenación de Carreteras del Principado de Asturias respecto a la línea de edificación de las fincas colindantes con las carreteras que transcurran por suelo urbano.

Artículo 8.24.— CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

1. Cubiertas

Serán inclinadas, y manifestarse como tales, no autorizándose caballetes en cumbrera, quiebras de faldón ni terrazas a nivel de cubierta o sobre edificaciones auxiliares, contiguas o no. La pendiente mínima será del 20% (aprox. 11,3º). Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, computando éste a efectos de superficie máxima.

La iluminación del espacio bajocubierta podrá resolverse con casetones o lucernarios en el plano del faldón, de acuerdo con las condiciones generales. Los casetones tendrán cubierta a tres aguas, con igual pendiente a la de la cubierta principal del edificio.

El material de recubrimiento será la teja roja (mixta o curva), no autorizándose otro color o material.

En reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales la pendiente máxima de faldón de cubierta y su material serán los originales.

En edificios protegidos o con interés la pendiente máxima de cubierta será del 40% (aprox. 22º), el material exclusivo de cubierta será la teja cerámica curva roja.

2. Fachadas

En edificación sobre alineación de vial no se dejarán medianeras vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con el mismo tratamiento que las fachadas. Se recomienda en los huecos el predominio de la composición vertical y lo macizo sobre lo hueco con la excepción de las galerías que pueden ocupar todo el frente de la fachada.

En actuaciones sobre edificaciones tradicionales se mantendrán los elementos constructivos tradicionales (galerías, corredores, accesos, escaleras exteriores, muros de mampostería o sillería, etc.).

La caída de los muros durante el proceso constructivo, o la falta de resistencia de los mismos para los nuevos usos, no será motivo suficiente para su eliminación, se procederá a la reconstrucción de los mismos o se utilizarán exclusivamente con fines de cerramiento, en cada caso. Este mantenimiento de los muros de carga perimetrales no debe impedir la necesaria apertura de nuevos huecos de ventilación, iluminación o comunicación con las posibles ampliaciones del edificio.

Los elementos singulares de fachada, como miradores, galerías, etc., deberán ser respetados, si bien, en su reconstrucción se permitirán ligeras modificaciones de los mismos (ampliación en altura por adición de plantas, duplicación por nueva división horizontal o distribución del edificio, etc.), siempre que se mantenga la composición general de la edificación.

En edificios protegidos o con interés se prohíbe el picado de revocos para dejar las fábricas de mampostería vistas.

3. Materiales

Los materiales en fachadas serán exclusivamente los revocos pintados en color blanco, o colores ocres y terrosos, la sillería y la mampostería de piedra del lugar, se prohíbe el resto de materiales, texturas, fábricas y acabados, expresamente los morteros monocapa.

En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados (se prohíbe el PVC gris de manera especial), siendo preferibles los de cobre y zinc.

Se permiten los paños de cerramiento de vidrio (tipo pavés, u-glass, etc.) cuando, por su forma, color, dimensiones, tratamiento, etc., no rompan con la imagen tradicional de la edificación; este mismo criterio será de aplicación a materiales como el acero cortén, el acero oxidado, el cobre, los tableros de alta densidad, etc.

4. Carpintería y elementos técnicos

Las carpinterías serán exclusivamente de madera cuando en la nueva edificación se pretenda incluir elementos de carpintería singulares (galerías, miradores,

corredores, aleros de madera, porches de madera, etc.). Se utilizarán colores tradicionales o barnices de impregnación, se prohiben los barnices brillantes para la madera.

La reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales se realizará siempre con carpintería de madera, salvo existencia de distinto material en la carpintería original.

En ambos casos anteriores se prohiben las persianas exteriores enrollables y las contraventanas exteriores tipo "suizo".

Las edificaciones complementarias deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

Las construcciones abiertas (estercoleros, cobertizos, etc.) tendrán estructura de madera, cubierta de teja roja (mixta o curva), y muretes de mampostería de piedra del lugar.

5. Vuelos

Se prohiben los cuerpos volados cerrados, a excepción de los miradores, corredores y galerías.

Los miradores podrán ocupar todo el frente de fachada cuando den sobre la misma parcela. Se autorizan los balcones y galerías corridas abiertas.

6. Cierres de parcela

Se ajustarán a las condiciones generales establecidas para éstos en el interior de los Núcleos Rurales.

En caso de que la nueva parcelación, alineación o cesiones fijadas por el Plan exija el retiro o modificación del cierre y se trate de un cierre tradicional de "muria" de piedra este se reconstruirá en la nueva alineación, con las mismas características como mínimo.

Artículo 8.25.— APERTURA DE NUEVOS VIALES.

Se permite la apertura de caminos con fines urbanísticos (obtención de mayor frente de parcela por desproporción con su superficie o de un frente a vial inexistente) en las áreas señaladas al efecto en los planos de Delimitación de Núcleos Rurales, evitando la aparición de viales rectilíneos impropios de crecimientos orgánicos.

Exclusivamente cuando el frente de parcela limite las posibilidades de parcelación y edificación derivadas de la superficie de una parcela en más de un 50% (con un mínimo de dos parcelas de reducción), o existan tres propietarios o más sin frente a vial (con acceso a través de servidumbre de paso), el Ayuntamiento, a solicitud de los afectados, podrá delimitar nuevas áreas de apertura de caminos y establecer las condiciones para realizar esta operación, las cuales nunca serán menos limitativas que las incorporadas en este artículo.

Por tratarse de una excepción a la regla general debe considerarse como una opción voluntaria de los propietarios afectados por las limitaciones de frente mínimo o acceso directo, pudiendo por ello ser realizada de común acuerdo o de manera independiente por alguno de los propietarios del área, siendo en todo caso viales de uso publico y no pudiendo ser negado el acceso a ellos a las fincas colindantes no coactuantes, pasando a computar de cara a la medición del frente de parcela de las fincas colindantes.

Su trazado se sujetará a las siguientes condiciones:

- Se adaptarán en lo posible a las servidumbres de paso existentes.
- Seguirán los linderos de las parcelas, dando servicio al mayor número de parcelas posibles.
- La anchura será igual o mayor a la del más ancho de los caminos que une en el punto de cruce, con un mínimo de 5 m.
- En ningún caso se tratará de fondos de saco, cualquiera que sea su longitud, ni de bucles sobre la misma parcela.
- Las áreas señaladas deben entenderse como un conjunto de parcelas con problemática detectada, la entrada o salida de los nuevos viales, incluso parte de su trazado, puede no ceñirse exactamente al área rayada, debiendo primar el servicio al mayor número posible de parcelas.

SECCION SEXTA. S.N.U. QUINTANA TRADICIONAL

Artículo 8.26.— DEFINICION. CONCEPTOS.

Se entiende como tal al conjunto formado por una vivienda tradicional y las edificaciones complementarias y auxiliares destinadas a un uso agropecuario, así como la corrada (espacio abierto en torno al cual se suelen disponer las edificaciones) y las parcelas colindantes de la misma propiedad.

No se realiza un listado exhaustivo sino que se deja abierto a la incorporación sucesiva de las mismas.

Artículo 8.27.— CONDICIONES DE USO, EDIFICACION Y ESTETICA.

Se condicionan a la categoría de suelo en que se encuentren.

En caso de tratarse de caserías incluidas en Suelo No Urbanizable de Interés Agroganadero se permite la construcción de una nueva vivienda, vinculada a la explotación y no segregable, a una distancia inferior a 25 de la edificación principal, esta nueva vivienda podrá ser el resultado de la rehabilitación de alguna de las edificaciones auxiliares. La vivienda existente podrá ampliarse en un 50% de la superficie actual, aún cuando se construya una nueva vivienda.

Las condiciones de uso, edificación y estética de las nuevas viviendas serán las correspondientes a Núcleo Rural.

En el resto del Suelo No Urbanizable se permite exclusivamente la conservación de las edificaciones actuales, su rehabilitación, reforma y ampliación en el porcentaje permitido por la ordenanza correspondiente, con mantenimiento de los usos actuales o cambio a uso terciario o dotacional, pudiendo agrupar las edificaciones auxiliares con el uso principal.

Las condiciones de uso, edificación y estética no especificadas en este punto seguirán las establecidas para Núcleo Rural.

TITULO IX. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 9.1.— DEFINICION CONCEPTO. DELIMITACION.TIPOS.

El Suelo Urbanizable constituye un área de expansión que da satisfacción a una previsible demanda edificadora en el municipìo. Tendrá la consideración de Suelo Urbanizable todo aquel que el planeamiento no clasifique como Urbano o No Urbanizable,

El suelo en función de su vinculación a determinados suelos urbanos y a su prioridad de desarrollo, se divide en:

1.- Suelo Urbanizable (SUR), con delimitación de sectores, susceptible de transformación mediante la tramitación del correspondiente Plan Parcial.

2.- Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUR.NS), con delimitación de ámbitos cuya transformación se halla sujeta a la previa concurrencia de las circunstancias establecidas en la legislación urbanística y en el presente plan, sin perjuicio de lo establecido en el régimen transitorio que se regula para este tipo de suelo.

Los propietarios de Suelo Urbanizable tendrán los derechos y deberes establecidos en los artículos 15 y 18 de la Ley 6/1998, de Régimen de Suelo y Valoraciones.

Artículo 9.2.— DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Las características y destino de las diferentes áreas que se delimitan como Suelo Urbanizable hacen necesarias diferentes estrategias de desarrollo y gestión para cada una de ellas.

La formulación de un único Plan Parcial para algunas de las áreas, las de mayor extensión, puede plantear graves problemas de desarrollo y gestión, lo que aconseja posibilitar la subdivisión en diferentes subsectores de menor extensión que faciliten la ejecución de las previsiones de este plan.

Por otra parte, si se divide este suelo en sectores de menor superficie, para facilitar su gestión, que vayan acogiendo las iniciativas privadas de urbanización, se puede producir una atomización de las reservas para dotaciones que las haga inoperantes y poco eficaces para el equipamiento del municipio.

Se trata por tanto de hallar una fórmula viable que haga posible lograr estos objetivos, siempre de acuerdo con la legislación vigente:

a) Permitir pequeñas promociones privadas, adaptadas a las posibilidades del municipio.

b) Conservar la propiedad y el uso agrícola mientras sea compatible con el grado de urbanización.

c) Evitar el fraccionamiento de las reservas de suelo que invalide su finalidad esencial, agrupándolas según los módulos necesarios para formar unidades funcionales dentro de un sistema coherente.

d) Garantizar la cohesión interna del conjunto y con los núcleos urbanos existentes.

Se establece, por tanto, para los distintos suelos urbanizables, con la excepción de aquellos para los que se señale en la correspondiente ficha la necesidad de desarrollo mediante un único Plan Parcial que comprenda la totalidad del ámbito, la siguiente alternativa:

Cada uno de los ámbitos o sectores así delimitados podrá subdividirse en subsectores, siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

a) La superficie no será inferior a 30.000 m² para el uso residencial unifamiliar, 20.000 m² para el residencial en bloque, y 25.000 m² para el residencial mixto y otros usos, computando en estos los sistemas generales vinculados, efectuando las reservas y cesiones que establece la legislación.

b) El subsector a desarrollar lindará con Suelo Urbano o con un Plan Parcial en desarrollo que cuente con Aprobación Definitiva y tendrá acceso directo a los viales estructurantes cuando hayan sido señalados para ese ámbito.

c) Se evitará la aparición de sectores residuales de pequeña superficie, forma irregular, parcelario complejo, dificultad de acceso o cualquier otra circunstancia que pueda impedir o dificultar sustancialmente su futuro desarrollo.

d) Serán susceptibles de permitir la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los propietarios en las formas previstas en la legislación vigente.

e) Entre los diferentes subsectores que se delimiten no existirán diferencias de aprovechamiento medio superiores al 15%.

f) Cada subsector se ordenará a través de un Plan Parcial que se redactará con los requisitos exigidos en la legislación vigente y se gestionará a través de una o varias unidades de ejecución mediante los Sistemas de Actuación legalmente previstos.

g) Cada uno de estos subsectores incluirá o adscribirá, como mínimo, la parte proporcional de los sistemas generales vinculados al sector y la parte proporcional de las dotaciones locales previstas para el sector.

Este requisito de proporcionalidad no exigirá que en cada uno de los subsectores hayan de reservarse terrenos para la totalidad de las dotaciones culturales, docentes, religiosas, etc., a las que se refiere el Reglamento de Planeamiento, si no que bastará para cumplir este requisito que en cada subsector se reserve la superficie suficiente para alguna o algunas de esas dotaciones, de tal manera que en el conjunto de los subsectores se contemplen la totalidad de las reservas exigidas por el referido reglamento para el Sector, de acuerdo con los estándares que en él se establecen.

A estos efectos el Ayuntamiento indicará cual es el uso dotacional concreto que deberá prever el Plan Parcial que se redacte para cada uno de los Subsectores.

La fijación de reserva de terrenos para centros docentes en la proporción mínima que se establece en la legislación urbanística, teniendo en cuenta el carácter mayoritario de segunda residencia de las viviendas a construir en algunos de los sectores, podrá ser sustituida por terrenos para otras dotaciones o espacios libres, previo informe de la Administración competente en materia de educación. En todo caso la dotación que sustituya será de titularidad pública y de interés social.

En tanto no se desarrollen los planes parciales serán de aplicación de manera transitoria en estos suelos las condiciones de edificación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Artículo 9.3.— DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Los propietarios que se propongan acometer la transformación de tales suelos, y ostenten, como mínimo, la titularidad del porcentaje de la superficie del Ambito delimitado por el presente Plan General prevista en la ficha correspondiente, o en defecto de dicha previsión el 60% de la superficie que pretendan sectorizar, elevarán al Ayuntamiento la consulta correspondiente con la solicitud de que se proceda a la delimitación del sector o sectores correspondientes, efectuando, en su caso, las propuestas que estimen pertinentes.

Los sectores propuestos tendrán una superficie mínima de 30.000 m² y se delimitarán de manera que se garantice la viabilidad funcional y económica de los mismos y se garantice la inclusión de las superficies de cesión obligatoria que les corresponda en proporción a la superficie del sector con respecto al Ambito en que se integre.

No podrán delimitarse sectores contiguos a superficies de cesión obligatoria sin incluir en los mismos la parte proporcional que les corresponda en relación con la superficie total del Ambito en que se inserten.

El desarrollo urbanístico se realizará mediante Plan Parcial, el aprovechamiento no será superior a la media de los suelos urbanizables del concejo, teniendo en cuenta la analogía de usos a instalar.

La delimitación de sectores y el proceso a seguir para la transformación del suelo se plasmarán en un Convenio a suscribir entre el Ayuntamiento y los propietarios del suelo y, en su caso, promotores, que hayan ejercido la iniciativa, en el que se harán constar, como mínimo, los siguientes extremos:

a) Delimitación del sector o sectores dentro del Ambito correspondiente.

b) Materialización de las obligaciones de los propietarios previstas en la legislación vigente, especificando la localización de las cesiones, la forma en que se garantizará el adecuado reparto de cargas y beneficios y las obras de infraestructura a costear o ejecutar por los promotores y propietarios.

c) Plazos de ejecución.

d) Garantías exigibles.

e) Publicidad.

Artículo 9.4.— CONDICIONES TRANSITORIAS DE EDIFICACION EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

1. Parcela mínima

Se establece en 5.000 m².

2. Alineaciones y rasantes

Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 3 m. de los linderos y 10 m. del eje de vial, tanto de los viales existentes como de los estructurantes que el plan designe.

3. Ocupación máxima

La ocupación máxima de finca por la edificación será del 20%.

4. Edificabilidad

Se establece en 500 m² de edificación por cada 2.500 m² de parcela bruta.

5. Alturas

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

6. Usos

Los usos permitidos de manera transitoria en este suelo son:

- Ganadero

- Industrial, salvo la Gran Industria en sus tres modalidades.

- Terciario, en todos sus grados, en edificio de uso exclusivo.

- Dotacional, en todas sus variantes.

Se prohíbe expresamente la vivienda, en cualquier modalidad.

7. Aparcamientos. Infraestructuras.

Se deberá dotar a cada uso de la reserva de plazas dispuesta por este plan de manera concreta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Cada actuación que se realice en este tipo de suelo deberá procurarse a su costa su conexión con las infraestructuras y redes generales municipales, con los niveles adecuados de servicio y calidad, así como contar con acceso rodado e infraestructuras adecuadas al uso e intensidad del mismo.

8. Protección del medio natural

En toda edificación de nueva planta se respetará estrictamente el arbolado existente, especialmente el autóctono y las encinas.

Se prohíbe el relleno de las dolinas ("joyu"), así como el desmonte, total o parcial, de los cuetos y la construcción sobre los mismos.

9. Condiciones estéticas.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales.

10. Figuras de desarrollo

Cuando la actuación a realizar supere la superficie construida de 1.500 m² será preceptiva la redacción de un Plan Especial, en que se haga especial incidencia en la afección de la instalación a las infraestructuras existentes.

Se podrá optar igualmente por la redacción de un Plan Parcial, el cual será preceptivo cuando la actuación supere los 4.000 m² edificados.

En todos los casos se asumirán por los propietarios las cesiones y cargas inherentes al desarrollo del Plan Parcial correspondiente, las cuales se garantizarán mediante aval bancario o figura legal adecuada.

TITULO X. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION EN SUELO URBANO

Artículo 10.1.— APLICACION.

Las ordenanzas particulares son de aplicación en cada uno de los ámbitos o zonas en que se divide el Suelo Urbano.

El régimen de usos de la ordenanza no es aplicable para los usos existentes a la entrada en vigor de este planeamiento, salvo en los supuestos de cambio, ampliación o transformación de la actividad.

Artículo 10.2.— ZONIFICACION DEL SUELO URBANO.

El Suelo Urbano del municipio se divide en las siguientes zonas u ordenanzas:

Vivienda Tradicional Familiar	VTF
Vivienda Unifamiliar Adosada	VAD
Vivienda Unifamiliar Pareada	VUP
Vivienda Unifamiliar Aislada 1	VU1
Vivienda Unifamiliar Aislada 2	VU2
Gran Finca	GF
Trama Urbana Tradicional	TUT
Edificación Abierta	EA
Edificación Según Alineaciones	SA
Industria Compatible	IC
Dotacional Espacio Libre	DEL
Dotacional Educativo Cultural	DEC
Dotacional Deportivo	DD
Dotacional de Reserva	DR
Dotacional Religioso	DRE
Dotacional Administrativo	DA
Dotacional Sanitario Asistencial	DSA
Dotacional Infraestructuras	DI
Dotacional Aparcamiento	DAP
Dotacional Hotelero	DH
Dotacional Hotelero 1	DH1

SECCION PRIMERA. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

SUBSECCION PRIMERA. VIVIENDA TRADICIONAL FAMILIAR (VTF).

Artículo 10.3.— DEFINICION. DELIMITACION.

Corresponde a los edificios, parcelas y sus agrupaciones de estructura y ordenación tradicional, orgánica. Se trata fundamentalmente de viviendas unifamiliares de pequeñas dimensiones, entre medianeras, junto con sus edificaciones auxiliares (cuadras, hórreos, garajes, etc.), distribuidas en línea a lo largo de los caminos, calles y carreteras, dejando en general espacios libres al interior de la parcela, usados como patio o huerta, siempre con acceso independiente desde espacio libre o vial públicos.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación de Suelo Urbano.

Artículo 10.4—. CONDICIONES DE USO.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección de la edificación tradicional, de la parcelación y del ambiente rural.

1. Usos dominantes:

- Vivienda unifamiliar, aislada, pareada o adosada.

- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Vivienda colectiva

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.

- Actividades terciarias, en Grado 1.

- Talleres artesanales, en planta baja e inferiores.

- Industria compatible con uso residencial, en planta baja e inferiores.

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.

- Dotacional, en todas sus variantes, y espectáculos, ambos en edificio de uso exclusivo.

- Instalaciones agropecuarias de régimen familiar (donde ya existan).

3. Usos prohibidos

- Los demás.

En los supuestos de que la planta baja esté destinada a usos terciarios, podrá autorizarse la segregación de esta planta del resto del edificio, dando lugar a la formación de departamentos físicos y registrales independientes

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

Artículo 10.5.— TIPOLOGIAS DE EDIFICACION.

Las nuevas edificaciones deben ajustarse al tipo predominante de la manzana en la que se encuentre la parcela y especialmente al tramo de calle y a las parcelas colindantes, evitando la alternancia de edificaciones alineadas y retranqueadas. El frente máximo de fachada de toda edificación será menor de 14 m.

Los usos no residenciales se asimilarán en tipología y aspecto exterior a los de vivienda, evitando concretamente las naves o edificaciones similares.

La agregación de varias construcciones existentes en una sola edificación y/o propiedad mantendrá la tipología, configuración y aspecto exterior de las mismas, en cuanto a cubiertas, huecos, fachadas, materiales, niveles de forjados, etc., de manera que cada edificación tratada de forma individual mantenga su identidad y cumpla todos los parámetros establecidos por esta normativa.

No obstante, las nuevas edificaciones podrán adosarse entre sí o a otras preexistentes siempre que el número máximo resultante sea de seis edificaciones, incluidas entre estas las cuadras y edificaciones auxiliares independientes existentes. Esta cantidad podrá superarse solo en el caso de adosamiento a conjuntos de edificación en hilera con la finalidad exclusiva de ocultar las medianeras existentes. Los paramentos resultantes no tendrán en ningún caso el tratamiento ni consideración de medianeras.

En el caso de promociones conjuntas de varias viviendas se tratará cada una de manera independiente, desde el mismo Proyecto Básico y de Ejecución, en aspectos como la estructura, los materiales de fachada y cubierta, la composición de huecos, los accesos, etc., de manera que sean sensiblemente diferentes, no obedeciendo a ligeras modificaciones de un mismo proyecto base.

En cuanto al establecimiento de medianerías se evitará la aparición de nuevas paredes medianeras vistas allí donde la edificación a implantar pueda ser de tipo aislado.

Si la edificación colindante no tiene medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir, la nueva edificación no podrá levantar una medianería sobre ese lindero salvo que la edificación en ambas parcelas vaya a realizarse de manera simultánea y se presente con el proyecto compromiso suscrito por los dos propietarios de que no existirá medianería vista entre ambas construcciones.

Si la edificación colindante presenta medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir la nueva edificación deberá adosarse para ocultarla completamente; en caso de existir varias medianeras sobre una finca la nueva edificación se adosará al mayor número posible de ellas, y, en caso de resultar muy negativo para la distribución o estética de la propia edificación, como mínimo a aquella o aquellas que supongan mayor impacto visual en el ambiente urbano, justificando todos estos extremos suficientemente en el proyecto técnico. En estos casos de ocultación de medianerías el desarrollo mínimo de la edificación en perpendicular a la medianera será de 3 m.

En conjuntos tradicionales de edificaciones se mantendrá la alineación definida por éstas, tanto en las nuevas edificaciones como en las actuaciones sobre las existentes, quedando de esta manera definida en algunos casos una alineación interior de edificaciones que delimita el espacio libre privado de parcela, en el cual no se puede edificar, ni siquiera edificaciones auxiliares, separándolo de la zona edificable.

Artículo 10.6.— CONDICIONES DE EDIFICACION.

Además de las condiciones generales de edificación se cumplirán las siguientes:

1. Parcela mínima

No se establece parcela mínima edificable para las parcelas existentes a la Aprobación Inicial de este documento, ni para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano. Tampoco se establece para estas parcelas un fondo y frente mínimo, la condición mínima es la posibilidad física de ubicar una edificación cumpliendo las condiciones de habitabilidad, de luces rectas, retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos en este documento.

En todo caso deberán contar con acceso rodado directo (sin servidumbre de paso) a vial o espacio libre públicos; y tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie neta superior a 250 m^2 y frente mínimo de parcela de 7 m. por vivienda unifamiliar a vial o espacio libre públicos, una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este plan.

Se entiende por vial o espacio libre públicos aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considerará como tales todos aquellos caminos o espacios existentes cuyo carácter público se acredite debidamente, aunque no estén definidos gráficamente en el plan.

2. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones de los cierres del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 3 m. de los linderos sobre los que no se adosen y 5 m. del eje de vial, salvo existencia de continuo edificatorio con menor retranqueo y alineación clara en el mismo tramo de vial y manzana, en cuyo caso se alinearán con estas edificaciones, evitando la alternancia de edificaciones alineadas y retranqueadas.

3. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima será la mayor de estas dos cantidades: 50% de la superficie neta de parcela ó 100 m^2.

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y de las edificaciones auxiliares.

4. Edificabilidad

No se establece coeficiente de edificabilidad, si bien la superficie construida máxima sobre cualquier parcela no superará los 250 m^2, podrá incrementarse hasta 500 m^2 para parcelas de superficie superior a 750 m^2.

En la reforma y rehabilitación de edificios existentes, ya sea en edificio adosado o independiente, se permitirá la ampliación de la superficie construida conjunta actual en un 50%, aún superando los mencionados 250/500 m^2, o hasta los 250/500 m^2 cuando no los alcanzara, de acuerdo con las condiciones de parcela establecidas en el párrafo anterior.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m^2, computando ambos parámetros al 50%; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

5. Alturas

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto del terreno original, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m., se podrá superar, hasta alcanzar la de la edificación colindante, cuando ésta sea tradicional o, en reformas y rehabilitaciones, cuando se mantenga la altura actual; en el caso de conjuntos tradicionales de vivienda la altura del alero no superará la de las edificaciones colindantes ni su pendiente de cubierta, especialmente en el caso de reformas y/o rehabilitaciones de alguna de las edificaciones que lo integran. La altura máxima de la cumbrera será de 4 m. desde el último forjado horizontal.

En edificaciones aisladas de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3 m. la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

6. Cambio de uso

Se autoriza el cambio de uso de cuadra a vivienda o cualquiera de los autorizados, con el fin de mantener las edificaciones tradicionales existentes, para ello se mantendrán o recuperarán los muros de piedra y demás elementos tradicionales de las mismas.

Cuando una cuadra se sitúe sobre una finca independiente las condiciones de edificación y parcelación serán las generales de esta ordenanza, pasando a considerarse esta cuadra como una vivienda más en esa parcelación. Cuando una cuadra comparta una finca de superficie inferior a 500 m^2 con una vivienda, la cuadra ha de segregarse como mínimo con una superficie libre de parcela igual a la ocupación en planta de la cuadra con la posible ampliación a realizar, condición que deberá quedar inscrita en el registro como restricción a la futura ocupación, aún cuando la vivienda deba quedar con una superficie de parcela inferior a los 250 m^2 exigidos por esta ordenanza. Si la finca compartida con la vivienda es superior a 500 m^2 se estará a las condiciones generales de edificación y parcelación, pasando a considerarse esta cuadra como una vivienda más en esa parcelación, sin que la existencia de esa cuadra pueda dar lugar a más parcelas que las resultantes de esas condiciones generales de parcelación.

En cualquiera de los casos anteriores se debe garantizar la dotación de plazas de garaje exigidas en el punto 7, ya sea en la finca, al aire libre, o, como caso extremo, en el interior de la edificación, siendo ésta una condición indispensable para la autorización del cambio de uso o de la segregación.

Se prohíbe la ampliación con mantenimiento del uso de las cuadras existentes en estas áreas urbanas, que habrán de trasladarse a los suelos adecuados a este uso, las cuadras actuales no quedan fuera de ordenación.

7. Aparcamientos

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y edificaciones de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m^2 útiles contarán con una plaza, y una más por cada 100 m^2 o fracción de superficie útil que exceda de esta cantidad.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Las superficies de aparcamiento, tanto privadas como públicas, y accesos interiores se tratarán con pavimentación blanda, a base de parrillas o hexágonos de hormigón prefabricado combinados con césped, o pavimentos similares (traviesas, piedra, etc. siempre combinados con hierba).

Artículo 10.7.— CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

1. Cubiertas

Serán inclinadas, y manifestarse como tales, no autorizándose caballetes en cumbrera, quiebras de faldón ni terrazas a nivel de cubierta o sobre edificaciones auxiliares, contiguas o no. La pendiente mínima será del 20% (aprox. 11,3º).

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, computando éste a efectos de superficie máxima.

La iluminación del espacio bajocubierta podrá resolverse con casetones o lucernarios en el plano del faldón, de acuerdo con las condiciones generales. Los casetones tendrán cubierta a tres aguas, con igual pendiente a la de la cubierta principal del edificio.

El material de recubrimiento será la teja roja (mixta o curva), no autorizándose otro color o material.

En reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales la pendiente máxima de faldón de cubierta y su material serán los originales.

2. Fachadas

En edificación sobre alineación de vial no se dejarán medianeras vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con el mismo tratamiento que las fachadas.

Se recomienda en los huecos el predominio de la composición vertical y lo macizo sobre lo hueco con la excepción de las galerías que pueden ocupar todo el frente de la fachada.

En actuaciones sobre edificaciones tradicionales se mantendrán los elementos constructivos tradicionales (galerías, corredores, accesos, escaleras exteriores, aleros, muros de mampostería o sillería, etc.).

La caída de los muros durante el proceso constructivo, o la falta de resistencia de los mismos para los nuevos usos, no será motivo suficiente para su eliminación, se procederá a la reconstrucción de los mismos o se utilizarán exclusivamente con fines de cerramiento, en cada caso. Este mantenimiento de los muros de carga perimetrales no debe impedir la necesaria apertura de nuevos huecos de ventilación, iluminación o comunicación con las posibles ampliaciones del edificio.

Los elementos singulares de fachada, como miradores, galerías, etc., deberán ser respetados, si bien, en su reconstrucción se permitirán ligeras modificaciones de los mismos (ampliación en altura por adición de plantas, duplicación por nueva división horizontal o distribución del edificio, etc.), siempre que se mantenga la composición general de la edificación.

3. Materiales

Los materiales en fachadas serán exclusivamente los revocos pintados en color blanco, o colores ocres y terrosos, la sillería y la mampostería de piedra del lugar, se prohíbe el resto de materiales, texturas, fábricas y acabados, expresamente los morteros monocapa.

En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados (se prohíbe el PVC gris de manera especial), siendo preferibles los de cobre y zinc.

Se permiten los paños de cerramiento de vidrio (tipo pavés, u-glass, etc.) cuando, por su forma, color, dimensiones y tratamiento, no rompan con la imagen tradicional de la edificación; este mismo criterio será de aplicación a materiales como el acero cortén, el acero oxidado, el cobre, los tableros de alta densidad, etc.

4. Carpintería y elementos técnicos

Las carpinterías serán exclusivamente de madera cuando en la nueva edificación se pretendan incluir elementos de carpintería singulares (galerías, miradores, corredores, aleros de madera, porches de madera, etc.). Se utilizarán colores tradicionales o barnices de impregnación, se prohiben los barnices brillantes para la madera.

La reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales se realizará siempre con carpintería de madera, salvo existencia de distinto material en la carpintería original.

En ambos casos anteriores se prohiben las persianas exteriores enrrollables y las contraventanas exteriores tipo “suizo”.

Las edificaciones auxiliares deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

Las construcciones abiertas (estercoleros, cobertizos, etc.) tendrán estructura de madera, cubierta de teja roja (mixta o curva), y muretes de mampostería de piedra del lugar.

5. Vuelos

Se prohiben los cuerpos volados cerrados, a excepción de los miradores, corredores y galerías.

Se autorizan los balcones y galerías corridas abiertas.

6. Cierres de parcela

Se ajustarán a las condiciones generales establecidas para éstos en el Suelo No Urbanizable.

En caso de que la nueva parcelación, alineación o cesiones fijadas por el plan exija el retiro o modificación del cierre y se trate de un cierre tradicional de “muria” de piedra este se reconstruirá en la nueva alineación, con las mismas características como mínimo.

SUBSECCION SEGUNDA. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (VU1/VU2)

Artículo 10.8.— DEFINICION. DELIMITACION.

Edificación en las zonas de este carácter ya existentes y las de nueva implantación, dedicada prioritariamente a la vivienda unifamiliar aislada, coexistiendo con los espacios libres privados, siempre con acceso independiente desde espacio libre o vial públicos, y con una sola vivienda por parcela.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación de Suelo Urbano.

Artículo 10.9.— CONDICIONES DE USO.

1. Usos dominantes:

- Vivienda unifamiliar, aislada o pareada.

- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.

- Actividades terciarias, en Grado 1.

- Talleres artesanales, en planta baja e inferiores.

- Industria compatible con uso residencial, en planta baja e inferiores.

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.

- Dotacional, en todas sus variantes, y espectáculos, ambos en edificio de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

En los supuestos que la planta baja esté destinada a usos terciarios, podrá autorizarse la segregación de esta planta del resto del edificio, dando lugar a la formación de departamentos físicos y registrales independientes

Artículo 10.10.— CONDICIONES DE VOLUMETRIA.

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación

Edificación aislada o pareada.

En cuanto al establecimiento de medianerías se evitará la aparición de nuevas paredes medianeras vistas allí donde la edificación a implantar pueda ser de tipo aislado.

Si la edificación colindante no tiene medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir, la nueva edificación no podrá levantar una medianería sobre ese lindero salvo que la edificación en ambas parcelas vaya a realizarse de manera simultánea y se presente con el proyecto compromiso suscrito por los dos propietarios de que no existirá medianería vista entre ambas construcciones.

Si la edificación colindante presenta medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir la nueva edificación deberá adosarse para ocultarla completamente; en caso de existir varias medianeras sobre una finca la nueva edificación se adosará al mayor número posible de ellas, y, en caso de resultar muy negativo para la distribución o estética de la propia edificación, como mínimo a aquella o aquellas que supongan mayor impacto visual en el ambiente urbano, justificando todos estos extremos suficientemente en el proyecto técnico. En estos casos de ocultación de medianerías el desarrollo mínimo de la edificación en perpendicular a la medianera será de 3 m.

Los usos no residenciales se asimilarán en tipología y aspecto exterior a los de vivienda, evitando concretamente las naves o edificaciones similares.

2. Parcela mínima

Para las parcelas catastrales existentes a la Aprobación Definitiva de este documento y para la porción de parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano se establece a efectos edificatorios una parcela bruta mínima de 400 m^2 en VU1 y de 800 m^2 en VU2.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie bruta superior a 600 m^2 en VU1 y 1.200 m^2 en VU2, computando por tanto las cesiones que hayan de realizarse para espacios públicos, viales o dotaciones establecidas por este plan.

En todo caso para poder ser edificadas deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

3. Frente mínimo

Para las parcelas existentes a la Aprobación Definitiva de este documento y para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano no se establece un frente mínimo de parcela, se precisa exclusivamente la existencia de acceso rodado directo (sin servidumbre de paso) desde vial o espacio libre público.

El frente mínimo de parcela resultante de una parcelación o segregación a vial o espacio público se fija en 20 m. por vivienda, con un círculo inscrito de diámetro 20 m., constituyendo ambas limitaciones factor suficiente para reducir, en parcelas con poco frente a vial, las posibilidades de parcelación de las mismas. En parcelas de forma irregular se permite la reducción del frente mínimo hasta los 17 m., siempre que lleve aparejada un aumento del círculo inscrito en la misma cantidad.

Se entiende por vial o espacio libre públicos aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considerará como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral o catastralmente.

3. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La edificación, tanto la principal como las auxiliares, se retranqueará como mínimo 3 m. de los linderos y 5 m. de la alineación del vial definido en los planos, salvo existencia de un continuo edificatorio con menor retranqueo en el mismo tramo de vial y manzana.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

4. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima sobre parcela neta será 30% en VU1 y 25% en VU2.

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y de las edificaciones auxiliares.

5. Edificabilidad

La edificabilidad bruta será 0,40 m^2/m^2 en VU1 y 0,35 m^2/m^2 en VU2. En las parcelas comprendidas en su momento en el ámbito del Plan Parcial La Llavandera la edificabilidad bruta será de 0,2 m^2/m^2.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m^2, computando ambos parámetros al 50%; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

6. Alturas

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto del terreno original, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m. La altura máxima de la cumbrera será de 4 m. desde el último forjado horizontal. Se permite elevar muretes en la planta bajocubierta, por encima del último forjado horizontal, de acuerdo con las condiciones generales de este plan. La altura máxima de planta baja sobre el terreno original será de 4 m. a cara inferior del forjado.

En edificaciones aisladas de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3 m. la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

7. Aparcamientos

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y edificaciones de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m^2 útiles contarán con una plaza, y una más por cada 100 m^2 o fracción de superficie útil que exceda de esta cantidad.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Artículo 10.11.— CONDICIONES ESTETICAS.

En caso de tratarse de parcelas colindantes con áreas con calificación de Gran Finca, Trama Urbana Tradicional o Vivienda Tradicional Familiar las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán sujetarse, además de a las generales de este plan, a las condiciones estéticas particulares establecidas para la calificación de Vivienda Tradicional Familiar.

1. Cierres de parcela

Los establecidos para Suelo Urbano por este plan.

En caso de que la alineación fijada por el plan para el cierre exija el retiro del mismo y se trate de un cierre tradicional de “muria” de piedra este se reconstruirá en la nueva alineación con las mismas características como mínimo.

2. Edificaciones auxiliares

Las edificaciones auxiliares deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

SUBSECCION TERCERA. VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA (VUP)

Artículo 10.12.— DEFINICION. DELIMITACION.

Edificación en las zonas de este carácter ya existentes y las de nueva implantación, dedicada prioritariamente a la vivienda unifamiliar pareada, coexistiendo con los espacios libres privados, siempre con acceso independiente desde espacio libre o vial públicos, y con una sola vivienda por parcela.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación de Suelo Urbano.

Artículo 10.13.— CONDICIONES DE USO.

1. Usos dominantes:

- Vivienda unifamiliar, aislada o pareada.

- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.

- Actividades terciarias, en Grado 1.

- Talleres artesanales, en planta baja e inferiores.

- Industria compatible con uso residencial, en planta baja e inferiores.

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.

- Dotacional, en todas sus variantes, y espectáculos, ambos en edificio de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

En los supuestos que la planta baja esté destinada a usos terciarios, podrá autorizarse la segregación de esta planta del resto del edificio, dando lugar a la formación de departamentos físicos y registrales independientes

Artículo 10.14.— CONDICIONES DE VOLUMETRIA.

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación

Edificación aislada o pareada.

En cuanto al establecimiento de medianerías se evitará la aparición de nuevas paredes medianeras vistas allí donde la edificación a implantar pueda ser de tipo aislado.

Si la edificación colindante no tiene medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir, la nueva edificación no podrá levantar una medianería sobre ese lindero salvo que la edificación en ambas parcelas vaya a realizarse de manera simultánea y se presente con el proyecto compromiso suscrito por los dos propietarios de que no existirá medianería vista entre ambas construcciones.

Si la edificación colindante presenta medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir la nueva edificación deberá adosarse para ocultarla completamente; en caso de existir varias medianeras sobre una finca la nueva edificación se adosará al mayor número posible de ellas, y, en caso de resultar muy negativo para la distribución o estética de la propia edificación, como mínimo a aquella o aquellas que supongan mayor impacto visual en el ambiente urbano, justificando todos estos extremos suficientemente en el proyecto técnico. En estos casos de ocultación de medianerías el desarrollo mínimo de la edificación en perpendicular a la medianera será de 3 m.

2. Parcela mínima

Los parcelas tendrán una superficie neta superior a 300 m^2, una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este plan.

En todo caso deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

3. Frente mínimo

El frente mínimo de parcela a vial o espacio libre públicos se fija en 12 m.

Se entiende por vial o espacio libre públicos aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considerará como tales todos aquellos cuyo carácter público se acredite debidamente, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo..

3. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La edificación, tanto la principal como las auxiliares, se retranqueará como mínimo 3 m. de los linderos y 5 m. de la alineación del vial, salvo existencia de un continuo edificatorio con menor retranqueo en el mismo tramo de vial y manzana.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

4. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima sobre parcela neta será del 40%.

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y de las edificaciones auxiliares.

5. Edificabilidad

La edificabilidad neta será 0,50 m^2/m^2. En las parcelas comprendidas en su momento en el ámbito del Plan Parcial La Llavandera la edificabilidad bruta será de 0,2 m^2/m^2.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 10% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m^2, computando ambos parámetros al 50%; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

6. Alturas

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto del terreno original, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m. La altura máxima de la cumbrera será de 4 m. desde el último forjado horizontal. Se permite elevar muretes en la planta bajocubierta, por encima del último forjado horizontal, de acuerdo con las condiciones generales de este plan. La altura máxima de planta baja sobre el terreno original será de 4 m. a cara inferior del forjado.

En edificaciones aisladas (considerando la pareja de pareados como una unidad) de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3 m. la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

7. Aparcamientos

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y edificaciones de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m^2 útiles contarán con una plaza, y una más por cada 100 m^2 o fracción de superficie útil que exceda de esta cantidad.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Artículo 10.15.— CONDICIONES ESTETICAS.

En caso de tratarse de parcelas colindantes con áreas con calificación de Gran Finca, Trama Urbana Tradicional o Vivienda Tradicional Familiar las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán sujetarse, además de a las generales de este plan, a las condiciones estéticas particulares establecidas para la calificación de Vivienda Tradicional Familiar.

1. Cierres de parcela

Los establecidos para Suelo Urbano por este plan.

En caso de que la alineación fijada por el plan para el cierre exija el retiro del mismo y se trate de un cierre tradicional de “muria” de piedra este se reconstruirá en la nueva alineación con las mismas características como mínimo.

3. Edificaciones auxiliares

Las edificaciones auxiliares deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

SUBSECCION CUARTA. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (VAD)

Artículo 10.16.— DEFINICION. DELIMITACION.

Edificación en las zonas de este carácter ya existentes y las de nueva implantación, dedicada prioritariamente a la vivienda unifamiliar adosada, coexistiendo con los espacios libres privados, siempre con acceso independiente desde espacio libre o vial públicos, y con una sola vivienda por parcela.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación de Suelo Urbano.

Artículo 10.17.— CONDICIONES DE USO.

1. Usos dominantes:

- Vivienda unifamiliar, aislada, pareada o adosada.

- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.

- Actividades terciarias, en Grado 1.

- Talleres artesanales, en planta baja e inferiores.

- Industria compatible con uso residencial, en planta baja e inferiores.

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.

- Dotacional, en todas sus variantes, y espectáculos, ambos en edificio de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

En los supuestos que la planta baja esté destinada a usos terciarios, podrá autorizarse la segregación de esta planta del resto del edificio, dando lugar a la formación de departamentos físicos y registrales independientes

Artículo 10.18.— CONDICIONES DE VOLUMETRIA.

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación

Edificación aislada, pareada o pareada.

En cuanto al establecimiento de medianerías se evitará la aparición de nuevas paredes medianeras como consecuencia de la división en fases de las diferentes promociones.

Si la edificación colindante presenta medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir la nueva edificación deberá adosarse para ocultarla completamente; en caso de existir varias medianeras sobre una finca la nueva edificación se adosará al mayor número posible de ellas, y, en caso de resultar muy negativo para la distribución o estética de la propia edificación, como mínimo a aquella o aquellas que supongan mayor impacto visual en el ambiente urbano, justificando todos estos extremos suficientemente en el proyecto técnico. En estos casos de ocultación de medianerías el desarrollo mínimo de la edificación en perpendicular a la medianera será de 3 m.

2. Parcela mínima

Los parcelas tendrán una superficie neta superior a 150 m^2, una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este plan.

En todo caso deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

3. Frente mínimo

El frente mínimo de parcela a vial o espacio libre públicos se fija en 6 m.

Se entiende por vial o espacio libre públicos aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considerará como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral o catastralmente.

4. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La edificación principal se retranqueará exacta y obligatoriamnete 5 m. de la alineación del vial, formando una alineación continua con las viviendas de cada agrupación, si bien podrán seguir otra alineación cuando las condiciones de parcela o de las construcciones existentes así lo justifiquen. Se permite la modalidad de alineación en diente de sierra, presente con buenos resultados en el municipio, o disposiciones similares.

Las edificaciones auxiliares con uso de garaje podrán situarse en la alineación del vial, con un frente no superior al 50% del frente de parcela.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

5. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima sobre parcela neta será del 50%.

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y de las edificaciones auxiliares.

6. Edificabilidad.

La edificabilidad neta será 0,80 m^2/m^2.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 15% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m^2, computando ambos parámetros al 50%; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

7. Alturas.

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto del terreno original, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m. La altura máxima de la cumbrera será de 4 m. desde el último forjado horizontal. Se permite elevar muretes en la planta bajocubierta, por encima del último forjado horizontal, de acuerdo con las condiciones generales de este plan. La altura máxima de planta baja sobre el terreno original será de 4 m. a cara inferior del forjado.

En edificaciones aisladas (considerando cada agrupación de adosados como una unidad) de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3 m. la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

8. Aparcamientos

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y edificaciones de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m^2 útiles contarán con una plaza, y una más por cada 100 m^2 o fracción de superficie útil que exceda de esta cantidad.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Artículo 10.19.— CONDICIONES ESTETICAS.

En caso de tratarse de parcelas colindantes con áreas con calificación de Gran Finca, Trama Urbana Tradicional o Vivienda Tradicional Familiar las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán sujetarse, además de a las generales de este plan, a las condiciones estéticas particulares establecidas para la calificación de Vivienda Tradicional Familiar.

1. Cierres de parcela

Los establecidos para Suelo Urbano por este plan.

En caso de que la alineación fijada por el plan para el cierre exija el retiro del mismo y se trate de un cierre tradicional de “muria” de piedra este se reconstruirá en la nueva alineación con las mismas características como mínimo.

2. Edificaciones auxiliares

Las edificaciones auxiliares deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

SECCION SEGUNDA. RESIDENCIAL COLECTIVA

SUBSECCION PRIMERA. TRAMA URBANA TRADICIONAL (TUT).

Artículo 10.20.— DEFINICION. DELIMITACION.

Corresponde a los edificios, parcelas y sus agrupaciones de estructura y ordenación tradicional que configuran la trama urbana tradicional más densa en núcleos como Llanes y Posada, se trata fundamentalmente de viviendas en bloque, tradicionales, de pequeñas dimensiones, entre medianeras, formando manzanas cerradas, con patios traseros.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación de Suelo Urbano.

Artículo 10.21.— CONDICIONES DE USO.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección de la edificación tradicional, de la parcelación y del ambiente urbano.

1. Usos dominantes:

- Residencial colectiva.

- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Vivienda unifamiliar.

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.

- Comercial y hostelería, en Grado 1 y 2, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

- Oficinas, en cualquier situación.

- Hotelero, en cualquier situación.

- Industria compatible con uso residencial, en planta baja e inferiores.

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.

- Dotacional, en todas sus variantes, en cualquier situación.

- Espectáculos, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

Artículo 10.22.— TIPOLOGIAS DE EDIFICACION.

Las nuevas edificaciones deben ajustarse al tipo predominante de la manzana en la que se encuentre la parcela, siguiendo las alineaciones establecidas en los planos.

La agregación de varias construcciones y/o solares existentes en una sola edificación y/o propiedad mantendrá la tipología, configuración y aspecto exterior de las mismas, en cuanto a cubiertas, huecos, fachadas, materiales, niveles de forjados, etc., de manera que cada edificación tratada de forma individual mantenga su identidad y cumpla todos los parámetros establecidos por esta normativa.

Artículo 10.23.— CONDICIONES DE EDIFICACION.

1. Parcela mínima.

No se establece parcela mínima edificable para las parcelas catastrales existentes a la Aprobación Definitiva de este documento, ni para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano. Tampoco se establece un fondo y frente mínimo, la condición mínima es la posibilidad física de ubicar una edificación cumpliendo las condiciones de habitabilidad, de luces rectas, retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos en este documento.

En todo caso deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie neta superior a 250 m^2, una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este plan.

2. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de la edificación, tanto la interior como la exterior, serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

3. Frente de parcela.

Para las parcelas existentes a la Aprobación Definitiva de este documento y para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano no se establece un frente mínimo de parcela, se precisa exclusivamente la existencia de acceso rodado directo (sin servidumbre de paso) desde vial o espacio libre público.

El frente mínimo de parcela resultante de una parcelación o segregación a vial o espacio libre público se fija en 7 m. Se establece un frente máximo continuo de fachada principal a vial de 20 m., en caso de superar el solar esta dimensión deberá romperse la fachada y cubierta en tramos menores de esta.

Se entiende por vial o espacio libre públicos aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considerará como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral o catastralmente.

4. Ocupación máxima de solar.

La definida por las alineaciones interior y exterior fijadas en los planos de ordenación.

5. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será la resultante de multiplicar la ocupación en planta por el número de plantas permitidas, incluyendo el aprovechamiento bajocubierta.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m^2, no computando en este caso; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

6. Alturas.

El número de plantas máximo será de tres y bajocubierta (B+2+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto de la rasante de la calle, será de 11 m., se podrá superar en todo el frente de fachada, hasta alcanzar la de la edificación colindante, cuando ésta sea tradicional o, en reformas y rehabilitaciones, cuando se mantenga la altura actual; en el caso de conjuntos tradicionales de vivienda la altura del alero no superará la de las edificaciones colindantes ni su pendiente de cubierta, especialmente en el caso de reformas y/o rehabilitaciones de alguna de las edificaciones que lo integran. La altura máxima de la cumbrera será de 4 m. desde el último forjado horizontal.

7. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y edificaciones de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m^2 útiles contarán con una plaza (dos en el interior de la villa de Llanes), y una más por cada 100 m^2 o fracción de superficie útil que exceda de esta cantidad.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Esta condición podrá obviarse cuando las dimensiones, forma, topografía o geología del solar hagan materialmente imposible su realización, o cuando exista riesgo objetivo para los edificios colindantes.

Artículo 10.24.— CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

1. Cubiertas.

Serán inclinadas, y manifestarse como tales, no autorizándose caballetes en cumbrera, quiebras de faldón ni terrazas a nivel de cubierta o sobre edificaciones auxiliares, contiguas o no. La pendiente mínima será del 20% (aprox. 11,3º).

La iluminación del espacio bajocubierta podrá resolverse con casetones o lucernarios en el plano del faldón, de acuerdo con las condiciones generales. Los casetones tendrán cubierta a tres aguas, con igual pendiente a la de la cubierta principal del edificio.

El material de recubrimiento será la teja roja (mixta o curva), no autorizándose otro color o material.

En reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales la pendiente máxima de faldón de cubierta y su material serán los originales.

2. Fachadas.

En edificación sobre alineación de vial no se dejarán medianeras vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con el mismo tratamiento que las fachadas.

Se recomienda en los huecos el predominio de la composición vertical y lo macizo sobre lo hueco con la excepción de las galerías que pueden ocupar todo el frente de la fachada.

En actuaciones sobre edificaciones tradicionales se mantendrán los elementos constructivos tradicionales (galerías, corredores, accesos, escaleras exteriores, aleros, muros de mampostería o sillería, etc.), en estos casos se mantendrá la fachada principal original del edificio.

Los elementos singulares de fachada, como miradores, galerías, etc., deberán ser respetados, si bien, en su reconstrucción se permitirán ligeras modificaciones de los mismos (ampliación en altura por adición de plantas, duplicación por nueva división horizontal o distribución del edificio, etc.), siempre que se mantenga la composición general de la edificación.

3. Materiales.

Los materiales en fachadas serán exclusivamente los revocos pintados, la sillería y la mampostería de piedra del lugar, se prohíbe el resto de materiales, texturas, fábricas y acabados, expresamente los morteros monocapa.

En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados (se prohíbe el PVC gris de manera especial), siendo preferibles los de cobre y zinc.

Se permiten los paños de cerramiento de vidrio (tipo pavés, u-glass, etc.) cuando, por su forma, color, dimensiones y tratamiento, no rompan con la imagen tradicional de la edificación; este mismo criterio será de aplicación a materiales como el acero cortén, el acero oxidado, el cobre, los tableros de alta densidad, etc.

4. Carpintería y elementos técnicos.

Las carpinterías serán exclusivamente de madera cuando en la nueva edificación se pretendan incluir elementos de carpintería singulares (galerías, miradores, corredores, aleros de madera, etc.). Se utilizarán colores tradicionales o barnices de impregnación, se prohiben los barnices brillantes para la madera.

La reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales se realizará siempre con carpintería de madera, salvo existencia de distinto material en la carpintería original.

En ambos casos anteriores se prohiben las persianas exteriores enrrollables y las contraventanas exteriores tipo “suizo”.

Las edificaciones complementarias deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

5. Vuelos.

Se prohiben los cuerpos volados cerrados, a excepción de los miradores, corredores y galerías.

Se autorizan los balcones y galerías corridas abiertas.

SUBSECCION SEGUNDA. EDIFICACION ABIERTA (EA)

Artículo 10.25.— DEFINICION. DELIMITACION.

Edificación de viviendas en bloque aislado desarrollado en altura característica de residencia multifamiliar y colectiva, rodeados de espacios libres privados, en áreas de expansión del núcleo.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación de Suelo Urbano.

Artículo 10.26.— CONDICIONES DE USO.

1. Usos dominantes:

- Residencial colectiva.

- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.

- Comercial y hostelería, en Grado 1 y 2, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

- Oficinas, en cualquier situación.

- Hotelero, en cualquier situación.

- Industria compatible con uso residencial, en planta baja e inferiores.

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores o al aire libre.

- Dotacional, en todas sus variantes, en cualquier situación.

- Espectáculos, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

3.Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos, si bien su desaparición será condición indispensable para la construcción, aunque sea parcial, o la segregación de fincas.

Artículo 10.27.— CONDICIONES DE EDIFICACION.

1. Tipo de edificación.

Edificación abierta aislada.

La longitud máxima de fachada para cada edificio, o edificios medianeros en conjunto, será de 40 m.

2. Parcela mínima.

No se establece parcela mínima edificable para las parcelas existentes a la Aprobación Definitiva de este documento, ni para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano. Tampoco se establece un fondo y frente mínimo, la condición mínima es la posibilidad física de ubicar una edificación cumpliendo las condiciones de habitabilidad, de luces rectas, retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos en este documento.

En todo caso deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie bruta superior a 500 m^2, computando por tanto las cesiones que hayan de realizarse para espacios públicos, viales o dotaciones establecidas por este plan.

3. Frente mínimo.

Para las parcelas existentes a la Aprobación Definitiva de este documento y para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano no se establece un frente mínimo de parcela, se precisa exclusivamente la existencia de acceso rodado directo (sin servidumbre de paso) desde vial o espacio libre público.

El frente mínimo de parcela resultante de una parcelación o segregación a vial o espacio público se fija en 15 m., con un círculo inscrito de diámetro 20 m., constituyendo ambas limitaciones factor suficiente para reducir, en parcelas con poco frente a vial, las posibilidades de parcelación de las mismas.

Se entiende por vial o espacio libre públicos aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considerará como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral o catastralmente.

4. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones exteriores de la parcela serán las señaladas en los planos, pudiendo reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

5. Posición de la edificación.

La edificación deberá retranquearse de todos los linderos una distancia mayor de H/2 o 5 m., siendo H la altura de cornisa, medida desde el plano de fachada o cualquier vuelo cerrado.

Cuando se trate de edificaciones con cuerpos a distinta altura cada uno de ellos deberá guardar su correspondiente retranqueo en función de su altura.

El edificio podrá situarse en la alineación exterior o a menor distancia de la anterior cuando se apruebe un Estudio de Detalle a tal efecto.

La edificación podrá adosarse a un lindero cuando se trate de un proyecto unitario sobre parcelas vecinas, o exista pacto de adosamiento entre vecinos inscrito registralmente con construcción simultánea sobre ambas parcelas, en ambos casos el conjunto de las dos edificaciones medianeras no podrá superar la longitud máxima de fachada establecida en el punto 1, aunque pertenezcan a distinta ordenanza. La edificación deberá adosarse al lindero cuando exista una edificación con medianera sobre la finca, en este caso se podrá superar conjuntamente la longitud máxima de fachada establecida hasta hacer viable la nueva edificación.

6. Separación entre edificios.

Cuando en una misma parcela existan varios edificios aislados deberán guardar una separación igual o superior a la semisuma de sus alturas, con un mínimo de 5 m.

Este valor podrá reducirse hasta 5 m. cuando se enfrenten fachadas ciegas, o partes de las mismas sin huecos. Cuando no exista solape entre las construcciones, o este no sobrepase el 25% de la longitud de esa fachada la separación podrá ser igualmente de 5 m.

Cuando se trate de edificaciones con cuerpos a distinta altura cada uno de ellos deberá guardar su correspondiente retranqueo en función de su altura.

7. Ocupación máxima del solar.

La ocupación máxima de parcela es del 50%.

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y de las edificaciones auxiliares.

8. Edificabilidad.

La edificabilidad es de 1,0 m^2/m^2 sobre parcela bruta en Llanes, 0,85 m2/m2 en Posada y 0,7 m^2/m^2 en el resto de núcleos, salvo indicación expresa en la correspondiente ficha de Unidad de Actuación.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m^2, computando ambos parámetros al 50%; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

9. Alturas.

El número de plantas máximo será tres y bajocubierta (B+2+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto del terreno original, en todo el perímetro de la edificación, será de 11 m. La altura máxima de la cumbrera será de 4 m. desde el último forjado horizontal. Se permite elevar muretes en la planta bajocubierta, por encima del último forjado horizontal, de acuerdo con las condiciones generales de este plan. La altura máxima de planta baja sobre el terreno original será de 4 m. a cara inferior del forjado.

En edificaciones aisladas de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3 m. la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

10. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y edificaciones de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m^2 útiles contarán con una plaza (dos en el interior de la villa de Llanes), y una más por cada 100 m^2 o fracción de superficie útil que exceda de esta cantidad.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Esta condición podrá obviarse cuando las dimensiones, forma, topografía o geología del solar hagan materialmente imposible su realización, o cuando exista riesgo objetivo para los edificios colindantes.

En caso de disponer de viarios interiores, la sección libre de la calzada, sin bandas de aparcamientos, no será inferior a 3,5 m. si la vía es de un solo sentido, y a 6 m. si es de doble sentido

Artículo 10.28.— CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales.

1. Cierres de parcela.

Los establecidos para Suelo Urbano por este plan.

2. Edificaciones auxiliares.

Las edificaciones auxiliares deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

SUBSECCION TERCERA. EDIFICACION SEGUN ALINEACIONES (SA)

Artículo 10.29.— DEFINICION. DELIMITACION.

Edificación de viviendas en bloque en tipología de manzana cerrada, según las alineaciones definidas, con espacios libres privados interiores al patio o edificación en patio de manzana.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación del Suelo Urbano.

Artículo 10.30.— CONDICIONES DE USO.

1. Usos dominantes:

- Residencial colectiva.

2. Usos compatibles:

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.

- Comercial y hostelería, en Grado 1 y 2, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

- Oficinas, en cualquier situación.

- Hotelero, en cualquier situación.

- Industria compatible con uso residencial, en planta baja e inferiores.

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores o al aire libre.

- Dotacional, en todas sus variantes, en cualquier situación.

- Espectáculos, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

- Los demás

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos, si bien su desaparición será condición indispensable para la construcción, aunque sea parcial, o la segregación de fincas.

Artículo 10.31.— CONDICIONES DE VOLUMETRIA.

1. Tipo de edificación.

Edificación entre medianeras.

2. Parcela mínima.

No se establece parcela mínima edificable para las parcelas catastrales existentes a la Aprobación Inicial de este documento, ni para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano. Tampoco se establece un fondo y frente mínimo, la condición mínima es la posibilidad física de ubicar una edificación cumpliendo las condiciones de habitabilidad, de luces rectas, retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos en este documento.

En todo caso deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie neta superior a 250 m^2, una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este plan.

Sin perjuicio de que no se establezca parcela mínima, ninguna construcción de nueva planta podrá dejar en su colindancia una parcela de frente inferior a 6 m. o superficie inferior a 100 m^2, sin contar aquí la parte de edificación en patio de manzana, que no sea susceptible de edificación conjunta con otro solar colindante.

3. Frente mínimo.

Para las parcelas existentes a la Aprobación Inicial de este documento y para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano no se establece un frente mínimo de parcela, se precisa exclusivamente la existencia de acceso rodado directo (sin servidumbre de paso) desde vial o espacio libre público.

El frente mínimo de parcela resultante de una parcelación o segregación a vial o espacio libre público se fija en 12 m.

Se entiende por vial o espacio libre públicos aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considerará como tales todos aquellos que su carácter público se acredite debidamente con arreglo a lo previsto en la legislación local, aunque no esté definidos gráficamente en el plan.

4. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones exteriores e interiores de la parcela serán las señaladas en los planos, pudiendo reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La línea de fachada coincidirá con la alineación en planta baja señalada en los planos, salvo que se indique la existencia de soportales o elementos similares.

La fachada trasera no podrá rebasar, en plantas de piso, la línea de fondo señalada en los planos de ordenación.

La existencia de una alineación interior supone la referencia a la correspondiente exterior, en consecuencia, no resultará edificable en altura ninguna parcela situada al fondo de otra si no cuenta o se procura fachada en toda la altura del edificio y acceso peatonal a la calle de la que constituye fondo.

5. Ocupación máxima del solar.

La definida por las alineaciones interior y exterior fijadas en los planos de ordenación.

6. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será la resultante de multiplicar la ocupación en planta baja por el número de plantas permitidas, incluyendo el aprovechamiento bajocubierta.

Para las unidades de actuación se fija en la ficha particularizada el coeficiente de edificabilidad.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m^2, no computando en este caso; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

7. Alturas.

El número de plantas máximo será tres y bajocubierta (B+2+BC), salvo indicación expresa en contra definida en los planos o en la ficha de unidad de actuación.

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto de la rasante de la calle, será de 11 m., se podrá superar, hasta alcanzar la de la edificación colindante, cuando ésta sea tradicional o, en reformas y rehabilitaciones, cuando se mantenga la altura actual. La altura máxima de la cumbrera será de 4 m. desde el último forjado horizontal.

8. Aparcamientos. Mantenimiento de usos.

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y edificaciones de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m^2 útiles contarán con una plaza (dos en el interior de la villa de Llanes), dos cuando superen esta superficie. Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Esta condición podrá obviarse cuando las dimensiones, forma, topografía o geología del solar hagan materialmente imposible su realización, o cuando exista riesgo objetivo para los edificios colindantes.

En la sustitución del edificio del cine de Llanes deberá destinarse la planta baja a uso de cine.

Artículo 10.32.— CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales.

1. Cierres de parcela.

Los establecidos para Suelo Urbano por este plan.

2. Edificaciones auxiliares.

Las edificaciones auxiliares deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

SECCION TERCERA. GRAN FINCA (GF)

Artículo 10.33.— DEFINICION. DELIMITACION.

Corresponde a los edificios de alto valor, junto con las fincas que los soportan, en base a su valor arquitectónico, urbanístico y paisajístico. Se trata en general grandes viviendas unifamiliares, tipo casa de indianos, con un jardín con un arbolado importante y con un cierre de parcela de cierta entidad, junto con sus edificaciones auxiliares.

La calificación pretende mantener en su estado actual tanto la edificación como el modo de ocupación del espacio, el arbolado, el jardín el cierre y las edificaciones e instalaciones auxiliares, todo ello sore una finca unitaria.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación del Suelo Urbano.

Artículo 10.34.— CONDICIONES DE USO.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección de la edificación tradicional, de la parcelación y del ambiente rural.

1. Usos dominantes:

- Vivienda unifamiliar.

- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Vivienda colectiva.

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.

- Comercial y hostelería, en Grado 1 y 2, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

- Oficinas, en cualquier situación.

- Hotelero, en cualquier situación.

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.

- Dotacional, en todas sus variantes, en cualquier situación.

- Espectáculos, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

- Los demás

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

Artículo 10.35.— TIPOLOGIAS DE EDIFICACION.

Se permite exclusivamente el mantenimiento de las edificaciones actuales, tanto la principal como las auxiliares, y la ampliación en planta de las mismas, nunca en altura.

En la intervención sobre las edificaciones actuales podrá acondicionarse el bajocubierta para los nuevos usos, si bien deberá mantenerse la configuración original de la cubierta.

Estas ampliaciones podrán realizarse como anexos a las edificaciones originales o aisladas, independientes de las mismas, así como en soluciones intermedias.

Artículo 10.36.— CONDICIONES DE EDIFICACION.

Las presentes condiciones se refieren exclusivamente a las ampliaciones de nueva planta y a las edificaciones auxiliares existentes, puesto que el edificio principal ha de respetarse en su configuración actual.

1. Parcela mínima

Las delimitadas en cada caso por la zonificación establecida en este plan, se prohíbe la parcelación de estas fincas así definidas, la parcela estará necesariamente vinculada a la edificación principal.

Se prohíbe la división física mediante cierres interiores de la finca cuando correspondan a una pluralidad propietarios o usuarios; no a sí cuando corresponden a usos diferentes (pistas deportivas, juegos de niños, etc.); en todo caso se tratará de cierres vegetales o ligeros de postes y alambrada.

2. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima sobre parcela neta será del 50%.

Se entiende aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal, de las edificaciones auxiliares, originales y nuevas, computando todas al 100%.

Las edificaciones auxiliares podrán adosarse a los linderos, nunca al frente de parcela, cuando se trate de fincas cerradas previamente con muro tradicional de piedra (no los ejecutados con posterioridad a la aprobación de este plan) de altura igual o superior a 2 m., siempre que el punto más alto de su cubierta no supere la coronación del muro (puede apoyarse sobre él).

3. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será la correspondiente a una ampliación del 50% de la superficie construida actual, tanto del edificio principal como de los auxiliares.

Esta ampliación del 50% no podrá superar nunca una edificabilidad bruta de 0,8 m^2/m^2, y, en fincas con edificios sin Protección Integral, podrá incrementarse hasta 0,2 m^2/m^2 si no alcanzara este valor.

Las nuevas edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m^2, computando ambos parámetros al 50%; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

Cuando las posibilidades de nueva edificación sobre una finca superen los 500 m^2 construidos se redactará un Estudio de Detalle para la ordenación del conjunto, aunque no se pretenda desde un primer momento agotar la edificabilidad permitida. En la Gran Finca de Niembro se redactará un Plan Especial, sin que pueda llegar a agotarse esa edificabilidad de 0,2 m^2/m^2.

4. Alturas. Retranqueos..

El número de plantas máximo será el correspondiente a la edificación principal.

La altura de cornisa de las nuevas edificaciones y sus reformas será igualmente la de la edificación principal.

En los dos casos anteriores no se tendrán en cuenta las torres u elementos similares existentes, sino el cuerpo principal del edificio.

Las edificaciones de nueva planta deberán retranquearse de todos los linderos una distancia mayor de H/2 o 5 m., siendo H la altura de cornisa, medida desde el plano de fachada o cualquier vuelo cerrado.

Cuando se trate de edificaciones con cuerpos a distinta altura cada uno de ellos deberá guardar su correspondiente retranqueo en función de su altura.

El edificio podrá situarse en la alineación exterior o a menor distancia de la anterior cuando se apruebe un Estudio de Detalle a tal efecto.

5. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y edificaciones de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m^2 útiles contarán con una plaza (dos en el interior de la villa de Llanes), y una más por cada 100 m^2 o fracción de superficie útil que exceda de esta cantidad.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Esta condición podrá obviarse cuando las dimensiones, forma, topografía o geología del solar hagan materialmente imposible su realización, o cuando exista riesgo objetivo para los propios edificios o colindantes.

En caso de disponer de viarios interiores, la sección libre de la calzada, sin bandas de aparcamientos, no será inferior a 3,5 m. si la vía es de un solo sentido, y a 6 m. si es de doble sentido

Artículo 10.37.— CONDICIONES ESTETICAS.

Las actuaciones sobre los edificios existentes deberán ajustarse, por este orden, a las condiciones estéticas del edificio que se amplía, a las condiciones generales de este plan, y a las siguientes:

1. Cubiertas.

Serán inclinadas, y manifestarse como tales, no autorizándose caballetes en cumbrera, quiebras de faldón ni terrazas a nivel de cubierta o sobre edificaciones auxiliares, contiguas o no. La pendiente mínima será del 20% (aprox. 11,3º).

La iluminación del espacio bajocubierta podrá resolverse con casetones o lucernarios en el plano del faldón, de acuerdo con las condiciones generales. Los casetones tendrán cubierta a tres aguas, con igual pendiente a la de la cubierta general del edificio.

El material de recubrimiento será la teja roja (mixta o curva), no autorizándose otro color o material.

En reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales la pendiente máxima de faldón de cubierta y su material serán los originales.

2. Fachadas.

En edificación sobre alineación de vial no se dejarán medianeras vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con el mismo tratamiento que las fachadas.

Se recomienda en los huecos el predominio de la composición vertical y lo macizo sobre lo hueco con la excepción de las galerías que pueden ocupar todo el frente de la fachada.

En actuaciones sobre edificaciones tradicionales se mantendrán los elementos constructivos tradicionales (galerías, corredores, accesos, escaleras exteriores, aleros, muros de mampostería o sillería, etc.), en estos casos se mantendrá la fachada principal original del edificio.

Los elementos singulares de fachada, como miradores, galerías, etc., deberán ser respetados, si bien, en su reconstrucción se permitirán ligeras modificaciones de los mismos (ampliación en altura por adición de plantas, duplicación por nueva división horizontal o distribución del edificio, etc.), siempre que se mantenga la composición general de la edificación.

3. Materiales.

Los materiales en fachadas serán exclusivamente los revocos pintados, la sillería y la mampostería de piedra del lugar, se prohíbe el resto de materiales, texturas, fábricas y acabados, expresamente los morteros monocapa.

En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados (se prohíbe el PVC gris de manera especial), siendo preferibles los de cobre y zinc.

Se permiten los paños de cerramiento de vidrio (tipo pavés, u-glass, etc.) cuando, por su forma, color, dimensiones y tratamiento, no rompan con la imagen tradicional de la edificación; este mismo criterio será de aplicación a materiales como el acero cortén, el acero oxidado, el cobre, los tableros de alta densidad, etc.

4. Carpintería y elementos técnicos.

Las carpinterías serán exclusivamente de madera cuando en la nueva edificación se pretendan incluir elementos de carpintería singulares (galerías, miradores, corredores, aleros de madera, etc.). Se utilizarán colores tradicionales o barnices de impregnación, se prohiben los barnices brillantes para la madera.

La reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales se realizará siempre con carpintería de madera, salvo existencia de distinto material en la carpintería original.

En ambos casos anteriores se prohiben las persianas exteriores enrrollables y las contraventanas exteriores tipo “suizo”.

Las edificaciones complementarias deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

5. Vuelos.

Se prohiben los cuerpos volados cerrados, a excepción de los miradores, corredores y galerías.

Se autorizan los balcones y galerías corridas abiertas.

6. Cierres de parcela.

Se ajustarán a las condiciones generales establecidas para éstos en el Suelo No Urbanizable.

En caso de que la nueva parcelación, alineación o cesiones fijadas por el plan exija el retiro o modificación del cierre y se trate de un cierre tradicional de "muria" de piedra este se reconstruirá en la nueva alineación, con las mismas características como mínimo.

7. Jardines.

Toda intervención significativa sobre el arbolado, jardines o elementos auxiliares de estos (fuentes, estanques, cenadores, etc.) precisa de licencia municipal, debiendo tender la actuación en todo caso a su protección y mejora.

8. Tramitación. Excepcionalidad.

Toda intervención edificatoria sobre estas fincas ha de ser sometida a informe vinculante de la Comisión de Patrimonio de Asturias, especialmente cuando se trate de un cambio de uso, y de manera más específica cuando se trate de la transformación del edificio a uso residencial colectivo, esta misma condición se aplicará a las nuevas edificaciones cuando constituyan anexos de la edificación principal o se integren visualmente con ella.

En caso de que las ampliaciones de las edificaciones existentes o las construcciones de nueva planta incumplan manifiestamente una o más de estas condiciones estéticas, alejándose decididamente de la imagen tradicional del entorno y del propio edificio tratado y acudiendo a una estética más actual, se someterá el proyecto a informe de la Comisión de Patrimonio; si bien se señala que para este caso particular de las parcelas consideradas como Gran Finca se apuesta por una imagen moderna de las edificaciones de nueva planta, que rompan completamente con la imagen tradicional del edificio a ampliar, evitando de esta manera las operaciones de copia mimética de arquitecturas de antaño.

SECCION TERCERA. INDUSTRIAL

SUBSECCION PRIMERA. INDUSTRIA COMPATIBLE (IC)

Artículo 10.38.— DEFINICION. DELIMITACION.

Zonas destinadas de manera exclusiva a la implantación de actividades industriales básicamente incompatibles con zonas residenciales bien por las actividades y sus procesos o por las exigencias de espacio y edificación.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación del Suelo Urbano.

Artículo 10.39.— CONDICIONES DE USO.

1. Usos dominantes:

- Industrial, salvo la Gran Industria en sus tres modalidades.

- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Residencial, exclusivamente como vivienda adscrita a la guarda de la industria, con un límite de 100 m^2 construidos.

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.

- Comercial y hostelería.

- Oficinas, adscritas a una industria o en edificio de uso exclusivo.

- Hotelero, en edificio de uso exclusivo.

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.

- Dotacional, en todas sus variantes, en cualquier situación.

- Espectáculos, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

Artículo 10.40.— CONDICIONES DE VOLUMETRIA.

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación.

Edificación aislada o adosada.

2. Parcela mínima.

No se establece parcela mínima edificable para las parcelas catastrales existentes a la Aprobación Definitiva de este documento, ni para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano. Tampoco se establece para estas parcelas un fondo y frente mínimo, la condición mínima es la posibilidad física de ubicar una edificación cumpliendo las condiciones de habitabilidad, de luces rectas, retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos en este documento.

En todo caso deberán contar con acceso rodado directo (sin servidumbre de paso) a vial o espacio libre públicos; y tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie neta superior a 500 m^2 y frente mínimo de parcela de 10 m. a vial o espacio libre públicos, una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este plan.

Se entiende por vial o espacio libre públicos aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considerará como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral o catastralmente.

3. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La edificación se retranqueará como mínimo 5 m. de la alineación exterior. Se permite el adosamiento a linderos de parcelas de igual uso y calificación.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

4. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima será del 80% de la parcela neta.

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y de las edificaciones auxiliares.

5. Edificabilidad.

La edificabilidad es de 1,0 m^2/m^2 sobre parcela bruta.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m^2, computando ambos parámetros al 50%; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

6. Alturas.

El número de plantas máximo será dos (B+1).

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto de la rasante de la calle, será de 11 m. La altura máxima de la cumbrera será de 15 m.

7. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada edificio de una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 construidos, salvo mayor provisión establecida para el uso concreto, interiores a la parcela en todo caso.

En caso de disponer de viarios interiores, la sección libre de la calzada, sin bandas de aparcamientos, no será inferior a 3,5 m. si la vía es de un solo sentido, y a 6 m. si es de doble sentido.

Artículo 10.41.— CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

1. Cubiertas.

No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

La iluminación de la nave desde la cubierta podrá resolverse exclusivamente con lucernarios en el plano del faldón, de 1,2 m. máximo de anchura exterior.

El material de recubrimiento será preferiblemente de color rojo. Se permiten la chapa metálica, aunque no el fibrocemento en su color natural.

2. Materiales.

Se prohíbe el empleo de bloque de hormigón sin cargar, excepto el de tipo "Split", ranurado o similar.

En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados (PVC gris de manera especial), siendo preferibles los de cobre o aluminio lacado.

3. Cierres de parcela.

Los establecidos para Suelo Urbano por este plan.

Se creará pantallas vegetales, con especies vegetales autóctonas de suficiente porte, en el frente de las zonas industriales al vial de acceso, su anchura será de 2 m.

SECCION CUARTA. DOTACIONAL

Artículo 10.42.— APLICACION.

Las condiciones que se señalan para las dotaciones y equipamientos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a tales fines y que se representan en la documentación gráfica del plan.

También serán de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa

de aplicación en la zona en que se encuentren, siempre que se trate de edificios y parcelas de uso exclusivo.

Artículo 10.43.— SUSTITUCION DE USOS DOTACIONALES.

La sustitución de un uso dotacional concreto por otro igualmente dotacional podrá realizarse mediante la tramitación con arreglo a lo previsto en la legislación urbanísitica de la oportuna Modificación Puntual de Planeamiento, en cuya documentación se justifiquen suficientemente las razones del cambio.

Artículo 10.44.— DELIMITACION.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación del Suelo Urbano.

Artículo 10.45.— DEFINICION.

Las dotaciones o equipamientos se clasifican en función de los usos concretos con arreglo al siguiente criterio:

DOTACIONAL ESPACIO LIBRE (DEL)

Comprende los espacios públicos no edificados destinados al uso de la colectividad, bien sea como parques, jardines, áreas deportivas al aire libre, de juegos infantiles, espacios de ocio, aparcamientos, etc.

DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS (DI)

Comprende los espacios y edificios destinados a actividades consideradas de carácter básico para la colectividad (mercados, feriales, estaciones de transporte, gasolineras, centros de transformación, etc.).

DOTACIONAL ADMINISTRATIVO (DA)

Comprende los espacios y edificios destinados a las distintas administraciones públicas, instituciones, fundaciones, entes públicos, etc.

DOTACIONAL EDUCATIVO-CULTURAL (DEC)

Comprende los espacios y edificios destinados al fomento de la cultura, como casas de cultura, bibliotecas, salas de lectura, museos, salas de exposiciones, ateneos, etc.

DOTACIONAL DEPORTIVO (DD)

Se incluyen los lugares o edificios acondicionados para la práctica, enseñanza o exhibición de los ejercicios de cultura física y deportes, tales como polideportivos, gimnasios, canchas deportivas, vestuarios, almacenes, escuelas deportivas, clubes deportivos, etc. con edificación importante respecto de la superficie acondicionada.

DOTACIONAL RELIGIOSO (DR)

Comprende los edificios destinados a la práctica religiosa, como los templos, ermitas, centros parroquiales, conventos, etc.

DOTACIONAL SANITARIO-ASISTENCIAL (DS)

Comprende los consultorios, centros de asistencia primaria, hospitalillos, etc. y cuantos se destinen a la atención sanitaria en todas sus facetas.

DOTACIONAL APARCAMIENTO (DAP)

Comprenden los terrenos destinados al estacionamiento de vehículos, ya sea en superficie o bajo rasante, incluyendo las edificaciones e instalaciones necesarias para el uso (casetas, marquesinas, maquinaria, etc.) así como los espacios libres de uso público con los que coexistan.

DOTACIONAL HOTELERO (DH/DH1)

Comprende los terrenos destinados a la ubicación de instalaciones hoteleras en todas sus variantes junto con los restaurantes, cafeterías, salas de bodas y banquetes, comercios, etc. complementarias de las mismas.

En su categoría DH1 se reserva de manera exclusiva para instalaciones de gran capacidad, para hoteles con más de cien habitaciones. En el caso del Camping Mª Elena la edificación se retirará lo más posible de la ribera del mar.

Artículo 10.46.— CONDICIONES DE USO.

1. Usos dominantes:

- Dotacional específico.

2. Usos compatibles:

- Todos los usos dotacionales se consideran compatibles entre sí, salvo los hoteleros con el resto y el Hotelero con el Hotelero 1.

- Residencial, exclusivamente como vivienda adscrita a la guarda de la instalación, con un límite de 100 m² construidos.

- Comercial, hostelería, oficinas, adscritas al uso dotacional.

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.

3. Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

Artículo 10.47.— CONDICIONES DE EDIFICACION.

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación.

Edificación aislada.

Si la edificación colindante presenta medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir la nueva edificación deberá adosarse para ocultarla completamente; en caso de existir varias medianeras sobre una finca la nueva edificación se adosará al mayor número posible de ellas, y, en caso de resultar muy negativo para la distribución o estética de la propia edificación, como mínimo a aquella o aquellas que supongan mayor impacto visual en el ambiente urbano, justificando todos estos extremos suficientemente en el proyecto técnico. En estos casos de ocultación de medianerías el desarrollo mínimo de la edificación en perpendicular a la medianera será de 3 m.

La longitud máxima de fachada para cada edificio, o edificios medianeros en conjunto, será de 40 m; en el uso hotelero, en sus dos variantes, se tendrá especialmente en cuenta esta condición, de manera que en caso de tratarse de edificaciones de gran tamaño se dividirán en varios bloques menores unidos por la planta baja o sistema similar que impida la aparición de grandes volúmenes.

2. Alineaciones y rasantes.

La edificación deberá retranquearse de todos los linderos una distancia mayor de H/2 o 5 m., siendo H la altura de cornisa, medida desde el plano de fachada o cualquier vuelo cerrado.

Cuando se trate de edificaciones con cuerpos a distinta altura cada uno de ellos deberá guardar su correspondiente retranqueo en función de su altura.

El edificio podrá situarse en la línea de fachada cuando se apruebe un Estudio de Detalle a tal efecto.

3. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima será del 65% sobre parcela neta; para el uso hotelero, en sus dos variantes, será del 50%; para el uso de espacio libre público y aparcamiento será del 5%.

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y de las edificaciones auxiliares.

4. Edificabilidad.

La edificabilidad es de 1,5 m²/m² sobre parcela bruta; para el uso hotelero DH será de 0,5 m²/m²; para el uso hotelero DH1 será 0,2 m²/m²; para el uso de espacio libre público y aparcamiento será de 0,05 m²/m².

El desarrollo del uso hotelero DH1 en Celorio (Camping Mª Elena) supondrá necesariamente la aprobación de un Estudio de Detalle y la desaparición del uso de campamento de turismo.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m², computando ambos parámetros al 50%; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

5. Alturas.

El número de plantas máximo será tres y bajocubierta (B+2+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto del terreno original, en todo el perímetro de la edificación, será de 11 m. La altura máxima de la cumbrera será de 4 m. desde el último forjado horizontal.

Se permiten la cubiertas planas, curvas y los áticos retranqueados en cualquier situación, siempre que se trate de dotaciones de titularidad pública.

Para el uso de espacio libre público y aparcamiento se permite exclusivamente la edificación en planta baja, sin bajocubierta, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 7 m.

En edificaciones aisladas de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3 m. la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

6. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada edificio de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, interiores a la parcela en todo caso, salvo mayor previsión establecida para el uso concreto de acuerdo con la siguiente relación:

- Escolar: Espacio para un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.

- Cultural y asistencial: 1 plaza por cada 70 m² construidos.

- Sanitario: 1 plaza por cada 3 camas, cuando disponga de hospitalización.
- Servicios públicos: 1 plaza por cada 40 m² construidos.
- Mercado municipal: 1 plaza por cada 20 m² útiles de superficie de venta. Disponiendo además de zona de carga y descarga fuera de la vía pública, en proporción a una plaza de 10x5 m. por cada 7 puestos de venta.
- Deportivo: 1 plaza por cada 25 plazas de capacidad.

Artículo 10.48.— CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales; no obstante en su estricta aplicación habrá de tenerse en cuenta la condición de edificio singular que ostentan estas edificaciones.

Los cierres de parcela serán los establecidos para Suelo Urbano por este plan.

Se cuidará que los elementos de mobiliario urbano sean adecuados al emplazamiento en cuanto a diseño, seguridad, ornato, funcionalidad, etc.

DISPOSICION ADICIONAL UNICA

Este Plan asume como propias las ordenanzas de los Planes Parciales aprobados por el Ayuntamiento pendientes de ejecución en lo que no contradigan las determinaciones de este Plan General relativas a edificabilidad, usos e intensidades, contenidas en la ficha correspondiente.

DISPOSICION TRANSITORIA UNICA.

Las Normas contenidas en el presente Plan General serán de aplicación a los Sectores, Polígonos y Unidades de Actuación en desarrollo desde el momento de la Aprobación Inicial de sus correspondientes instrumentos de planeamiento, en aquellos aspectos que se ajusten a sus determinaciones y produzcan efectos favorables a los interesados.

Anexo 2

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL LLANES NORMAS DE DISEÑO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

INDICE

CAPITULO I.— EL EDIFICIO.

1.1. EXPRESION ARQUITECTONICA.

1.2. MAGNITUD E IMPLANTACION.

1.3. TRATAMIENTO DE ESPACIOS EXTERIORES.

1.3.1. Parcela.

1.3.2. Accesos peatonales.

1.3.3. Accesos rodados.

1.4. CONFIGURACION.

1.4. l. Patios.

1.4.2. Retranqueos y Retiros.

1.4.3. Voladizos.

1.4.4. Protecciones.

1.5. AREAS COMUNITARIAS.

1.5.1. Portal.

1.5.2. Escaleras.

1.5.3. Pasillos.

1.5.4. Dotaciones comunitarias.

CAPITULO II.— LA VIVIENDA.

2.1. DEFINICIONES.

2.2. CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

2.2.1. Higiénico-Sanitarias.

2.2.2. Iluminación natural.

2.2.3. Ventilación.

2.3. PROGRAMA MINIMO.

2.4. DISPOSICION FUNCIONAL.

2.5. PARAMETROS DIMENSIONALES.

2.5.1. Genéricos de Vivienda.

2.5.2. Específicos Vivienda VPP y VPO.

CAPITULO III.— AREAS COMPLEMENTARIAS.

3.1. TRASTEROS.

3.2. GARAJES, COLECTIVOS.

3.2.1. Area de acceso.

3.2.2. Vías de circulación y distribución.

3.2.3. Areas de aparcamiento.

3.2.4. Accesos peatonales.

3.2.5. Dotaciones e instalaciones.

CAPITULO I.— EL EDIFICIO.

1.1. EXPRESION ARQUITECTONICA.

La interpretación del derecho constitucional a una vivienda digna, ha de ser un propósito inmediato del Proyecto Arquitectónico, que ineludiblemente, se traducirá en la expresión visual del edificio.

Por ello es exigible como mínimo, una ordenación racional de sus alzados concebidos como unidad arquitectónica, desde su contacto con el suelo hasta su coronación.

Consecuentemente con lo expuesto:

a) Deberán ser propiciados aquellos alzados cuya disposición no sea despectiva en su propia composición arquitectónica y que además, en cualquier caso, no lo resulten en relación con su entorno.

b) Con la composición de los alzados se resolverá la continuidad expresiva de los elementos estructurales fundamentales hasta su contacto con el suelo, de forma que no haya contradicción entre el diseño de la zona basamental del edificio, o cerramiento de la planta baja, y el resto del inmueble.

c) Sin perjuicio de la compatibilidad con la exigencia anterior, quedarán rigurosamente delimitadas en las fachadas las superficies objeto de un diseño posterior.

d) Será objeto de diseño y tratamiento arquitectónico, el plano inferior de los cuerpos volados sobre fachadas, con materiales cuya calidad no desmerezca de los paramentos verticales, especialmente en los vuelos sobre planta baja y en las comisas de coronación.

e) Los volúmenes arquitectónicos y elementos técnicos que se manifiesten sobre la cubierta, compatibilizarán su función con un propósito de diseño, en su dimensionado y acabados, en armonía con el resto del edificio.

1.2. MAGNITUD E IMPLANTACION.

La magnitud e implantación de un edificio es consecuencia directa de los parámetros de rasante, edificabilidad y alineaciones concretas, definidos en la Legislación Urbanística y el Planeamiento Municipal.

1.3. TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS EXTERIORES.

1.3.1. PARCELA.

Cuando la parcela supere en dimensión al suelo ocupado por la edificación, se definirán arquitectónicamente —dentro de un proyecto integrado— las áreas residuales, precisándose su uso (público, comunitario o privado), así como sus accesos.

Se precisarán igualmente en la documentación del proyecto, las servidumbres de paso que sobre espacios privados, pudieran generar las necesidades de conservación y limpieza de elementos arquitectónicos o instalaciones comunes.

1.3.2. ACCESOS PEATONALES.

En espacios comunitarios y públicos, los accesos al edificio desde los linderos de la parcela tendrán como mínimo, la calidad y los servicios de que esté dotada la vía pública desde la que se accede.

En todo caso, siempre dispondrán de las dotaciones de pavimentación, agua, alcantarillado e iluminación.

Los accesos quedarán definidos por una diferenciación de su tratamiento superficial o por una señalización expresa.

1.3.3. ACCESOS RODADOS.

Los accesos rodados, así como las plazas de aparcamiento en superficie, si las hubiera, estarán definidos y señalizados.

1.4. CONFIGURACION.

1.4.1. PATIOS.

Son aquellos espacios cuya función es proporcionar luz y/o ventilación a los edificios. Quedan definidos por los paramentos, muros de cerramiento, alineaciones o medianeras que, en cada caso, conforman su perímetro.

Podrán estar cubiertos o protegidos mediante soluciones constructivas cuya trasparencia y ventilación natural garanticen la idoneidad de su función. Se exigirá como mínimo en estos casos, una trasparencia nominal del 90%, y una superficie de ventilación equivalente al 0,40 de la superficie de su planta.

Los patios pueden ser de los tipos siguientes:

A) PATIOS DE MANZANA.

Son los espacios que quedan delimitados por las alineaciones interiores de las manzanas.

La definición de estas alineaciones, que se conforman como fachadas inte-

riores, sus usos y demás condiciones urbanísticas, serán competencia en cada caso de la Normativa Municipal.

B) PATIOS DE PARCELA.

Son aquellos que se sitúan dentro de la superficie del solar o finca que ocupe el edificio. A su vez, los patios de parcela se clasifican en los siguientes tipos:

B1. PATIOS INTERIORES:

Son los patios de parcela que quedan dispuestos interiormente en el edificio, para posibilitar la iluminación y/o ventilación de cualquier recinto del edificio o área de la vivienda.

B2. PATIOS EXTERIORES O ABIERTOS:

Son los patios de parcela que quedan dispuestos de modo adyacente a alineación exterior. Los paramentos que lo conforman tendrán carácter de fachada.

A estos efectos, no se considerarán patios abiertos los retranqueos en fachada con fondo igual o inferior a 1,50 m.

B3. PATIOS INGLESES:

Son patios de parcela adyacentes a la alineación de fachada, que se desarrollan por debajo de la rasante de calle, con el propósito de ventilar o iluminar recintos situados bajo dicha rasante.

PARAMETROS DE PATIOS:

N = Nº de niveles o plantas a las que da servicio el patio, considerando desde la planta mas baja en la que existan huecos de luces con servicio a viviendas.

A estos efectos, computarán como una planta más, aquellos cerramientos de coronación o de bajo cubierta, cuya altura medida sobre el último forjado sea superior a 1,50 m.

L = Luces rectas: Distancia mínima horizontal desde el eje del hueco hasta su parámetro opuesto.

D = Dimensión mínima: Diámetro del círculo inscrito mínimo.

A = Frente o abertura: En patios abiertos, distancia entre paramentos opuestos medida sobre la alineación exterior.

F = Fondo: En patios abiertos, distancia horizontal desde la alineación perimetral a la arista, punto o plano mas alejado de ésta.

DIMENSIONADO DE PATIOS:

En función del número de plantas y de las áreas a las que se ilumine, los cerramientos de los patios, medidos en su mayor altura (con exclusión de los elementos permitidos sobre cubierta), se ajustarán a las alineaciones definidas por las luces rectas siguientes:

Nº de plantas	Con luces a escaleras y áreas higiénico-sanitarias	Con luces a cocinas	Con luces a dormitorios (o estancias en patios exteriores)
3 Plantas	2 m.	3 m.	3 m.
4 Plantas	2 m.	3 m.	4 m.
5 Plantas	2 m.	3 m.	5 m.
6 Plantas o mas	2 m.	3 m.	6 m.

De manera particularizada, en cada tipo de patio se cumplirán los siguientes parámetros:

Patios interiores:

- Con luces a escaleras y áreas higiénico-sanitarias:

Dimensión mínima D ≥ 2 m.

- Con luces a cocinas y dormitorios:

Dimensión mínima D ≥ 3 m.

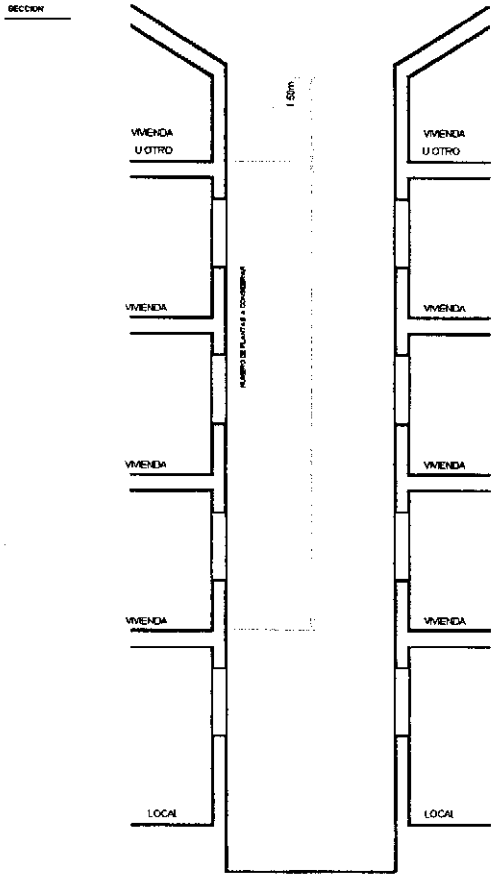
Patios exteriores o abiertos:

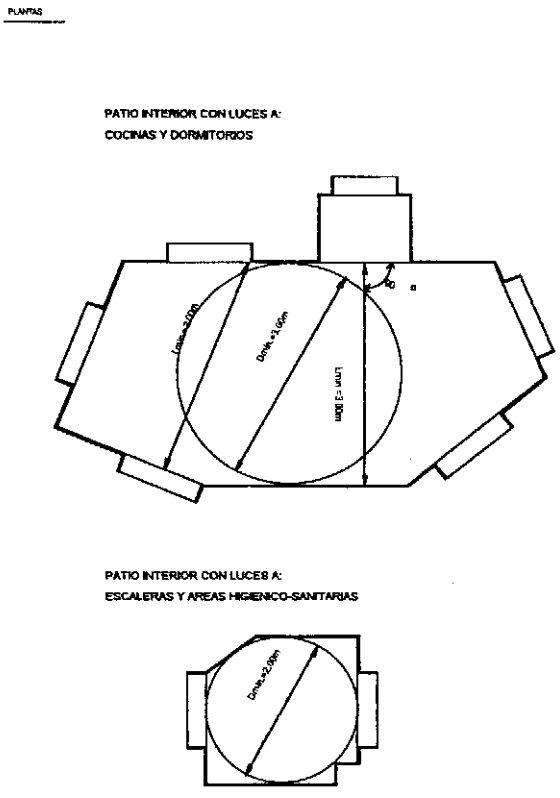
Abertura o frente: A ≥ 3 m.
Fondo: F ≤ A.

Patios ingleses:

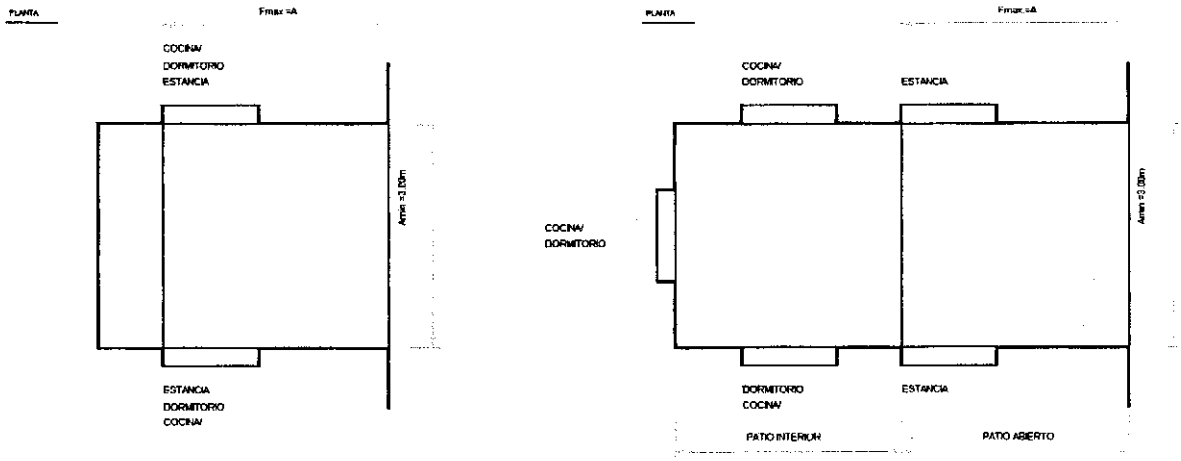
Abertura o frente: A ≥ 3m.
Fondo: F ≤ A.

1.4.1.B1. Esquemas de dimensionado de patios interiores





1.4.1.B2. Esquemas de dimensionado de patios exteriores o abiertos.



1.4.2. RETRANQUEOS Y RETIROS

RETRANQUEOS:

Son penetraciones espaciales abiertas a alineaciones de fachada, en toda su altura.

RETIROS:

Son retranqueos de fachadas que afectan únicamente a la planta donde se ubican.

DIMENSIONADO DE RETRANQUEOS Y RETIROS:

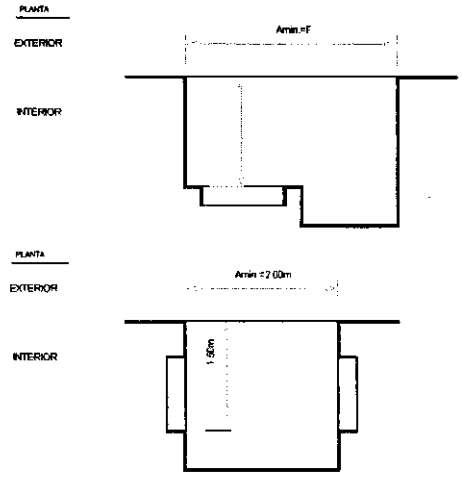
Cuando sirvan para iluminar recintos o áreas que así lo requieran, sus dimensiones cumplirán los siguientes parámetros:

Fondo: $F \leq 1{,}5$ m. Medido desde la alineación del cerramiento o fachada, hasta el elemento de cierre que contenga huecos de iluminación.

Abertura: $A \geq F$.

$A \geq 2$m. Si se cuenta con ventanas laterales.

1.4.2 Esquemas de dimensionado de retranqueos y retiros.



1.4.3. VOLADIZOS.

Son las superficies cerradas o abiertas que asigna el planeamiento a cada parcela, bajo la forma de cuerpo volado, que podrán ser transferidas dentro del mismo edificio, según las condiciones que en cada caso regule la Normativa Municipal.

1.4.4. PROTECCIONES.

Se dispondrán protecciones contra el riesgo de precipitación de personas u objetos, a base de elementos arquitectónicos permanentes y resistentes a empujes horizontales y verticales, de al menos 100 Kp/ml.

Su altura será proporcional a la altura libre de caída, y en ningún punto permitirán el paso a través suyo, de objetos de mayor diámetro que el establecido en la siguiente tabla:

Altura libre de caída (en m.)	Altura mínima de protección (en m.)	Diámetro max. de sus huecos (en m.)
Menor de 1,40	0,60	0,24.
Entre 1,40 y 2,90	0,85	0,16.
Mayor de 2,90	0,95	0,12.

El hueco máximo entre el elemento de protección y el borde protegido, medido en el plano horizontal, será de 6 cm.

Sin perjuicio de las dimensiones dadas, en zonas de circulación con desniveles superiores a 0,80 m., se dispondrá en todo caso un pasamanos a una altura de 0,95 m.

Cuando las zonas de tránsito se separen del borde de un desnivel a proteger, mediante espacios horizontales no transitables (zonas verdes, etc.), y siempre que éstos últimos tengan ancho menor de 2 m., se dispondrá igualmente un pasamanos o quitamiedos a 0,95 m. de altura.

1.5. AREAS COMUNITARIAS.

1.5.1. PORTAL.

Espacio de acceso desde el exterior de la edificación a los núcleos de comunicación interior del mismo.

Tendrá una embocadura significativa en la composición arquitectónica de la fachada.

Incorporará una placa de identificación del edificio, o fracción comunitaria, y un cuadro de intercomunicación acústica con todas las viviendas.

Si la puerta es de rejería, será obligatoria una puerta cancela o cortavientos en el siguiente umbral.

DIMENSIONADO DEL PORTAL:

Embocadura:

- Ancho mínimo: 1,50 m.
- Luz mínima de acceso (ancho): 1,10 m.
- Altura mínima: 2,20 m.

Ambito interior del portal:

- Ancho mínimo (en nivel uniforme): 2,00 m.
- Longitud mínima (en nivel uniforme): 2,00 m.
- Altura mínima: 2,40 m.
- Altura crítica, aplicable en umbrales: 2,20 m.

Areas de acceso a aparatos elevadores y escaleras:

- Diámetro mínimo inscribible: 1,50 m.
- Altura mínima del área de acceso: 2,40 m.
- Altura crítica, aplicable en umbrales: 2,20 m.

Este área de acceso a aparatos elevadores, puede estar incluida en el ámbito del portal.

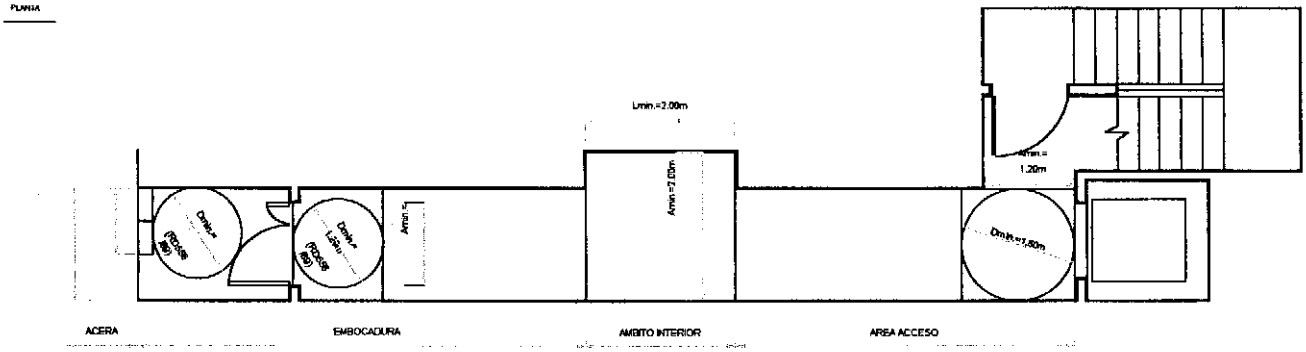
1.5.1. Esquemas de dimensionado del portal.

PUERTA CON SENTIDO DE APERTURA HACIA EL EXTERIOR. (NBE-CPI-96: EVACUACION SUPERIOR A 100 PERSONAS).

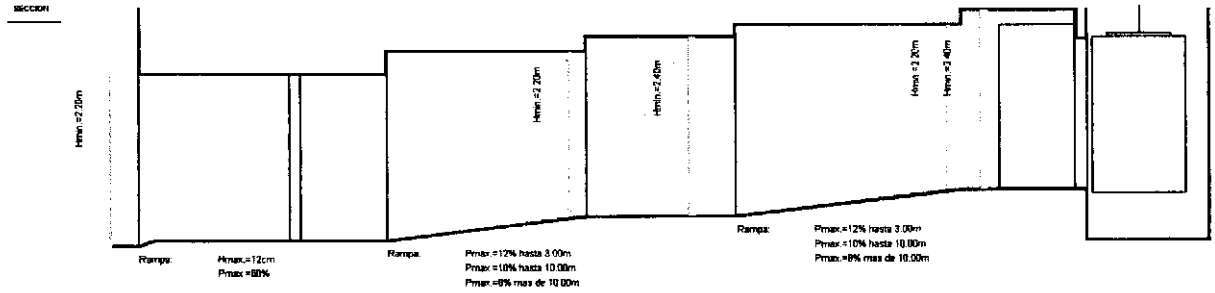
EDIFICIO CON OBLIGATORIEDAD DE INSTALACION/PREVISION DE ASCENSOR (RD.556/89. LEY 8/95: NUEVE O MAS VIVIENDAS).

- ACCESO CON DESNIVEL

PLANTA

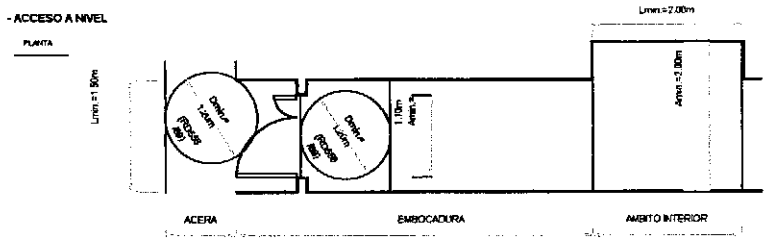


SECCION



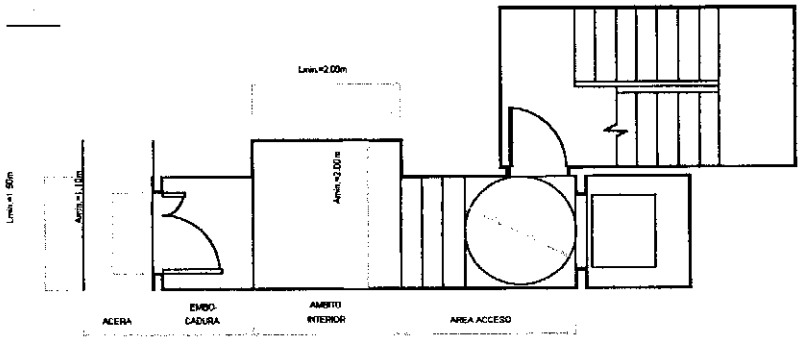
- ACCESO A NIVEL

PLANTA

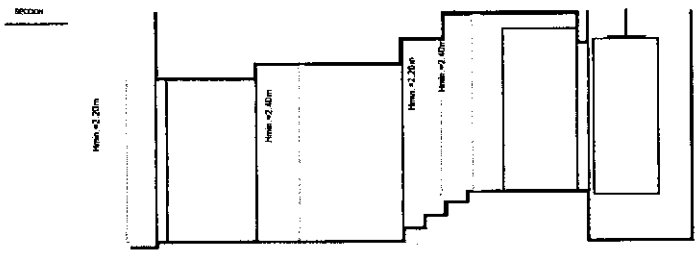


PUERTA CON SENTIDO DE APERTURA HACIA EL INTERIOR. (NBE-CPI-96: EVACUACION NO SUPERIOR A 100 PERSONAS)

EDIFICIO SIN OBLIGATORIEDAD DE INSTALACION/PREVISION DE ASCENSOR (RD.556/89. LEY 5/95: MENOS DE 9 VIVIENDAS)



SECCION



1.5.2. ESCALERAS.

Elementos de comunicación vertical mediante planos con pendientes mayores del 12%.

Se distinguen dos situaciones:

A) Escaleras en edificios que carezcan de aparatos elevadores.

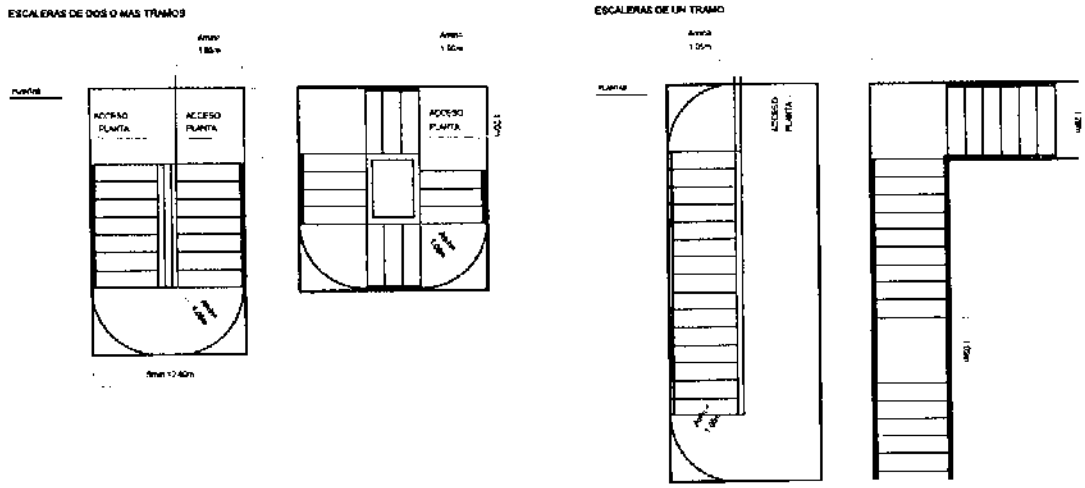
B) Escaleras en edificios dotados de aparatos elevadores o secundarias respecto de otro núcleo principal.

DIMENSIONADO DE LAS ESCALERAS:

Situación A.

- Ancho libre mínimo entre paramentos:	Para un tramo	1,20 m.
	Para dos tramos	2,40 m.
- Ancho útil mínimo de peldaños:		1,05 m.
- Dimensiones libres de mesetas intermedias o descansillos. (cuando no sirvan de acceso a pasillos de distribución):		Igual al ancho útil mínimo del peldaño
- Dimensiones libres de mesetas y rellanos. (cuando sirvan de acceso a pasillos de distribución):		1,20 m.

1.5.2. Esquemas de dimensionado de escaleras en situación A.

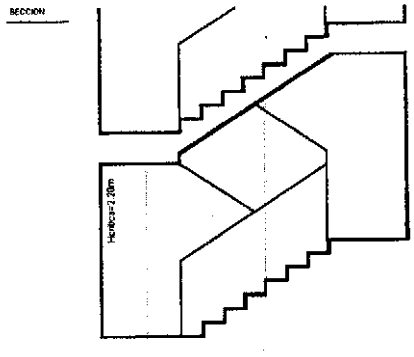


Situación B.

Su dimensionado estará sujeto únicamente a lo establecido en la Norma Básica de Protección contra Incendios.

Para ambas situaciones (A o B) la altura libre será de 2,40 m., admitiéndose una altura crítica de 2,20 m. aplicable en un máximo del 25% de su superficie en planta.

l.5.2. Esquema en sección, de dimensionado de escaleras en situaciones A y B.



ILUMINACION DE LAS ESCALERAS:

Todo núcleo de escalera contará con iluminación natural y/o artificial suficiente para su uso.

La iluminación natural será obligatoria en el caso de escaleras en la situación A. Dicha iluminación natural, cuando sea obligatoria, se puede establecer por medio de huecos a fachadas o patios, cuya superficie mínima será de 1 m². en cada planta.

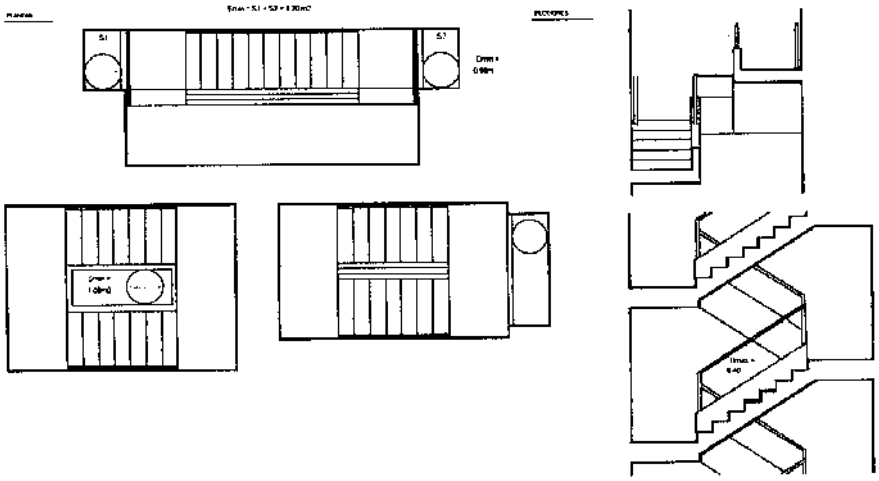
Así mismo, podrá establecerse una iluminación cenital, con elementos traslúcidos incorporados a la cubierta, de trasparencia nominal superior al 90% y cumpliendo las siguientes especificaciones:

- Existirá un ojo central de escalera, o alternativamente una o varias aberturas laterales en contacto con ésta, con proyección vertical coincidente en todas las plantas.
- Las dimensiones mínimas de dichos huecos serán:

Superficie del ojo central:	1,00 m².
Superficie aberturas laterales:	1,20 m².
Diámetro círculo inscrito:	0,60 m.

- La superficie de los elementos cenitales traslúcidos, medida en proyección horizontal, será como mínimo, tres veces el área exigida a los huecos.
- Las barandillas o antepechos de las escaleras limitarán su parte opaca a 40 cm. de altura media sobre cada peldaño.

1.5.2. Esquemas de iluminación natural de escaleras en situación B.



VENTILACION DE LAS ESCALERAS:

A efectos de ventilación, todo el ámbito de la caja de escaleras se considera una unidad ambiental, exigiendo una renovación de aire igual a su volumen, cada hora.

Podrá conseguirse de forma natural a través de los elementos de iluminación, o de forma artificial mediante sistemas de ventilación que se concreten y justifiquen técnicamente en la documentación del Proyecto.

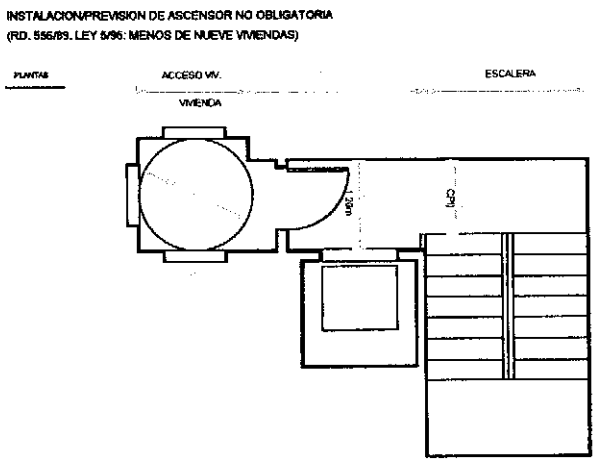
1.5.3. PASILLOS.

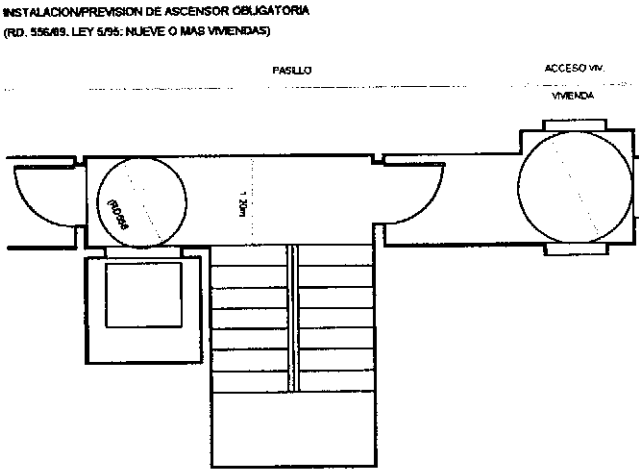
Elementos de comunicación horizontal mediante planos con una pendiente no superior al 12%.

DIMENSIONADO:

Ancho libre mínimo del pasillo:	1,20 m.
Diámetro mínimo inscribible en los puntos de acceso a vivienda:	1,50 m.
Altura mínima:	2,20 m.

1.5.3. Esquema de dimensionado de pasillos.





1.5.4. DOTACIONES COMUNITARIAS.

RECINTOS PARA EQUIPOS DE MEDIDA DE INSTALACIONES.

Todo edificio comunitario contará con recintos o cuartos independientes para los equipos de medida de las diferentes instalaciones, que se ajustarán, en su dimensionado y condiciones de uso, a las reglamentaciones vigentes de cada instalación.

RECINTOS PARA ALMACENAMIENTO DE RESIDUOS SOLIDOS.

Todo edificio comunitario dispondrá de un recinto apto para el almacenamiento de residuos sólidos susceptibles de generarse en las viviendas a las que sirva.

Dicho recinto tendrá acceso directo desde espacios comunitarios, contará con revestimientos interiores lavables y estará dotado de punto de agua, desagüe y ventilación suficiente al exterior.

ASCENSORES.

Cuando la diferencia entre la cota de la rasante de la calle frontal al portal y la de cualquier planta en la que exista acceso a vivienda, exceda de 10,75 m., con excepción de los cuerpos permitidos sobre la máxima altura de cornisa, será obligatorio disponer de aparato elevador.

CAPITULO II.— LA VIVIENDA.

2.1. DEFINICIONES.

VIVIENDA: Espacio diferenciado, con propiedades ambientales controladas, y destinado al alojamiento de una unidad familiar. Puede integrarse en una unidad arquitectónica de mayor escala, que se denominará edificio de viviendas, cuando éste uso sea dominante.

SUPERFICIES:

- SC SUPERFICIE CONSTRUIDA: Area, en m². del polígono máximo definido por la cara exterior de los cerramientos, antepechos, barandillas, y ejes de las paredes medianeras o divisorias que delimitan un recinto.

  A estos efectos, computarán íntegramente los espacios exteriores cubiertos de uso privativo del recinto considerado, tales como terrazas, balcones, etc.

- SU SUPERFICIE UTIL: Area resultante de deducir a la superficie construida, SC, las siguientes:

  a) Las paredes de cerramiento, antepechos y divisiones permanentes.

  b) Los espacios con altura inferior a 1,50 m.

  c) El 50% del área de los espacios exteriores cubiertos que hayan sido incluidos en el cómputo de superficies construidas.

  d) Los elementos verticales arquitectónicos, estructurales o conductos, que ocupen más de 100 cm². en su planta. En edificios comunitarios, para viviendas de igual distribución y tipología situadas en la misma columna, se considerará —a efectos económico-jurídicos—, la superficie media de estos elementos, siempre que su dispersión sea inferior a 1 m².

- STC SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA: Suma de la superficie construida de un recinto, mas la parte alícuota de SC de los elementos comunes, obtenida proporcionalmente a su propia superficie útil.

AREAS DE CONVIVENCIA: Areas de la vivienda destinadas al uso común, tales como estancias y comedores.

AREAS DE PRIVACIDAD: Areas de la vivienda destinadas al uso discrecional o reservado, tales como los dormitorios.

AREAS COMPLEMENTARIAS: Areas higiénico-sanitarias, cocinas, espacios de tránsito y comunicación y servicios complementarios de la vivienda.

DIMENSION CRITICA: Reducción puntual, o restringida sobre la dimensión mínima.

2.2. CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

2.2.1. HIGIENICO-SANITARIAS.

A) SERVICIOS HIGIENICOS: Dentro del espacio vivienda existirán, como mínimo, los siguientes aparatos sanitarios:

- Lavabo.
- Baño o ducha.
- Inodoro.

El servicio de inodoro estará situado en un recinto independiente y exclusivo, compatible únicamente con otros aparatos sanitarios y con el área de lavado y tendido de ropa.

B) AREA DE COCINA: Dentro del espacio vivienda existirá un área específica de cocina, con las siguientes dotaciones:

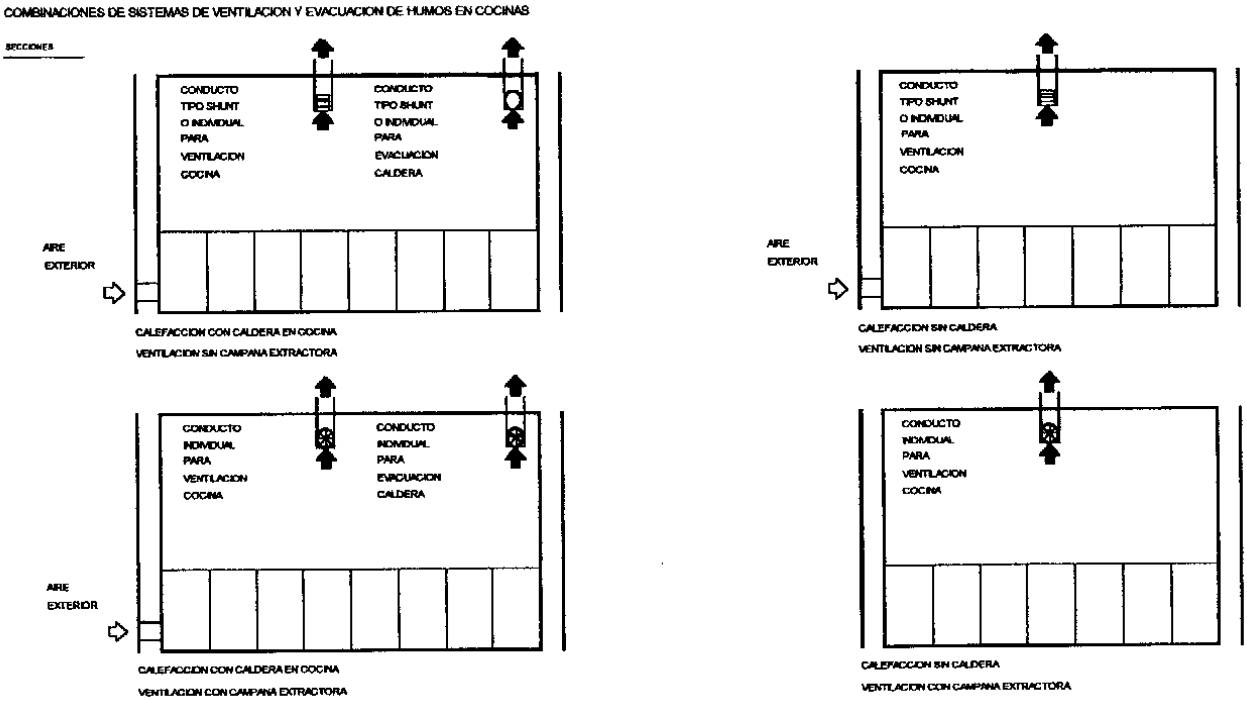
a) Punto y sistema de alimentación de energía transformable en calor, idóneo para manipular y cocinar alimentos.

b) Sistema de renovación de aire, activado por aspirador estático —tipo Shunt o equivalente—, o dinámico. La evacuación de campanas extractoras u otros sistemas individuales dinámicos de extracción, siempre requerirá un conducto individual. En ningún caso podrán dotarse de conductos tipo Shunt, aquellos locales en los que se instalen sistemas dinámicos de extracción.

c) Sistema de evacuación de gases de combustión susceptibles de generarse en los equipos de producción de calefacción o de agua caliente sanitaria; adecuado a las instalaciones previstas y cumplimentando los reglamentos correspondientes.

Cuando la vivienda no cuente con sistema de calefacción alguno, individual o colectivo, se preverá como alternativa para una futura dotación, un conducto individual por vivienda con salida a cubierta, de las características apropiadas y de sección interior $\geq$ 175 cm².

2.2.1.B Esquemas de ventilación y evacuación de humos en cocinas.



C) DOTACIONES MINIMAS: Toda vivienda dispondrá al menos de las siguientes dotaciones:

- Instalación de agua fría y caliente para el consumo y uso doméstico, de acuerdo con las normas básicas y reglamentos correspondientes.

- Instalación eléctrica acorde al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

D) TENDEDERO: Toda vivienda estará dotada de un espacio para el tendido y secado de ropa, con acceso directo desde ésta, revestido de materiales fácilmente lavables y con ventilación. Este espacio podrá situarse en:

1) Abierto a patios interiores de parcela.

2) En patios de manzana o patios abiertos a éstos, con ocultación de vistas.

3) En un recinto interior de la vivienda, con ventilación permanente, revestimientos adecuados a su uso, y accesible desde cualquier pieza de la misma, a excepción de las consideradas como áreas de convivencia.

4) Reservando superficie de ámbitos compartidos, en áreas de uso compatible (cocinas, baños y aseos), sin interferir en el funcionamiento previsto para ellas.

5) En viviendas que no cuenten con patio interior de parcela o de manzana, se permitirá su situación en fachada, con ocultación total de vistas. A estos efectos, en ningún caso podrá situarse el tendedero en fachada exterior, cuando la vivienda cuente con patio interior de parcela o de manzana.

No será sin embargo obligatoria la dotación del área de tendedero en los siguientes casos:

1) En vivienda de programa mínimo.

2) En aquellas viviendas en las que, contando con patio interior de parcela, el tendido y secado se prevea como directo a dicho patio.

3) Cuando en la vivienda se prevea la dotación e instalación de un sistema tecnológico adecuado (secadora, armario secador, etc.) cuyas especificaciones técnicas, ubicación y conexiones de alimentación precisas, queden debidamente detalladas en los documentos de Proyecto.

2.2.2. ILUMINACION NATURAL.

Todas las áreas de convivencia y privacidad dispondrán de iluminación natural, en primeras o segundas luces, por huecos a fachada, a patios de cualquier tipo, o mediante iluminación cenital.

Las áreas de convivencia, en especial, recibirán sus primeras o segundas luces:

- Desde fachadas, con luces rectas siempre superiores a 3 m.

- Desde patios exteriores, cumpliendo las dimensiones prescritas.

- Desde patios de manzana, cuando lo permitan las Ordenanzas.

- Por claraboyas cenitales, o patios exclusivos particularizados.

En casos de rehabilitación se admitirán las soluciones existentes, siempre y cuando éstas no sean mejorables o adaptables a los mínimos exigidos, sin perjuicio de la reducción de sus valores arquitectónicos o compositivos. Si la rehabilitación supone la redistribución total del inmueble o se procede a su vaciado interior, se cumplirán los mismos condicionantes exigidos para edificios de nueva planta.

DIMENSIONES.

Superficie de Iluminación: Será considerada así, aquella que tenga una transparencia nominal mayor del 90%, con una tolerancia del 20% para absorber la incorporación de elementos constructivos opacos.

Su dimensión mínima será superior a 1/8 de la superficie de la estancia a la que se ilumina, estableciéndose una tolerancia de hasta 1/10 en los casos de áreas en segundas luces.

Area Iluminada: Es el área servida por el hueco e inmediata al mismo, definida por las siguientes dimensiones:

- Fondo: Cinco (5) veces la dimensión vertical del hueco, y nunca mayor de 8 m.

- Distancia lateral: La comprendida entre el eje del hueco y los parametros laterales que limitan el área iluminada. Esta no será superior a tres (3) veces la anchura del hueco, con un límite de 4,50 m.

- Superficie del área iluminada: No será mayor de ocho (8) veces la superficie del hueco a través del que se ilumina, salvo que existan áreas en segundas luces, en cuyo caso se podrá alcanzar en conjunto una superficie de hasta diez (10) veces la del hueco.

Todas las áreas de convivencia y privacidad estarán dentro del área iluminada. En el caso de áreas situadas en segundas luces, tendrán como mínimo una superficie de iluminación equivalente a la cuarta parte de su área, con un mínimo de 3 m^2.

2.2.3. VENTILACION.

Las áreas de convivencia y privacidad contarán con ventilación directa a través de la superficie practicable de los huecos de iluminación. La superficie practicable será como mínimo 1/12 de la SU del recinto. Las estancias en segundas luces, contarán con un sistema de ventilación cruzada que garantice el flujo de renovación de aire de las mismas.

En aquellos casos en que el área de cocina cuente con ventilación directa, la superficie practicable será también como mínimo 1/12 de la SU de dicho recinto. El área de cocina y los servicios higiénico-sanitarios, que no tengan ventilación directa, tendrán garantizada una renovación continua de tres volúmenes/hora a través de aspiradores estáticos o dinámicos.

En casos de rehabilitación se admitirán las soluciones existentes, siempre y cuando éstas no sean mejorables o adaptables a los mínimos exigidos, sin perjuicio de la reducción de sus valores arquitectónicos o compositivos. Si la rehabilitación supone la redistribución total del inmueble o se procede a su vaciado interior, se cumplirán los mismos condicionantes exigidos para edificios de nueva planta.

2.3. PROGRAMA MINIMO.

El programa mínimo para el uso de vivienda es el que corresponde a la unidad menor o vivienda mínima, compuesta de área estancial y comedor, cocina, dormitorio y área higiénica, pudiendo compartir en un solo ámbito las áreas de convivencia y privacidad, así como las complementarias compatibles con éstas. Su superficie útil no será inferior a 28 m².

2.4. DISPOSICION FUNCIONAL.

a) Existirá un propósito en el diseño de las distintas áreas de la vivienda que se reflejará en la disposición de espacios de convivencia y espacios de privacidad, en su capacidad de amueblamiento funcional y en su interrelación con otras áreas complementarias.

b) Las áreas de convivencia no servirán en ningún caso como acceso directo a recintos de servicios higiénicos.

Se permitirá, sin embargo, dicho acceso directo desde áreas complementarias, aunque no estén totalmente independizadas.

c) Los dormitorios serán recintos independientes y no servirán de paso a otras habitaciones vivideras.

Podrán servir de paso a recintos de servicios higiénicos, cuando el programa de la vivienda sea de un solo dormitorio, o cuando se disponga de otro núcleo higiénico-sanitario accesible desde áreas complementarias.

d) La funcionalidad de la cocina se regulará por una franja de paso, de ancho mínimo 90 cm., que permita el acceso a cualquier mueble o instalación fija.

2.5. PARAMETROS DIMENSIONALES.

2.5.1. GENERICOS DE VIVIENDA.

SU: Superficie útil mínima, en m².

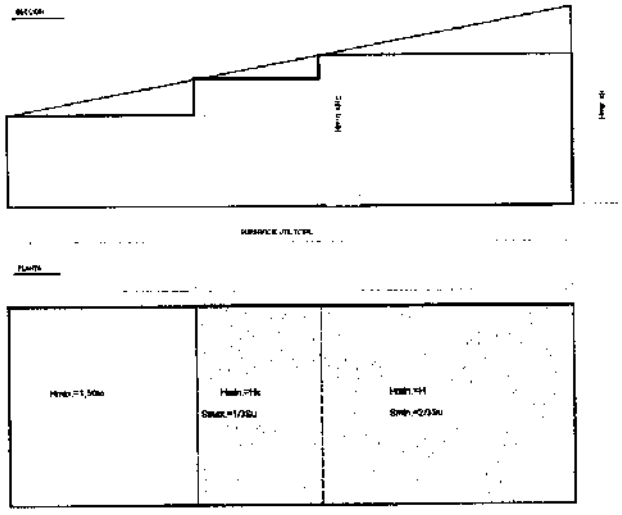
D: Distancia mínima entre paramentos opuestos, a efectos del cómputo de superficie útil mínima.

O: Diámetro inscribible mínimo.

H: Altura libre mínima de la SU.

Hc: Altura crítica mínima, aplicable a 1/3 como máximo de la SU.

2.5.1. Esquema de superficies útiles por alturas.



Usos compartidos: La superficie de los espacios con usos compartidos se obtendrá por la suma de las correspondientes superficies de las áreas que comparte.

AREAS Y USOS		SU	D	O	H	Hc
AREA ESTANCIAL	INDEPENDIENTE	12,00	1,8	3,0	2,50	2,30
	COMPARTIDA	10,00	"	"	"	"
AREA DE COMEDOR	INDEPENDIENTE	6,00	1,8	2,2	2,50	2,20
	COMPARTIDA	4,00	"	"	"	"
AREA DE COCINA	INDEPENDIENTE	5,00	1,5	1,5	"	2,10
	COMPARTIDA	4,00	1,5	1,5	"	"
DORMITORIO	DOBLE	9,00	1,8	2,4	"	2,10
	INDIVIDUAL	6,00	1,8	1,8	"	"
COMPARTIDO	INDIVIDUAL	5,00	1,8	1,8	"	"
AREAS HIGIENICAS	INODORO INDIVID.	1,00	-	0,7	2,30	1,80
	INODORO+APARATO	1,40	-	0,7	"	"
	INODORO+BAÑO	1,80	-	0,7	"	"
	ASEO = 3 APARATOS	2,00	-	0,7	"	"
	BAÑO= 4 APARATOS	3,00	-	0,7	"	"
COMPARTIDAS	AREA HASTA 2 AP.	1,80	-	0,7	"	2,10
AREAS COMPLEMENTAR	VESTIBULO	-	"	1,1	2,30	2,10
	DISTRIBUIDORES	-	"	1,0	"	"
	PASILLOS	-	0,9	-	"	"
TENDEDERO	INDIVIDUAL	2,00	-	0,8	"	1,80
	COMPARTIDO	2,00	-	0,6	"	"
VIVIENDA MINIMA		28,00	2,5	3,0	2,50	2,10

2.5.2. SUPERFICIES MAXIMAS DE VIVIENDAS VPP Y VPO.

Las superficies útiles máximas de este tipo de viviendas, serán las siguientes:

TIPOLOGIA	Nº ASEOS	SU. MAX.
VIVIENDA MINIMA	1	50,00
VIVIENDA DE 2 DORMITORIOS	1	70,00
VIVIENDA DE 3 DORMITORIOS	1	90,00
VIVIENDA DE ≥ 4 DORMITORIOS	2	90,00

CAPITULO III.— AREAS COMPLEMENTARIAS

3.1. TRASTEROS.

Son aquellos espacios de almacenamiento anejos a las viviendas, situados en el propio edificio. No se fija regulación específica alguna para su disposición, con excepción de que sus accesos se realicen obligatoriamente a través o desde espacios comunes. Dentro del área de Trasteros, la dimensión mínima de sus pasillos de distribución vendrá regulada por la Normativa de Protección de Incendios vigente.

3.2. GARAJES COLECTIVOS.

AMBITO.— Este apartado será de aplicación a los locales de uso garaje, vinculados a edificios cuyo uso dominante sea el de vivienda.

Quedarán definidos en los planos de planta y sección, con delimitación de los accesos, rampas, pendientes, vías, direcciones de circulación y plazas de aparcamiento.

Su ubicación estará regulada por las prescripciones de planeamiento, normas y ordenanzas aplicables a dicho uso en cada caso.

La adecuación al uso requerirá el estudio pormenorizado de iluminación, ventilación instalaciones y medidas correctoras necesarias, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, con la NBE-CPI, y los Reglamentos del M. de Industria afines a cada instalación.

3.2.1. AREA DE ACCESO.

Es la superficie de tránsito entre la vía pública y las vías de circulación propias del local.

Su diseño permitirá en este área el estacionamiento momentáneo, y no interferirá con la circulación de la vía pública.

En aquellos casos en los que se cuente con la dotación de un sistema de apertura automatizada mediante control a distancia, los elementos de cierre podrán ser coincidentes con la alineación de fachada. En esta casuística, habrá que mantener la dotación del área de acceso, hacia el interior, entre dicho cierre y el inicio de la rampa o vía de acceso.

Si se dota de instalación de aparato elevador montacoches con sistema de apertura automática mediante control a distancia, su cierre exterior podrá también situarse coincidente con la alineación de fachada. Además, en este supuesto, no será preciso disponer Area de acceso, considerándose sustitutiva de ésta, la propia plataforma del aparato elevador.

DIMENSIONES DEL AREA DE ACCESO:

Ancho mínimo:

- Para una capacidad menor o igual a 100 vehículos y acceso único:

  Desde vías de ancho mayor o igual a 15 m. ≥ 3 m.

  Desde vías de ancho menor a 15 m. ≥ 4 m.

- Para una capacidad superior a 100 vehículos y acceso único ≥ 5 m.

Fondo mínimo: Sin incluir superficies de dominio público ≥ 4,50 m.

Altura mínima: General del ámbito ≥ 2,30 m.

Altura crítica: En elementos aislados, sin pasar del 15% de la SU ≥ 2,10 m.

Pendiente: Máxima pendiente admisible 5%

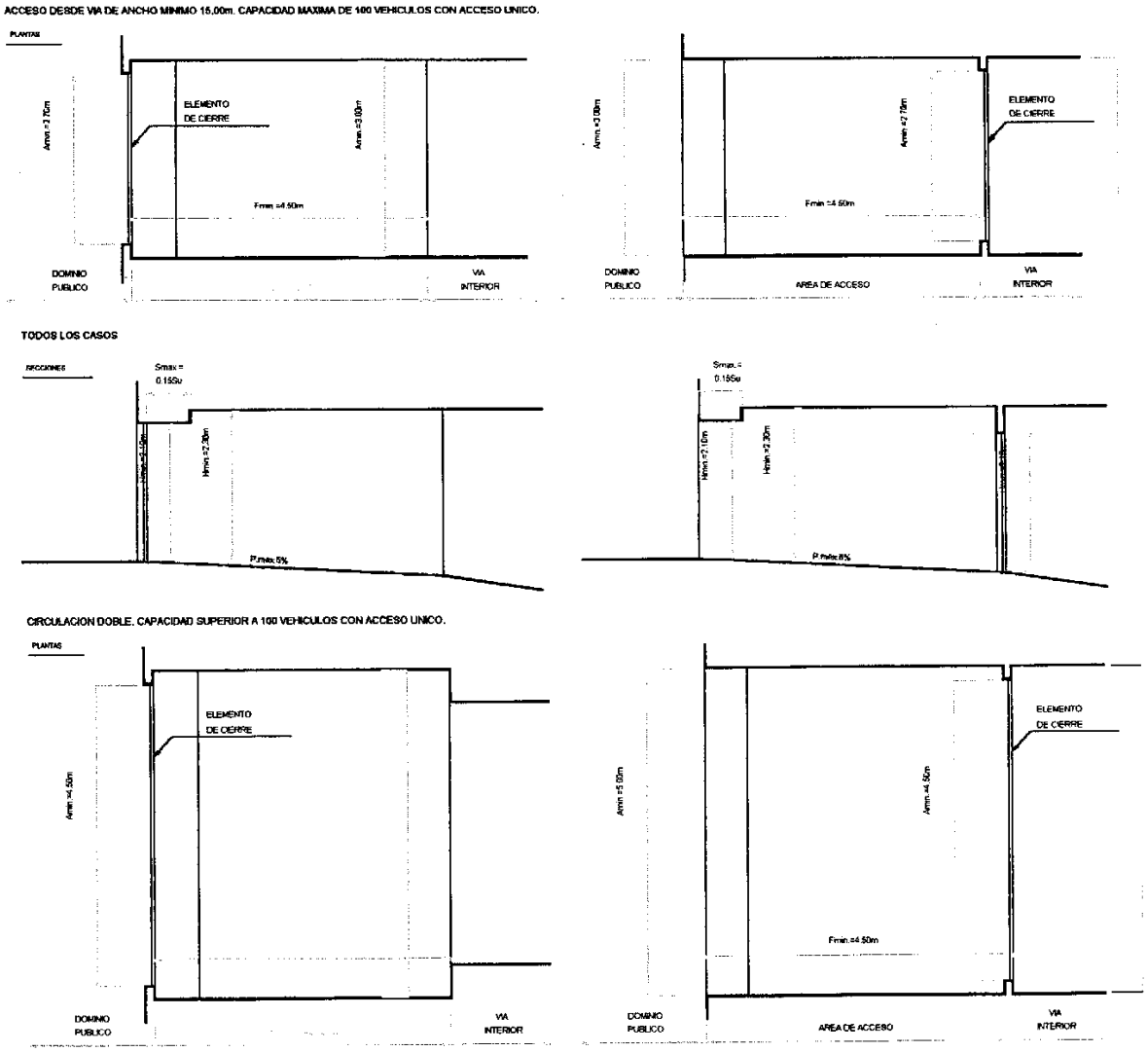
Elementos de cierre:

- Ancho mínimo: El 90% de la vía interior a la que sirvan.

- Altura libre mínima: 2,10 m. medidos a puerta abierta.

3.2.1. Esquemas de dimensiones del área de acceso.

3.2.1. Esquemas de dimensiones del área de acceso.



3.2.2. VIAS DE CIRCULACION Y DISTRIBUCION.

La comunicación entre el área de acceso y los aparcamientos se podrá realizar mediante vías de rodadura o por aparatos elevadores montacoches. Su diseño será proporcional a la capacidad del recinto.

En caso de instalación de aparatos elevadores, se cumplirán los reglamentos correspondientes. La dotación será de un aparato elevador por cada 25 vehículos.

Las vías de acceso garantizarán el dominio visual (directo o instrumental) a los conductores, de todo tramo en el que no sea posible el cruce de vehículos.

Las vías de distribución permitirán el acceso a todas las plazas en estado de ocupación máxima. Los sentidos de circulación estarán señalizados en su pavimento.

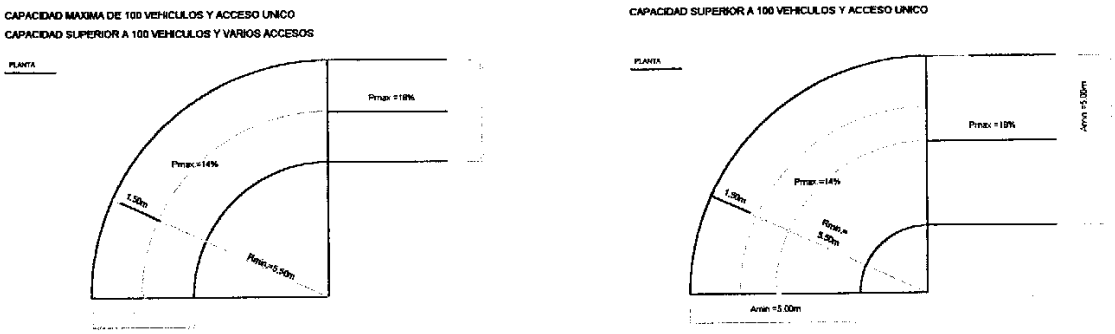
DIMENSIONES DE LAS VIAS:

a) Vías o rampas de circulación:

Pendientes:

- En tramos rectos	≤ 18%.
- En tramos curvos, sobre el eje de la vía	≤ 14%.
Anchura:	
- Mínima	≥ 3 m.
- Para más de 100 vehículos y acceso único	≥ 5 m.
Radio de giro: Medido en el eje de un carril de 3 m.	≥ 5,50 m.
Altura libre: Medida en vertical	≥ 2,30 m.
Altura crítica: En elementos aislados, sin pasar del 15% de la SU	≥ 2,10 m.

3.2.2.a Esquemas de dimensiones de vías o rampas de circulación.



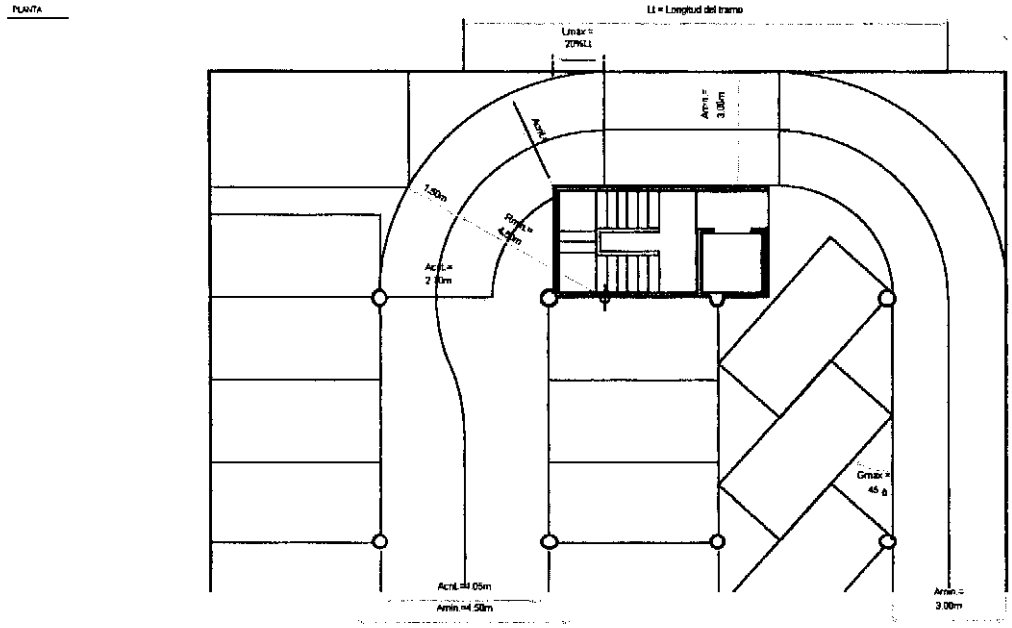
b) Vías de distribución y reparto:

- Anchura:

Con aparcamientos en batería, perpendiculares	≥ 4,50 m.
Con aparcamientos en cordón, o ángulo ≤ 45º	≥ 3,00 m.
Sin acceso a plazas	≥ 3,00 m.

- Anchura crítica: Sólo si se motiva por elementos constructivos, con ocupación < 20% de la longitud del tramo y nunca superando los 2 m, se podrá disminuir el ancho mínimo, proporcionalmente al ancho de la vía ≤ al 10%
- Radio de giro: Medido en el eje de la vía de 3 m ≥ 4,50
- Altura libre: Medida en vertical ≥ 2,30
- Altura critica: En elementos aislados, sin pasar del 15% de la SU ≥ 2,10
- Pendiente máxima:

3.2.2.b Esquema de dimensiones de vías de distribución y reparto.



3.2.3. AREAS DE APARCAMIENTO.

Su organización permitirá el acceso directo a todas las plazas. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

Longitud:	De cada plaza	≥ 4,50 m.
Ancho:	De cada plaza	≥ 2,20 m.
Ancho critico:	En menos del 10% de su longitud	≥ 2,00 m.
Altura:	Del área de aparcamientos	≥ 2,30 m.
Altura crítica:	En menos del 20% de su superficie	≥ 2,00 m.

Cuando la capacidad del garaje supere las 20 plazas, al menos un 15% de ellas pasarán a tener las siguientes dimensiones:

Longitud:	De cada plaza	≥ 5,00 m.
Ancho:	De cada plaza	≥ 2,50 m.
Ancho crítico:	En menos del 10% de su longitud	≥ 2,20 m.
Altura:	Del área de aparcamientos	≥ 2,30 m.
Altura crítica:	En menos del 20% de su superficie	≥ 2,00 m.

En aquellos supuestos en que el edificio cuente con viviendas aptas para el uso de minusválidos, se reservarán plazas de aparcamiento en igual número que éstas y con las dimensiones que regule la Ley —vigente en su momento— sobre Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras.

En el caso de que se dispongan plazas cerradas independientes de aparcamiento, su dimensión mínima será de 4,80 x 2,70 m. Su cerramiento frontal tendrá una luz de acceso libre de 2,00 m y será parcialmente accesible para permitir el uso de los medios de extinción de incendios.

3.2.4. ACCESOS PEATONALES.

Su diseño se ajustará a lo establecido en la Norma Básica de Protección contra incendios.

3.2.5. DOTACIONES E INSTALACIONES.

El uso de garaje o guardería de vehículos, así como otros servicios de mantenimiento compatibles con éstos, precisan la adecuación del local con unas dotaciones suficientes de iluminación, ventilación, aislamiento acústico y protección de incendios que, como mínimo, serán las fijadas en las Normativas vigentes al respecto: Reglamento de Actividades Molestas, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y Norma Básica de Protección contra Incendios.

Además de éstas se estipulan las siguientes:

a) Ventilación natural:

- Los huecos de ventilación cumplirán la separación prevista por la Norma de Incendios respecto de otros huecos de distinto uso.
- Su distribución en planta y en altura debe garantizar la eficacia de la ventilación de todos sus ámbitos, procurando el tiro cruzado, o correcta ventilación. Si ello no fuera posible, se dispondrá una ventilación forzada adicional en los puntos convenientes.

b) Ventilación forzada:

- Los conductos de ventilación de garajes serán exclusivos para este fin.
- Cuando la situación en planta de la salida de ventilación diste menos de 10 m. a las alineaciones de fachada del propio edificio, o de otros colindantes, la cota superior de esta ventilación rebasará el nivel de cualquier línea de cumbrera o elemento vertical de dichas edificaciones, siempre y cuando el punto de salida en la cubierta o azotea diste a su vez menos de 10 m. a dichos elementos. Si la distancia en planta a estos elementos es superior a los 10 m., no será exigible esta condición, debiéndose respetar, sin embargo, que el tramo saliente de la chimenea tenga al menos una altura de 2 m., medidos en vertical, sobre el faldón de cubierta o azotea.
- En cualquier caso, la cota de salida al exterior será como mínimo de 2 m. sobre la rasante del terreno o elemento horizontal sobre el que aparezca.

PRINCIPADO DE ASTURIAS

CONSEJERIA DE EDUCACION, CULTURA Y DEPORTES

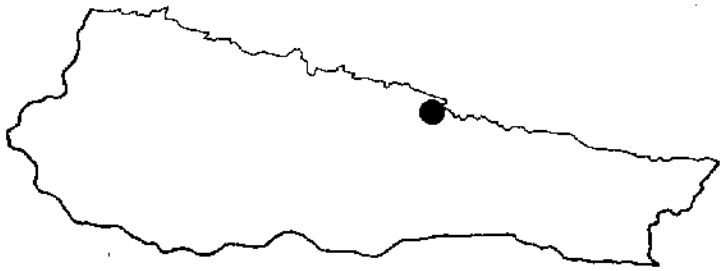
MONUMENTO	TORRE DEL CASTILLO
NUCLEO	LLANES
CONCEJO	LLANES

Referencia N.º **86**

DELIMITACION DEL ENTORNO DE LOS MONUMENTOS DEL PATRIMONIO HISTORICO ASTURIANO 1991

EMPLAZAMIENTO

CONCEJO



MEDIO

ANTECEDENTES

SOPORTE TERRITORIAL

Llanes es la capital del concejo que lleva su nombre. Está situada en la zona centro-norte del mismo, en contacto con la costa cantábrica. Es una villa de tradición marinera que perteneció a la primitiva ruta peregrina hacia Santiago.

Es desconocida la fecha exacta de fundación de la villa, si bien se sabe que fue repoblada en la primera mitad del siglo XIII, bajo el reinado de Alfonso IX.

Pertenece a la parroquia de Santa María de la Asunción. Es además cabecera de partido judicial.

La Torre del Castillo forma parte de la trama urbana de Llanes. Está situada en la calle de Alfonso IX.

Las construcciones próximas son el Ayuntamiento, el Casino y edificios de viviendas entre medianeras agrupados en manzanas. El número de alturas varía entre uno y cuatro.

La Torre se sitúa en la esquina S-O de la manzana 81930, a una altitud aproximada de 14 m sobre el nivel del mar.

Las vías de comunicación próximas son la calle de Alfonso IX y la de Posada Herrera.

Desde los alrededores se puede contemplar el Monumento con perspectivas cortas en general por la proximidad del volumen edificado, algo más larga por el S-O, desde la calle de Nemesio Sobrino, y por el E, desde la calle de Posada Herrera.

Aunque por su singular tipología este edificio tiene una significación como elemento destacado en el lugar, especialmente por su tipología, su dominio queda en gran parte limitado por la proximidad del caserío.

DESARROLLO HISTORICO - DESCRIPCION DEL MONUMENTO

La seguridad conseguida al recibir Llanes la concesión del Fuero de Benavente en 1225, situándola frente a las prtensiones de la nobleza bajo la autoridad regia, se ve reforzada con la construcción de la muralla.

Esta muralla como cierre del crecimiento urbano contaba con unos 840 m de perímetro en forma cuadrangular. La calle mayor se sitúa en el eje norte-sur enlazando las puertas abiertas en estos frentes. Existe otra calle paralela a ésta, una tercera que las cruza y que va de la puerta este a la plaza de la Iglesia de Santa María, y una serie de vías y callejas secundarias longitudinales y transversales.

La Torre del Castillo es uno de los vestigios de este cerco amurallado, concretamente de una puerta de acceso situada al suroeste, con lo que su origen puede fijarse en el siglo XIII.

Esta fortificación hubo de sufrir distintos ataques a lo largo del tiempo, como el del corsario inglés Drake, hacia 1586. En 1662 sportó el fuego de una escuadra holandesa. En 1663 fueron repelidos dos envites de sendas flotas francesas.

Es Patrimonio Nacional desde 1876, una de las primeras obras que en Asturias recibe tal tratamiento.

En 1954 fue restaurada por Luis Menéndez Pidal.

Es una torre de carácter defensivo militar de planta circular, muros de mampostería caliza, consolidados con una lechada de cemento en la restauración.

Lleva sillares calizos en los vanos. Constaba de tres pisos, terminando con una terraza coronada de almenas.No tenía puerta alguna en el piso bajo. La que hoy existe fue abierta por Luis Menendez Pidal.

Según F. Carrera se entraba al castillo por el hueco que se abre al este a la altura del primer piso y tenía una barbacana que defendía la entrada.

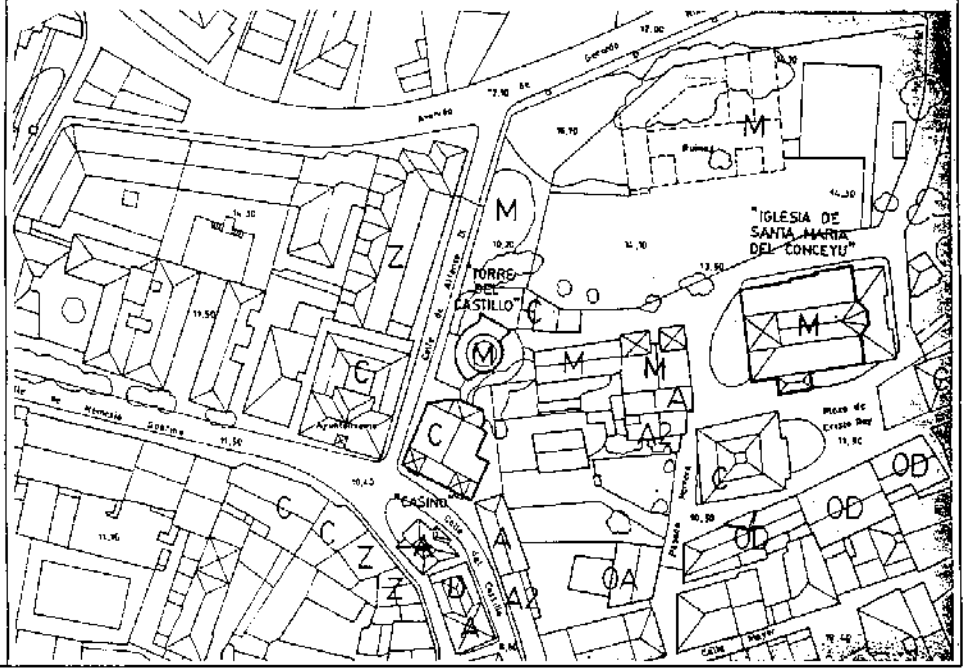
Otras edificaciones bajomedievales similares son la Torre de Andrín y la de Noriega, en Ribadedeva, si bién éstas parecen ser posteriores, del siglo XIV o comienzos del XV.

ORDENACION URBANISTICA

CLASIFICACION Y ORDENACION SEGUN EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y NORMAS SUBSIDIARIAS DE LLANES.

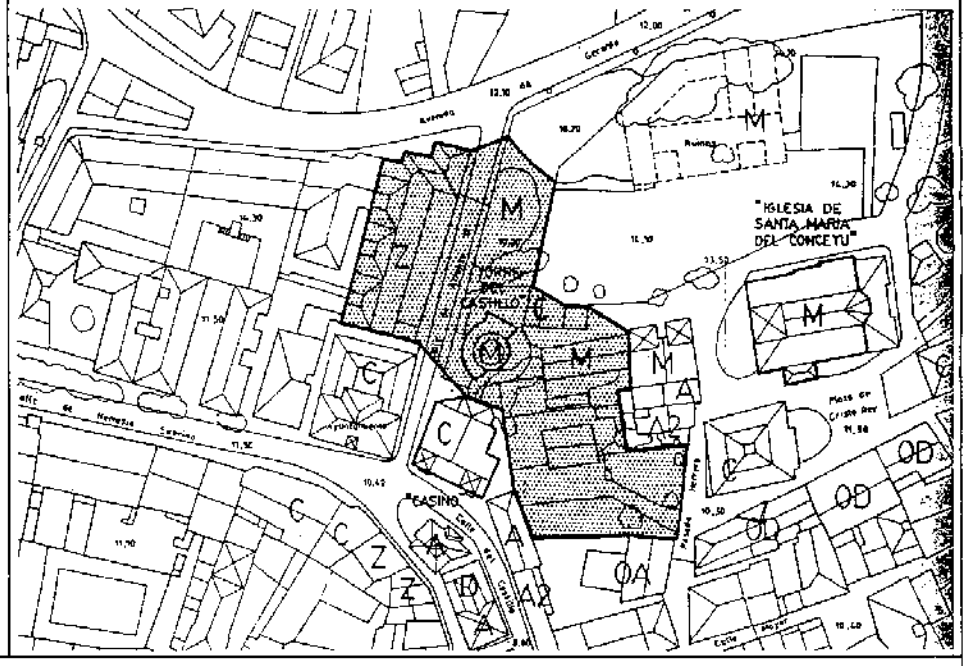
- Z Manzana Cerrada
- D Derribo
- OD Ordenación Deficiente
- OA Ordenación adecuada
- A2 Valor Ambiental Grado 2
- A Valor Ambiental
- C Catalogado
- M Monumental
- S Solar
- L Espacio Libre de Uso Privado

ACTUAL



Clasificación y Ordenación según condiciones del P.E.R.I. y de las Normas Subsidiarias de Llanes con Informe Favorable de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

PROPUESTA



DIRECTRICES DE INTERVENCION

La Torre del Castillo de Llanes se encuentra en un estado constructivo defificiente, por lo que seria necesaria una intervención que mejore su estado y frene el progresivo deterioro. Por otra parte el entorno engloba una parte del casco antiguo de la ciudad en situación de rehabilitación con una mejora progresiva de su estado.

Las intervenciones que se consideran aconsejables a corto plazo como complementarias de la protección son las siguientes:

- Tratamiento y recuperación de las edificaciones en mal estado o sustitución por otras acordes con la presencia monumental.
  recuperación y tratamiento del espacio de la parcela 02 de la manzana 81930.
- limpieza de la vegetación de la Torre y muros próximos.
- Tratamiento de los pavimentos y ampliación de los espacios de recorrido peatonal.
  Conducción subterránea del tendido eléctrico y telefónico.

PRINCIPADO DE ASTURIAS

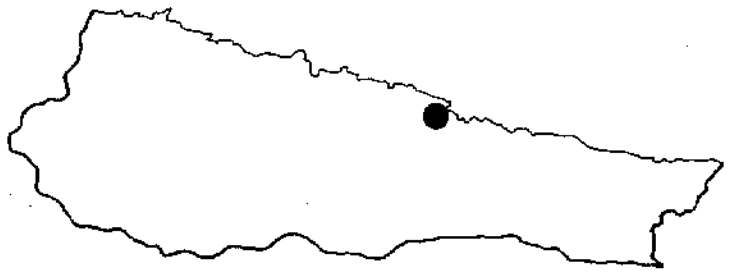
CONSEJERIA DE EDUCACION, CULTURA Y DEPORTES

MONUMENTO	CASINO	Referencia N.º 87
NUCLEO	LLANES	
CONCEJO	LLANES	

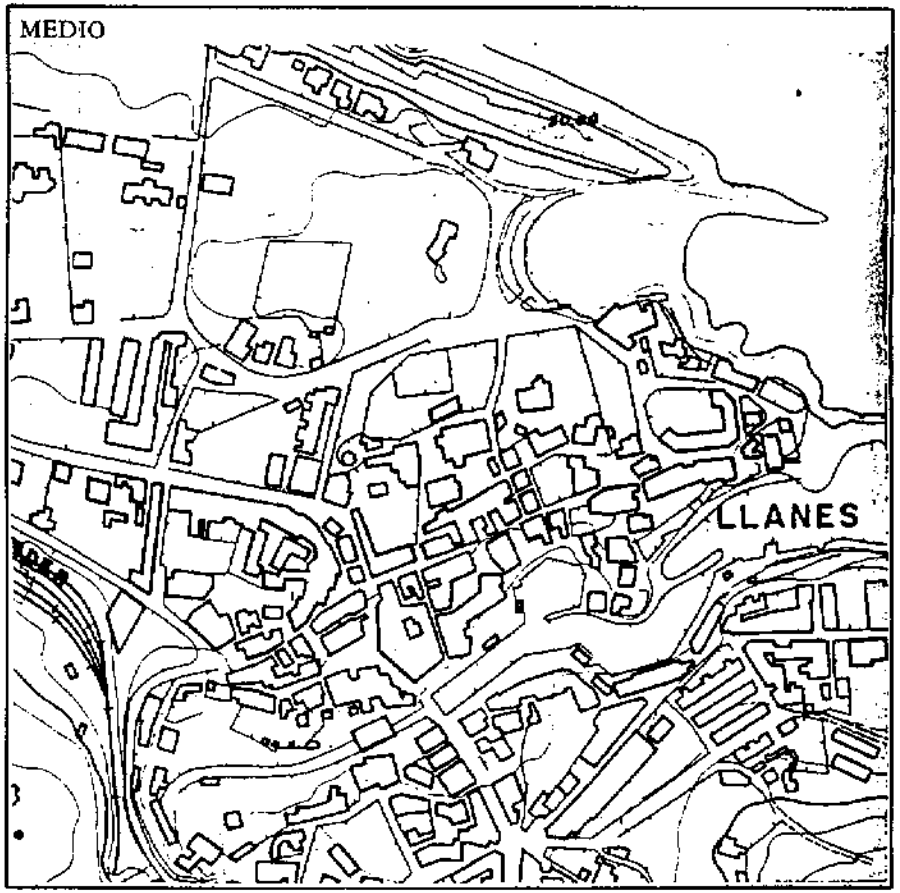
DELIMITACION DEL ENTORNO DE LOS MONUMENTOS DEL PATRIMONIO HISTORICO ASTURIANO 1991

EMPLAZAMIENTO

CONCEJO



MEDIO



(Continúa)

PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA
INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 14

CONCEJO: PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Andrés de Buelles		ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION: BUELLES	CALLE: Carretera Unquera-Potes		ACCESO: ☑ FACIL ☐ V.T.T ☐ DIFICIL
DENOMINACION: IGLESIA PARROQUIAL DE SAN ANDRES			PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)
EPOCA: S. XVI (FINAL)- S. XVII	ESTILO: Barroco		AUTOR:

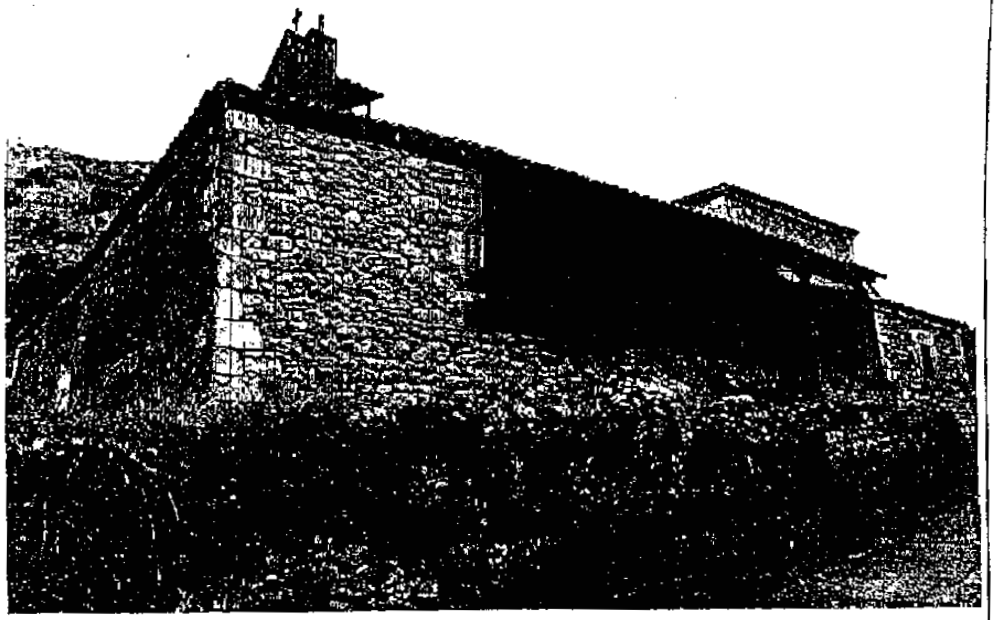
ESTADO DE CONSERVACION

GLOBAL		SECTORES						MATERIALES		USOS	
BUENO	☑	CIMENTACION:	B	PAVIMENTO:	B	HUMEDADES:	D	CERRAMIENTO: Mamposteria y Sillar		ORIGINAL:	Religioso
ACEPTABLE	☐	ESTRUCTURAS VERTIC.:	B	HUECOS:	B					OTROS USOS:	
DEFICIENTE	☐	CUBIERTAS:	B	ACABADOS INTERIORES:	A			CUBIERTAS: Teja curva		ACTUAL:	Religioso
RUINA	☐	FACHADAS:	B	INSTALACIONES:	B						

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

Iglesia de nave única rectangular y cabecera cuadrada ligeramente más estrecha y cubierta a mayor altura. A la cabecera se le adosa por el lado del evangelio una capilla y por el de la epístola la sacristía, ambos volúmenes se acusan al exterior. La nave se rodea de pórtico en dos de sus lados. En el sur es abierto apoyando la cubierta en tres pies derechos de los que se conservan dos zapatas. El lado occidental es emético cerrándose con muro de mamposteria. En el imafronte se abre una estrecha puerta en arco de medio punto con torpe despiece de dovelas, remata en espadaña de doble hueco. La portada más interesante es la lateral; presenta rosca cajeada enmarcada por pilastras, igualmente cajeadas, en las que apoya entablamento con metopas y triglifos. Se corona por frontón con friso de taqueado y bolas a ambos lados (se ha perdido la de la izquierda). Al interior, la nave presenta cubierta de madera y coro a los pies soportado por finas columnillas de hierro. Próximos al arco de triunfo se colocan dos magníficos retablos-hornacina de piedra que reflejan, al igual que la portada, la estética de fines del S. XVI y principios del XVII. Un gran arco de medio punto sobre capiteles-imposta molduradas da paso al santuario. Este cubre con espléndida bóveda estrellada de nervios curvos con dieciseis claves con relieves de estrellas, soles y flores. La clave central se resalta con ménsula y acoge el símbolo de San Pedro. Adosada al lado norte de la cabecera y comunicada con la misma por arco semicircular, se levanta una capilla con cubierta de cruceria, cuyos nervios descansan en ménsulas de esquina dispuestas a media altura. Por el sur se adosa sacristía cuadrada. El edificio muestra su aparejo de mamposteria vista. El sillar se reserva para recercos, cadenas esquineras y un único contrafuerte exterior levantado en la esquina suroccidental de la cabecera.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA
INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 15

CONCEJO: PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Andrés de Buelles		ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION: EL MAZO	CALLE: Junto a la carretera	ACCESO: [x] FACIL [ ] V.T.T [ ] DIFICIL	
DENOMINACION: CAPILLA DE SAN ANTONIO DE PADUA		PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)	
EPOCA: S. XVII - XVIII	ESTILO: Barroco popular	AUTOR:	

ESTADO DE CONSERVACION

GLOBAL: BUENO [ ] ACEPTABLE [x] DEFICIENTE [ ] RUINA [ ]

SECTORES:

CIMENTACION:	A	PAVIMENTO:	B	HUMEDADES:	D		
ESTRUCTURAS VERTIC.:	D	HUECOS:	A				
CUBIERTAS:	B	ACABADOS INTERIORES:	B				
FACHADAS:	A	INSTALACIONES:	B				

MATERIALES:
CERRAMIENTO: Mamposteria y sillar
CUBIERTAS: Teja curva

USOS:
ORIGINAL: Religioso
OTROS USOS:
ACTUAL: Religioso

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

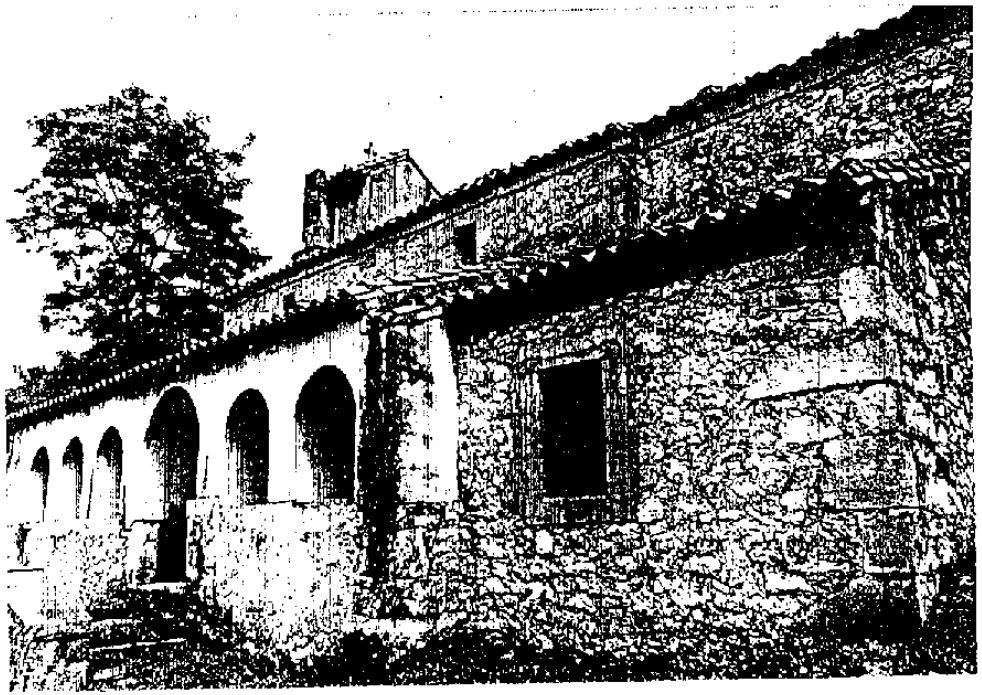
Capilla de una nave, con cabecera cuadrada algo más estrecha. Al costado sur se adosan el pórtico y una sacristía. Se encuentra situada en una ladera, en fuerte pendiente, que se nivela por medio de un zócalo de piedra. El imafronte es un muro ciego, de mampostería cubierta con enfoscado muy rugoso, y no tiene puerta: culmina en espadaña tosca, a dos vertientes, de dos ojos y óculo superior, con cruz terminal de piedra y tejadillo posterior para el campanero. Para llegar a la entrada, que es meridional, se ha construido una escalera de piedra. El pórtico es de fábrica, sobre murete, en el que apoyan cinco arcos recubiertos de mortero de cemento, más el correspondiente a la puerta, que es más ancho y alto; tiene suelo de canto de río menudo, formando dibujos geométricos.

La puerta del templo, en arco de medio punto, muestra un buen dovelaje, que apoya en impostas molduradas y jambas de sillar.

El cuerpo de la iglesia, de mampostería enfoscada -aunque el revoque se ha perdido en grandes zonas- con sillar en las esquinas, está rematado en cornisa plana de piedra. La cubierta es corrida, a tres aguas. Pórtico y sacristía, con alero de madera, se cubren a una.

Interior: nave corta, con coro de madera al fondo y suelo de grandes losas. Se cubre con armadura de madera. Arco de triunfo de medio punto, de sillar, sobre jambas con basa e imposta molduradas. Cabecera cuadrada, con goticista bóveda estrellada de cuatro puntas, con cuatro claves-secundarias y la central, en la que se labra un cáliz. Los nervios apoyan en ménsulas gayonadas. En el lado sur se abre la puerta de la sacristía. El interior está encalado y encalado, salvo la parte baja del muro, que es de mampostería rejunteada. El arco y los nervios de la bóveda son de piedra vista.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA
INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 16

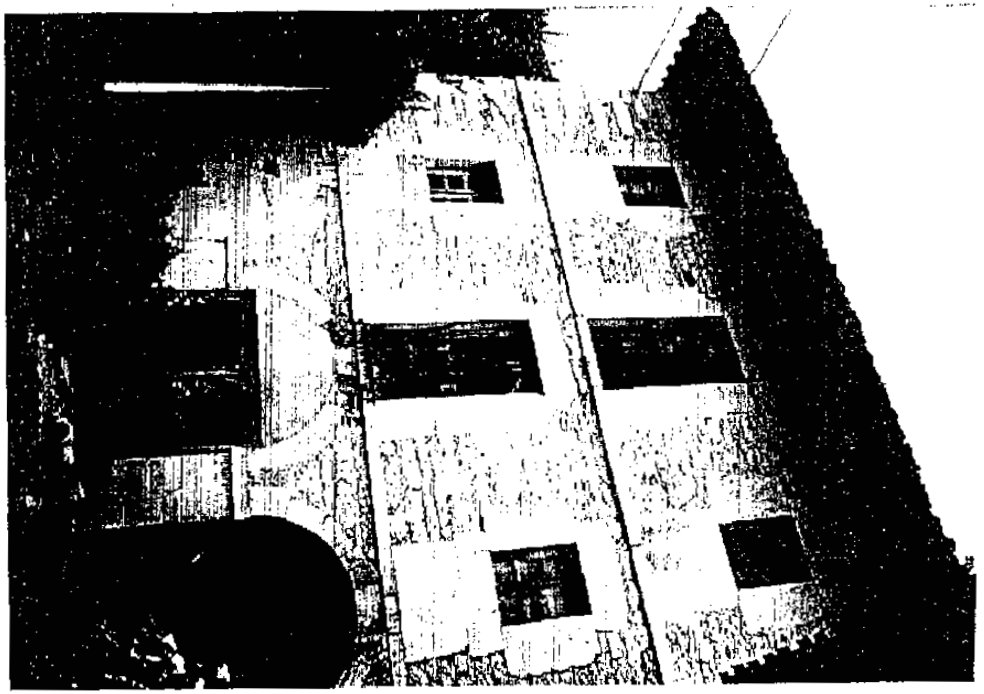
CONCEJO: PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: Nuestra Sñra. De la Asunción de Cuñaba		ENTORNO: F
NÚCLEO DE POBLACION: CUÑABA	CALLE: Próximo a la Iglesia	ACCESO: ☑ FACIL ☐ V.T.T ☐ DIFICIL	
DENOMINACION: CASA-PALACIO DEL INQUISIDOR VERDEJA O DE CARAVES		PROTECCION EXISTENTE: (1)	
EPOCA: S. XVI	ESTILO: Renacimiento popular	AUTOR:	

ESTADO DE CONSERVACION																	
GLOBAL		SECTORES								MATERIALES		USOS		
BUENO	☐	CIMENTACION:	A	PAVIMENTO:	D	HUMEDADES:	0	CERRAMIENTO: Sillarejo-Sillar	ORIGINAL:	Residencial
ACEPTABLE	☐	ESTRUCTURAS VERTIC.:	A	HUECOS:	A				OTROS USOS:	
DEFICIENTE	☑	CUBIERTAS:	D	ACABADOS INTERIORES:	D			CUBIERTAS: Teja curva	ACTUAL:	Agropecuario
RUINA	☐	FACHADAS:	D	INSTALACIONES:	D					

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

Edificio de planta rectangular, desarrollado en tres plantas y levantado en terreno con acusada pendiente, de tal manera que en la parte posterior se reducen a una. Cubre a cuatro vertientes con el caballete paralelo a las fachadas mayores. En alzado se divide en dos bloques, adosándose al de la mitad derecha una vivienda popular. El bloque de la izquierda es el que concentra los elementos de estilo, manifestando una cuidada ordenación de vanos y cierta tendencia a la horizontalidad. Presenta tres plantas diferenciadas por línea de imposta plana y remata en pronunciado alero. La planta baja se abre en tres arcadas apoyadas en sencillas impostas salientes. El arco de la derecha conduce a un portal profundo con pavimento de cantos rodados, en el que se sitúa una puerta adintelada. En perfecto eje con las arcadas se colocan los vanos de los dos pisos superiores: balcón central con antepecho de hierro enrasado, flanqueado por ventanas con recerco de buen sillar escuadrado. La fachada trasera esta recorrida por curiosos pilares de frente curvo. Al bloque de la derecha se le adosa frontalmente una vivienda popular adoptando el conjunto planta en "L". Esta construcción presenta corredor volado en estado de ruina y vanos con enmarque de sillar. Cubre con dos vertientes a menor altura que el edificio principal. La casona se levanta a un lado del camino vecinal, construyéndose en sus inmediaciones un pequeño edificio dedicado a retrete.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA
INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 17

CONCEJO:	PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: Nuestra Sra. de la Asunción de Cuñaba	ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION:	CUÑABA	CALLE: Centro del pueblo	ACCESO: ☐ FACIL ☑ V.T.T ☐ DIFICIL
DENOMINACION:	IGLESIA PARROQUIAL DE NUESTRA SRA. DE LA ASUNCION		PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)
EPOCA:	S. XVII - XVIII (2)	ESTILO: Barroco (2)	AUTOR:

ESTADO DE CONSERVACION	GLOBAL	SECTORES									
BUENO	☐	CIMENTACION:	D	PAVIMENTO:	B	HUMEDADES:	D	CERRAMIENTO: Mampostería y sillar	USOS	ORIGINAL:	Religioso
ACEPTABLE	☑	ESTRUCTURAS VERTIC.:	D	HUECOS:	A					OTROS USOS:	
DEFICIENTE	☐	CUBIERTAS:	B	ACABADOS INTERIORES:	D			CUBIERTAS: Teja curva		ACTUAL:	Religioso
RUINA	☐	FACHADAS:	A	INSTALACIONES:	A						

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

La iglesia de Cuñaba es de apariencia tan modesta desde el exterior que sólo la espadaña y los contrafuertes la distinguen entre el caserío. Sin embargo el interior, pese a encontrarse hoy muy deslucido y con los muros manchados por la humedad, es de una riqueza extraordinaria en un núcleo tan remoto. La cubierta está formada por seis bóvedas -que cubren incluso la sacristía y el baptisterio-, y conserva, aunque en mal estado, pinturas murales.

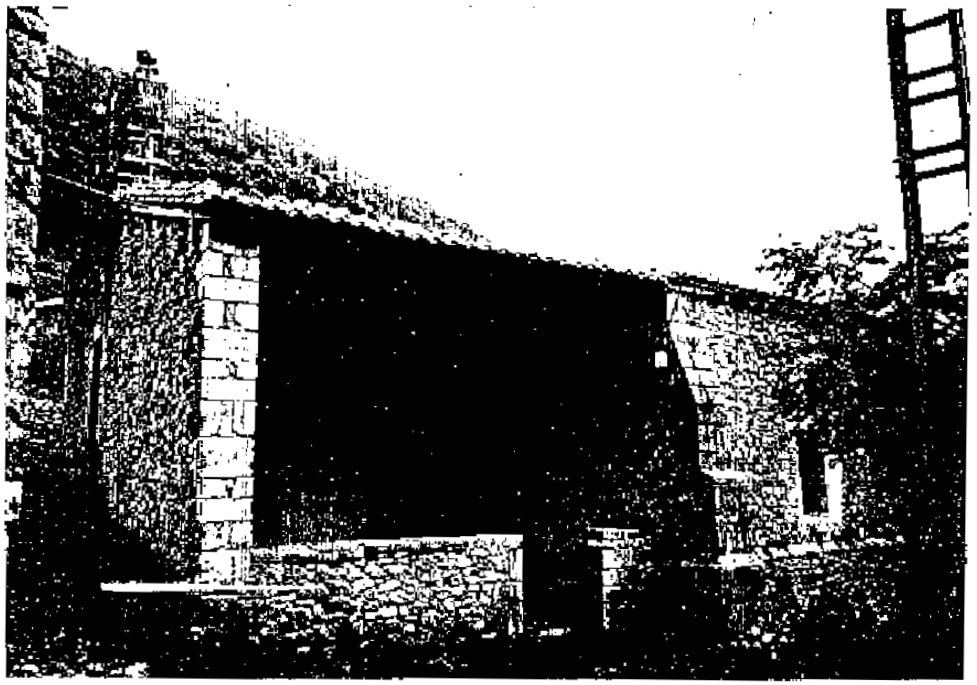
La iglesia presenta planta de cruz. El espacio se organiza en nave, baptisterio, pórtico meridional, dos capillas a los lados del crucero, sacristía, una dependencia que no se utiliza en el lado norte, paralela al pórtico, y la cabecera, plana y de la misma anchura que la nave. El imafronte tiene puerta adintelada, pequeña y estrecha, que comunica directamente con el coro (ya que, debido a la fuerte pendiente del terreno, la entrada queda a un nivel muy alto), y remata en espadaña de sillar decorada con dos bolas, en la que se abren dos arquillos.

La entrada principal es la lateral, protegida por el pórtico, que es amplio y está enlosado, con murete hacia el sur y muro cerrado al oeste. La portada es de sillería, en arco de medio punto, flanqueada por pilastras con impostas molduradas y rematada en entablamento con cornisa saliente. Al pórtico dan también una ventana alta y otra abocinada, que ilumina el baptisterio. Cinco contrafuertes rodean el edificio por la cabecera y el lado sur.

Interior: nave corta, con coro a los pies sobre muro de fábrica, y cubierta de armadura de madera. Bajo el coro, al lado sur, un arco semicircular da paso a un pequeño baptisterio, sobreelevado tres peldaños y cubierto con bóveda de cuatro nervios con ménsulas acanaladas y clave resaltada. El crucero, amplio, muestra bóveda estrellada de ocho puntas, con terceletes, combados y ligaduras, ocho claves secundarias decoradas y la principal, con inscripción. Los nervios son moldurados y se recogen en ménsulas gallonadas. Los cuatro arcos torales son de sillería, con impostas molduradas.

Ambas capillas laterales tienen bóveda estrellada de cuatro puntas, con claves decoradas; en una de ellas aparecen las claves de San Pedro. La capilla mayor, rectangular, con una saetera en el muro sur, se cubre también con bóveda de crucería estrellada de cuatro puntas. La sacristía, al norte, es cuadrada, con bóveda de crucería de cuatro nervios y clave decorada. (3)

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



(Continúa)

PRINCIPADO DE ASTURIAS

CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA

INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM.: PB. 18

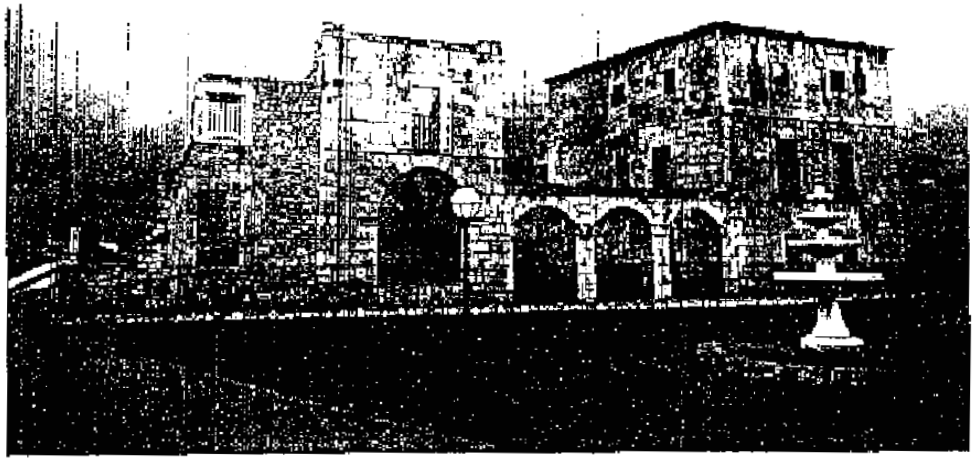
CONCEJO:	PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Vicente de Panes	ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACIÓN:	CIMIANO	CALLE: La Barriega, s/n.	ACCESO: [x] FACIL [ ] V.T.T [ ] DIFICIL
DENOMINACIÓN:	PALACIO DE LA ABADIEGA O LA ABARIEGA		PROTECCIÓN EXISTENTE:
EPOCA:	S. XVII (INICIAL)	ESTILO: Renacimiento-Barroco	AUTOR:

ESTADO DE CONSERVACIÓN	GLOBAL			SECTORES			MATERIALES			USOS		
	BUENO	[ ]		CIMENTACION:	R	PAVIMENTO:	R	HUMEDADES:	R	CERRAMIENTO: Sillar-Mamposteria	ORIGINAL:	Residencial
	ACEPTABLE	[ ]		ESTRUCTURAS VERTIC.:	R	HUECOS:	R				OTROS USOS	
	DEFICIENTE	[ ]		CUBIERTAS:	R	ACABADOS INTERIORES:	R			CUBIERTAS:	ACTUAL:	Ruina
	RUINA	[x]		FACHADAS:	R	INSTALACIONES:	R					

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

De lo que debió ser una magnífica construcción palacial se conservan escasos vestigios. El conjunto es de planta rectangular y esta formado por dos bloques cúbicos unidos en la planta baja por tres arcadas rebajadas. El bloque de la derecha es el de mayor entidad y el mejor conservado. Se estructura en tres plantas separadas por líneas de imposta planas. En la fachada principal la distribución de vanos, dos por planta, es ordenada y simétrica: ventanas en la planta baja y, en eje con las mismas, dos balcones con repisa volada en el primero y otras dos ventanas en el segundo. En este último piso se colocan dos escudos. A la derecha con armas de Noriega, cortado, 1º con un ángel que entrega a Pelayo, arrodillado ante él, la Cruz de la Victoria; 2º con torre y aguila de sable. A la izquierda armas de Escandón con caballero montado enarbolando una espada y acompañado de dos pajes, bajo sus pies cabezas y brazos de moros. En el ángulo diestro del jefe aguila volante coronada y en el siniestro una caldera acompañada de tres lises. En el interior de este cuerpo se conserva una interesante ventana con friso de estrías de gusto renacentista. En el resto de fachadas se abren abundantes vanos adintelados con enmarques de sillar. El bloque de la izquierda es de menores dimensiones y lo conservado no permite apuntar una posible utilización. Podría tratarse de una capilla. Conserva en el interior un magnífico arco con despiece de dovelas radiales. Las fachadas principales se orientan al sur y se realizan en su totalidad con buenos sillares escuadrados, al igual que el inicio de los muros laterales. Se conserva una de las portadas de acceso al recinto abierta en el muro de mampostería. Se realiza también con sillares y está formada por un gran arco de medio punto con despiece de dovelas apoyado en finas impostas molduradas.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA
INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 19

CONCEJO:	PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Vicente de Panes	ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION:	CIMIANO	CALLE: El alto	ACCESO: ☑ FACIL ☐ V.T.T ☐ DIFICIL
DENOMINACION:	PALACIO DEL COLLADO		PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)
EPOCA:	S. XVII. 1921	ESTILO: Barroco-Arquitectura montañesa	AUTOR: Deogracias Mariano Lastra

ESTADO DE CONSERVACION	GLOBAL		SECTORES						MATERIALES		USOS	
	BUENO	☑	CIMENTACION:	B	PAVIMENTO:	B	HUMEDADES:	A	CERRAMIENTO: Mamposteria		ORIGINAL:	Residencial
	ACEPTABLE	☐	ESTRUCTURAS VERTIC.:	B	HUECOS:	B					OTROS USOS	Religioso
	DEFICIENTE	☐	CUBIERTAS:	B	ACABADOS INTERIORES:	B			CUBIERTAS: Teja curva		ACTUAL:	Residencial
	RUINA	☐	FACHADAS:	B	INSTALACIONES:	B						

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

En la zona más elevada del núcleo de Cimiano se alza un conjunto formado por palacio, capilla, caballerizas y pajares. Los edificios se disponen en torno a una amplia corralada a la que se accede por rejería dispuesta entre pilares rematados por pirámides y bolas. Palacio y capilla están unidos por un edificio en ángulo dedicado a vivienda de caseros, además de por la portada en arco rebajado que conduce a la parte posterior de la propiedad, sobre la que se coloca el escudo de los Mier. El palacio es un gran bloque cúbico desarrollado en dos plantas con torre cuadrada en la esquina nororiental de cuatro. En el edificio se combinan sabiamente los elementos barrocos de la primitiva construcción con las nuevas soluciones del regionalismo tan inspiradas en aquellas. La fachada sur abierta a la corralada es la más barroca, a la izquierda se abren dos arcadas que comunican con un soportal en el que se sitúa la puerta principal que da acceso a una magnífica escalera interior de madera. En el primer piso dos balcones adintelados de buena sillería dan paso a un corredor volado apoyado en los extremos de las vigas y en un muro cortafuegos que avanza sobre ménsula moldurada. La mitad derecha es mas maciza con dos ventanas con enmarque de sillar en la planta baja y un ancho ventanal con dintel de madera en el piso alto junto al escudo de los Mier. En las fachadas restantes se combinan todos los elementos que definen la arquitectura de estilo montañes. En la oriental se abre un balcón con repisa volada de planta semicircular y recerco que imita las molduras de orejas barrocas. En la norte sobresale una galería acristalada entre cortafuegos, situándose en la occidental un gracioso mirador acristalado. La torre en esquina es el elemento más característico del edificio. Presenta gran balcón volado sobre repisa de consola y remate en frontón triangular con bolas. El último piso es el más diáfano abriéndose en cada lado ventanales rematados en arco de tres centros. El repertorio decorativo es el característico del regionalismo con hornacinas, escudos vacíos, prismas coronados con bolas y aleros muy pronunciados con abundante decoración de talla. El edificio y la torre cubren a cuatro aguas con las prolongaciones del corredor y la galería. Los muros se enlucen y pintan de blanco con algunos elementos en amarillo.(2)

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA

PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA
INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 20

CONCEJO: PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Vicente de Panes		ENTORNO:
NUCLEO DE POBLACION: PANES	CALLE: Plaza de Angel Cuesta, s/n.	ACCESO: [x] FACIL [ ] V.T.T. [ ] DIFICIL	
DENOMINACION: ESCUELAS PUBLICAS		PROTECCION EXISTENTE:	
EPOCA: 1910	ESTILO: Eclecticismo	AUTOR: J. Alvarez Menzoza	

ESTADO DE CONSERVACION — GLOBAL		SECTORES								MATERIALES		USOS	
BUENO	[x]		CIMENTACION:	B	PAVIMENTO:	B	HUMEDADES:	B		CERRAMIENTO: Mamposteria		ORIGINAL:	Escuela
ACEPTABLE	[ ]		ESTRUCTURAS VERTIC.:	B	HUECOS:	B						OTROS USOS:	
DEFICIENTE	[ ]		CUBIERTAS:	B	ACABADOS INTERIORES:	B				CUBIERTAS: Teja curva		ACTUAL:	Residencial
RUINA	[ ]		FACHADAS:	B	INSTALACIONES:	B							

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

Edificio de planta rectangular muy alargada, se levanta en terreno allanado y se desarrolla en dos plantas. Cubre a doble vertiente con alero de madera y caballete paralelo a las fachadas mayores. Su actual fisonomía es fruto de la transformación de unas antiguas escuelas. Se divide en dos alas separadas por un cuerpo central saliente. En cada una de estas alas se abren cuatro ventanas separadas por pilares cortos rematados en molduras, que soportan arcos escarzanos sobre los que se abren huecos cuadrados. En el cuerpo central las primitivas entradas se han convertido en ventanas. La fachada posterior es aún más sencilla, en ella se abren las puertas de acceso a las viviendas, precedidas por escaleras exteriores perpendiculares al hastial. El edificio se levanta sobre basamento de piedra vista, los muros se enlucen y pintan de color naranja, reservando el gris para destacar los escasos elementos decorativos.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA

PRINCIPADO DE ASTURIAS

CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA

INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. P.B. 21

CONCEJO:	PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Vicente de Panes	ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION:	PANES	CALLE: N-621, Centro del pueblo	ACCESO: [x] FACIL [ ] V.T.T. [ ] DIFICIL
DENOMINACION:	CASAS REGIONALISTAS		PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)
EPOCA:	S. XIX (FINAL) S. XX (INICIAL)	ESTILO: Tradicional	AUTOR:

ESTADO DE CONSERVACION

GLOBAL		SECTORES					
BUENO	[ ]	CIMENTACION:	A	PAVIMENTO:	-	HUMEDADES:	D
ACEPTABLE	[x]	ESTRUCTURAS VERTIC.:	A	HUECOS:	D		
DEFICIENTE	[ ]	CUBIERTAS:	A	ACABADOS INTERIORES:	-		
RUINA	[ ]	FACHADAS:	D	INSTALACIONES:	A		

MATERIALES

CERRAMIENTO: Mampostería

CUBIERTAS: Teja curva

USOS

ORIGINAL: Residencial

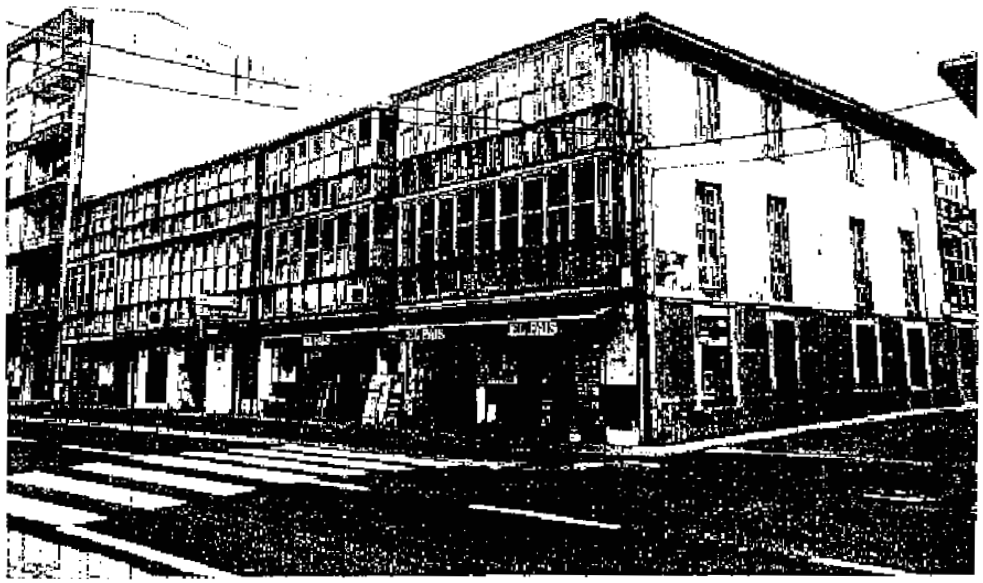
OTROS USOS: Comercial

ACTUAL: Residencial

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

Conjunto semiexento de cuatro edificaciones entre medianeras. Se desarrollan en tres plantas dedicando la baja a comercio y las dos restantes a viviendas. La cubierta es única a tres vertientes. La fachada principal se abre a la carretera general, situándose en el piso bajo sencillos vanos adintelados. Las dos plantas superiores presentan el elemento unificador del conjunto. Se trata de dos pisos de grandes galerías acristaladas que sobresalen de la línea de fachada ocupando todo el paño. Se sitúan voladas, descansando sobre las vigas maestras del primer piso. Están realizadas mediante sencillos bastidores de madera de diseño rectilíneo que soportan los cristales. La única decoración se limita a unas ménsulas de perfil recortado que se sitúan a la altura de los antepechos. La fachada lateral presenta cuatro vanos rectangulares por planta dispuestos en eje. Las fachadas posteriores se abren a estrechas huertas, añadiéndose un cuerpo de galerías en el edificio del extremo izquierdo.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA
INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 22

CONCEJO:	PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Vicente de Panes	ENTORNO: E
NUCLEO DE POBLACION:	PANES	CALLE: N-621. Centro del pueblo	ACCESO: ☑ FACIL ☐ V.F.T ☐ DIFICIL
DENOMINACION:	CASAS REGIONALISTAS (ANTIGUO HOSTAL LAMA)		PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)
EPOCA:	S. XIX(FINAL)-S. XX(INICIAL)	ESTILO: Tradicional	AUTOR:

ESTADO DE CONSERVACION

GLOBAL		SECTORES							
BUENO	☐	CIMENTACION:	A	PAVIMENTO:	-	HUMEDADES	D	MATERIALES	CERRAMIENTO: Mamposteria
ACEPTABLE	☐	ESTRUCTURAS VERTIC.	A	HUECOS:	D				
DEFICIENTE	☑	CUBIERTAS:	D	ACABADOS INTERIORES:	D				CUBIERTAS: Teja árabe
RUINA	☐	FACHADAS:	D	INSTALACIONES:	D				

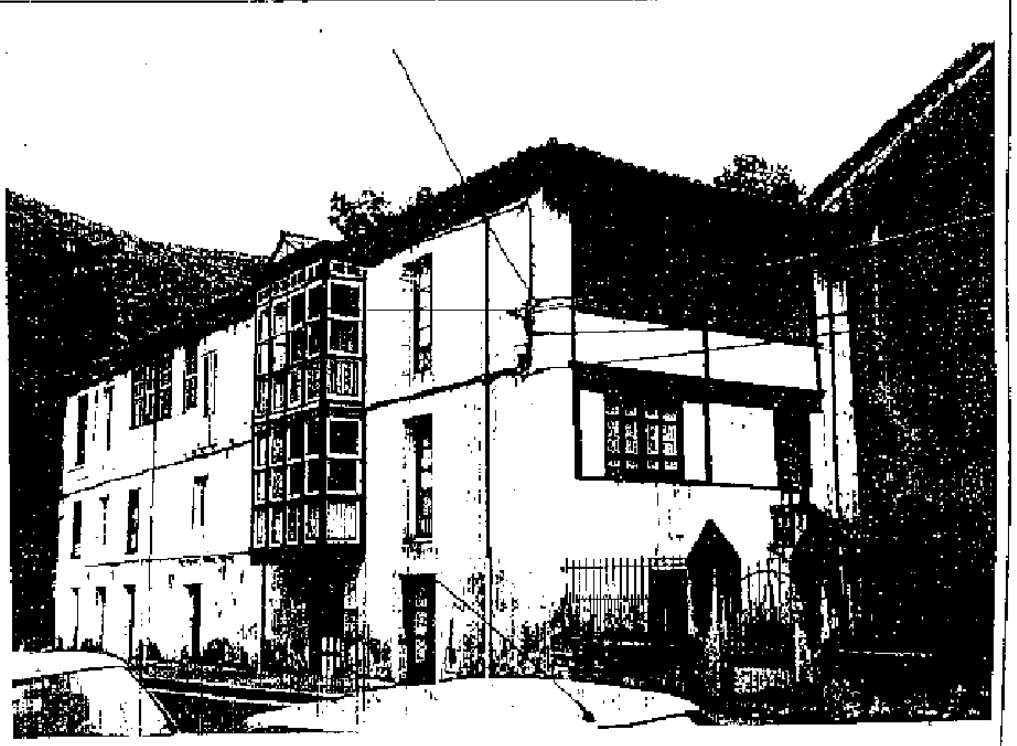
USOS

ORIGINAL:	Residencial
OTROS USOS:	Hostelero
ACTUAL:	Residencial

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

Edificio semiexento de planta rectangular alargada levantado al borde de la carretera general. Se estructura en tres plantas, cubriendo a cuatro vertientes, con el caballete paralelo a las fachadas mayores. Su actual aspecto difiere del original al haber perdido dos de las tres baterías de miradores que poseía. El extremo derecho de la construcción es lo mejor conservado. La fachada lateral se abre a un estrecho jardín cercado por rejería de hierro. A la altura del primer piso se sitúa una puerta de entrada a la que se accede mediante escalera exterior con barandilla abalaustrada. En el segundo piso se coloca un corredor integrado en los muros del edificio y cerrado por peto de fábrica. La fachada principal presenta en el extremo derecho una batería de miradores acristalados, coronada por frontón triangular, que abarca los dos pisos superiores. El resto de vanos se distribuyen actualmente de forma un tanto irregular. En el piso bajo las carpinterías se retrotraen respecto a la línea de fachada, dos de las puertas conservan el recercado de piedra. En los pisos superiores los vanos presentan recercados de madera, abriéndose pequeños paños acristalados en el segundo piso. Al fondo del lado norte se le adosa un cuerpo rectangular de dos pisos con galería acristalada en el primero apoyada en dos finas columnas de hierro. Se realiza en mampostería enfoscada y pintada de blanco, reservando el sillar para cadenas esquineras. En la fachada trasera se deja la piedra vista.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA

INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 23

CONCEJO:	PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Vicente de Panes	ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION:	PANES	CALLE: N-621. Entrada desde Unquera	ACCESO: [x] FACIL [ ] V.T.T. [ ] DIFICIL
DENOMINACION:	EDIFICIO DEL ANTIGUO HOTEL PALACIO		PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)
EPOCA:	S. XIX (FINAL) - S. XX (INICIAL)	ESTILO: Eclecticismo	AUTOR:

ESTADO DE CONSERVACION		SECTORES						MATERIALES		USOS	
GLOBAL											
BUENO	[x]	CIMENTACION:	B	PAVIMENTO:	–	HUMEDADES:	A	CERRAMIENTO: Mampostería enfoscada		ORIGINAL:	Hostelero
ACEPTABLE	[ ]	ESTRUCTURAS VERTIC.:	B	HUECOS:	B					OTROS USOS:	
DEFICIENTE	[ ]	CUBIERTAS:	B	ACABADOS INTERIORES:	–			CUBIERTAS: Teja curva		ACTUAL:	Segunda residencia
RUINA	[ ]	FACHADAS:	B	INSTALACIONES:	B						

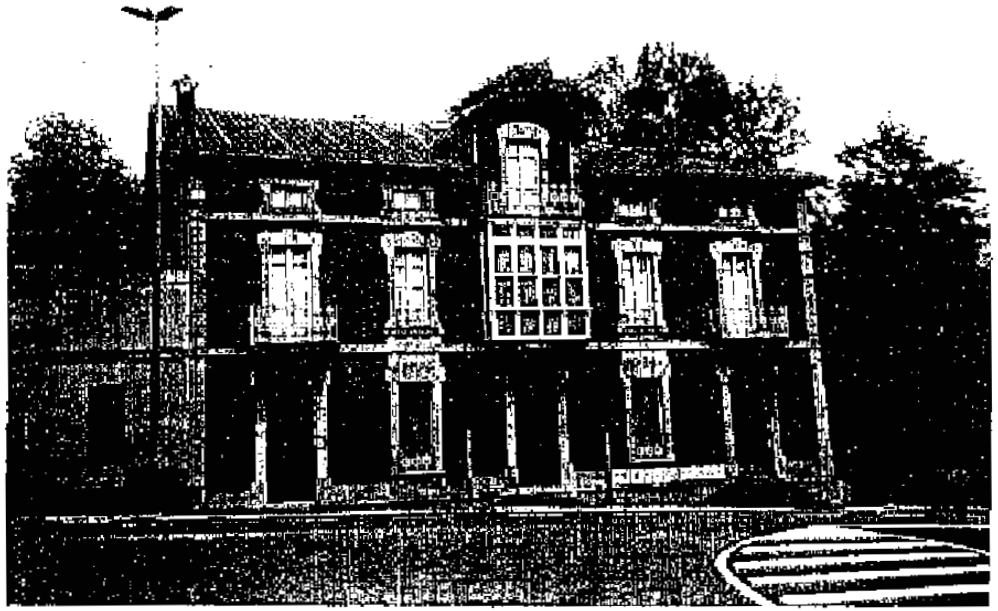
DESCRIPCION TIPOLOGICA:

Edificio exento por tres lados, junto a la carretera Unquera-Potes, con jardín cercado que rodea el costado sur. Es de planta rectangular, con tres pisos construídos, el último abuhardillado. La fachada principal mira hacia la carretera. Se levanta sobre un zócalo que nivela el terreno, en ligera pendiente, y la diferencia de altura se salva por escaleras ante dos puertas. Tiene cinco calles definidas por los ejes verticales que trazan los vanos, destacando la central, donde se alinean la puerta principal, que es doble y algo más ancha, un mirador de madera sobre ménsulas de falsa piedra, y un cuerpo abuhardillado rematado en frontón curvo con palmeta en lo alto. Aprovechando el voladizo, sobre la cubierta del mirador se forma una pequeña terraza ante la buhardilla. Los restantes vanos son: dos puertas laterales en el bajo, y dos balcones rasgados, enrasados, entre éstas y la puerta principal; balcones laterales volados en el piso intermedio, que enmarcan otros dos enrasados; y ventanas pequeñas, apaisadas, en la buhardilla. Todos los balcones tienen buen antepecho de fundición, con motivos florales estilizados.

La fachada lateral sur, que da sobre el jardín, tiene solo tres calles, y está dominada por un gran mirador apoyado sobre finas columnillas de fundición y rematado en terraza; aparece también la buhardilla, muy desarrollada, con una puerta hacia la terraza.

Las fachadas trasera y septentrional están sin pintar, menos cuidadas; las dos descritas se pintan en tono rosado, intenso, y los antepechos y carpintería de las ventanas en blanco. Todos los vanos se recercan en piedra vista; en el mismo material se realizan impostas, zócalo y esquinales. El alero, bastante destacado, es de madera, sobre mensulillas. Se cubre a tres aguas sobre el cuerpo principal, y a dos sobre la buhardilla sur. La delantera tiene cubierta curva, adaptándose a la forma del frontón.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERÍA DE CULTURA

IPAA
INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 24

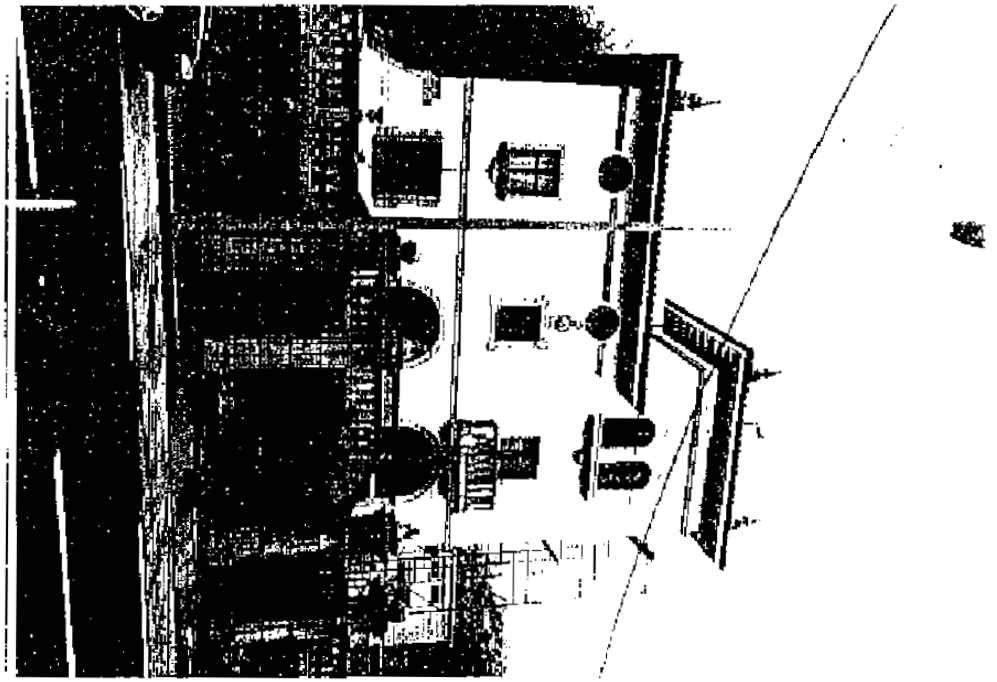
CONCEJO:	PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Vicente de Panes	ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION:	PANES	CALLE: N-621, Salida a Potes	ACCESO: [x] FACIL [ ] V.T.T. [ ] DIFICIL
DENOMINACION:	CHALET MONTAÑES		PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)
EPOCA:	S. XX. AÑOS VEINTE	ESTILO: Arquitectura montañesa	AUTOR:

ESTADO DE CONSERVACION	GLOBAL	SECTORES						MATERIALES		USOS	
BUENO [x]	CIMENTACION: B	PAVIMENTO: -	HUMEDADES: -	CERRAMIENTO: Mamposteria	ORIGINAL: Residencial
ACEPTABLE [ ]	ESTRUCTURAS VERTIC.: B	HUECOS: B			OTROS USOS:
DEFICIENTE [ ]	CUBIERTAS: B	ACABADOS INTERIORES: -		CUBIERTAS: Teja curva	ACTUAL: Residencial
RUINA [ ]	FACHADAS: B	INSTALACIONES: B			

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

Edificio exento enclavado a la salida del núcleo de población. Se levanta en una finca cercada por balaustrada, dispuesta en tres tramos separados por pilares coronados por jarrones y con portada de rejería. La planta es cuadrada con torre en esquina y un cuerpo rectangular diáfano, de menor altura, adosado a la fachada trasera. Se estructura en dos plantas y desván que se convierten en tres en la torre. La construcción se levanta en terreno en ligero desnivel salvado por la colocación, ante la fachada principal, de una escalera exterior de doble tramo. El cuerpo principal y la torre cubren a cuatro vertientes con pronunciado alero y pirámides rematadas en bolas en los vértices. Los muros se enlucen y pintan de blanco reservando el gris para líneas de imposta y cerco de vanos. En cuanto al diseño de vanos la casa muestra gran parte del repertorio característico de la arquitectura montañesa. En la fachada abierta a la calle, se dispone una doble arcada en la planta baja que comunica con porche al que se abre la entrada principal, y en el que se coloca una hornacina decorativa. En el primer piso se abren dos ventanas, una con repisa sobre ménsula avenerada y la otra con molduras de inspiración barroca, sobre esta última se coloca un falso escudo. La torre presenta dos balcones volados con antepecho abalaustrado, situando en el último piso vanos geminados de medio punto. El desván se ilumina mediante óculos situados en eje con los vanos inferiores. Al costado trasero se adosa un cuerpo con cubierta a tres aguas que se abre en galería acristalada en el primer piso sobre arcadas en la planta baja.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PRINCIPADO DE ASTURIAS

CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA

INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM.: PB. 25

CONCEJO:	PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Vicente de Panes	ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION:	PANES	CALLE: N-621. Entre Panes y Puentell és	ACCESO: [x] FACIL [ ] V.DIF [ ] DIFICIL
DENOMINACION:	CHALÉ MONTAÑÉS "LA ATALAYA"		PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)
EPOCA:	Hacia 1920 - 1930	ESTILO: Montañés	AUTOR:

ESTADO DE CONSERVACION	GLOBAL	SECTORES													
	BUENO	[x]	COMENTACION:	B	PAVIMENTO:	-	HUMEDADES:	A	MATERIALES	CERRAMIENTO: Mampostería enfoscada (?)	USOS	ORIGINAL:	Residencial
	ACEPTABLE	[ ]	ESTRUCTURAS VERTIC.:	B	HUECOS:	B						OTROS USOS	
	DEFICIENTE	[ ]	CUBIERTAS:	A	ACABADOS INTERIORES:	-				CUBIERTAS: Teja curva		ACTUAL:	Residencial
	RUINA	[ ]	FACHADAS:	A	INSTALACIONES:	B							

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

Vivienda unifamiliar, exenta, concebida en estilo regionalista en su modalidad montañesa.

Sobre un volumen básico de planta rectangular y dos pisos de altura destaca la torre, en un ángulo, y dos cuerpos menores que sobresalen de las fachadas lateral y posterior. La casa está enfoscada y pintada de blanco, con algunos esquinales y recercos, que imitan cantería almohadillada de acabado rústico, en amarillo, y las carpinterías en verde. Se cubre a cuatro aguas en el volumen principal y la torre, y a tres en el cuerpo lateral.

El edificio se levanta sobre un zócalo en talud, de sillar y mampostería, que nivela el terreno. La fachada principal, asimétrica, abre un triple ventanal bajo arco, sobre el que se destaca un corredor apoyado sobre ménsulas de fábrica, en el lado derecho; a la izquierda, la torre cuadrada, de tres pisos, en cuyo bajo se abre el portal y la puerta principal, en arco carpanel, y en el tercero un balcón volado. La torre se corona con un gran alero de madera de amplio vuelo, con veleta y pararrayos.

En la fachada izquierda se destaca un cuerpo sobresaliente, con ventanas en el bajo, que abre, a la altura del primer piso, una terraza cubierta con tejadillo, que apoya en pilarcillos angulares y antepecho de obra; en este costado, la torre se decora con un pequeño escudo, sin armas, con tarja de volutas. En la fachada trasera, sobre el pórtico acristalado, aparece una terraza, ésta sin tejado.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA

PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA
INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 26

CONCEJO: PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Vicente de Panes		ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION: PANES	CALLE: N-621. Entrada desde Unquera	ACCESO: ☑ FACIL ☐ MEDIO ☐ DIFICIL	
DENOMINACION: EDIFICIO DE VIVIENDAS (BANCO DE SANTANDER)		PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)	
EPOCA: S. XIX(FINAL)	ESTILO Tradicional	AUTOR:	

ESTADO DE CONSERVACION															
GLOBAL		SECTORES							MATERIALES		USOS		
BUENO	☐	CIMENTACION:	B	PAVIMENTO:	A	HUMEDADES:	–	CERRAMIENTO: Mampostería	ORIGINAL: Residencial
ACEPTABLE	☑	ESTRUCTURAS VERTIC.:	A	HUECOS:	A				OTROS USOS: Comercial
DEFICIENTE	☐	CUBIERTAS:	A	ACABADOS INTERIORES:	–			CUBIERTAS: Teja curva	ACTUAL: Residencial
RUINA	☐	FACHADAS:	D	INSTALACIONES:	A				

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

Edificio exento de planta rectangular desarrollado en tres plantas, Cubre a cuatro vertientes con el caballete paralelo a las fachadas mayores. Se levanta al borde de la carretera dentro del núcleo de población. La fachada principal presenta una organización ordenada y simétrica a ambos lados de un eje central, formado por una batería de miradores acristalados de diseño rectilíneo (sólo se conserva el del primer piso). En la planta baja se abren cuatro puertas adinteladas con enmarque de sillar, en el primer piso balcones con antepecho de hierro enrasado, mientras que en el segundo se colocan ventanas en los extremos y balcones hacia el centro. Las plantas se acusan al exterior mediante líneas de imposta planas. Las dos fachadas laterales, con dos vanos por planta, son iguales; los balcones de los pisos superiores presentan recerco de ladrillo macizo enlucido imitando piedra. De la cuidada ordenación de elementos se prescinde en el muro trasero donde, aunque en la planta baja se siga empleando la piedra, los huecos de los pisos superiores presentan recercos de madera.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA

PRINCIPADO DE ASTURIAS

CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA

INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 27

CONCEJO: PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Vicente de Panes		ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION: PANES	CALLE: N-621, dirección Potes	ACCESO: [x] FACIL [ ] V.T.V. [ ] DIFICIL	
DENOMINACION: IGLESIA DE SAN JUAN DE CILIERGO		PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)	
EPOCA: S. XII (Final)-S. XIII (Inicial)	ESTILO: Románico	AUTOR:	

ESTADO DE CONSERVACION	GLOBAL		SECTORES			MATERIALES			USOS		
	BUENO	[ ]	CIMENTACION:	B	PAVIMENTO:	D	HUMEDADES:	D	CERRAMIENTO: Mampostería y sillar	ORIGINAL:	Religioso
	ACEPTABLE	[ ]	ESTRUCTURAS VERTIC.:	A	HUECOS:	D				OTROS USOS	
	DEFICIENTE	[x]	CUBIERTAS:	R	ACABADOS INTERIORES:	D			CUBIERTAS: Teja curva	ACTUAL:	En desuso
	RUINA	[ ]	FACHADAS:	D	INSTALACIONES:	D					

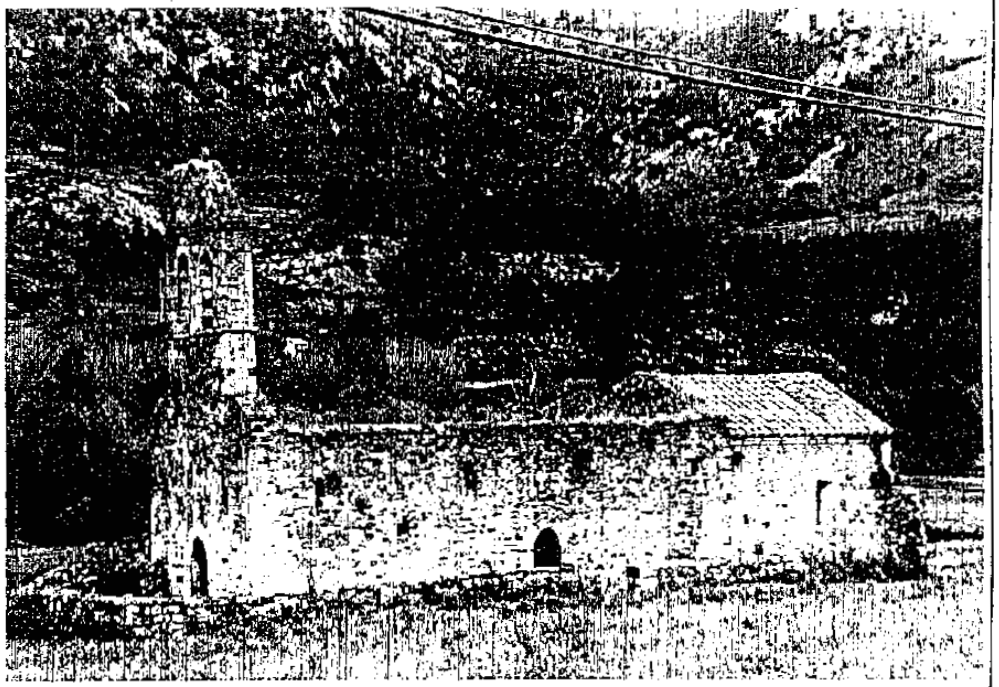
DESCRIPCION TIPOLOGICA:

La iglesia se levanta en el fondo del vallé del Deva, muy cerca de la carretera, a la derecha, en dirección a Panes. Es de mediano tamaño, orientada este-oeste, con nave única y cabecera rectangular algo más baja. La nave tiene puerta a los pies, ligeramente apuntada, con la clave algo descentrada. El imafronte culmina en espadaña, muy maciza y de gran tamaño, con base, dos arquillos y remate en forma de frontón, con cruz terminal de piedra. En el costado meridional de la nave se dispone la segunda puerta, que es estrecha, recercada de sillar con restos de pintura azul y rojiza, y en arco apuntado. A la derecha se aprecia una saetera, a la que falta la parte superior; varios huecos o mechinales en el muro servirían, probablemente, de apoyo a las vigas de un antiguo pórtico, hoy desaparecido, aunque existen aún sus restos: un murete perimetral de mampostería rodeando los lados sur y oeste. La nave no tiene tejado; los muros conservan zonas con enlucido.

La cabecera está reforzada por dos contrafuertes angulares de remate inclinado, realizados con sillares grandes. Tiene una saetera abocinada hacia el lado sur, sin decoración, y una puerta adintelada hacia el norte. La cornisa es de piedra, moldurada, y se cubre a dos vertientes. Al lado norte se adosa una pequeña dependencia, con ventana hacia el este, que se usaría como sacristía. Es de una piedra distinta a la de la iglesia.

Interior: el arco de triunfo apenas puede verse entre la vegetación que invade la nave. Es de dos vueltas, la interior lisa y la externa decorada con hojas, dispuestas en forma radial, a lo largo del guardapolvo; el mismo tema ornamenta la imposta. Tiene cuatro capiteles, dos a cada lado, trabajados con hojas nervadas, excepto el primero de la jamba norte, con una cabeza monstruosa que engola el cuerpo del capitel. En este lado faltan los fustes de las columnas. El interior de la cabecera tiene bóveda de cañón, que arranca de una imposta corrida sencilla. La bóveda conserva restos del enlucido, con escasos trazos de pintura en color rojizo, imitando sillar. En el muro norte se excava una pequeña credencia, rematada en forma triangular. El testero es plano y liso.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA

INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 28

CONCEJO: PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Vicente de Panes		ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION: PANES	CALLE: Plaza de Angel Cuesta s/nº	ACCESO: ☑ FACIL ☐ V.T.T ☐ DIFICIL	
DENOMINACION: IGLESIA PARROQUIAL DE S. VICENTE		PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)	
EPOCA: S. XX(MITAD)	ESTILO: Historicismo	AUTOR:	

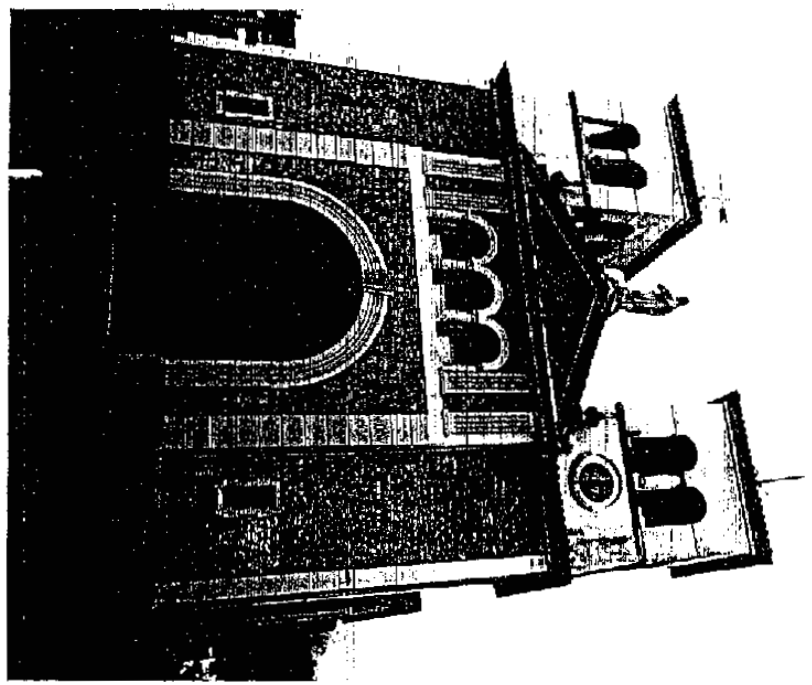
ESTADO DE CONSERVACION

GLOBAL		SECTORES				MATERIALES				USOS	
BUENO	☑	CIMENTACION:	B	PAVIMENTO:	B	HUMEDADES:	D	CERRAMIENTO: Mamposteria y ladrillo		ORIGINAL:	Religioso
ACEPTABLE	☐	ESTRUCTURAS VERTIC.:	B	HUECOS:	B					OTROS USOS:	
DEFICIENTE	☐	CUBIERTAS:	B	ACABADOS INTERIORES:	B			CUBIERTAS: Teja curva		ACTUAL:	Religioso
RUINA	☐	FACHADAS:	B	INSTALACIONES:	B						

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

Iglesia de nave única rectangular con crucero apenas destacado en planta y cabecera recta a la que se adosa la casa rectoral. El imafronte está enmarcado por dos torres cuadradas, cubiertas a cuatro aguas y rematadas por cuerpo de campanas, calado en cada costado mediante arcos geminados. El cuerpo central avanza ligeramente respecto a la línea de fachada, está delimitado por esquinales de aparejo almohadillado abriéndose en el centro un gran arco de acceso a un pórtico profundo. Sobre el arco se sitúa una arcada triple sobre columnillas cortas y robustas. Remata el cuerpo frontón triangular con la imagen del Sagrado Corazón de Jesús en el vertice y dos jarrones en los ángulos. Al pórtico se abre un arco en el centro de acceso al templo y dos entradas laterales adinteladas. El interior presenta coro a los pies. La nave se divide en tres tramos cubiertos por bóveda de cañón y separados por arcos fajones que descansan en contrafuertes exteriores. Cada espacio del templo se ilumina mediante ventanas de remate curvo situadas en lo alto del muro. El crucero cubre con bóveda de arista volviendo a aparecer el cañón en la cabecera. En esta última se abren dos puertas laterales que comunican con la sacristía y con dependencias parroquiales. Los muros interiores se enlucen y pintan de blanco, en el exterior se combina la mampostería vista con el ladrillo en cadenas esquineras, recerco de vanos y contrafuertes.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PRINCIPADO DE ASTURIAS

CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA

INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 29

CONCEJO:	PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Vicente de Panes	ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION:	PANES	CALLE: Barrio de San Román	ACCESO: ☑ FACIL ☐ V.T.T ☐ DIFICIL
DENOMINACION:	PALACIO DE SAN ROMÁN		PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)
EPOCA:	S. XVII-XVIII	ESTILO: Barroco	AUTOR:

ESTADO DE CONSERVACION

GLOBAL		SECTORES						MATERIALES		USOS	
BUENO	☑	CIMENTACION:	B	PAVIMENTO:	-	HUMEDADES:	A	CERRAMIENTO: Mamposteria, sillarejo y sillar		ORIGINAL:	Residencial
ACEPTABLE	☐	ESTRUCTURAS VERTIC.:	B	HUECOS:	B					OTROS USOS	Agropecuario - Religioso
DEFICIENTE	☐	CUBIERTAS:	B	ACABADOS INTERIORES:	-			CUBIERTAS: Teja curva		ACTUAL:	En obras
RUINA	☐	FACHADAS:	B	INSTALACIONES:	B						

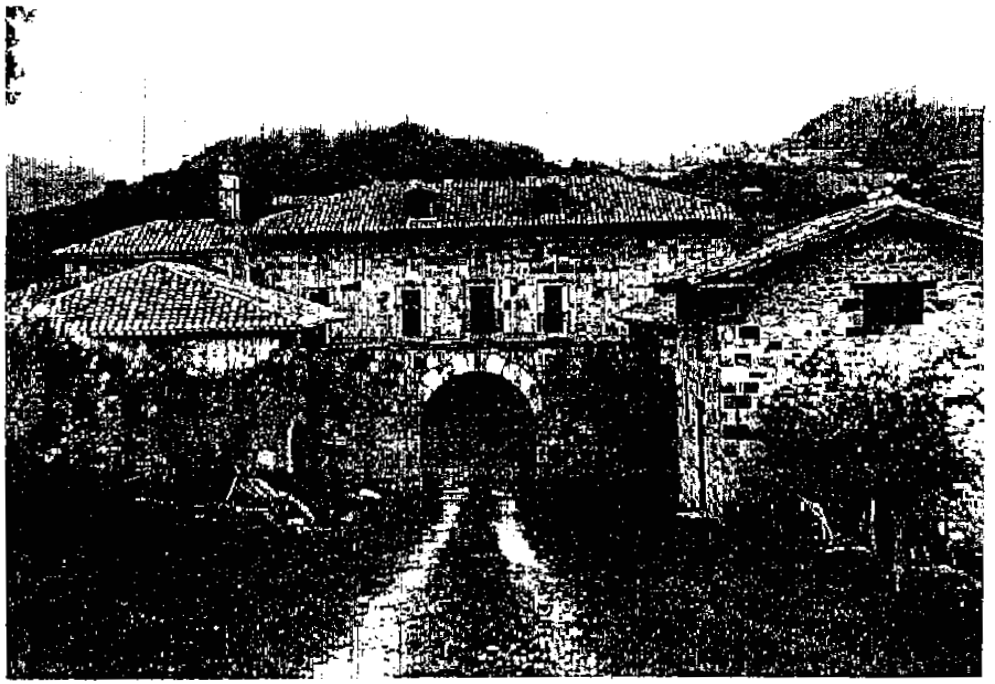
DESCRIPCION TIPOLOGICA:

Conjunto señorial rural compuesto por el palacio, la capilla, y tres construcciones de buen tamaño, dedicadas en el pasado a cuadras y establos, que se sitúan ante el edificio. El recinto se cierra por muro bajo y portada de sillar, de medio punto.

El palacio es de planta rectangular, con dos pisos y buhardillas, y patio central. Los muros son de mampostería, utilizando sillar y sillarejo en parte del piso bajo, para reforzarlo. La fachada principal, hacia el este, se compone con simetría, a partir del eje marcado por la alineación arco-balcón-escudo. En el centro del piso bajo se abren tres arcos de medio punto, apoyados en pilares con basa e imposta; a los lados, dos ventanas con marco de sillar. El piso noble, realizado en sillería bien escuadrada, abre tres balcones sobre los arcos, con antepecho de barrotes torneados, y dos ventanas laterales. Todos los vanos se realzan con un recerco liso y plano, con pequeñas orejas apenas destacadas. Los dos pisos se separan por línea de imposta. Sobre el balcón central campa el escudo, en un marco igual a los anteriores, en el que aparecen -según la inscripción -unas atípicas armas de Mier. Es cuartelado en cruz, y pinta: 1º, una cruz con una panela en cada ángulo, y una estrella en el ángulo izquierdo. 2º, un castillo. 3º, un brazo que sostiene una espada. 4º, un león rampante. La fachada se remata en cornisa moldurada -que falta en el resto del edificio -y un prolongado alero de madera. La fachada norte, de mampostería con sillar y sillarejo en la parte baja, abre varias pequeñas ventanas y un balcón en el piso alto. La oeste destaca hacia el centro un pequeño volumen rectangular, algo más bajo que el edificio principal. La sur está recorrida en el piso alto por un corredor de madera, con tejadillo independiente, que se prolonga sobre un arco de piedra formando un pasadizo elevado que comunica con la capilla. La casa se cubre a dos aguas en cada una de las alas, con dos buhardillas hacia el frente y una al sur.

La capilla es de buen tamaño. Tiene pórtico apoyado en columnillas, y la entrada es un arco de medio punto, de sillar. El imafronte remata en espadaña de un arquillo, con frontón, cruz de piedra y bolas sobre pilarcillos; éstas aparecen también sobre los ángulos del frente. Es de mampostería, con sillar en esquinales y cornisa moldurada, y se cubre a tres aguas, tanto en el cuerpo como en el pórtico.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA

INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 30

CONCEJO: PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Andrés de Siejo		ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION: SIEJO	CALLE: Siejo, s/nº	ACCESO: [x] FACIL [ ] V.T.T. [ ] DIFICIL	
DENOMINACION: IGLESIA PARROQUIAL DE SAN ANDRES		PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)	
EPOCA: S. XVIII. S. XX	ESTILO: Tradicional	AUTOR:	

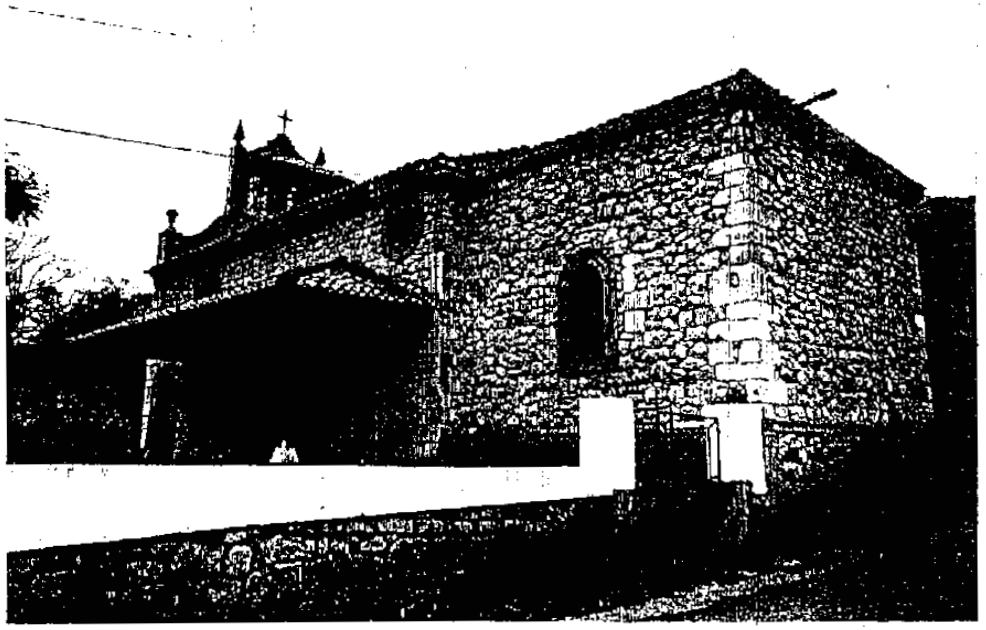
ESTADO DE CONSERVACION

GLOBAL		SECTORES			MATERIALES			USOS	
BUENO	[x]	CIMENTACION:	B	PAVIMENTO	B	HUMEDADES:	D	ORIGINAL:	Religioso
ACEPTABLE	[ ]	ESTRUCTURAS VERTIC.:	B	HUECOS:	B			OTROS USOS:	
DEFICIENTE	[ ]	CUBIERTAS:	D	ACABADOS INTERIORES:	B	CERRAMIENTO: Mamposteria		ACTUAL:	Religioso
RUINA	[ ]	FACHADAS:	B	INSTALACIONES:	B	CUBIERTAS: Teja curva			

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

Iglesia de planta rectangular que engloba nave única y cabecera cuadrada ligeramente más estrecha. Presenta pórtico al sur abierto sobre cuatro pies derechos rematados con zapatas y pequeña sacristía adosada al lado norte de la cabecera. En el imafronte no se abre vano alguno, coronándose por gran espadaña de doble hueco decorada con pirámides y bolas. La entrada se realiza a través de puerta adintelada con recerco de sillar abierta en el lado sur. En este mismo costado se sitúa una segunda entrada de remate semicircular en el extremo occidental. La nave es rectangular, presenta coro a los pies y se ilumina mediante dos óculos abiertos en lo alto del muro de la epístola, y una ventana de directriz horizontal en el evangelio. Se separa de la cabecera mediante arco de triunfo de buen sillar apoyado en capitel-imposta. El santuario cubre con bóveda nervada apoyada en ménsulas de esquina decoradas con cabezas de ángeles de escayola. Una puerta abierta en el muro norte conduce a pequeña sacristía cuadrada. En los muros interiores se deja un alto zócalo de piedra vista, pintando el resto de blanco. La cubierta descansa sobre una cornisa moldurada, presenta dos vertientes en la nave y tres en la cabecera; esta última cubre a menor altura.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

iPAA
INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 31

CONCEJO: PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Andrés de Siejo		ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION: SIEJO	CALLE: Al Este de la iglesia	ACCESO: [x] FACIL [ ] V.T.T [ ] DIFICIL	
DENOMINACION: PALACIO DE LA QUINTANA O DE MIER		PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)	
EPOCA: S. XVI - XVII	ESTILO: Renacentista	AUTOR:	

ESTADO DE CONSERVACION

GLOBAL		SECTORES						MATERIALES		USOS	
BUENO [ ]	CIMENTACION: B	PAVIMENTO: D	HUMEDADES: D	CERRAMIENTO: Mamposteria y sillar	ORIGINAL: Residencial
ACEPTABLE [x]	ESTRUCTURAS VERTIC.: B	HUECOS: D			OTROS USOS Agropecuario
DEFICIENTE [ ]	CUBIERTAS: A	ACABADOS INTERIORES D		CUBIERTAS: Teja curva	ACTUAL: Almacén
RUINA [ ]	FACHADAS: B	INSTALACIONES: D			

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

Palacio de planta rectangular, con dos pisos y buhardilla. Fachada orientada al sur, ordenada simétricamente, con entrada en el centro, a través de un amplio arco rebajado que da acceso a un portal rectangular. A los lados, dos ventanas enrejadas, pequeñas. En el piso superior, que se realiza en sillar, se abren tres balcones, a eje con los vanos del bajo, los laterales enrasados y el central sobre repisa de piedra poco volada, que se forma ensanchando y moldurando los sillares de la imposta que divide los pisos. Los antepechos son de hierro forjado, y trazan cenefas de pequeñas espirales.

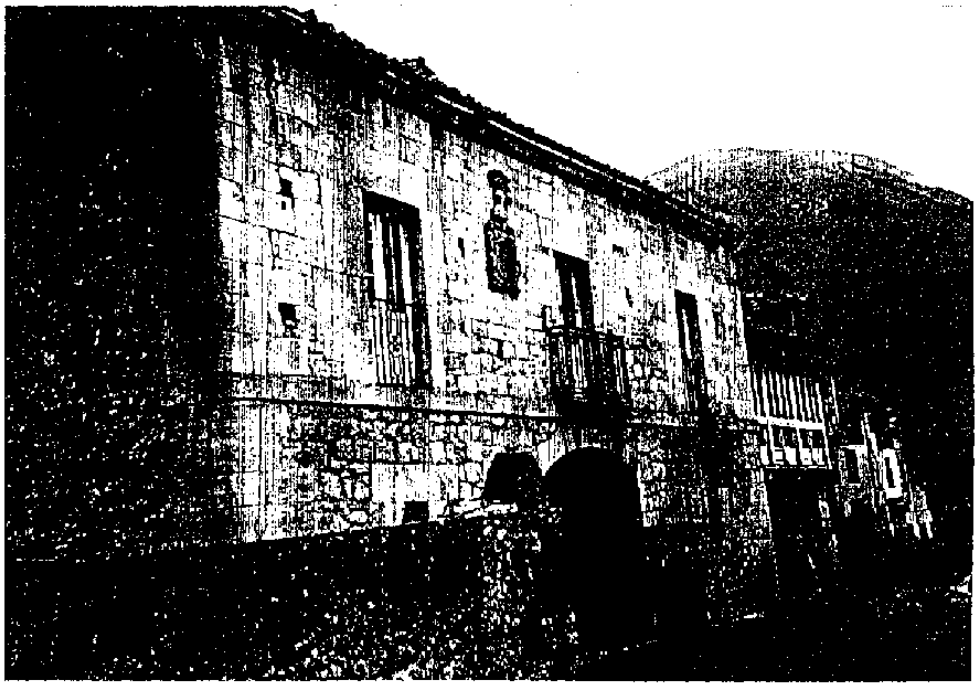
A la izquierda del balcón central se dispone el escudo, con las armas de Mier: Partido: 1º, cruz floreteada de gules; medio cortado, con cinco panelas en sotuer. 2º, espada punta abajo, acostada de cuatro estrellas, dos a cada lado, y bajo ella tres árboles secos. En la bordura, el lema familiar. Se coloca sobre tarja que imita cuero, en la que aparecen pequeñas cabezas, y muestra timbre de yelmo empenachado que mira diestra.

La fachada lateral oeste presenta una ventanita abocinada, y en la trasera aparece un boquerón; todos los vanos tienen recerco de piedra bien escuadrada. La casa es exenta, salvo por el lado este, en el que se adosa otra vivienda, con cortafuegos y galería de madera.

El interior conserva algunos elementos originales, como dos grandes bancos corridos de piedra en la dependencia de la izquierda, en el bajo, que fue utilizada como cuadra. El suelo de este piso es de "llábanes" y el del primero, que se encuentra en muy mal estado, de pontones y tablas de madera de castaño; algunos tabiques divisorios son de "ciebu" o "ciebatu". El tejado tiene armadura de madera, y la teja se asienta directamente sobre el entramado.

La casa, de mampostería y sillar vistos, se cubre a dos aguas, con caballete paralelo a la fachada, y destaca una pequeña buhardilla sobre la vertiente sur. No tiene aleros, excepto en la fachada posterior; la principal se remata con una sobria cornisa de piedra, moldurada en gola o cima recta.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA
INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 32

CONCEJO: PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Pedro de Tobes		ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION: BORES	CALLE: Barrio de Orejuz	ACCESO: [x] FACIL [ ] V.T.T [ ] DIFICIL	
DENOMINACION: PALACIO DE HOYOS O DE OREJUZ		PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)	
EPOCA: S. XVII (2)	ESTILO: Barroco	AUTOR:	

ESTADO DE CONSERVACION																	
GLOBAL	BUENO	[ ]	SECTORES	CIMENTACION:	B	PAVIMENTO:	R	HUMEDADES:	D	MATERIALES	CERRAMIENTO: Mamposteria, sillarejo y sillar		USOS	ORIGINAL:	Residencial
	ACEPTABLE	[ ]		ESTRUCTURAS VERTIC.:	B	HUECOS:	D							OTROS USOS	Religioso - agropec.
	DEFICIENTE	[x]		CUBIERTAS:	D	ACABADOS INTERIORES:	R				CUBIERTAS: Teja curva			ACTUAL:	Sin uso
	RUINA	[ ]		FACHADAS:	D	INSTALACIONES:	D								

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

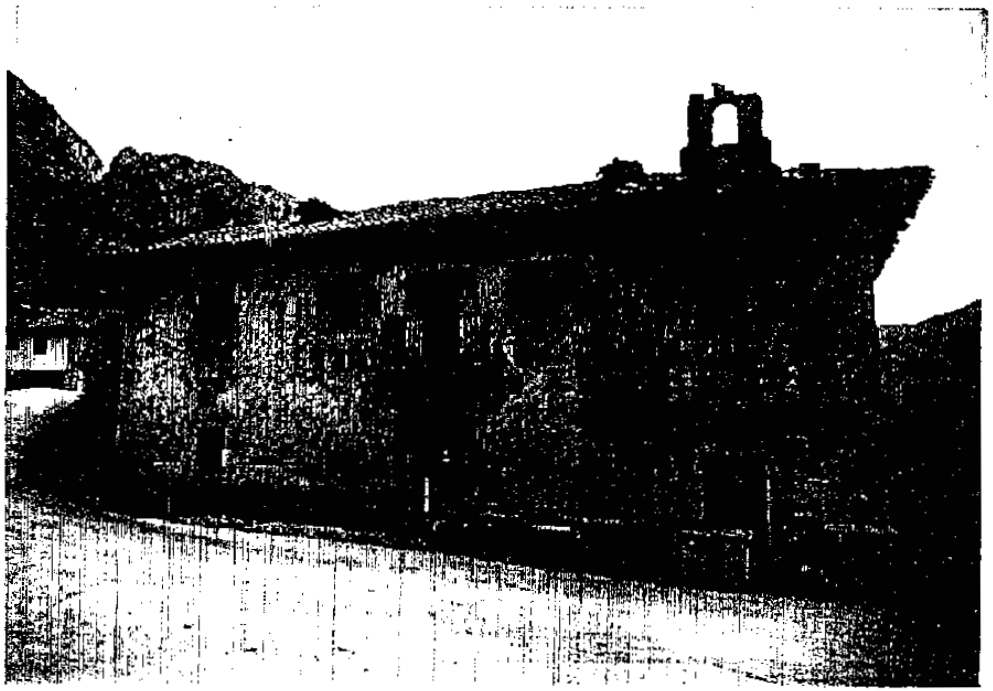
Construcción palacial rural, estructurada en cuatro crujías en torno a un patio, con torre en ángulo y capilla integrada. Se implanta en un terreno en fuerte pendiente, dominando un amplio sector del valle.

La fachada destaca el eje central, en el que se alinean la puerta adintelada y un balcón volado con antepecho de hierro, flanqueados por ventanitas apaisadas en el bajo y cuadradas en el piso noble, todo muy desornamentado. Al lado derecho, la entrada a la capilla se destaca mediante el material - buena sillería vista - y el tratamiento decorativo. La portada, con inscripción en el dintel, está flanqueada por dos columnas entregas de tipo toscano que descansan sobre plintos decorados con rombos, y soportan un entablamento de arquitrabe y cornisa moldurados y friso liso. Sobre la cornisa apoyan dos plintos con bolas. A la altura del piso superior, bajo una ventanita de repisa saliente y moldurada, se aprecia un espacio rectangular, hoy relleno con mampostería, que quizás albergara el escudo. A eje con la puerta aparece la espadaña de sillar, de un solo arquillo, cuyo remate ha caído sobre el tejado.

En la fachada lateral izquierda del palacio se abren cuatro ventanas y una puerta: en el ángulo trasero se levanta la torre, cuadrada, de tres pisos, con los restos de un potente cortafuegos, rematado en triple cuarto de círculo, destacando del muro. La fachada trasera tiene varios vanos, y un balcón volado de madera, con tejadillo, en el primer piso, casi arruinado. El lateral derecho, con dos balcones rasgados en el piso alto, muestra dos saeteras aveneradas, con doble abocinamiento, que iluminan la zona de la capilla.

Interior: a la izquierda del zaguán está una cuadra, con suelo de piedra y un canal en el centro. El patio es cuadrado, muy reducido, húmedo y angosto, con suelo de canto de río, delimitado por tres arcos de medio punto, uno en cada lado, y muro con puerta adintelada hacia el lado sur. La torre está dividida interiormente en tres pisos, con obra de madera, en muy mal estado; la escalera es estrecha y ruinosa, también de madera. Algunos tabiques divisorios, igualmente a punto de caer, son de varas de avellano trenzadas. La capilla se divide en nave y cabecera, ambas cubiertas con bóvedas de arista, y separadas por un arco de sillar. Las ménsulas que recogen los arcos son molduradas, de buena talla. En el testero, que es plano, se adosa el retablo, que es sencillo, de piedra, con dos pilastras labradas con rombos y remate en frontón con inscripción en el timpano. (ver continuación)

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA
INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 32 (Cont.)

CONCEJO: PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA:	ENTORNO:	
NUCLEO DE POBLACION: BORES	CALLE:	ACCESO: ☑ FACIL ☐ V.T.T ☐ DIFICIL	
DENOMINACION: PALACIO DE HOYOS O DE OREJUZ		PROTECCION EXISTENTE:	
EPOCA:	ESTILO:	AUTOR:	

ESTADO DE CONSERVACION															
GLOBAL	BUENO	☑	SECTORES	CIMENTACION:		PAVIMENTO:		HUMEDADES:		MATERIALES	CERRAMIENTO:	USOS	ORIGINAL:	
	ACEPTABLE	☐		ESTRUCTURAS VERTIC.:		HUECOS:							OTROS USOS	
	DEFICIENTE	☐		CUBIERTAS:		ACABADOS INTERIORES:					CUBIERTAS:		ACTUAL:	
	RUINA	☐		FACHADAS:		INSTALACIONES:								

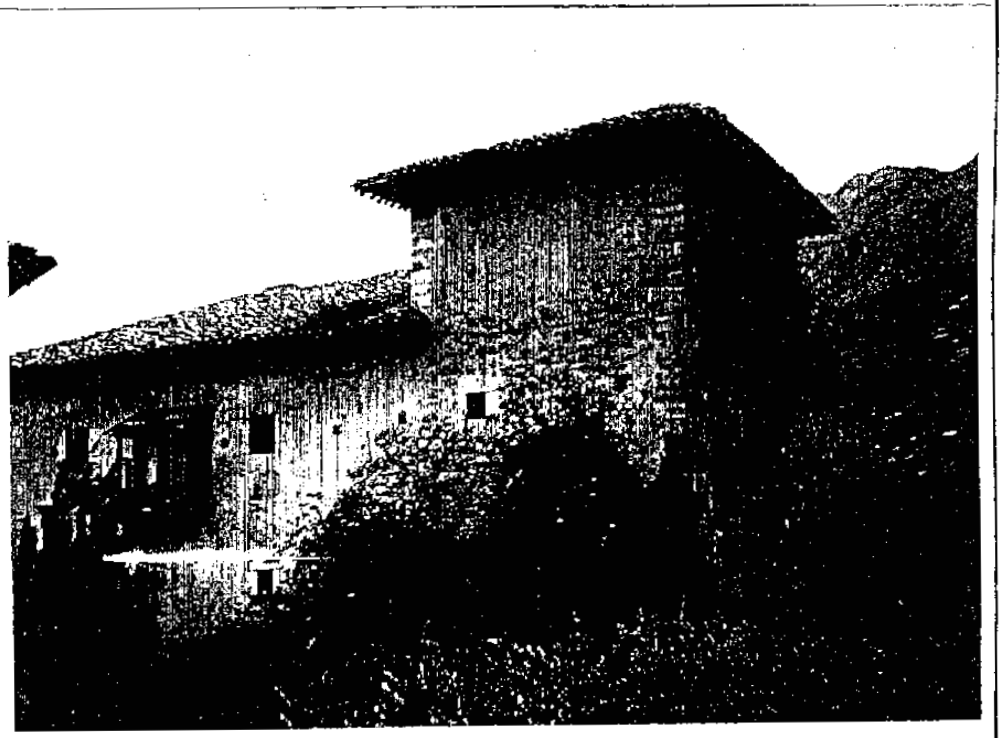
DESCRIPCION TIPOLOGICA:

El retablo descansa sobre altar de fábrica.

La capilla se decora con sencillas pinturas murales: un esquemático Vía Crucis, simbolizado por cruces de calvario, que se distribuyena lo largo de las paredes, y la representación de unas colgaduras o cortinajes, de desvaído color azul, en torno al retablo.

La fábrica del edificio es de mamposteria, con algo de sillarejo y sillar en recercos, esquinales y en el remate del zócalo que rodea los muros. La cubierta es a cuatro aguas en la torre, y probablemente a dos, con caballete, en cada una de las alas; se abren dos pequeñas buhardillas hacia la fachada principal. Buen alero de madera, con vigas trabajadas.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PRINCIPADO DE ASTURIAS
CONSEJERIA DE CULTURA

IPAA

INVENTARIO del PATRIMONIO ARQUITECTONICO de ASTURIAS

EDIFICIOS / ELEMENTOS URBANOS

FICHA NUM. PB. 33

CONCEJO: PEÑAMELLERA BAJA	PARROQUIA: San Pedro de Tobes		ENTORNO: F
NUCLEO DE POBLACION: BORES	CALLE: Barrio de la Serna	ACCESO: ☑ FACIL ☐ V.T.T ☐ DIFICIL	
DENOMINACION: PALACIO DE HOYOS		PROTECCION EXISTENTE: Integral (1)	
EPOCA: S. XVII	ESTILO: Barroco popular	AUTOR:	

ESTADO DE CONSERVACION																	
GLOBAL	BUENO	☑	SECTORES	CIMENTACION:	B	PAVIMENTO:	B	HUMEDADES:	A	MATERIALES	CERRAMIENTO: Mampostería enlucida y sillar	USOS	ORIGINAL:	Residencial
	ACEPTABLE	☐		ESTRUCTURAS VERTIC.:	B	HUECOS:	A						OTROS USOS:	Religioso
	DEFICIENTE	☐		CUBIERTAS:	A	ACABADOS INTERIORES:	B				CUBIERTAS: Teja curva		ACTUAL:	Residencial-Agropec.-Relig.
	RUINA	☐		FACHADAS:	A	INSTALACIONES:	B							

DESCRIPCION TIPOLOGICA:

Conjunto palacial rural, formado por el palacio y una capilla exenta. El palacio está formado por dos cuerpos en ángulo recto, trazando una planta en escuadra, con varios volúmenes añadidos a la parte trasera.

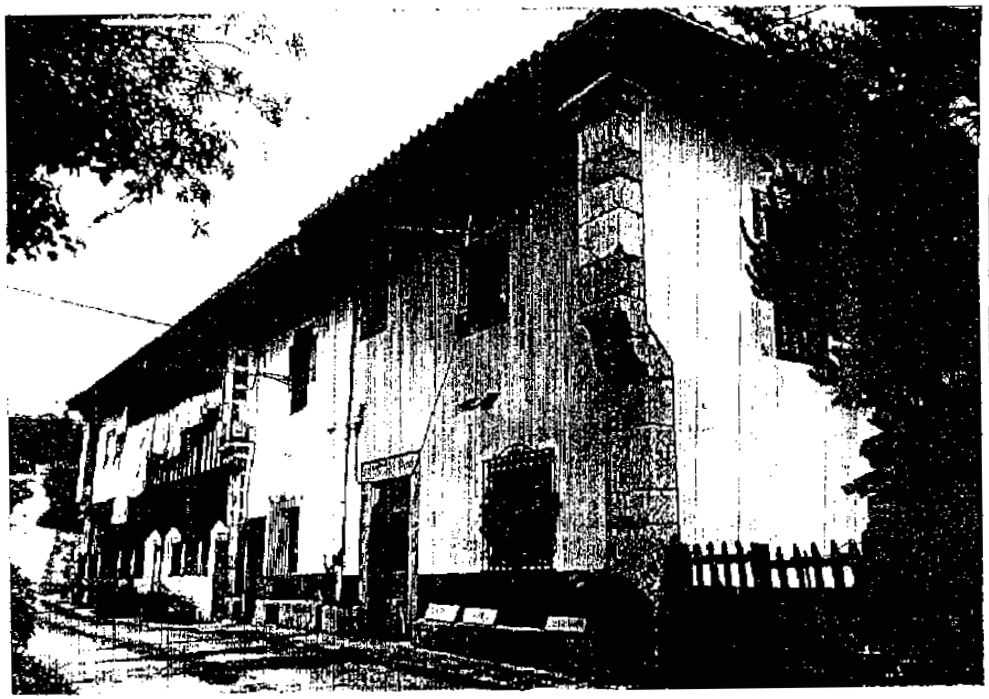
La fachada, delimitada por cortafuegos, se orienta al sur. Está dividida en dos partes: la oeste aparece recorrida por un largo corredor de barrotes torneados y zapatas de madera con volutas laterales y motivo floral en el centro. Tanto el corredor como el alero presentan un buen trabajo de la madera, con sogueados y la cabeza de las vigas trabajadas. En el corredor se dispone el escudo familiar, con una larga inscripción y las armas de Hoyos y Guerra, flanqueado por dos leones rampantes de melena rizada y larga cola. El lado este, separado por un cortafuegos de remate moldurado en forma de "S", es muy cerrado, con puerta adintelada central, un nicho con restos de labra -sogueado y una cabeza- y dos ventanas con marco de piedra en el primer piso. Este lado está enfoscado por completo, excepto en los recercos de vanos y los cortafuegos.

Parte trasera: se prolonga en varios cuerpos, y está muy modificada, con tendejones, portones metálicos para cuadras y almacén, etc. Parecen añadidos a un volumen original, según se aprecia en el lateral oeste, donde aparece un esquinal de buen sillar en medio del muro. En este lado se han abierto ventanas nuevas, con recerco de ladrillo hueco.

El cuerpo este se cubre a tres aguas, con caballete paralelo a la fachada, y el oeste a cuatro; en este caso el caballete, muy corto, es perpendicular al frente principal.

La capilla se sitúa al lado de la casa, al este. Tiene cabecera más alta, cuadrada, con cornisa de piedra y cubierta a cuatro aguas, y una nave muy corta, más sacristía lateral hacia oriente. Abre puerta a los pies, estrecha y adintelada, con dos ventanitas a los lados. Interior: Arco de triunfo de sillar, con imposta saliente y moldurada, y bóveda sencilla, de cuatro nervios, en la cabecera, con clave destacada (muy deteriorada) y restos de pinturas representando rocallas. El interior está encalado, y el pavimento es de losas de piedra. La nave se cubre a dos vertientes.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



Catálogo de edificios existentes en el suelo urbano de Peñamellera Baja con protección integral, no incluidos en el IPAA

PANES

P-1

CASONA.

CARRETERA GENERAL, JUNTO AL PUENTE.

Edificio de vivienda unifamiliar, de finales del siglo XIX, con una tipología híbrida entre la casona tradicional y el chalet. Su sobria composición de huecos desornamentados incorpora elementos innovadores como los miradores acristalados. El conjunto de la edificación, el arbolado y la verja suponen una importante aportación al conjunto de la plaza.

P-2

EDIFICIO DE VIVIENDAS.

CALLE PRINCIPAL, JUNTO AL AYUNTAMIENTO.

Edificios de viviendas, de finales del siglo XIX. Se trata de un edificio de tipología urbana, asociado a las actividades comerciales que se desarrollaron al borde de la nueva carretera. Edificio desornamentado, el interés del edificio radica en la buena factura de su construcción y su volumetría, tanto en su fachada principal como hacia la ladera.

P-3

EDIFICIO DE VIVIENDAS.

CALLE PRINCIPAL.

Edificios de viviendas, de finales del siglo XIX. Se trata de un edificio de tipología urbana, asociado a las actividades comerciales que se desarrollaron al borde de la nueva carretera. Edificio con elementos compositivos muy repetidos en todo el pueblo, como los áticos en fachada, juego de aleros, y miradores acristalados.

P-4

EDIFICIO DE VIVIENDAS.

CALLE PRINCIPAL.

Edificio de viviendas cuyo interés radica en la singularidad tanto de su volumetría como en su galería acristalada, con una presencia muy característica en la imagen de la calle.

P-5

EDIFICIO DE VIVIENDAS.

CALLE PRINCIPAL.

Edificios de viviendas, de finales del siglo XIX. Se trata de un edificio de tipología urbana, asociado a las actividades comerciales que se desarrollaron al borde de la nueva carretera. Edificio con elementos compositivos muy repetidos en todo el pueblo, como los áticos en fachada, juego de aleros, y miradores acristalados. Destaca por su interesante volumetría exenta, con todas sus fachadas cuidadas en los detalles.

P-6

CHALET.

CALLE PRINCIPAL.

Edificios de vivienda unifamiliar, tipo chalet, de comienzos del siglo XX. Se trata de un ejemplo de arquitectura con influencias culturales foráneas de gran interés, aún a pesar de ser un edificio de una calidad constructiva media.

P-7

EDIFICIO DE VIVIENDAS.

CALLE PRINCIPAL.

Edificios de viviendas. Se trata de un edificio de tipología urbana, asociado a las actividades comerciales que se desarrollaron al borde de la nueva carretera, pero con fuertes influencias de la arquitectura tradicional. Sus sobrios elementos compositivos resultan poco comunes en el pueblo.

P-8

VIVIENDA UNIFAMILIAR.

BARRIO DE LA BOLERA.

Edificio de vivienda unifamiliar. Se trata de un edificio de tipología híbrida entre la arquitectura tradicional y la arquitectura de finales del siglo XIX, en elementos como la incorporación del mirador y el juego de volúmenes en cubierta.

P-9

CASONA.

BARRIO DE LA BOLERA.

Casona tradicional, con sobria volumetría y composición de huecos, carente por completo de detalles decorativos. La singularidad deriva de su escala y su tipología más que de la calidad de sus partes.

La vivienda y las edificaciones auxiliares se organiza alrededor de un patio lateral al que se accede con un arco de medio punto.

P-10

VIVIENDA CON MIRADOR.

Pequeño edificio de viviendas, con mirador en planta primera y bajo cubierta que sorprende por su calidad formal y constructiva en contraste con la simplicidad del resto de la edificación. Los miradores se cierran con ventanas de guillotina, una solución habitual en Panes, de clara influencia cántabra.

P-11

CASA CON CORREDOR.

BARRIO LA QUINTANA.

Conjunto de casas con corredor de una sobresaliente calidad constructiva, con buena cantería en los cortafuegos y aleros decorados. Existen otros ejemplos en el pueblo de este cuidado por los detalles en la arquitectura tradicional, pero ninguno de este grado de riqueza.

P-12

CHALET.

BARRIO LA BOLERA.

Edificio de vivienda unifamiliar, chalet, con un estilo en el que se mezclan elementos de la arquitectura regionalista, con detalles de la arquitectura local de influencia indiana, como son la profusión de elementos acristalados.

P-13

VIVIENDA UNIFAMILIAR.

BARRIO MIELERA DE ABAJO.

Edificio de vivienda unifamiliar, tipo casona tradicional, con elementos de estilo regionalista, muy simplificado. La implantación en la parcela, así como el muro perimetral de mampostería de piedra conservan la tipología original enmascarada en parte por las reformas.

P-14

EDIFICIO DE VIVIENDAS.

CALLE PRINCIPAL.

Edificios de viviendas. Se trata de un edificio de tipología urbana, asociado a las actividades comerciales que se desarrollaron al borde de la nueva carretera. Edificio de sobria composición presenta elementos decorativos muy comunes en el pueblo, como son los miradores acristalados, y los aleros decorados con marquetería.

P-15

CAPILLA.

MIELERA DE ABAJO.

Pequeña capilla rural. Carente de detalles decorativos el interés radica en el conjunto formado por la capilla, la casa rectoral, y los espacios libres de su entorno.

P-16

CONJUNTO DE VIVIENDAS CON CORREDOR.

SIEJO.

Conjunto de viviendas con corredor, especialmente notable por lo compacto del grupo, su calidad, y su estado de conservación. Destacar la tipología, repetida en otros paquetes similares en el pueblo, en la que a espaldas de estas viviendas aparece una crujía de cuadras, asociadas a cada una de las viviendas.

P-17

EDIFICIO DE VIVIENDAS.

MIELERA DE ABAJO.

Edificio de volumen muy singular debido al cual a pesar de su pequeño tamaño se destaca sobre las viviendas contiguas. Posee así mismo detalles de arquitecturas urbanas como un pequeño mirador acristalado, y un alero decorado con marquetería.

P-18

EDIFICIO DE VIVIENDAS.

SIEJO.

Edificio viviendas con un sobrio volumen exento por tres de sus fachadas, con muros de mampostería recubiertos de mortero y enmarcado de los huecos con sillería. Como elemento singular cuenta con un mirador acristalado y una galería en bajocubierta.

P-19

EDIFICIO DE VIVIENDAS.

JUNTO AL PUENTE DE SIEJO.

Edificio viviendas de volumen exento, con muros de mampostería recubiertos de mortero, y carente de decoración. Como elementos singulares cuenta con miradores acristalados en planta primera y bajo cubierta en dos de sus fachadas, uno de ellos a modo de casetón en la cubierta a dos aguas.

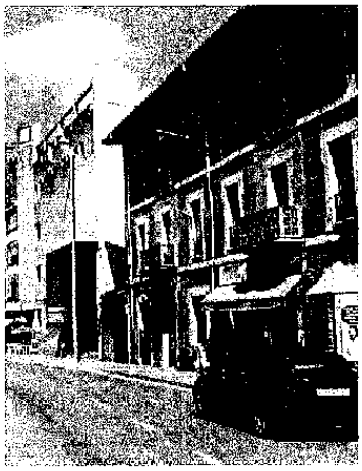
P-20

VIVIENDA CON CORREDOR.

SIEJO.

Casa con corredor. Se trata de una tipología habitual en la arquitectura tradicional de Panes, sobresaliendo éste por la calidad constructiva de su corredor y aleros decorados.

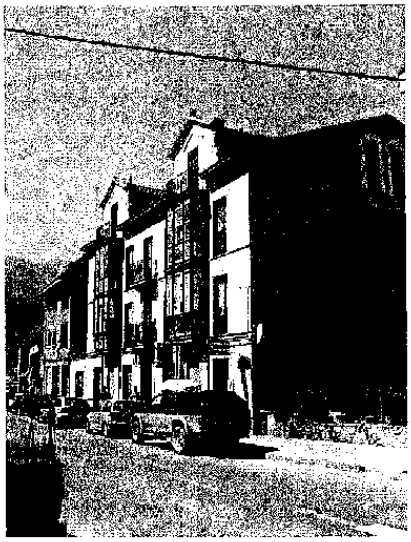
P-1



P-2

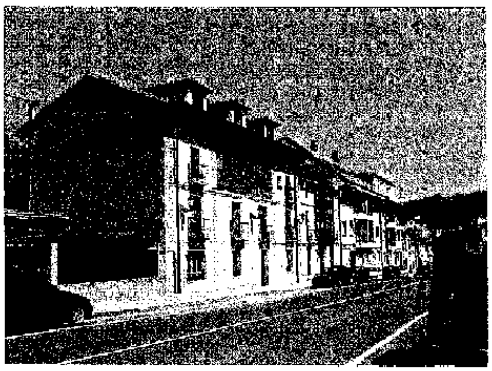
P-3

P-4

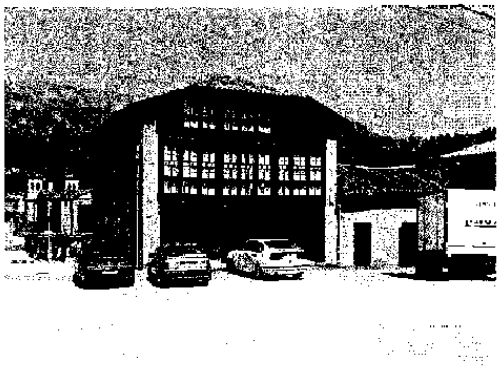


P-5

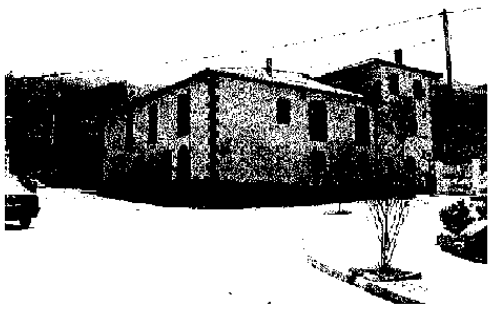
P-6



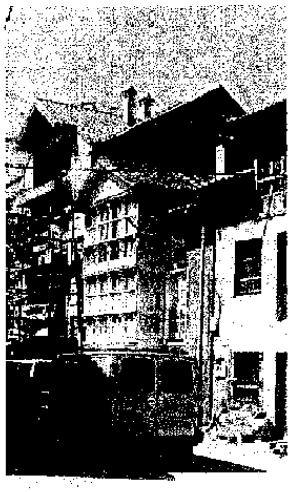
P-7



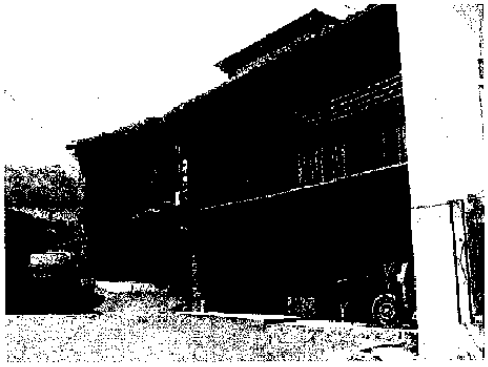
P-8



P-9



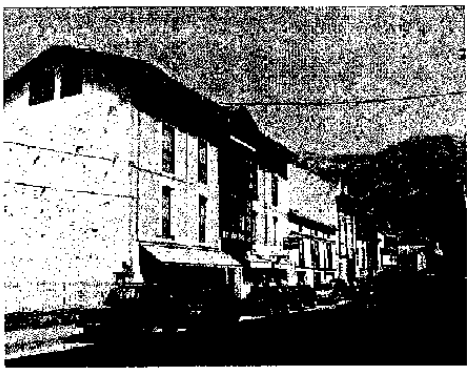
P-10



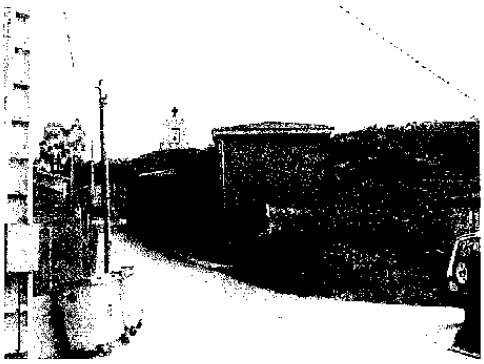
P-11

P-12

P-13



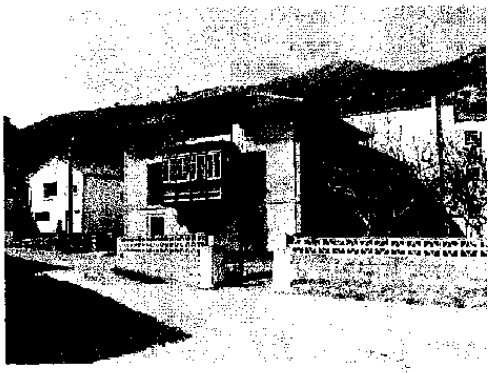
P-14



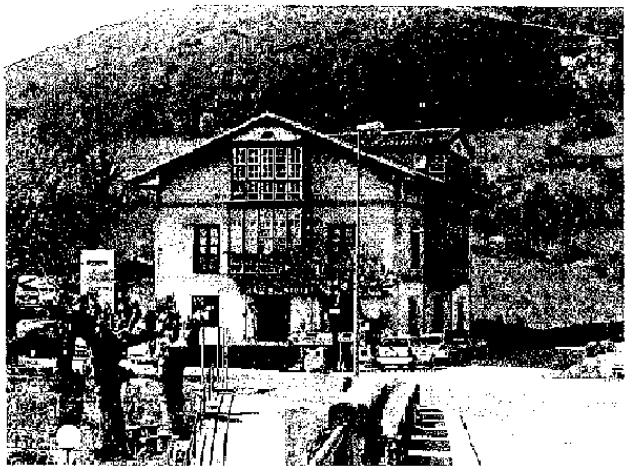
P-15

P-16

P-17



P-18



P-19

P-20

ACUERDO de 15 de abril de 2003, adoptado por el Pleno de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA), relativo al Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Llanes y Recursos de Reposición contra la aprobación definitiva del PGOU (expediente CUOTA: 589/2002).

Con fecha 10 de julio de 2002 la CUOTA aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes en los términos del acuerdo municipal de aprobación provisional de 15 de mayo de 2002, que incluye también el Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo de Llanes y el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Cueto. La citada aprobación se otorgó con el alcance establecido en el artículo 56 de la Ley del Suelo de 1976, a reserva de dar cumplimiento a las condiciones, observaciones y subsanación de deficiencias advertidas en el documento, que se relacionaron en el propio acuerdo, y a cuyo efecto se instó a la elaboración de un Texto Refundido para la verificación de dicho cumplimiento, que es remitido a la CUOTA por el Alcalde a medio de oficio de 4 de abril de 2003 completándose con documentación enviada los días 10 y 14 de abril de 2003.

El Documento de Texto Refundido está integrado por los siguientes tomos:

• Respecto del Plan General de Ordenación Urbana:

- Memoria Informativa.
- Memoria Urbanística.
- Planos de información suelo urbano.
- Planos de información suelo no urbanizable.
- Informe de alegaciones I.
- Informe de alegaciones II.
- Normativa.
- Fichas de desarrollo.
- Planos de ordenación I.
- Planos de ordenación II.
- Planos de ordenación III.
- Estudio Económico Financiero y Programa de Actuación.

• Respecto del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico del Cueto:

- Memoria (en el que se integran también Normativa y Planos)
- Fichas de los Edificios y Solares

• Respecto del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo de Llanes:

- Edificios fuera del límite.
- Unidades de Diseño.
- Plantas.
- Imágenes y Visiones.
- Nomenclator-Plano General.
- Resumen por manzanas de la cualidad de los edificios.
- Memoria y Normativa.
- Manzana 02.
- Manzana 03.
- Manzana 04.
- Manzana 06.
- Manzana 08.
- Manzana 09.
- Manzana 10.
- Manzana 11 del PERI del Casco Antiguo.
- Manzana 12 del PERI del Casco Antiguo.
- Manzana 13 del PERI del Casco Antiguo.
- Manzana 14 del PERI del Casco Antiguo.
- Manzana 15 del PERI del Casco Antiguo.
- Manzana 16 del PERI del Casco Antiguo.
- Manzana 20 del PERI del Casco Antiguo.

- Manzana 22 del PERI del Casco Antiguo.
- Manzana 23 del PERI del Casco Antiguo.
- Manzana 24 del PERI del Casco Antiguo.
- Manzana 25 del PERI del Casco Antiguo.
- Manzana 28 del PERI del Casco Antiguo.
- Manzana 29 del PERI del Casco Antiguo.

A fin de acreditar/justificar la condición de suelo urbano en los términos expresados en el acuerdo de aprobación definitiva, para una serie de terrenos ubicados al este de Niembro (Gran Finca), oeste de Barro, oeste de Nueva, suroeste y norte de Poo y Toró; acompaña al Texto Refundido un Anexo a la Memoria de Cumplimiento de Prescripciones del acuerdo de CUOTA en el que se aportan una serie de planos sobre accesos rodados, electricidad e infraestructuras hidráulicas y un informe de Asturagua, acompañado de sendos informes técnicos del arquitecto del equipo redactor y del arquitecto municipal que concluyen que los suelos a los que se refiere el acuerdo son urbanos y cumplen las exigencias que a tal fin establece el artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones. Asimismo se incorpora un certificado del Secretario Municipal con el visto bueno del Alcalde-Presidente en funciones de que, a la vista de los precitados informes, los terrenos a que hace referencia el acuerdo, constituyen suelo urbano a los efectos del señalado artículo 8.

Analizado el Texto Refundido por los servicios técnicos de la CUOTA, vistos los informes favorables al mismo emitidos por la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente el 24 de marzo de 2003, y el Consejo de Patrimonio Histórico el 14 de abril de 2003, y valorando el Pleno la fe pública derivada del certificado recogido en el Anexo citado en el párrafo anterior; se consideran cumplidas con carácter general las condiciones y subsanadas las deficiencias del PGOU señaladas en el acuerdo de su aprobación definitiva.

En relación con la Gran Finca al este de Niembro, nuevamente se detiene la CUOTA en su análisis al considerarlo un singular enclave de importantes dimensiones para el que las decisiones sobre su ordenación urbanística deben revestir especial sensibilidad, estimando por ello conveniente establecer precisiones adicionales en relación con el Plan Especial con arreglo al cual podría desarrollarse.

Seguidamente el Pleno pasa a la fase de adopción de acuerdos, adoptándose por unanimidad los siguientes:

Primero: Dar por recibido el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

Segundo: El Plan Especial para el desarrollo de la Gran Finca de Niembro deberá procurar la ubicación de la edificación en el área más inmediata al núcleo urbano con el que linda, armonizando con su realidad edificada y evitando soluciones susceptibles de generar efecto de pantalla arquitectónica.

Se advierte expresamente la necesaria consideración de las disposiciones legales sustantivas de directa aplicación a las que se refieren los artículos 91 y 92 de la Ley del Principado de Asturias de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, a efectos de cuyo cumplimiento podría resultar imprescindible rebajar, en la medida en que se precisare, la edificabilidad asignada de 0,20 m^2/m^2; así como la necesidad de someter el citado Plan Especial a informe vinculante de la CUOTA antes de la aprobación definitiva por la Entidad Local.

Tercero: En cuanto a la elaboración de un Catálogo urbanístico de protección de acuerdo con el artículo 27 de la Ley del Principado de Asturias 1/2001 de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural; se hace recordatorio expreso al Ayuntamiento de la exigencia derivada también de la Ley urbanística regional, en orden a la urgente elaboración de un Catálogo urbanístico que cumpla sus previsiones (Disposición Transitoria Séptima). A fin de evitar excesivas dilaciones en este proceso, se insta al Ayuntamiento a proceder a su formulación en un plazo máximo de 18 meses a contar desde la adopción de este acuerdo.

Cuarto: Resolver los recursos de reposición y requerimiento presentados ante la CUOTA contra su acuerdo de aprobación definitiva del Plan en el sentido que a continuación se expresa respecto de todos y cada uno de ellos; e instar a la Entidad Local a la elaboración de un Anexo complementario del Texto Refundido en el que se recojan las variaciones derivadas de dicha resolución, con anterioridad a la publicación de este acuerdo y de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido.

• *Recurso interpuesto por don José Alberto González González.*

Con fecha 27 de septiembre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presenta recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El recurso se considera interpuesto en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

El recurrente manifiesta que es propietario de una parcela situada en el núcleo de Andrín y que podría estar afectada por la prescripción del acuerdo de aprobación definitiva que establece la necesidad de revisar la delimitación de este núcleo. Solicita que se mantenga la calificación de la parcela como núcleo rural argumentando que para la misma ha obtenido licencia municipal otorgada en marzo de 1998, y que está rodeada de edificaciones.

El Ayuntamiento envía informe favorable al recurso, sobre la base de la situación de la parcela respecto al conjunto edificado y el hecho de que disponga de licencia municipal, y se acompaña plano a modo de propuesta de una nueva delimitación del núcleo de la que —si se compara con el documento aprobado provisionalmente— se eliminan algunas de las fincas situadas hacia la costa y se traza la línea de delimitación como cierre entre edificaciones existentes quedando dentro de la misma la finca del recurrente. Se señala la existencia de una elevación geográfica que independiza el núcleo respecto a la costa.

En cuanto a la nueva delimitación propuesta por la Entidad Local, se comprueba que efectivamente se han eliminado diversas fincas situadas en la franja de 500 metros desde la ribera del mar, y también la existencia de las edificaciones que sustentan la línea de delimitación como cierre del conjunto edificado.

Considerando racional la delimitación recogida en dicho plano para el núcleo y hallándose la finca del recurrente en su interior, se acuerda la estimación del recurso.

• *Recurso interpuesto por doña Rosa Clara Rodríguez Sobrino y 3 más.*
• *Recurso interpuesto por don Juan Antonio Villar Pradera.*

Con fecha 27 de septiembre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presentan sendos recursos potestativos de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

Los recursos se consideran interpuestos en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las

Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

A la vista de la identidad sustancial de ambos recursos, se acuerda su acumulación, al amparo del artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999.

Respecto de una parcela identificada como de propiedad de los Hermanos Ruiz Orfila situada dentro del ámbito del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo de Llanes que se integra en el Plan General de Ordenación Urbana, se solicita la anulación de la calificación que le otorga dicha normativa (suelo urbano con ordenanza de trama urbana tradicional), otorgándole en su lugar la de espacio libre público, privado y de equipamiento para uso portuario.

Basan los recurrentes su defensa en que la calificación que pretenden era la establecida para dichos terrenos por el PERI según modificación aprobada por la CUOTA en 1996, donde pasaron de residencial a espacio libre y equipamiento. También invocan la legislación de costas, su afección por la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre y consiguientemente las limitaciones inherentes al mismo.

En cuanto al primero de los argumentos, señalar que amén de no poder hablarse en rigor desde un plano estrictamente jurídico de la calificación de dichos terrenos como espacio libre y equipamiento, toda vez que la normativa que lo sustentaba ha sido anulada judicialmente, entra dentro de las potestades discrecionales de la Administración Local y de las prerrogativas inherentes al ius variandi la de otorgar a los terrenos la calificación adecuada en concordancia con el modelo de ordenación de la ciudad que propugna, sin más limitaciones que las derivadas de cuestiones de legalidad o de la posible incidencia de decisiones supralocales cuando la ordenación propugnada localmente pueda tener alguna conexión con intereses de superior alcance. Ninguna de esas circunstancias concurren en este supuesto, por lo que ha de estimarse conforme a derecho la decisión municipal aceptada por la CUOTA en su aprobación definitiva.

Tampoco obstáculo a dicha calificación de residencial deriva de la afección por la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, ya que por virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Novena, 2, 3ª del Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley de Costas, se da preferencia a las medidas derivadas del régimen de declaración del conjunto histórico sobre las contenidas en la Ley de Costas; estando los terrenos objeto del recurso dentro del Conjunto Histórico de la Villa de Llanes y teniendo el Plan Especial -como ya señaló el Consejo de Gobierno al resolver la súplica mencionada en el recurso analizado- naturaleza de Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa.

No obstante lo anterior, el informe municipal propone modificar ligeramente las alineaciones a fin de interrumpir en el menor grado posible las fincas situadas detrás, adjuntando un plano en el que se plasma gráficamente esta solución.

En consecuencia, admitiendo dicha propuesta de la Entidad Local, se acuerda estimar parcialmente los recursos presentados, modificando las alineaciones en el sentido resultante del plano aportado por aquella.

• *Recurso interpuesto por don Angel García González.*

Con fecha 28 de septiembre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presenta recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El recurso se considera interpuesto en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

El recurrente solicita que se proceda a una nueva delimitación del núcleo de Buelna, eliminando las parcelas que se sitúan en dirección a la costa, cruzando la línea del ferrocarril, todo ello en base a los criterios expresados en el acuerdo de aprobación definitiva de la CUOTA, aplicable a núcleos rurales en la franja costera.

Se comprueba que en el núcleo de Buelna se ha ampliado la delimitación de las anuladas NNSS de 1992 mencionadas en el acuerdo de aprobación definitiva, incorporando diversas fincas situadas al lado opuesto de la vía del ferrocarril respecto a núcleo compacto, y hacia la costa. Este crecimiento se produce mayoritariamente sobre fincas no edificadas.

El Ayuntamiento envía informe al recurso y se acompaña plano a modo de propuesta de una nueva delimitación del núcleo de la que –si se compara con el documento aprobado provisionalmente- se eliminan algunas de las fincas situadas hacia la costa y se incorporan aquellas ya edificadas y algunas colindantes y con acceso desde el viario grafiado en el plano. Se señala la especial situación geográfica del núcleo, que impide otros crecimientos.

Respecto a la nueva delimitación propuesta por la Entidad Local, se comprueba que efectivamente se han eliminado diversas fincas situadas en la franja de 500 metros desde la ribera del mar, y también la existencia de las edificaciones que sustentan la línea de delimitación como cierre del conjunto edificado.

Considerando racional la delimitación del núcleo recogida en dicho plano se admite la misma y, en consecuencia, se estima parcialmente el recurso interpuesto.

• *Recurso interpuesto por don Pedro Acebo Pérez y doña Carmen Gómez Argüelles.*

Con fecha 28 de septiembre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presenta recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El recurso se considera interpuesto en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

Los recurrentes solicitan que se conceda a la totalidad de la finca de su propiedad situada en Llanes la clasificación de suelo urbano, “VU1”, eliminando la clasificación de suelo urbanizable “L12” en la parte de la misma ocupada con edificaciones auxiliares.

El informe del Equipo Redactor enviado por el Ayuntamiento es favorable a la propuesta de los recurrentes.

La solución reclamada parece efectivamente más adecuada con la realidad de la finca y del entorno que la recogida en la aprobación definitiva, introductoria de dos clasificaciones diferenciadas para la misma, con las consiguientes diferencias en cuanto a su gestión sin causa justificada.

En consecuencia, se acuerda estimar el recurso presentado.

• *Recurso interpuesto por don Luis A. Díaz Galán.*

Con fecha 30 de septiembre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presenta recurso

potestativo de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El recurso se considera interpuesto en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

Solicita que se incluya una finca de su propiedad en la delimitación del núcleo rural de Picones por contar con acceso directo desde el camino público, ya que la causa que motivó la desestimación de la alegación presentada en su día fue precisamente la carencia de este requisito.

Según el plano aportado por el recurrente, se comprueba que la delimitación parcelaria del PGOU es incorrecta, puesto que la finca se prolonga hasta el camino con una anchura superior a 30 metros. Por otra parte, el informe municipal elaborado por el Equipo Redactor es favorable a su inclusión.

En consecuencia, se acuerda estimar el recurso.

• *Recurso interpuesto por don Francisco de la Vega Llanes en representación de la Entidad Mercantil "Estación de Servicio de la Vega, S. A."*

Con fecha 30 de septiembre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presenta recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El recurso se considera interpuesto en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, constando acreditada la legitimación del recurrente para interponer el recurso.

Como representante de la empresa Estación de Servicio de la Vega, S.A., en Posada, solicita que se elimine la clasificación de los terrenos como Suelo Urbanizable No Sectorizado, modificándola por la de suelo no urbanizable de infraestructuras o, en su defecto, suelo urbano dotacional de infraestructuras, todo ello sobre la base de la realidad edificada y de los usos desarrollados.

El informe enviado por el Ayuntamiento es favorable a la consideración de los terrenos ocupados actualmente por la estación de servicio como suelo no urbanizable de infraestructuras, de cara a evitarle problemas en su funcionamiento (a ambos márgenes de la Autovía del Cantábrico). Para el resto de los terrenos propiedad de los recurrentes se propone el mantenimiento como suelo urbanizable no sectorizado, de forma que para su desarrollo se proceda a la delimitación de sectores y unidades de actuación que faciliten el desarrollo y gestión independiente de los mismos.

Se considera razonable y acorde con la situación fáctica de los terrenos transformados en tanto que vinculados a la infraestructura de comunicación, su consideración como suelo no urbanizable de infraestructuras, y la propuesta municipal para el resto de los terrenos podrá hacerse efectiva, en su caso, en el posterior proceso de desarrollo y gestión del suelo urbanizable.

En consecuencia se acuerda estimar parcialmente el recurso en el sentido propuesto por la Entidad Local.

• *Recurso interpuesto por don Alejandro Sánchez Pérez en representación de SEO/Birdlife.*
• *Recurso de don Luis Carrera Buergo.*

Con fechas 30 de septiembre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presentan sendos recursos potestativos de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

Los recursos se consideran interpuestos en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, constando acreditada la legitimación del recurrente para interponer el primero de ellos.

A la vista de la identidad sustancial de ambos recursos, se acuerda su acumulación, al amparo del artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999.

El recurso, fundamentalmente centrado en el suelo urbanizable de La Talá, juzga loables las restricciones impuestas por la CUOTA en su aprobación definitiva del Plan General, pero considera no obstante que se han quedado cortas en orden a una adecuada protección del área en base a una serie de consideraciones que se analizan y contestan a continuación:

El recurrente cuestiona carencias documentales del Plan Parcial de La Talá relacionadas con los especiales valores naturales que a su juicio concurren en el ámbito. Considera que existen en el mismo especies incluidas en el Anexo I de la Directiva de Conservación de Aves Silvestres de 2 de abril de 1997 y otras especies clasificadas por el Catálogo de Fauna Amenazada del Principado de Asturias; está incluido en el Paisaje Protegido de la Costa Oriental y está previsto que forme parte de la zona de Especial Protección de Aves (ZEPA) AS-18.Ribadesella-Tinamayor) y por tanto, llamada a integrar la Red Natura 2000.

Se dice que el régimen de protección de las ZEPAs declaradas implica que deben tomarse las medidas adecuadas para evitar el deterioro de los hábitats y las alteraciones que repercutan negativamente en las especies que hayan motivado la declaración, y que cualquier plan o proyecto que vaya a afectar apreciablemente a tales zonas debe someterse a una evaluación de las repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta sus objetivos de conservación. Una vez realizada la evaluación sólo podrán declararse conformes los que no afectan a la integridad del lugar y, no obstante, podrán aprobarse tales planes cuando respondan a imperiosas razones de interés público de primer orden, siempre que se tomen las medidas compensatorias necesarias para garantizar la coherencia de la Red Natura 2000.

Asimismo, además de recordar cual es el régimen de protección aplicable a las ZEPAs una vez realizada la declaración formal, destaca que preventivamente, en las zonas que presenten valores ornitológicos relevantes (presencia de aves del anexo I de la Directiva de 1 de abril de 1997) la jurisprudencia comunitaria opina que deben someterse a un régimen de protección más estricto donde el interés ornitológico debe prevalecer sobre cualquier clase de interés.

Solicitado informe sobre el recurso a la Dirección General de Recursos Naturales y Protección Ambiental, se emitió con fecha 11 de marzo de 2003, manifestándose lo siguiente:

"• Que por Acuerdo de Consejo de Gobierno de fecha 29 de enero de 2003 ha sido aprobada la designación de una nueva Zona Especial de Protección de las Aves (ZEPA) al amparo de la Directiva 79/409/CEE denominada Ría de Ribadesella-Ría de Tinamayor. Que sus límites en la zona que se informa son los del dominio marítimo terrestre, al sur, y la isobata de 20 m. de profundidad, al norte.

• Que las especies de aves que figuran en el formulario de la ZEPA son las figuran anexas.

- De acuerdo con los contenidos de la Directiva 79/409/CEE (Aves) y la 92/43/CEE (Hábitats) previo a cualquier intervención se considera necesario que se realice una "Evaluación de las Implicaciones" específica para los objetivos de conservación de la ZEPA, con especial atención a la incidencia en los taxones y sus hábitats como establece el artículo 6 de la Directiva Hábitats, sin olvidar los procedimientos de consulta e información a la Comisión Europea, si procede, tal y como establece el artículo 6 de la mencionada Directiva.

- Que en los acantilados ubicados en la zona de La Talá nidifica el Halcón Peregrino y por tanto la alteración de la zona próxima a dichos acantilados puede repercutir negativamente en la especie.

- Que de acuerdo con el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Principado de Asturias (Decreto 38/1994, de 19 de mayo) la zona esta prevista sea declarada Paisaje Protegido".

Dicho informe es ampliado a iniciativa propia el 14 de abril de 2003 por la Sección de Conservación de Flora y Fauna, dependiente de la citada Dirección General, expresándose lo siguiente:

> "La Talá es una zona de campiña que, al igual que otras muchas similares de Asturias, alberga ejemplares incluidos en paso de algunas especies de aves en el anexo I de la Directiva Aves como son la Bisbita campestre, el Chorlito dorado y otras estivales como el Alcaudón donsirrojo. También la zona por su proximidad es área de campeo de alguna de las especies que habitan en la zona de acantilado incluida en la ZEPA, como el Halcón peregrino.
>
> Por todo ello, a la hora de planificar el desarrollo de cualquier Plan Parcial en este entorno deberán evaluarse las correspondientes repercusiones ambientales en consonancia con lo ya expresado en el informe de 11 de marzo de 2003".

Considera el recurrente injustificado que se admita la consideración de urbanizables para suelos que estaban conforme a las Normas Subsidiarias de 1986 como de protección costera, y que se cifran en un alto porcentaje del ámbito del Plan Parcial, especialmente en sus sectores oeste y norte.

Sobre esta cuestión conviene recordar que nos hallamos ante un singular enclave de la costa llanisca que, como la CUOTA tuvo ocasión de apreciar en su acuerdo de 10 de julio de 2002, desde una óptica técnico urbanística ejemplifica una alternativa natural de crecimiento de la villa de Llanes, en la medida en que se emplaza adyacente a la misma y en paralelo al litoral.

La decisión de la CUOTA ha tratado de conjugar el marco legal aplicable protegiendo la zona de protección específica con la adopción de una decisión de carácter discrecional que no ponga en riesgo los intereses públicos, evitándose riesgos indemnizatorios que podrían surgir para el caso de que se privase de toda posibilidad de transformación urbanística a este ámbito urbanizable.

Por otra parte, la Directriz Bb.4.I de las Directrices Subregionales de Ordenación del Territorio para la Franja Costera admite las nuevas urbanizaciones en colindancia con el suelo urbano con la condición de evitar el crecimiento lineal de las poblaciones enlazando unas con otras mediante suelos aptos para urbanizar. Y en cuanto a la inexistencia de un estudio particularizado justificativo de esta previsión puede ampararse en el hecho de tratarse de un suelo urbanizable parcialmente ya previsto para su desarrollo en el año 1986.

- También se cuestiona por el recurrente el mantenimiento de los aprovechamientos liberando la franja de los 200 m. por considerar que supondría un incremento del impacto ambiental y paisajístico en toda el área.

Frente a esta afirmación debe observarse que, a efectos comparativos, calculada la edificabilidad de esos terrenos referida a la superficie de los mismos fuera de la franja de 200 m. desde la ribera del mar, dicha edificabilidad sería del 43% respecto de la contemplada en suelo urbano adyacente, es decir, inferior a la mitad de este último.

- En cuanto a la ampliación del suelo urbanizable de Poo respecto de las Normas Subsidiarias de 1986, también cuestionada por el recurrente, señalar que representa un crecimiento mínimo, limitado a unas cuatro fincas que cumplen la función de prolongar el suelo urbanizable a un camino existente, lo que podría considerarse como un criterio favorable en orden a su posterior gestión. Además, dicho crecimiento, se emplaza a más de 300 m. de la ribera del mar, alejado pues de la zona de protección específica.

Desde el Ayuntamiento se envía informe del Equipo Redactor en sentido desfavorable indicando que "se reiteran las razones expuestas en la memoria del Plan y en la respuesta a las alegaciones de esta entidad, ya en la AD por CUOTA se tiende a un mayor respeto del medio natural mediante el establecimiento de la línea de edificación en 200 m., que parece suficiente para la protección del entorno".

A la vista de las consideraciones expuestas, y valorando especialmente el informe ampliatorio emitido el 14 de abril de 2003 desde la Dirección General de Recursos Naturales y Protección Ambiental, se acuerda estimar parcialmente los recursos interpuestos, en el sentido de exigir, en el momento de planificar el suelo urbanizable de La Talá, evaluar en el entorno las correspondientes repercusiones ambientales, en consonancia con lo expresado en el transcrito informe de 11 de marzo de 2003.

• *Recurso interpuesto por don José Luis Gutiérrez Avín.*

Con fecha 30 de septiembre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presenta recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El recurso se considera interpuesto en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

El recurrente, a partir de la prescripción del acuerdo de aprobación definitiva, manifiesta, junto con diversos vecinos firmantes del recurso, que no está de acuerdo con la delimitación del núcleo de Hontoria propuesta en el PGOU, y propone una ampliación del mismo hacia el Noroeste.

El Ayuntamiento envía informe al recurso y se acompaña plano a modo de propuesta de delimitación del núcleo de la que —si se compara con el documento aprobado provisionalmente— se eliminan algunas de las fincas situadas hacia la costa y se traza la línea de delimitación apoyada en el viario existente manteniendo la calificación de núcleo para algunas fincas colindantes con las edificadas. Se ponen de manifiesto las especiales circunstancias geográficas del núcleo, afectado por la protección del río, de los yacimientos arqueológicos y de las servidumbres propias de la autovía. Se señala la existencia de una elevación geográfica que independiza el núcleo respecto a la costa.

Respecto a la nueva delimitación propuesta por la Entidad Local, se comprueba que efectivamente se han eliminado fincas situadas en la franja de 500 metros, y también la existencia de las edificaciones y el viario que sustentan la línea de delimitación como cierre del conjunto edificado.

Considerando racional la delimitación recogida en dicho plano se admite la misma y, en consecuencia, se estima parcialmente el recurso interpuesto.

• *Recurso interpuesto por don Jesús Díaz Salas y otros.*

Con fecha 8 de octubre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presenta recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El recurso se considera interpuesto en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

Los recurrentes, en calidad de propietarios de terrenos situados en el núcleo de Pendueles, solicitan que se mantenga la delimitación del núcleo incluida en el documento de aprobación provisional tramitado por el Ayuntamiento. Argumentan que los terrenos constituyen una zona de crecimiento natural del núcleo, que no tiene incidencia de vistas sobre la costa, y que la línea del ferrocarril constituye una barrera para el crecimiento hacia el sur.

El Ayuntamiento envía informe al recurso y se acompaña plano a modo de propuesta de una nueva delimitación del núcleo de la que –si se compara con el documento aprobado provisionalmente- se eliminan algunas de las fincas situadas hacia la costa, en el noroeste, incluyendo la zona de apertura de viales prevista, y se traza la línea de delimitación recogiendo las edificaciones existentes y apoyada en los viarios; señalándose la desvinculación de vistas de estas fincas respecto a la costa.

Respecto a la nueva delimitación propuesta por la Entidad Local, se comprueba que efectivamente se han eliminado diversas fincas situadas en la franja de 500 metros desde la ribera del mar, y también la existencia de las edificaciones que sustentan la línea de delimitación del núcleo.

Considerando racional la delimitación recogida en dicho plano para el núcleo se admite la misma y, en consecuencia, se estima parcialmente el recurso interpuesto.

• *Recurso interpuesto por don Jesús Mijares y doña Carmen Fuente.*

Con fecha 8 de octubre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presenta recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El recurso se considera interpuesto en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

Los recurrentes, en calidad de propietarios de terrenos situados en el núcleo de Cué, solicitan que se mantenga la delimitación del núcleo incluida en el documento de aprobación provisional tramitado por el Ayuntamiento. Argumentan que los terrenos constituyen una zona de crecimiento natural del núcleo, que no tiene incidencia de vistas sobre la costa, que la delimitación propuesta responde a un acuerdo adoptado por los vecinos en un "conceyu públicu", que el crecimiento del núcleo está limitado por la sierra plana de Andrín y que el hecho de que la mayor parte de las fincas en las que se prevé la posibilidad de apertura de nuevos viales pertenezcan a un único propietario merma las posibilidades de crecimiento del núcleo.

El Ayuntamiento envía informe al recurso y se acompaña plano a modo de propuesta de una nueva delimitación del núcleo de la que —si se compara con el documento aprobado provisionalmente— se eliminan varias fincas situadas hacia la costa y se traza la línea de delimitación que mantiene la calificación de núcleo para algunas con las parcelas edificadas. Se ponen de manifiesto las especiales circunstancias geográficas del núcleo, constreñido entre la costa y la sierra plana de Andrín, que impide otros crecimientos.

Respecto a la nueva delimitación propuesta por la Entidad Local, se comprueba que efectivamente se han eliminado varias fincas situadas mayoritariamente hacia el este, en la de 500 metros, que supondrían una prolongación excesiva de las edificaciones en esta dirección.

Considerando racional la delimitación recogida en dicho plano para el núcleo se admite la misma y, en consecuencia, se estima parcialmente el recurso interpuesto.

• *Recurso* interpuesto por doña Rosa María García Blanco y otros.

Con fecha 8 de octubre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presenta recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El recurso se considera interpuesto en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

Los recurrentes, en calidad de propietarios de terrenos situados en el núcleo de Villanueva de Pría, solicitan que se mantenga la delimitación del núcleo incluida en el documento de aprobación provisional tramitado por el Ayuntamiento. Argumentan que los terrenos constituyen una zona de crecimiento natural del núcleo, que no tiene incidencia de vistas sobre la costa y que el norte del núcleo ya tenía esta calificación en las NNSS anteriores

El Ayuntamiento envía informe al recurso y se acompaña plano a modo de propuesta de una nueva delimitación del núcleo de la que —si se compara con el documento aprobado provisionalmente— se eliminan algunas de las fincas situadas hacia la costa y se traza la línea de delimitación recogiendo las edificaciones existentes y apoyada en los viarios.

Respecto a la nueva delimitación propuesta por la Entidad Local, se comprueba que efectivamente se han eliminado algunas fincas situadas en la franja de 500 metros, hacia el noreste, y también la existencia de las edificaciones y viarios que sustentan la línea de delimitación.

Considerando racional la delimitación recogida en dicho plano para el núcleo, se admite la misma y, en consecuencia, se estima parcialmente el recurso interpuesto.

• *Recurso interpuesto por don Rafael Sordo Turanzas y otros.*

Con fecha 8 de octubre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presenta recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El recurso se considera interpuesto en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

Los recurrentes, en calidad de propietarios de terrenos situados en el núcleo de Andrín, solicitan que se mantenga la delimitación del núcleo incluida en el documento de aprobación provisional tramitado por el Ayuntamiento. Argumentan que los terrenos constituyen una zona de crecimiento natural del núcleo, que no tiene incidencia de vistas sobre la costa y que existen parcelas con licencia municipal.

El Ayuntamiento envía informe al recurso y se acompaña plano a modo de propuesta de una nueva delimitación del núcleo de la que —si se compara con el documento de aprobación provisional— se eliminan algunas de las fincas situadas hacia la costa y se traza la línea de delimitación como cierre entre edificaciones existentes. Se señala la existencia de una elevación geográfica que independiza el núcleo respecto del cementerio y el mar.

Respecto a la nueva delimitación propuesta por la Entidad Local, se comprueba que efectivamente se han eliminado diversas fincas situadas en la franja de 500 metros, y también la existencia de las edificaciones que sustentan la línea de delimitación como cierre del conjunto edificado hacia el noreste.

Considerando racional la delimitación recogida en dicho plano para el núcleo se admite la misma y, en consecuencia, se estima parcialmente el recurso interpuesto.

• *Recurso interpuesto por don Antonio Fernández González.*

Con fecha 8 de octubre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presenta recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El recurso se considera interpuesto en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

El recurrente solicita que se incluya la totalidad de su finca en la delimitación del suelo urbano de Posada, puesto que existen accesos no reflejados en el plano y las características orográficas de la parcela lo permiten.

El informe del Equipo Redactor enviado por el Ayuntamiento es favorable, proponiendo que se clasifique como urbano la parte de la finca con mejores características físicas, con la calificación de Vivienda Tradicional Familiar (VTF).

A la vista de las características de la parte de la finca cuya inclusión en el suelo urbano se insta, se considera aceptable la pretensión, con el otorgamiento de la ordenanza propuesta por la Entidad Local (VTF).

En consecuencia, se acuerda estimar el recurso presentado.

• *Recurso interpuesto por T.C.D. Cantábrico, S.L.*

Con fecha 8 de octubre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presenta recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El recurso se considera interpuesto en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, constando acreditada la legitimación del recurrente para interponer el recurso.

Se solicita que se modifique la delimitación de la Unidad de Actuación UA-L13, incluyendo en la misma la totalidad del vial de nueva creación.

El informe del Equipo Redactor enviado por el Ayuntamiento es favorable a la solicitud, considerando lógico incluir el inicio del vial en la unidad para facilitar su gestión.

La pretensión se entiende razonable y correcta desde el punto de vista del desarrollo urbanístico del ámbito de gestión. Por lo demás, nos hallamos ante una cuestión de estricta competencia municipal y no se aprecia que la nueva delimitación haga irrealizable el principio de justa distribución de beneficios y cargas, exigible en la delimitación de dichas unidades.

En consecuencia, se acuerda estimar el recurso presentado.

• *Recurso interpuesto por Hidrocantábrico Distribución Eléctrica S.A.U.*

Con fecha 14 de octubre de 2002 de registro de entrada en la Administración del Principado de Asturias, se presenta recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de la CUOTA de 10 de julio de 2002, por el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El recurso se considera interpuesto en plazo de conformidad con lo establecido por los artículos 117 y 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, constando acreditada la legitimación del recurrente para interponer el recurso.

Se expresa por la entidad recurrente disconformidad con las ordenanzas del Plan en lo que se refiere a las instalaciones eléctricas, concretamente contra la obligación de que los centros de transformación sean del tipo cerrado en todo caso (artículo 4.19), debiendo incorporarse la posibilidad de utilizar centros de transformación de tipo poste y parque de intemperie de alta tensión. También consideran necesario que se contemple la posibilidad de instalar líneas provisionales de alta y media tensión en el suelo urbanizable en tanto no se desarrolle éste.

El Ayuntamiento a través de informe del Equipo Redactor, considera oportuno incorporar las matizaciones propuestas, modificando el articulado correspondiente, no apreciándose razones para desdecir el criterio municipal.

En consecuencia, se acuerda estimar el recurso presentado.

• *Recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Llanes.*

Con fechas 29 y 30 de octubre de 2002, vía fax y directamente a través del registro de entrada respectivamente, se recibe en la Administración del Principado de Asturias requerimiento de anulación formulado por el Ayuntamiento de Llanes a través de su Alcalde de varias prescripciones y condiciones impuestas por la CUOTA en su acuerdo de aprobación definitiva del PGOU; ello al amparo de los artículos 44 y 46 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

El requerimiento se considera presentado en plazo.

Posteriormente, con fecha 5 de marzo de 2003, se presenta desistimiento parcial del anterior requerimiento, quedando sus pretensiones reducidas a lo que seguidamente se pasa a analizar y se contesta a continuación de su resumen.

- Comienza el Ayuntamiento a argumentar su recurso sobre la base de un extenso alegato acerca del principio de autonomía municipal que le lleva a concluir que la CUOTA, con su acuerdo, se ha excedido en sus facultades de tutela sobre las

decisiones urbanísticas locales. En definitiva viene a señalar que el Plan aprobado por el Ayuntamiento, en la medida en que no infringe el principio de legalidad, ni el artículo 9.3 de la Constitución referido a la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos, ni genera interferencias en aspectos supralocales; las enmiendas que al mismo introduce la Administración Regional vulneran el principio de autonomía municipal.

A ello debe oponerse que si bien la naturaleza jurídica del acto de aprobación definitiva ha resultado siempre polémica en la doctrina científica, especialmente a partir de la Constitución de 1978 que estableció una organización territorial descentralizada y consagró el principio de autonomía municipal; en los últimos tiempos se ha perfilado una línea jurisprudencial uniforme de la que destaca que el control de oportunidad que puede realizar el órgano autonómico competente se gradúa en función de la relación entre intereses locales y supralocales, ya que el urbanismo implica una ordenación integral del territorio que afecta no sólo a intereses locales sino a otros muy variados sobre los que no pueden incidir negativamente los intereses municipales, debido a la posición dominante que corresponde a los supralocales o regionales. Así, la posición de primacía es precisamente la que justifica que en el aspecto temporal la decisión regional se produzca con posterioridad a la municipal, y en el sustantivo, aquella haya de contemplar el plan no sólo en sus aspectos reglados sino también en los discrecionales que por su conexión con intereses supralocales hayan de ser valorados para asegurar una coherencia presidida por la prevalencia de tales intereses superiores (STS de 20 de marzo de 1990 y de 30 de abril de 1990). También conviene recordar que el artículo 148.1.3 de la Constitución atribuye a las CC.AA. competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y urbanismo, lo que permite justificar la configuración de la competencia urbanística como compartida y defender la posibilidad de un control pleno en los aspectos reglados por el órgano autonómico, y en los discrecionales en la medida en que inciden en materias de interés autonómico y por lo tanto trascendentes al establecimiento de un marco de convivencia de alcance puramente local.

No cabe duda que la Comunidad Autónoma, ejerciendo sus competencias exclusivas sobre la ordenación del territorio y el litoral atribuidas por el artículo 10.1.3 del Estatuto de Autonomía para Asturias ha apostado por un modelo territorial a través de las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio y Subregionales de Ordenación del Territorio para la franja costera, desde el que las condiciones y limitaciones impuestas por la CUOTA al Plan de Llanes tal y como había sido aprobado por la Entidad Local, no van sino a dotar de coherencia el modelo urbanístico local con el regional, trascendente y de superior alcance.

- El objeto material del requerimiento se centra en los suelos urbanizables no sectorizados de La Llera, sobre los que por parte de la CUOTA se acordó restringir su ámbito respecto del documento de aprobación provisional, excluyendo del mismo los suelos de especial protección según referencia extraída del trabajo de zonificación elaborado por el INDUROT (Universidad de Oviedo), respecto de los que se pretende desde la instancia local la clasificación de urbanizables. En su defensa, se aduce la falta de motivación del acuerdo de CUOTA e invoca la necesaria creación de suelos industriales en esa zona, con el fin de generar empleo, garantizar el principio constitucional de economía de mercado y promover condiciones para el progreso social y económico.

  Resulta curiosa la aducida falta de motivación que aduce el recurrente, cuando expresamente la CUOTA ha invocado en apoyo de su decisión los diagnósticos de un estudio del suelo no urbanizable del INDUROT.

  Dicho estudio, que ha sido fruto de un Protocolo para la formalización de una Acción Específica relativa a la zonificación del suelo no urbanizable en Asturias, sobre la base de un Sistema de Información Geográfico (SIG) suscrito por la Consejería de Infraestructuras y Política Territorial y la Universidad de Oviedo a través del INDUROT en el año 2001, ha sido presentado ante la CUOTA en diciembre de ese mismo año.

  Se trata de un documento carente de valor normativo, aunque de interés como herramienta de apoyo a las Administraciones urbanísticas para el tratamiento de su territorio. Sin embargo, la pequeña escala de los mapas municipales que lo conforman (1:25000), ajena a las de manejo propias de los planes urbanísticos, impide reconocerle exactitud en el diagnóstico del valor ambiental de los suelos analizados.

  Se aporta con la intención de defender sus pretensiones un informe del arquitecto municipal y otro de un biólogo. En el informe del técnico municipal se defiende el posible error de apreciación y valoración del ámbito. Respecto de los terrenos situados al sur de la autovía, señala que las obras de la estación de servicio La Vega y las correspondientes a los trabajos de la autovía del Cantábrico han producido un inevitable deterioro. El resto del terreno, se afirma que constituye una plataforma caliza rellenada en buena parte con material proviniente de la construcción de la autovía u ocupada por simples praderías que sirven de pasto a ganado, o por plantaciones de eucaliptos.

  Según Informe sobre flora, vegetación y fauna del entorno del polígono de La Llera elaborado por un biólogo que se aporta por el Ayuntamiento al requerimiento presentado, resulta lo siguiente:

  • Los sustratos geológicos están formados por calizas fuertemente karstificadas.

  • Desde tiempos remotos ha sido sometida a una intensa actividad humana, fundamentalmente de carácter agrícola, incrementada últimamente por las obras de construcción de la autovía del Cantábrico que atraviesa la zona por su parte central.

  En cuanto a la flora:

  • Del catálogo realizado sobre la flora en la zona objeto de estudio, en cuanto a “status de protección”, se puede reseñar que no existen en el territorio plantas catalogadas “en peligro de extinción”, ni “sensibles a la alteración del hábitat”, ni “vulnerables”, ni plantas catalogadas como de “interés especial”, que son las que sin estar contempladas en las categorías anteriores son merecedoras de una atención particular en función de su valor científico, ecológico, cultural o por su singularidad en el Anexo del Catálogo de las especies de la flora amenazada del Principado de Asturias, del Decreto por el que se crea el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Flora del Principado de Asturias y se dictan normas para su protección.

  • Se identifican con apoyo de fotografía aérea y trabajo de campo las distintas especies vegetales. Entre las conclusiones se señala que ninguna de las comunidades vegetales reconocidas figura como catalogada en el anexo I (Tipos de hábitats naturales de interés comunitario para cuya conservación es necesario designar zonas especiales de conservación) de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre.

En cuanto a la fauna:

- El estudio de la fauna realizado llega a la conclusión de que su valoración es baja en la zona, ya que no aparece ninguna especie de las incluidas en el Decreto 32/1990 por el que se aprueba el Catálogo regional de especies amenazadas de la fauna asturiana. Detecta sin embargo numerosas especies catalogadas en base al Real Decreto 439/1990, de 30 de marzo, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas.

Se constata pues en el citado informe la existencia de varias especies faunísticas del Catálogo Nacional de Especies Amenazadas, catalogadas como de interés especial; lo que en aplicación del artículo 31.5 de la Ley 4/89, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna silvestres, precisa de la redacción de planes de manejo que determine las medidas necesarias para mantener las poblaciones en un nivel adecuado.

En base a dicho informe, por tratarse de un proyecto industrial lo que en los terrenos afectados parece pretenderse desarrollar, en el marco de la Ley 6/2001, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, se juzga especialmente aconsejable su sometimiento a una evaluación de impacto ambiental, tramitada conforme al Reglamento para su ejecución.

La declaración de impacto ambiental determinará, a los efectos ambientales, la conveniencia o no de desarrollar el proyecto y, en caso afirmativo las condiciones en que debe realizarse.

A la vista de lo expuesto, valorando el interés municipal en la generación de suelo industrial en el concejo, las características de los terrenos afectados y especialmente la indeclinable tutela a otorgar a los mismos en lo que se refiere a los valores ambientales puestos de manifiesto en el informe aportado por la Entidad Local; se procede a la estimación del requerimiento cuyo objeto es la reclasificación de unos terrenos de suelo no urbanizable a suelo urbanizable no sectorizado. Dicha estimación se acuerda con carácter parcial por cuanto queda condicionada y pospuesta con carácter automático dicha reclasificación, a la emisión de una declaración de impacto ambiental para el proyecto de ordenación industrial que se pretenda llevar a cabo, de la que se deduzca la compatibilidad de dicho proyecto con la adecuada protección del medio ambiente y de los recursos naturales detectados en el área.

Contra este acuerdo se puede interponer Recurso contencioso-administrativo en el plazo de 2 meses, a partir del día siguiente al de su notificación, ante el Tribunal Superior de Justicia de Asturias, de conformidad con lo previsto en artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y el 26 de la Ley 2/1995, de 13 de marzo, sobre el Régimen Jurídico de la Administración del Principado de Asturias.

En Oviedo, a 22 de julio de 2003.—La Jefa del Servicio de la Secretaría de la CUOTA.—11.844.

Anexo 1

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE LLANES. NORMATIVA

INDICE

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES, DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN CARACTER, VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN

Artículo 1.1. NATURALEZA, FINALIDAD Y AMBITO DEL PLAN GENERAL
Artículo 1.2. VIGENCIA DEL PLAN
Artículo 1.3. REVISION DEL PLAN
Artículo 1.4. MODIFICACIONES DEL PLAN
Artículo 1.5. INTERPRETACION DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN

SECCION PRIMERA: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN

Artículo 1.6. COMPETENCIA PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN
Artículo 1.7. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

SECCION SEGUNDA: GESTION DEL PLAN

Artículo 1.8. MODOS DE GESTION
Artículo 1.9. EJECUCION POR POLIGONOS O UNIDADES DE ACTUACION
Artículo 1.10. SISTEMAS DE ACTUACION
Artículo 1.11. EJECUCION ASISTEMATICA
Artículo 1.12. PARCELACIONES URBANISTICAS
Artículo 1.13. DECLARACION ACREDITATIVA DE LA INEXIGENCIA DE LICENCIA DE PARCELACION
Artículo 1.14. REPARCELACION

SECCION TERCERA: INSTRUMENTOS DE EJECUCION DEL PLAN

Artículo 1.15. CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS DE EJECUCION

SECCION CUARTA:PROYECTOS DE URBANIZACION

Artículo 1.16. PROYECTOS DE URBANIZACION Y DE OBRAS ORDINARIAS
Artículo 1.17. PROYECTOS DE INICIATIVA PARTICULAR

SECCION QUINTA: PROYECTOS DE EDIFICACION

Artículo 1.18 DEFINICION
Artículo 1.19. CLASES DE OBRAS DE EDIFICACION
Artículo 1.20. DERRIBOS
Artículo 1.21. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

SECCION QUINTA: TRAMITACION LICENCIA DE EDIFICACION

Artículo 1.22. LICENCIAS URBANISTICAS. PROCEDIMIENTO

SECCION SEXTA: CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 1.23. SUELO URBANO. DEFINICION
Artículo 1.24. DERECHO Y DEBER DE EDIFICAR. SOLARES
Artículo 1.25. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Artículo 1.26. SUELO NO URBANIZABLE
Artículo 1.27. SUELO URBANIZABLE

TITULO II. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

SECCION PRIMERA. DEFINICION DE CONCEPTOS EDIFICATORIOS

SUBSECCION PRIMERA. CONCEPTOS RELATIVOS A PARCELACION Y EDIFICABILIDAD

Artículo 2.1. ZONA
Artículo 2.2. MANZANA
Artículo 2.3. PARCELA
Artículo 2.4. LINDEROS
Artículo 2.5. PARCELA NETA
Artículo 2.6. PARCELA MINIMA
Artículo 2.7. DENSIDAD RESIDENCIAL
Artículo 2.8. SUPERFICIE EDIFICADA O CONSTRUIDA Y SUPERFICIE EDIFICABLE
Artículo 2.9. SUPERFICIE UTIL
Artículo 2.1O. SUPERFICIE OCUPADA
Artículo 2.11. EDIFICABILIDAD

SUBSECCION SEGUNDA. CONCEPTOS RELATIVOS A LAS TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

Artículo 2.12. EDIFICACION EXENTA O AISLADA
Artículo 2.13. EDIFICACION PAREADA
Artículo 2.14. EDIFICACION AGRUPADA
Artículo 2.15. EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS
Artículo 2.16. EDIFICACION TRADICIONAL

SUBSECCION TERCERA. CONCEPTOS RELATIVOS A ALINEACIONES Y ESP. LIBRES

Artículo 2.17. ALINEACIONES
Artículo 2.18. POSICION RESPECTO DE LA ALINEACION
Artículo 2.19. COLINDANTES
Artículo 2.20. RASANTES
Artículo 2.21. PLANO DE FACHADA
Artículo 2.22. LINEA DE EDIFICACION
Artículo 2.23. LINEA DE FACHADA
Artículo 2.24. RETRANQUEO
Artículo 2.25. OCUPACION BAJO RASANTE
Artículo 2.26. SEPARACION ENTRE EDIFICIOS
Artículo 2.27. LUCES RECTAS
Artículo 2.28. FONDO DE EDIFICACION
Artículo 2.29. FRENTE MINIMO DE EDIFICACION
Artículo 2.30. FRENTE MAXIMO DE EDIFICACION
Artículo 2.31. OCUPACION MAXIMA
Artículo 2.32. SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA
Artículo 2.33. LIBERACION DE SUPERFICIES
Artículo 2.34. PATIOS DE EDIFICACION
Artículo 2.35. PATIOS MANCOMUNADOS
Artículo 2.36. PATIOS DE PARCELA ABIERTOS
Artículo 2.37. PARED MEDIANERA

SUBSECCION CUARTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LOS VUELOS

Artículo 2.38. CUERPOS VOLADOS
Artículo 2.39. CUERPOS VOLADOS CERRADOS
Artículo 2.40. GALERIAS
Artículo 2.41. MIRADORES
Artículo 2.42. BALCONES
Artículo 2.43. TERRAZAS
Artículo 2.44. CORREDORES
Artículo 2.45. MARQUESINAS. TERRAZAS CERRADAS
Artículo 2.46. TOLDOS
Artículo 2.47. ROTULOS
Artículo 2.48. BANDERINES

SUBSECCION QUINTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LA ALTURA DE LA EDIFICACION

Artículo 2.49. ALTURA
Artículo 2.50. ALTURA MINIMA
Artículo 2.51. ALTURA DE PISO
Artículo 2.52. ALTURA LIBRE DE PISOS
Artículo 2.53 PLANTA

SUBSECCION SEXTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LAS CUBIERTAS

Artículo 2.54. PENDIENTE
Artículo 2.55. CORNISA
Artículo 2.56. ALERO
Artículo 2.57. BUHARDILLA O CASETON
Artículo 2.58. LUCERNARIO
Artículo 2.59. TIPOS DE CUBIERTA
Artículo 2.60. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.
Artículo 2.61. ANTENAS Y REPETIDORES

SECCION SEGUNDA. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD, HABITABILIDAD Y SERVICIOS EN LAS EDIFICACIONES

Artículo 2.62. PORTALES, ASCENSORES, ESCALERAS, PASILLOS, RAMPAS, BARANDILLAS Y PETOS
Artículo 2.63. ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS
Artículo 2.64. TRASTEROS
Artículo 2.65. PIEZA HABITABLE
Artículo 2.66. ILUMINACION
Artículo 2.67. VENTILACION
Artículo 2.68. SERVICIOS HIGIENICOS
Artículo 2.69. GARAJES
Artículo 2.70. PROGRAMA MINIMO DE EDIFICIOS PARA USOS DIVERSOS
Artículo 2.71. CUARTOS DE CONTADORES Y CONTROLES
Artículo 2.72. INSTALACION TELEFONICA
Artículo 2.73. ANTENAS
Artículo 2.74. SERVICIOS POSTALES
Artículo 2.75. EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES
Artículo 2.76. EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES
Artículo 2.77. EVACUACION DE HUMOS
Artículo 2.78. EVACUACION DE RESIDUOS SOLIDOS
Artículo 2.79. ACONDICIONAMIENTO DE AIRE
Artículo 2.80. SEÑALIZACION

SECCION TERCERA. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA

Artículo 2.81. CONTROL MUNICIPAL
Artículo 2.82. PRINCIPIO LEGAL DE ADAPTACION AL AMBIENTE
Artículo 2.83. SILUETA DE LOS NUCLEOS
Artículo 2.84. TIPO DE EDIFICACION
Artículo 2.85. COMPOSICION DE FACHADAS
Artículo 2.86. SOPORTALES Y PASADIZOS
Artículo 2.87. VENTANAS Y HUECOS
Artículo 2.88. AMPLIACION DE EDIFICIOS EXISTENTES
Artículo 2.89. CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS
Artículo 2.91. ELEMENTOS DE INSTALACIONES
Artículo 2.92. EMPLEO DE MATERIALES DE CONSTRUCCION
Artículo 2.93. CIERRE DE FINCAS
Artículo 2.94. MOVIMIENTOS DE TIERRAS
Artículo 2.95. AJARDINAMIENTOS

SECCION CUARTA. OTRAS CONDICIONES

Artículo 2.96. SINGULARIDADES
Artículo 2.97. PUBLICIDAD
Artículo 2.98. POZOS

TITULO III. REGULACION GENERAL DE USOS

Artículo 3.1. CONDICIONES GENERALES
Artículo 3.2. SIMULTANEIDAD DE USOS
Artículo 3.3. USO DOMINANTE O CARACTERISTICO
Artículo 3.4. USO PERMITIDO
Artículo 3.5. USO AUTORIZABLE
Artículo 3.6. USO INCOMPATIBLE
Artículo 3.7. USO PROHIBIDO
Artículo 3.8. CAMBIO DE USO
Artículo 3.9. CLASIFICACION DE LOS USOS GLOBALES

SECCION PRIMERA. USOS DE CONSERVACION Y REGENERACION DE LA NATURALEZA

Artículo 3.10. MANTENIMIENTO DEL ESTADO NATURAL
Artículo 3.11. REGENERACION DEL ECOSISTEMA O DEL PAISAJE
Artículo 3.12. REHABILITACION DEL PAISAJE

SECCION SEGUNDA. USOS DE AGRICULTURA, GANADERIA Y APROVECHAMINETO FORESTAL

Artículo 3.13. DEFINICION

SUBSECCION PRIMERA. USOS FORESTALES

Artículo 3.14. CONCEPTO Y CLASIFICACION
Artículo 3.15. APROVECHAMIENTO FORESTAL TRADICIONAL
Artículo 3.16. APROVECHAMIENTO FORESTAL PRODUCTIVO

SUBSECCION SEGUNDA. USOS AGRICOLAS

Artículo 3.17. CONCEPTO Y CLASIFICACION
Artículo 3.18. AGRICULTURA EXTENSIVA
Artículo 3.19. AGRICULTURA INTENSIVA. HORTICULTURA
Artículo 3.20. AGRICULTURA INTENSIVA. VIVEROS E INVERNADEROS

SUBSECCION TERCERA. GANADEROS, ZOOLOGICOS Y PISCICOLAS

Artículo 3.21. CONCEPTO Y CLASIFICACION
Artículo 3.22. GANADERIA VINCULADA A LA EXPLOTACION DEL SUELO
Artículo 3.23. GANADERIA INTENSIVA
Artículo 3.24. NUCLEOS ZOOLOGICOS
Artículo 3.25. USOS PISCICOLAS

SECCION TERCERA. USOS RECREATIVOS EN ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 3.26. RECREO EXTENSIVO
Artículo 3.27. RECREO CONCENTRADO
Artículo 3.28. JARDIN URBANO Y AREAS DE JUEGOS
Artículo 3.29. CAMPOS Y PISTAS DEPORTIVAS
Artículo 3.30DEPORTES ACUATICOS
Artículo 3.31. AREAS PEATONALES
Artículo 3.32. ESPACIO LIBRE PRIVADO
Artículo3.33. EDIFICACION EN PATIO DE MANZANA

SECCION CUARTA. USOS RESIDENCIALES

Artículo 3.34. DEFINICION
Artículo 3.35 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
Artículo 3.36. VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA
Artículo 3.37. VIVIENDA MULTIFAMILIAR, COLECTIVA O EN BLOQUE
Artículo 3.38. ALOJAMIENTO COLECTIVO
Artículo 3.39. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS
Artículo 3.40. APARCAMIENTO
Artículo 3.41. GARAJE-APARCAMIENTO

SECCION QUINTA. USOS TERCIARIOS

Artículo 3.42. HOSTELERO
Artículo 3.43. HOTELERO
Artículo 3.44. COMERCIAL
Artículo 3.45. OFICINAS
Artículo 3.46. ESPECTACULOS
Artículo 3.47. CAMPAMENTO DE TURISMO

SECCION SEXTA. USOS DOTACIONALES Y OBRAS PUBLICAS

Artículo 3.48. DEFINICION
Artículo 3.49. CONDICIONES GENERALES

SUBSECCION PRIMERA. DOTACIONES

Artículo 3.50. CONCEPTO Y CONDICIONES
Artículo 3.51. DEPORTIVO
Artículo 3.52. RELIGIOSO
Artículo 3.53. CULTURAL
Artículo 5.54. ENSEÑANZA
Artículo 3.55. SANITARIO-ASISTENCIAL
Artículo 3.56. ADMINISTRATIVO
Artículo 3.57. INFRAESTRUCTURAS
Artículo 3.58. DE RESERVA

SUBSECCION SEGUNDA. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES

Artículo 3.59. CLASIFICACION
Artículo 3.60. CUARTELES Y CARCELES
Artículo 3.61. MATADEROS
Artículo 3.62. CEMENTERIOS
Artículo 3.63. VERTEDEROS

SUBSECCION TERCERA. CONSTRUCCIONES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS

Artículo 3.64. CONCEPTO Y CONDICIONES GENERALES

SECCION SEPTIMA. USOS INDUSTRIALES

Artículo 3.65. CONCEPTO, CLASIFICACION Y CONDICIONES GENERALES

SUBSECCION PRIMERA. INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL

Artículo 3.66. CLASIFICACION
Artículo 3.67. ALMACENES O INDUSTRIAS DE TRANSFORMACION
Artículo 3.68. TALLERES ARTESANALES
Artículo 3.69. TALLERES DE AUTOMOVILES

SUBSECCION SEGUNDA. INDUSTRIAS EN SUELO URBANO

Artículo 3.70. INDUSTRIA COMPATIBLE CON USO RESIDENCIAL
Artículo 3.71. INDUSTRIA MEDIA

SUBSECCION TERCERA. GRAN INDUSTRIA

Artículo 3.72. CLASIFICACION
Artículo 3.73. GRAN INDUSTRIA
Artículo 3.74. INDUSTRIAS PELIGROSAS
Artículo 3.75. DEPOSITOS AL AIRE LIBRE

SECCION OCTAVA. USOS DE APROVECHAMIENTOS EXTRACTIVOS

Artículo 3.76. CLASIFICACION Y CONDICIONES GENERALES
Artículo 3.77. CANTERAS
Artículo 3.78. ACTIVIDADES MINERAS
Artículo 3.79. ACTIVIDADES EXCLUIDAS Y ESTABLECIMIENTOS DE BENEFICIO
Artículo 3.80. EXTRACCIONES CON TRANSFORMACION

TITULO IV. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION DE SISTEMAS

SECCION PRIMERA. SISTEMA GENERAL DE CARRETERAS Y CAMINOS

Artículo 4.1. DEFINICION
Artículo 4.2. DELIMITACION
Artículo 4.3. ZONIFICACION FUNCIONAL
Artículo 4.4. CONDICIONES DE USO
Artículo 4.5 CONDICIONES TECNICAS
Artículo 4.6. PUBLICIDAD
Artículo 4.7. CONDICIONES PARA LA EDIFICACION EN MARGENES DE CARRETERAS EN SUELO NO URBANIZABLE
Artículo 4.8. CONDICIONES PARA LA EDIFICACION EN MARGENES DE CARRETERAS EN SUELO URBANO

SECCION SEGUNDA. SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 4.9. DEFINICION
Artículo 4.10. DELIMITACION
Artículo 4.11. CONDICIONES DE USO

SECCION TERCERA. INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES TECNICAS

Artículo 4.12. DEFINICION

Artículo 4.13. DELIMITACION

SUBSECCION PRIMERA. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Artículo 4.14. CAPTACIONES, DEPOSITOS Y ESTACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE
Artículo 4.15. RED DE DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE
Artículo 4.16. RED DE RIEGO Y PROTECCION CONTRA INCENDIOS

SUBSECCION SEGUNDA. SANEAMIENTO Y VERTIDOS

Artículo 4.17. COLECTORES
Artículo 4.18. ESTACIONES DE DEPURACION DE AGUAS RESIDUALES

SUBSECCION TERCERA. ENERGIA ELECTRICA

Artículo 4.19. COMUNICACIONES POR CABLES Y ONDAS
Artículo 4.20. SERVIDUMBRES DE TENDIDOS ELECTRICOS
Artículo 4.21. ALUMBRADO PUBLICO
Artículo 4.22. SERVIDUMBRES URBANAS
Artículo 4.23. ANTENAS DE TELEFONIA

TITULO V. NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO. INVENTARIO

SECCION PRIMERA. CONDICIONES GENERALES

Artículo 5.1. DEFINICION

Artículo 5.2. OBJETIVOS

Artículo 5.3. REGISTRO DE ELEMENTOS EN EL CATALOGO Y SU MODIFICACION

Artículo 5.4. EFECTOS DE LA CATALOGACION

Artículo 5.5. AYUDAS A LA PROTECCION

Artículo 5.6. EXCLUSION DE OTROS REGIMENES

Artículo 5.7. DEBER DE CONSERVACION

Artículo 5.8. RUINA EN EDIFICIOS CATALOGADOS

Artículo 5.9. CLASIFICACION

Artículo 5.10. PROTECCION INTEGRAL

Artículo 5.11. PROTECCION AMBIENTAL

Artículo 5.12. TIPOS DE OBRAS QUE AFECTAN AL CONJUNTO DEL EDIFICIO

Artículo 5.13. OBRAS PREFERENTES Y NO PREFERENTES

Artículo 5.14. CRITERIOS GENERALES PARA LA AUTORIZACION Y EJECUCION DE OBRAS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS

Artículo 5.15. PROTECCION DE USOS

Artículo 5.16. CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 5.17. ENTORNO DE BIENES DE INTERES CULTURAL

SECCION SEGUNDA. PROTECCION INTEGRAL

Artículo 5.18. EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL CATALOGO

Artículo 5.19. OBRAS PERMITIDAS

Artículo 5.20. DOCUMENTACION PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA

Artículo 5.21. DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA

SECCION TERCERA. PROTECCION AMBIENTAL

Artículo 5.22. EDIFICIOS INCLUIDOS

Artículo 5.23. CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 5.24. DOCUMENTACION PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA

SECCION CUARTA. PROTECCION DE JARDINES Y ELEMENTOS NATURALES

Artículo 5.25. PROTECCION DE JARDINES HISTORICOS

Artículo 5.26. PROTECCION DE ELEMENTOS NATURALES

SECCION QUINTA. PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO, PALEONTOLOGICO Y ETNOGRAFICO

Artículo 5.27. PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO

Artículo 5.28. PROTECCION DEL PATRIMONIO ETNOGRAFICO

TITULO VI. NORMAS DE SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

SECCION PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6.1 OBJETO

Artículo 6.2. AMBITO DE APLICACION

SECCION SEGUNDA. ACCESIBILIDAD EN LA VIA PUBLICA

Artículo 6.3. PAVIMENTO

Artículo 6.4. PASOS PEATONALES

Artículo 6.5. CRUCES

Artículo 6.6. OTRAS INSTALACIONES

SECCION TERCERA. ACCESIBILIDAD A EDIFICIOS PUBLICOS

Artículo 6.7. NORMAS GENERALES

SECCION CUARTA. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 6.8. EXCEPCIONES PREVISTAS

TITULO VII. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

Artículo 7.1. RED VIARIA

Artículo 7.2. RED FERROVIARIA

Artículo 7.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Artículo 7.4. ALCANTARILLADO Y DEPURACION DE AGUAS RESIDUALES

Artículo 7.5. DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA

Artículo 7.6. ALUMBRADO PUBLICO

Artículo 7.7. JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO

TITULO VIII. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 8.1. DEFINICION

Artículo 8.2. CATEGORIAS

SECCION PRIMERA. S.N.U. DE PROTECCION ESPECIAL

Artículo 8.3. S.N.U. DE PROTECCION ESPECIAL (PE). DEFINICION. DELIMITACION

Artículo 8.4. S.N.U. DE PROTECCION ESPECIAL DE SIERRA DEL CUERA (PESC). DEFINICION. DELIMITACION

Artículo 8.5. S.N.U. DE PROTECCION ESPECIAL DE MONUMENTO NATURAL (PEMN). DEFINICION. DELIMITACION

Artículo 8.6. CONDICIONES DE USO

SECCION SEGUNDA. S.N.U. DE COSTAS

Artículo 8.7. S.N.U. DE COSTAS (PC). DEFINICION. DELIMITACION

Artículo 8.8. CONDICIONES DE USO

Artículo 8.9. CONDICIONES ESTETICAS Y DE EDIFICACION

SECCION TERCERA. S.N.U. DE INTERES

SUBSECCION PRIMERA. S.N.U. DE INTERES AGROGANADERO (IA)

Artículo 8.10. DEFINICION. DELIMITACION

Artículo 8.11. CONDICIONES DE USO

Artículo 8.12. CONDICIONES ESTETICAS Y DE EDIFICACION

SUBSECCION SEGUNDA. S.N.U. DE INTERES FORESTAL (IF)

Artículo 8.13. DEFINICION. DELIMITACION

Artículo 8.14. CONDICIONES DE USO

SUBSECCION TERCERA. S.N.U. DE INTERES DE MINERIA (IM)

Artículo 8.15. DEFINICION. DELIMITACION

Artículo 8.16. CONDICIONES DE USO

Artículo 8.17. CONDICIONES ESTETICAS

SECCION CUARTA. S.N.U. DE INFRAESTRUCTURAS (If)

Artículo 8.18. DEFINICION. DELIMITACION

Artículo 8.19. CONDICIONES DE USO

Artículo 8.20. CONDICIONES ESTETICAS

SECCION QUINTA. S.N.U. NUCLEO RURAL (NR)

Artículo 8.21. DEFINICION. DELIMITACION

Artículo 8.22. REGIMEN PARTICULAR DE USOS

Artículo 8.23. CONDICIONES DE ORDENACION

Artículo 8.24. CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 8.25. APERTURA DE NUEVOS VIALES

SECCION SEXTA. S.N.U. QUINTANA TRADICIONAL

Artículo 8.26. DEFINICION. CONCEPTOS

Artículo 8.27. CONDICIONES DE USO, EDIFICACION Y ESTETICA

TITULO IX. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 9.1 DEFINICION CONCEPTO. DELIMITACION.TIPOS

Artículo 9.2. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 9.3. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo 9.4. CONDICIONES TRANSITORIAS DE EDIFICACION EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

TITULO X. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION EN SUELO URBANO

Artículo 10.1. APLICACION

Artículo 10.2. ZONIFICACION DEL SUELO URBANO

SECCION PRIMERA. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

SUBSECCION PRIMERA. VIVIENDA TRADICIONAL FAMILIAR (VTF)

Artículo 10.3. DEFINICION. DELIMITACION

Artículo 10.4. CONDICIONES DE USO

Artículo 10.5. TIPOLOGIAS DE EDIFICACION
Artículo 10.6. CONDICIONES DE EDIFICACION
Artículo 10.7. CONDICIONES ESTETICAS

SUBSECCION SEGUNDA. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (VU1/VU2)

Artículo 10.8. DEFINICION. DELIMITACION
Artículo 10.9. CONDICIONES DE USO
Artículo 10.10. CONDICIONES DE VOLUMETRIA
Artículo 10.11. CONDICIONES ESTETICAS

SUBSECCION TERCERA. VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA (VUP)

Artículo 10.12. DEFINICION. DELIMITACION
Artículo 10.13. CONDICIONES DE USO
Artículo 10.14. CONDICIONES DE VOLUMETRIA
Artículo 10.15. CONDICIONES ESTETICAS

SUBSECCION CUARTA. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (VAD)

Artículo 10.16. DEFINICION. DELIMITACION
Artículo 10.17. CONDICIONES DE USO
Artículo 10.18. CONDICIONES DE VOLUMETRIA
Artículo 10.19. CONDICIONES ESTETICAS

SECCION SEGUNDA. RESIDENCIAL COLECTIVA

SUBSECCION PRIMERA. TRAMA URBANA TRADICIONAL (TUT)

Artículo 10.20. DEFINICION. DELIMITACION
Artículo 10.21. CONDICIONES DE USO
Artículo 10.22. TIPOLOGIAS DE EDIFICACION
Artículo 10.23. CONDICIONES DE EDIFICACION
Artículo 10.24. CONDICIONES ESTETICAS

SUBSECCION SEGUNDA. EDIFICACION ABIERTA (EA)

Artículo 10.25. DEFINICION. DELIMITACION
Artículo 10.26. CONDICIONES DE USO
Artículo 10.27. CONDICIONES DE EDIFICACION
Artículo 10.28. CONDICIONES ESTETICAS

SUBSECCION TERCERA. EDIFICACION SEGUN ALINEACIONES (SA)

Artículo 10.29. DEFINICION. DELIMITACION
Artículo 10.30. CONDICIONES DE USO
Artículo 10.31. CONDICIONES DE VOLUMETRIA
Artículo 10.32 CONDICIONES ESTETICAS

SECCION TERCERA. GRAN FINCA (GF)

Artículo 10.33. DEFINICION. DELIMITACION
Artículo 10.34. CONDICIONES DE USO
Artículo 10.35. TIPOLOGIAS DE EDIFICACION
Artículo 10.36. CONDICIONES DE EDIFICACION
Artículo 10.37. CONDICIONES ESTETICAS

SECCION TERCERA. INDUSTRIAL

SUBSECCION PRIMERA. INDUSTRIA COMPATIBLE (IC)

Artículo 10.38. DEFINICION. DELIMITACION
Artículo 10.39 CONDICIONES DE USO
Artículo 10.40. CONDICIONES DE VOLUMETRIA
Artículo 10.41. CONDICIONES ESTETICAS

SECCION CUARTA. DOTACIONAL

Artículo 10.42. APLICACION
Artículo 10.43. SUSTITUCION DE USOS DOTACIONALES
Artículo 10.44. DELIMITACION
Artículo 10.45. DEFINICION
Artículo 10.46. CONDICIONES DE USO
Artículo 10.47. CONDICIONES DE EDIFICACION
Artículo 10.48. CONDICIONES ESTETICAS

DISPOSICION ADICIONAL UNICA

DISPOSICION TRANSITORIA UNICA

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES, DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN

CARACTER, VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN

Artículo 1.1.— NATURALEZA, FINALIDAD Y AMBITO DEL PLAN GENERAL.

Estas normas urbanísticas son parte integrante del Plan General de Ordenación Urbana de Llanes.

El Plan General de Ordenación Urbana de Llanes es el instrumento de ordenación íntegra de su término municipal, que, de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos fundamentales de la estructura general del territorio, clasifica el suelo con asignación de las categorías correspondientes y establece el régimen jurídico de cada una de ellas. Sirve, en consecuencia, para la delimitación de las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo, con especificación de los deberes correspondientes.

El ámbito del Plan General está constituido por la totalidad del término municipal de Llanes.

Artículo 1.2.— VIGENCIA DEL PLAN.

El Plan entrará en vigor al día siguiente de la publicación en el BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias del acuerdo de Aprobación Definitiva y el texto íntegro de sus normas.

La vigencia del Plan General será indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante modificación o revisión.

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados por el Ayuntamiento con anterioridad a la Aprobación Definitiva de este Plan que estén ejecutándose o pendientes de ejecución, se regirán por lo establecido en las Disposiciones Transitoria y Adicional Unicas.

Artículo 1.3.— REVISION DEL PLAN.

Se entiende por revisión del Plan General la alteración de su contenido, cuando afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros.

Deberá revisarse el Plan General cuando se verifique alguna de las circunstancias siguientes:

a) Entrada en vigor de algún instrumento de ordenación territorial o de planeamiento con ámbito superior al del municipio en el que se prescriba la revisión o cuyo contenido la haga necesaria.

b) Circunstancias sobrevenidas cuya entidad sea suficiente para motivar la adopción por el Ayuntamiento Pleno de nuevos criterios generales sobre la estructura general del territorio propuesta por el plan, derivados de:

- Cambios que afecten substancialmente a los sistemas generales o a la clasificación del suelo.
- Constatación de divergencias importantes entre el marco socioeconómico, de población y de actividad tomado como hipótesis en el plan, y la evolución real del municipio.
- Agotamiento de la capacidad del suelo, o constatación de excesos o desequilibrios en la ocupación de los suelos previstos.

Estas circunstancias de revisión se entienden sin perjuicio de las facultades de la Corporación para establecer motivadamente nuevos criterios de ordenación del territorio municipal que exijan revisión del plan.

A partir de la entrada en vigor del plan, se efectuarán estudios periódicos del estado de ejecución de las actuaciones previstas, que se someterán a la Corporación. A la vista de dichos estudios y de sus conclusiones, se resolverá lo que proceda en relación con la programación de actuaciones o, en su caso, con la modificación o revisión del plan.

Artículo 1.4.— MODIFICACIONES DEL PLAN.

Se consideran modificaciones del plan los supuestos de alteración de sus determinaciones que no se incluyan en el concepto de revisión, y, en general, aquellos que afecten a la clasificación del suelo o a la estructura general y orgánica del territorio de manera localizada y aislada, y no globalmente.

Su formulación corresponde al Ayuntamiento; deberá incluir los siguientes contenidos:

a) Justificación de su necesidad o conveniencia, así como de su coherencia con el resto de las determinaciones del plan.

b) Análisis de sus efectos sobre el territorio, estudio de sus efectos sobre el conjunto de la ordenación y razonamiento de los motivos por los que no es necesaria la revisión.

c) Definición de las nuevas determinaciones con el mismo grado de precisión que tuvieran las que se sustituyen.

No tendrán consideración de modificaciones del Plan General:

a) La concreción de parámetros urbanísticos y los ajustes locales y justificados en delimitaciones de ámbitos dentro de los márgenes que las normas atribuyen al planeamiento de desarrollo, aunque dichos ajustes afecten a la clasificación del suelo, siempre que ello no suponga reducción de suelos de destino público que hayan sido expresamente delimitados o cuantificados por el plan.

b) Las modificaciones del Catálogo de edificios derivadas de la aprobación o modificación de planes especiales de protección de conjuntos históricos.

Artículo 1.5.— INTERPRETACION DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN.

La interpretación de los documentos del plan se hará a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a los siguientes criterios generales:

- La unidad y coherencia entre todos los documentos, considerados como partes integrantes del plan.

- El cumplimiento de los objetivos y fines del plan que se expresan en su memoria para el conjunto del territorio y para cada una de sus áreas de referencia, barrios o zonas.

- La realidad social del momento y el lugar en que se apliquen.

En la interpretación de los documentos del plan, prevalecerán en general los textos sobre las representaciones gráficas, y, dentro de éstas, las de escala de dibujo más próxima al tamaño real.

En todo caso, cada documento del plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los que se refiera específicamente.

La normativa constituye la expresión escrita de las disposiciones que rigen la ordenación del municipio, y prevalecerán sobre los restantes documentos del plan para todas las materias que en ellas se regulan.

Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolviera las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá aquella que sea más favorable a la proporción entre dotaciones y aprovechamientos lucrativos de la edificación, a la mayor superficie y calidad de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, a la preservación del medio ambiente, del paisaje natural y de la imagen urbana, y a los intereses más generales de la colectividad.

SECCION PRIMERA: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN.

Artículo 1.6.— COMPETENIA PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN.

El desarrollo y ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Llanes, con arreglo a sus determinaciones y sin perjuicio de las competencias de otras administraciones ni de la iniciativa y colaboración de los particulares, en los términos previstos en la legislación urbanística y en esta normativa.

Artículo 1.7.— DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

El desarrollo del Plan General se efectuará con arreglo a las determinaciones de la Ley 6/1998 de Régimen de Suelo y Valoraciones, Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, Real Decreto Legislativo 1346/1976 de 9 de abril y sus disposiciones reglamentarias, Ley 6/1990 de Edificación y Usos del Medio Rural del Principado de Asturias, con las especificaciones que resulten de esta normativa según la categoría del suelo, mediante la formulación de planes parciales, planes especiales y estudios de detalle. Estos instrumentos contendrán las determinaciones y la documentación que, según su naturaleza y finalidad, establezca la legislación urbanística.

El incumplimiento de los plazos previstos en los planes por parte de la iniciativa privada faculta al Ayuntamiento para formular instrumentos de desarrollo, modificar los ámbitos de actuación y cambiar el sistema de actuación previsto, sin perjuicio del ejercicio de las facultades municipales de revisión y modificación del planeamiento en los términos previstos por la Ley.

El desarrollo del Plan General en las áreas de suelo urbanizable que cuenten con sectores delimitados se realizará mediante el correspondiente Plan Parcial, en la forma prevista en el Titulo IX de esta Normativa.

Los Planes Parciales que se tramiten en esta clase de suelo abarcarán sectores o subsectores completos y se ajustarán a las previsiones establecidas en las fichas especificas.

Para la transformación de suelos urbanizables sin sectorizar, sobre los que se hayan delimitado ámbitos a efectos del establecimiento de condiciones de desarrollo, será precisa la previa delimitación de sectores en la forma prevista en el Titulo IX de esta Normativa.

SECCION SEGUNDA: GESTION DEL PLAN.

Artículo 1.8.— MODOS DE GESTION.

Cuando se trate de realizar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos, o bien obras aisladas de urbanización o de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes en el Suelo Urbano Consolidado, la ejecución será asistemática.

Cuando la ejecución del plan en el Suelo Urbano Consolidado solamente requiera completar o reformar la urbanización, o realizar obras aisladas, se hará directamente mediante los correspondientes proyectos de obras ordinarias, con las características determinadas por la legislación de régimen local y la legislación urbanística.

La ejecución del planeamiento en el Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable se desarrollará sistemáticamente, mediante proyectos de urbanización, en polígonos o unidades de actuación delimitadas conforme a lo establecido por la legislación urbanística, de modo que se garanticen el reparto equitativo de los beneficios y las cargas y la cesión de los terrenos y aprovechamientos que procedan a favor del Ayuntamiento, a través de alguno de los sistemas de actuación previstos por la ley.

En Suelo Urbano No Consolidado, tanto el incluido en una Unidad de Actuación, como aquel que por la configuración de los terrenos no sea necesario el reparto de beneficios y cargas, y en consecuencia no se incluya en una Unidad de Actuación, podrá autorizarse la edificación siempre y cuando el interesado efectúe la cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento que le corresponde y se comprometa a la edificación y urbanización simultáneas, presentando fianza en las formas prevista en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas para garantizar las obras de urbanización en la parte que le corresponde.

En los terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado que no reúna la condición de solar podrá autorizarse la edificación siempre y cuando el interesado se comprometa a completar la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar en los términos expresados en el apartado anterior.

Artículo 1.9.— EJECUCION POR POLIGONOS O UNIDADES DE ACTUACION.

La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante los polígonos o las unidades de actuación completas que se delimiten, conforme a lo establecido por la legislación urbanística. Las unidades de actuación se delimitarán de forma que permitan, en todo caso, el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y distribución equitativa de cargas y beneficios.

Los polígonos delimitados dentro de un mismo sector no tendrán entre sí diferencias de aprovechamiento medio superiores al 15%.

Las delimitaciones de polígonos o unidades de ejecución podrá estar contenida en el Plan General o en los planes parciales y especiales que se redacten en desarrollo de sus determinaciones.

Artículo 1.10.— SISTEMAS DE ACTUACION.

El Sistema de Actuación que, en su caso, establezca la correspondiente Ficha del presente Plan General, podrá modificarse con arreglo al procedimiento establecido por la Ley para su determinación.

La aplicación de los diversos sistemas se realizará de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente.

Artículo 1.11.— EJECUCION ASISTEMATICA.

La ejecución del plan podrá realizarse de forma aislada cuando se trate de la realización directa de sistemas generales o de algunos de sus elementos, o de obras aisladas y de remodelación en Suelo Urbano Consolidado, en tal caso la obtención del suelo y bienes o derechos afectados se realizará por expropiación forzosa o mediante ocupación directa.

Artículo 1.12.— PARCELACIONES URBANISTICAS.

Las divisiones de terrenos clasificados como Suelo Urbano y Urbanizable se considerarán parcelaciones urbanísticas, por lo que requerirán licencia urbanística previa.

En el Suelo No Urbanizable será obligado obtener la declaración previa municipal de la inexigencia de licencia, a fin de acreditar que no se realizan parcelaciones urbanísticas no admitidas en estas clases de suelo. También requerirán declaración de inexigencia de licencia las segregaciones y divisiones de terrenos cuyo fin sea acomodar la configuración parcelaria a las determinaciones relativas a la clasificación y calificación del suelo y a las determinaciones de este plan para los núcleos rurales.

Las parcelaciones urbanísticas se regirán por lo dispuesto en la legislación urbanística, y por las siguientes disposiciones generales:

a) Conforme a la legislación estatal en materia de régimen del suelo, no podrán promoverse parcelaciones urbanísticas en el Suelo No Urbanizable. En Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable, las parcelaciones urbanísticas requerirán la previa aprobación del planeamiento de desarrollo necesario.

   En el Suelo Urbanizable No Sectorizado podrán autorizarse parcelaciones urbanísticas acordes con el régimen transitorio establecido en la ficha correspondiente.

b) En Suelo Urbano Consolidado, las dimensiones y características de las parcelas se ajustarán a los establecidos en esta Normativa en las zonas correspondientes.

c) Toda parcelación urbanística requerirá la previa licencia urbanística, cuya solicitud deberá acompañarse por un proyecto de parcelación.

Con independencia de la documentación exigida por la legislación en vigor y la aportación de cuantos documentos específicos complementarios se considere nece-

sario para resolver la solicitud de que se trate, los proyectos de parcelación se compondrán de los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se incluyan los siguientes extremos:

- Descripción de la finca que se trate de dividir, con indicación de la referencia catastral.
- Exposición de las razones urbanísticas y de todo orden que justifiquen la parcelación, de acuerdo con la legislación y el planeamiento vigentes.
- Indicación de las condiciones de aprovechamiento de las parcelas resultantes, con justificación de su adecuación al uso que el plan les asigna y de su capacidad para constituir lotes independientes, teniendo en cuenta que en cada uno de ellos han de satisfacerse todas las condiciones urbanísticas vigentes en la zona de que se trate.
- Descripción de cada una de las parcelas resultantes, con expresión de sus dimensiones, linderos y demás circunstancias necesarias para su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- En el caso de estar incluidas en los instrumentos de planeamiento o gestión a los que se refiere la parcelación, se acompañarán como anejos las cédulas o fichas de condiciones urbanísticas correspondientes a las fincas aportadas, así como las nuevas fichas equivalentes que las sustituyan.
- Se adjuntarán también como anejo notas simples del Registro de la Propiedad que acredite el dominio y la descripción de las fincas originales y las cargas con las que pudieran estar gravadas.

b) Plano de situación de los terrenos que se quiere parcelar, que será reproducción del plano parcelario municipal a escala mínima 1/2000.

c) Planos de estado actual, a escala 1/500 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones existentes y los usos de los terrenos.

d) Planos de parcelación, a escala 1/500 como mínimo, en los que se identifique cada una de las parcelas resultantes y sobre los que pueda comprobarse la adecuación a las condiciones del plan.

Artículo 1.13.— DECLARACION ACREDITATIVA DE LA INEXIGENCIA DE LICENCIA DE PARCELACION.

La declaración acreditativa de la inexigencia de la licencia de parcelación requerirá la presentación previa, por parte de los interesados, de la siguiente documentación:

a) Exposición de las características de la operación, con expresión de su finalidad y descripción de la finca matriz y de los lotes resultantes, indicando su superficie, la clase de suelo en que se encuentran, así como la intención, si es el caso, de acometer sobre alguno de los lotes resultantes obras o actos de uso del suelo sujetos a licencia urbanística. Cuando se trate de segregaciones rústicas, se acreditará el cumplimiento de la normativa en materia de unidades mínimas de cultivo y, en su caso, de parcelas mínimas edificables.

b) En el caso de que sobre la matriz exista algún edificio, descripción de éste, con expresión de su uso, superficie construida y número de plantas.

c) Certificación catastral de titularidad.

d) Plano catastral de emplazamiento, en el que se identifiquen los linderos de la finca matriz y se dibujen los de los lotes resultantes de la división pretendida. En el caso de que exista algún edificio, se acotarán los linderos con respecto a los linderos de la matriz y de los lotes resultantes.

e) Nota simple emitida por el Registro de la Propiedad, en la que se expongan las segregaciones o divisiones que con anterioridad se hayan producido en la finca matriz.

f) Cuantos documentos específicos complementarios se considere necesario, a juicio del Ayuntamiento, para resolver la solicitud de que se trate.

Artículo 1.14.— REPARCELACION.

Se entiende por reparcelación la agrupación de las fincas comprendidas en un polígono o Unidad de Actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos, y de los terrenos de cesión obligatoria a favor del Municipio. La reparcelación se regirá por lo dispuesto en la Legislación Urbanística y en las disposiciones reglamentarias que la desarrollen.

La reparcelación será el instrumento de gestión aplicable al Sistema de Cooperación, tanto en el Suelo Urbano No Consolidado como en el Suelo Urbanizable.

En el Sistema de Compensación se entenderá sustituida por el Proyecto de Compensación sin perjuicio de que la totalidad de los propietarios incluidos en el Polígono o Unidad de Actuación formulen Proyecto de Reparcelación Voluntaria, si el Ayuntamiento lo considera oportuno, previa constitución de las garantías suficientes del completo del deber de urbanizar.

El contenido de los proyectos de reparcelación se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística y disposiciones reglamentarias que la desarrollen.

SECCION TERCERA: INSTRUMENTOS DE EJECUCION DEL PLAN

Artículo 1.15.— CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS DE EJECUCION.

Todos los actos sujetos a intervención municipal sobre la edificación y el uso del suelo requerirán un proyecto suscrito por técnico o técnicos con competencia legal, visado por el colegio profesional correspondiente cuando este requisito sea exigido por la legislación en vigor, y ajustado a las normas que sean de aplicación.

Incluirán en todo caso la identificación de sus autores y de los terrenos, fincas o edificios a los que se refieren.

Los proyectos detallarán las obras con la precisión suficiente para que puedan ser ejecutadas directamente a partir de su contenido documental por técnicos distintos del proyectista.

Además de la documentación técnica propia de su contenido, los proyectos contendrán en todo caso la información urbanística del régimen y normativa aplicable al suelo y la edificación, con identificación del planeamiento vigente, y justificación de que las obras proyectadas se ajustan a sus determinaciones.

SECCION CUARTA: PROYECTOS DE URBANIZACION

Artículo 1.16.— PROYECTOS DE URBANIZACION Y DE OBRAS ORDINARIAS.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad ejecutar las previsiones en materia de urbanización contenidas en el Plan General y en los planes parciales y especiales.

En un proyecto único, que podrá integrar diferentes anejos, se contemplarán las soluciones constructivas, las condiciones técnicas y la programación de todas las obras necesarias para la ejecución del planeamiento en una Unidad de Actuación, o para la ejecución directa de los sistemas generales. Los servicios de urbanización serán los previstos por el planeamiento vigente.

Los proyectos de urbanización de espacios de dominio y uso privados incluirán el tratamiento de todos los espacios libres, zonas verdes y viales que se incluyan en su ámbito, con el mismo nivel de definición que si se tratara de dominio y uso público.

También podrán redactarse y aprobarse, conforme a la legislación urbanística y de régimen local, y a la normativa municipal, proyectos de obras ordinarias para las obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

Los proyectos de urbanización y los proyectos de obras ordinarias deberán contemplar y resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito en que se proyecten con los respectivos servicios y redes generales de la ciudad, o, en su caso, con los puntos de captación o vertido que se establezcan. Justificarán la capacidad y eficacia de los distintos servicios y la disponibilidad de caudales, potencias, secciones, etc. necesarias para garantizar los suministros o evacuaciones proyectados.

Los proyectos de urbanización y de obras ordinarias tendrán en cuenta la normativa vigente en materia de cálculo, dimensionamiento, características técnicas de los materiales y de la ejecución, seguridad y demás cuestiones relativas a las obras que comprendan.

Artículo 1.17.— PROYECTOS DE INICIATIVA PARTICULAR.

Los proyectos de urbanización y de obras ordinarias de iniciativa particular cumplirán la normativa general aplicable, establecida en la legislación urbanística y en la de régimen local.

Mientras su contenido no sea regulado mediante una norma u ordenanza especifica, regirán las normas siguientes:

a) Deberán ser redactados por técnico legalmente competente.

b) La memoria deberá concretar el plan de la obra, expresado en etapas y plazos de ejecución, y las necesidades previstas de cortes en la circulación, ocupación de vías públicas o interrupciones en el funcionamiento de otros servicios, con su duración y, en su caso, las soluciones provisionales o transitorias que procedan, de forma que los servicios técnicos municipales puedan determinar con precisión las incidencias de la ejecución de las obras en el funcionamiento de los servicios e infraestructuras de la ciudad.

c) La documentación técnica del proyecto aplicará las normas municipales que sean procedentes; los materiales, unidades de obra y soluciones constructivas se ajustarán a los tipos y modelos adoptados por el Ayuntamiento para sus propias obras, salvo que éste admita expresamente otras soluciones por causas justificadas.

d) En los planos, perfiles o documento más idóneo, deberá quedar de manifiesto la relación de las obras propuestas con las redes de servicios de toda clase que existan, indicándose las previsiones al respecto, bien respetándolas de forma que las obras no perturben su funcionamiento, bien modificándolas o sustituyéndolas. Asimismo, se contemplarán las servidumbres de paso o los accesos existentes, con especial atención a las rasantes con respecto a sus umbrales.

Será preceptiva la entrega al Ayuntamiento de planos de estado real de la obra terminada, antes de cualquier trámite administrativo consiguiente a la finalización de las obras.

SECCION QUINTA: PROYECTOS DE EDIFICACION

Artículo 1.18.— DEFINICION.

Son proyectos de edificación los que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones del planeamiento en materia de construcción y uso de los edificios, mediante la definición de los espacios y los elementos constructivos que los conforman, y la determinación de las obras y los materiales necesarios para realizarlos.

El contenido documental de los distintos tipos de proyectos de obras de edificación deberá adecuarse a las exigencias contenidas en la legislación y en la normativa técnica aplicable, de carácter estatal, autonómico y municipal. Estarán suscritos por técnicos competentes, con la precisión y el detalle necesarios para que la obra quede perfectamente definida y, con arreglo a ellos, cualquier facultativo con la titulación requerida pueda dirigir las obras correspondientes.

Artículo 1.19.— CLASES DE OBRAS DE EDIFICACION.

1. Obras mayores:

Tendrán la consideración de obras mayores aquellas para cuya realización se requiera proyecto técnico de acuerdo con la legislación vigente, y, en particular, las contempladas por el párrafo 2 del artículo 2 de la Ley Estatal 38/1999, de Ordenación de la Edificación

2. Obras menores:

Son obras caracterizadas por su escasa entidad económica y por su sencillez técnica, que les exime de la necesidad de proyecto técnico, dirigidas a la simple reparación, decoración, ornato o cerramiento. Se incluyen en este concepto obras tales como el revoco y enlucido de tabiques, la sustitución de pavimentos, el retejado y la reparación de cubiertas y azoteas, el cierre y vallado de fincas particulares, las reposiciones de pavimento de la vía pública, la colocación de anuncios, vallas de protección y andamios, la instalación de toldos y marquesinas y otras obras análogas.

En ningún caso las obras menores suponen alteración del volumen o de la superficie construido, del uso objetivo, de la estructura portante, la distribución interior, las condiciones de habitabilidad o seguridad de los elementos comunes del inmueble, el número de viviendas o locales que lo integran, su diseño exterior o sus características arquitectónicas.

Artículo 1.20.— DERRIBOS.

Deberá solicitarse licencia de derribo con la obligación de contar con dirección facultativa de técnico competente.

En los edificios protegidos no podrán derribarse los elementos a los que afecte la protección salvo imposibilidad técnica para lo cual se requerirá justificación suscrita por técnico competente, documentación gráfica y fotográfica y autorización de los organismos competentes. En los edificios tradicionales tampoco podrán derribarse aquellos elementos constructivos que los caracterizan, como los muros de mampostería, corredores, galerías, miradores, escaleras exteriores, hornos, etc.

La demolición deberá realizarse asegurando la estabilidad de las edificaciones colindantes, con las menores molestias posibles, regando abundantemente las fábricas y sin lanzamientos o empujes incontrolados, evitando dejar restos en el entorno del lugar o en el recorrido de los camiones a vertedero e instalando vallas de seguridad y avisos de precaución para los que transiten por la vía pública.

La solicitud de licencia de derribo irá acompañada de documentación gráfica donde se señale el punto de depósito de los escombros resultantes del mismo, que deberá hacerse dentro de alguno de los lugares de depósito autorizados.

Artículo 1.21.— EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

Los edificios e instalaciones que resultaren disconformes con la ordenación contenida en este Plan no quedan calificados como Edificio Fuera de Ordenación, salvo que en la ordenanza particular se disponga lo contrario.

Unicamente quedarán calificados como Fuera de Ordenación aquellos edificios o instalaciones que de forma expresa y especifica lo establezca este plan.

En los edificios o instalaciones calificados como Fuera de Ordenación no podrán realizarse obras de consolidación estructural o de cerramientos, aumento de volumen, modernización o, en general, cualquier tipo de actuaciones que supongan un incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exijan la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.

En casos excepcionales podrán autorizarse obras circunstanciales de consolidación y reforma (no las de vaciado con mantenimiento de fachada), cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición en un plazo de quince años desde la fecha en que pretendan realizarse.

SECCION QUINTA: TRAMITACION LICENCIA DE EDIFICACION

Artículo 1.22.— LICENCIAS URBANISTICAS. PROCEDIMIENTO.

El procedimiento de otorgamiento de licencia será el establecido en la legislación urbanística y de Régimen Local. No obstante se regula en un procedimiento especifico, el de actuaciones comunicadas, que es un procedimiento simplificado para aquellas actividades instalaciones y obras de escasa entidad técnica jurídica e impacto urbanístico y ambiental y que figura incorporado cono Anexo a este documento.

SECCION SEXTA: CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 1.23.— SUELO URBANO. DEFINICION.

De acuerdo con la legislación urbanística, en este Plan General se clasifica como Suelo Urbano:

a) El terreno ya transformado por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana, así como con servicios de abastecimiento y evacuación de agua, y suministro de energía eléctrica, siempre que tengan características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

b) Los terrenos incluidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en las dos terceras partes de su superficie edificable, cuando la parte edificada reúne o va a reunir en ejecución del plan los requisitos establecidos en el apartado anterior.

c) Los terrenos que, por ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con él.

Conforme a la legislación urbanística, el Plan General distingue las dos categorías de Suelo Urbano en función del grado de consolidación de la urbanización, el Suelo Urbano Consolidado y el Suelo Urbano No Consolidado.

Artículo 1.24.— DERECHO Y DEBER DE EDIFICAR. SOLARES.

Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbano tienen el derecho y el deber de completar su urbanización para que adquieran la condición de solares, y de edificarlos en las condiciones y plazos que establezca el planeamiento.

Son solares las parcelas de Suelo Urbano aptas para la edificación que reúnen los siguientes requisitos:

a) Acceso al terreno hasta el linde que constituye su frente, con calzada pavimentada de material impermeable y encintado de aceras.

b) Suministro de agua potable y desagüe mediante ramales de las redes generales de abastecimiento y saneamiento de la ciudad, alumbrado público y suministro de energía eléctrica.

En los casos previstos en estas normas, en atención a la dificultad de acceder a las redes generales, se admite suministro de agua de otras fuentes, así como red independiente y adecuado tratamiento del vertido.

c) Señalamiento de alineaciones y rasantes.

No podrá ser edificado ningún terreno incluido en el Suelo Urbano que no tenga la condición de solar, salvo que se trate de alguno de los dos supuestos siguientes:

a) Cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante aval bancario con los requisitos exigibles ante la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

b) Cuando se trate de construcciones destinadas a fines industriales situadas en zonas en las que expresamente prevea el plan esta posibilidad, siempre que se cumpla lo establecido en el correspondiente artículo de esta normativa.

Artículo 1.25.— SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Se considera Suelo Urbano No Consolidado el que no cuenta con urbanización consolidada o aquel que está incluido en unidades de actuación.

Los propietarios de terrenos incluidos en este tipo de suelo vendrán obligados al cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo14 de la Ley del Suelo y Valoraciones de 1998.

Artículo 1.26.— SUELO NO URBANIZABLE.

El Plan General incluye dentro de esta categoría de suelo aquellos terrenos que están sometidos a algún régimen de especial protección incompatible con su transformación por planes de ordenación territorial, y/o por la legislación sectorial en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público y aquellos otros que el plan consideró necesario preservar por su valor agrícola, forestal, ganadero, o por sus riquezas naturales.

Dentro del Suelo No Urbanizable se incluyen las siguientes categorías:

a) Suelo No Urbanizable de Protección Especial (de Sierra del Cuera, de Monumento Natural y general), integrado por aquellos espacios cuyos excepcionales valores de cualquier género les hagan merecedores de un alto grado de protección.

b) Suelo No Urbanizable de Interés (Agroganadero, Forestal y de Minería), compuesto por aquellos terrenos protegidos en función de sus singularidades agrarias, forestales, productivas o paisajísticas.

c) Suelo No Urbanizable de Costas, respecto al cual deben establecerse las medidas de protección que demanden las peculiaridades de las franjas costeras.

d) Suelo No Urbanizable de Núcleo Rural respecto de los cuales debe establecerse normas que aseguren la pervivencia y crecimiento moderado de estos núcleos, protegiendo la forma tradicional de asentamiento en el medio rural

asturiano e impidiendo formas de asentamiento residencial propias de otros suelos que rompen su carácter orgánico y su natural imbricación con el territorio y el medio rural.

e) Suelo No Urbanizable de Infraestructuras constituido por aquel Suelo No Urbanizable afectado por el trazado de la Autovía del Cantábrico y la línea de ferrocarril de F.E.V.E.

f) Suelo No Urbanizable de Quintana Tradicional, respecto de las cuales se establecen especiales medidas que garanticen su supervivencia.

Artículo 1.27.— SUELO URBANIZABLE.

El Plan General incluye dentro de esta categoría el suelo que no reúne las características establecidas por la Ley 6/1998 de Régimen de Suelo y Valoraciones para ser considerado como Suelo Urbano o Suelo No Urbanizable.

Dentro de este tipo de suelo se distinguen dos categorías:

• Suelo Urbanizable (SUR), con delimitación de sectores, susceptible de transformación mediante la tramitación del correspondiente Plan Parcial.

• Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUR.NS), con delimitación de ámbitos cuya transformación se halla sujeta a la previa concurrencia de las circunstancias establecidas en el presente plan o la legislación urbanística, y para el que se establece una normativa transitoria en tanto no se acometa su transformación.

TITULO II. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

SECCION PRIMERA. DEFINICION DE CONCEPTOS EDIFICATORIOS

SUBSECCION PRIMERA. CONCEPTOS RELATIVOS A PARCELACION Y EDIFICABILIDAD

Artículo 2.1.— ZONA.

En el Suelo Urbano, se entiende por zona, una superficie de terreno de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos de suelo y de sus intensidades, así como de las condiciones de edificación. Se representan en los planos de Zonificación de Suelo Urbano mediante una línea perimetral exterior, de color negro y gruesa, una trama y las siglas correspondientes.

Artículo 2.2.— MANZANA.

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 público.

Artículo 2.3.— PARCELA.

Se entenderá por parcela, en Suelo Urbano o Urbanizable, toda superficie acotada de terreno, que constituye una finca registral. La parcela tiene como finalidad facilitar la urbanización y posterior edificación de la misma y servirá de referencia a la intensidad de uso que se haya de aplicar sobre el conjunto de su superficie.

Toda parcela en Suelo Urbano debe tener la condición de solar o adquirirla antes de que la edificación que en ella se construya pueda ser utilizada.

Artículo 2.4.— LINDEROS.

Son las líneas perimetrales que delimitan la parcela, el que delimita la parcela respecto de la vía pública o espacio libre público a que dé frente se denomina frontal, el opuesto se denomina trasero, siendo los restantes linderos los laterales.

El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios el deslinde y amojonamiento de las parcelas.

Artículo 2.5.— PARCELA NETA.

Se refiere al espacio resultante de la parcela una vez excluidas las cesiones a las que venga obligada a realizar su propietario en ejecución de las determinaciones de este plan.

Artículo 2.6.— PARCELA MINIMA.

Es la establecida por el planeamiento sobre la base de las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas por el plan para cada zona, por considerar que las unidades parcelarias que no reúnan determinadas dimensiones o forma conducen a soluciones urbanísticas inadecuadas.

El cumplimiento de las condiciones de superficie, dimensión de linderos o forma de parcela, establecidas en este plan o en los planes que lo desarrollen, son requisito necesario para el otorgamiento de la licencia de construcción.

Las parcelas mínimas o de inferior superficie son indivisibles, condición que deberá hacerse constar en las transmisiones que en de dicha finca se efectúen.

En las zonas en las que así se establezca expresamente en su ordenanza específica podrán otorgarse licencias de construcción en parcelas de superficie inferior a la establecida como mínima cuando se acredite debidamente que dicha parcela responde al parcelario tradicional existente anterior a la Aprobación Definitiva de este plan o constituya la parte de una parcela que el plan haya incluido parcialmente dentro de una determinada zonificación.

Artículo 2.7.— DENSIDAD RESIDENCIAL.

1. Se refiere a la intensidad de uso residencial, medida en número máximo de unidades de vivienda que pueden asentarse en cada hectárea de terreno (viv./Ha).

2. La densidad, igual que la edificabilidad, se califica con los conceptos relativos de bruta o neta, según las características del terreno que se utiliza para la medición.

Artículo 2.8.— SUPERFICIE EDIFICADA O CONSTRUIDA Y SUPERFICIE EDIFICABLE.

1. Superficie edificada o construida y edificable:

a) Por planta, la comprendida entre los límites exteriores correspondientes a cada una de ellas, incluidos tendederos cubiertos y cuerpos volados. Se mide en m^2 de techo susceptible de cubrir espacios de potencial uso privado.

Los vuelos cerrados, galerías y miradores computarán al 100% de su superficie construida real; los porches, corredores, miradores y terrazas cubiertas computan al 50% de su superficie construida real, los balcones y terrazas descubiertas al 25%, las terrazas en ático retranqueado no computan.

b) En planta de bajocubierta, la correspondiente a la planta bajocubierta cuando la altura libre sea al menos de 1,50 m.

c) Se exceptúan del cómputo de las superficies edificadas los primeros 3 m^2 de terraza-tendedero en cada vivienda.

d) Las superficies edificadas totalmente bajo rasante del terreno original no computan a efectos de edificabilidad, pero sí a efectos del calculo de los grados o niveles (con sus correspondientes superficies máximas) de los usos que en ellos puedan autorizarse de acuerdo con las determinaciones de este plan.

Los semisótanos y sótanos computarán en la superficie proporcional al volumen de la planta correspondiente que emerja del terreno en su estado original, sin considerar los movimientos de tierras previstos para la parcela como consecuencia de la edificación sobre la misma o para la ocultación parcial de esas plantas bajo rasante. En caso de duda o discrepancia los técnicos municipales podrán solicitar la presentación de levantamiento topográfico del terreno original suscrito por técnico competente. No computarán en vivienda colectiva o uso terciario cuando se destinen a garajes, trasteros o cuartos de instalaciones.

La planta bajocubierta no computará cuando se destine a trasteros o instalaciones comunes del edificio (ascensores, cuartos de basura, calderas o contadores, etc.).

e) Total, es la suma de las anteriores.

2. Superficie máxima edificable:

a) Será la máxima superficie edificable que cada ordenanza particular de este plan autoriza a construir; la superficie edificada total no podrá superar la superficie máxima edificable..

b) Se define de tres maneras:

- Asignando una edificabilidad máxima a cada parcela a través de limitaciones de fondo y frente de la edificación, separaciones entre edificaciones y máximo número de plantas, que se concreta en una envolvente máxima edificable siendo ésta la que definirá la máxima superficie susceptible de ser edificada.

- Asignando un índice de aprovechamiento o coeficiente de edificabilidad neto o bruto, por cada m^2 de superficie.

- Asignando una superficie máxima edificable en valor absoluto, independientemente de la superficie a la que se refiere.

c) Cuando una ordenanza particular acuda a las dos maneras anteriores para definir la superficie máxima y exista discordancia entre ellas, ésta será la menor de ambas.

Artículo 2.9.— SUPERFICIE UTIL.

Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o de un edificio la suma de las superficies útiles de los locales que los integran.

La medición se realizará siempre a cara interior de paramentos terminados.

Artículo 2.10.— SUPERFICIE OCUPADA.

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal. La superficie de los patios de parcela se descontará de la superficie ocupada cuando no estén edificados en planta baja.

Artículo 2.11.— EDIFICABILIDAD.

1. Envolvente máxima edificable.

a) Se entiende por envolvente el conjunto de superficies externas que dan forma o volumen geométrico a la edificación.

b) La envolvente máxima edificable de una parcela será aquella que corresponda al frente y fondo máximos edificables, incrementando el fondo máximo con los vuelos permitidos para cada categoría de suelo (dimensiones máximas en perpendicular y paralelo a la fachada), multiplicado por el número

máximo de plantas autorizado, incrementado por el aprovechamiento bajocubierta (con las dimensiones de muretes y altura al alero que para éste se permitan en cada zona).

2. Coeficiente de Edificabilidad o Indice de Aprovechamiento.

a) Se trata de un valor que expresa la relación de la superficie máxima edificable que este plan autorizan a construir por cada m^2 de superficie de parcela, solar, zona, polígono o Unidad de Actuación (m^2/m^2).

b) El Coeficiente de Edificabilidad viene señalado por este plan para los distintos ámbitos y debe entenderse aplicable sobre las superficies de terreno brutas o netas, una vez descontadas las cesiones, en función de lo expresado por cada ordenanza particular.

SUBSECCION SEGUNDA. CONCEPTOS RELATIVOS A LAS TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.

Artículo 2.12.— EDIFICACION EXENTA O AISLADA.

Aquella construcción, que ubicándose sobre una sola parcela no está en contacto con ninguna de las construcciones situadas en las parcelas adyacentes, no ocupando la totalidad de la parcela, quedando superficie destinada a espacios libres de uso público o privado.

Artículo 2.13.— EDIFICACION PAREADA.

Edificación pareada es la construcción que ubicándose en una sola parcela tiene un lateral en contacto con la edificación situada en la finca adyacente y exentas todas las demás.

Artículo 2.14.— EDIFICACION AGRUPADA.

La que presenta la condición de exenta, al menos a una de las parcelas adyacentes.

Artículo 2.15.— EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS.

Aquella que solo mantiene fachadas libres a viarios y fondo de terreno.

Artículo 2.16.— EDIFICACION TRADICIONAL.

Se considera como edificación tradicional, a efectos de marcar criterios estéticos y compositivos, toda construcción de carácter rural o urbano, tanto vivienda como edificaciones complementarias o al servicio de las explotaciones del campo, realizadas antes de 1940 con materiales autóctonos, por entender que es a partir de esa fecha cuando se comienzan a utilizar tipologías y materiales exógenos, en muchos casos inadecuados.

En Suelo No Urbanizable se considerarán las ruinas de suficiente entidad como edificaciones tradicionales existentes, de cara a permitir su recuperación con las condiciones que para estas edificaciones tradicionales se establezcan en cada ordenanza concreta. A estos efectos se consideran como “ruinas con suficiente entidad” aquellas que presenten un grado de consolidación equivalente a los muros completos de la planta baja.

SUBSECCION TERCERA. CONCEPTOS RELATIVOS A ALINEACIONES Y ESP. LIBRES.

Artículo 2.17.— ALINEACIONES.

1. Las alineaciones exteriores son las fijadas por el plan en los planos de ordenación como límite de las parcelas edificables, separándolas de los espacios libres públicos y viales.

2. Las alineaciones interiores son las que el plan establece al interior de las parcelas para deslindar las partes de las mismas que son edificables de las que no lo son.

3. Ambos tipos de alineaciones, exteriores e interiores, quedan consideradas como alineaciones oficiales a la Aprobación Definitiva del presente plan y su definición puede hallarse bien en la Normativa, bien en los Planos de Ordenación o bien en ambos a la vez, prevaleciendo, en caso de contradicción, la Normativa sobre el Plano.

Se podrán redactar Estudios de Detalle, en las áreas en que así se señale, para reajustar ambos tipos de alineación.

4. Todas las parcelas deben ajustarse a las alineaciones existentes o a las señaladas en su caso, tanto para la edificación como para los cerramientos de solares en edificación aislada.

5. En los cruces de calle los encuentros entre alineaciones exteriores se resolverán con un chaflán mínimo de 4 m., este requisito no será de aplicación cuando formen un ángulo igual o superior a 120º, estos chaflanes tendrán a todos los efectos la consideración de alineación exterior y se aplicarán en toda la altura del edificio.

Podrán ser sustituidos por el círculo inscrito correspondiente a instancia de la propiedad o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario para la mejor ordenación del tráfico.

Artículo 2.18.— POSICION RESPECTO DE LA ALINEACION.

Respecto de las alineaciones la edificación puede estar en alguna de las siguientes situaciones:

1. En línea, cuando el cerramiento o la línea de edificación coincida con la alineación.

2. Fuera de línea, cuando el cerramiento o la línea de edificación sean exteriores a la alineación.

3. Remetida, cuando el cerramiento o la línea de edificación sean interiores a la alineación

Artículo 2.19.— COLINDANTES.

Se entenderá por parcela colindante aquellas adyacentes en todo o parte del perímetro de la finca, incluyéndose las que están separados por camino o cauce público.

Se entenderá por edificación colindante aquella construcción del entorno de la parcela cuya finca comparte total o parcialmente lindes con la misma, de acuerdo con las condiciones expresadas en el párrafo anterior.

Artículo 2.20.— RASANTES.

Es la línea marcada por el planeamiento como perfil longitudinal de una vía o terreno.

Serán las que señalen los servicios técnicos, la Comisión de obras o el plan, atendiendo a criterios de menor movimiento de tierras, horizontalidad en cruce de calles, evitación de inundaciones, etc., en ausencia de otra definición se tomará como rasante el perfil existente en vías consolidadas.

Artículo 2.21.— PLANO DE FACHADA.

Es el plano o planos verticales que delimitan el edificio sobre rasante, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del mismo, excepción hecha de los salientes o vuelos autorizados.

Artículo 2.22.— LINEA DE EDIFICACION.

Es la intersección del plano de fachada de planta baja con el terreno.

Artículo 2.23.— LINEA DE FACHADA.

Es la línea de edificación correspondiente al vial que sirve de acceso a la parcela.

Artículo 2.24.— RETRANQUEO.

Es la distancia entre la edificación y el lindero más próximo, medida en horizontal y perpendicularmente al lindero, se aplicará tanto a las plantas sobre rasante como a las partes de los semisótanos que emerjan de la rasante o del perfil original del terreno.

Artículo 2.25.— OCUPACION BAJO RASANTE.

Las construcciones enteramente subterráneas destinadas exclusivamente a uso de garaje, trasteros o instalaciones generales (nunca las partes emergentes de los semisótanos) podrán ocupar los espacios libres privados de parcela correspondientes a los retranqueos a linderos y a alineación exterior.

El resto de espacios libres entre edificaciones podrá ser ocupado bajo rasante por sótanos y semisótanos, computando éstos últimos en la parte proporcional emergente, con las condiciones establecidas en el artículo4.9.

Para el resto de usos, la ocupación bajo rasante, o perfil original del terreno, deberá ceñirse exclusivamente a la proyección del edificio principal.

Artículo 2.26.— SEPARACION ENTRE EDIFICIOS.

Es la dimensión que separa las fachadas de dos edificios, cuando se establezca por la ordenanza particular se habrá de cumplir tanto si están las edificaciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías o espacios públicos, medida entre cualquier punto de los planos de las mismas.

Artículo 2.27.— LUCES RECTAS.

1. Se consideran luces rectas, a los efectos de ubicación de construcciones en tipologías de edificación abierta, en cualquier uso, las distancias existentes entre los huecos de iluminación y ventilación de fachada de un edificio y cualquier punto de otro edificio o lindero de finca, se tendrán en cuenta incluso entre edificios afectados por ordenanzas o zonificaciones distintas.

2. Estas distancias se medirán sobre el eje vertical del hueco, desde el plano de fachada, perpendicularmente al mismo sobre la proyección horizontal.

3. Las luces rectas tendrán una magnitud mínima de:

a) Linderos. Todo hueco mantendrá una luz recta libre a linderos igual al 50% de la altura del edificio en esa fachada, medida desde el suelo del local al que sirve hasta el límite de cornisa situada sobre él. En todo caso será como mínimo de 3 m. a linderos de fincas colindantes y 5 m. a ejes de caminos.

b) Edificaciones. Con otras edificaciones, el 50% de la suma de las alturas totales de las edificaciones opuestas, medidas desde el nivel del suelo del local a las cornisas respectivas. En todo caso será como mínimo de 6 m.

Artículo 2.28.— FONDO DE EDIFICACION.

1. Se entenderá como tal aquella que define el fondo máximo que puede alcanzar la edificación, por definición de la situación de la fachada posterior del edificio.

2. El fondo de edificación, se medirá en, al menos, dos puntos intermedios, uno a cada lado del punto medio de la fachada principal y en dirección perpendicular a la misma hasta donde concluya la edificación.

3. La línea de máxima profundidad edificable se especifica en cada ordenanza particular para las zonas que así lo requieran. Excepcionalmente, podrá ser distinta cuando se trate de edificios públicos o algún tipo de equipamientos.

4. Para la profundidad de edificación no solo se establece su máxima dimensión, sino también la mínima que se considera necesaria para la habitabilidad de los edificios.

5. Cuando el edificio se encuentre con fachadas opuestas a calles a distinta rasante, podrá autorizarse para las plantas que se admitiesen por debajo de la planta baja, aunque no para ésta, aumentar el fondo máximo permitido en la ordenanza particular hasta los 16 m., siempre en la parte que haya de quedar totalmente enterrada, de cara a facilitar la construcción de garajes, respetando en todo caso el ancho fijado para los viales, los espacios previstos para zonas verdes públicas, retiros a linderos y colindantes, luces rectas, etc.

Artículo 2.29.— FRENTE MINIMO DE EDIFICACION.

1. Se establece, de forma particularizada en cada zona, la dimensión mínima de frente de fachada que se considera necesaria para que la edificación sea habitable.

2. El frente de edificación se medirá sobre la línea de alineación exterior de la fachada y desde uno a otro extremo de la edificación al nivel de la planta tipo.

3. Si por la disposición especial de un solar, éste dispone de ancho suficiente en su interior, pero no alcanza el frente mínimo en la línea de alineación exterior, no podrá ser edificada hasta tanto no se le agregue el suelo necesario para cumplir este Plan. No obstante, el Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, acordar una tolerancia sobre el frente mínimo cuando el resto de la distribución del edificio, además de cumplir las necesarias Normas de Edificación, solucione satisfactoriamente los problemas derivados del escaso frente de fachada y se compruebe que no hay posibilidad a medio plazo de obtener el suelo necesario para cumplir el requisito de frente mínimo.

Artículo 2.30.— FRENTE MAXIMO DE EDIFICACION.

Se establece para determinadas zonas la dimensión máxima de frente de fachada con el objeto de preservar el desarrollo tipológico propio de esas zonas.

Artículo 2.31.— OCUPACION MAXIMA.

Es el porcentaje de superficie de parcela neta que puede ser ocupada por la edificación, y se expresa mediante un coeficiente de ocupación en función de la superficie.

En algunos casos la ocupación permitida puede resultar menor a la establecida como máxima como consecuencia de la aplicación de los parámetros relativos a retranqueos, la separación entre edificios etc.

Artículo 2.32.— SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA.

Es el área que queda libre de edificación como consecuencia de la aplicación del coeficiente de ocupación máxima de parcela. Sobre esta superficie mínima libre de parcela no se puede levantar edificación alguna, sea principal o auxiliar.

Artículo 2.33.— LIBERACION DE SUPERFICIES.

No podrán segregarse las superficies sin edificar que hayan sido tenidas en cuenta para el cómputo de la edificabilidad cuando ésta ya haya sido materializada, no pudiendo liberarse más que con el derribo del edificio.

Artículo 2.34.— PATIOS DE EDIFICACION.

1. Se denomina genéricamente “patios de edificación” a todos los huecos verticales, resultantes de la distribución de los volúmenes de edificación que no tienen una prolongación o continuidad vial, y cuya función es la de proporcionar luz y/o ventilación a los edificios.

2. Se consideran como tales, el patio de manzana, los patios interiores de parcelas, los patios mixtos o semiabiertos al patio de manzana o a la vía pública y los patios ingleses.

3. Podrán estar cubiertos o protegidos mediante soluciones constructivas cuya transparencia (90%) y ventilación natural (50% de la superficie del patio) garanticen la idoneidad de su función.

4. Para su dimensionamiento se estará a lo dispuesto en las Normas de Diseño del Principado de Asturias en Edificios Destinados a Vivienda, que se acompañan como anexo de este plan.

5. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo los supuestos contemplados para patios de manzana.

6. Los patios adosados a linderos con otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante. Podrán cerrarse con muros de altura máxima 3 m.

7. Los patios ingleses estarán dotados de protecciones adecuadas. No podrán situarse en alineaciones a calle, salvo en el caso de edificios de vivienda unifamiliar.

8. La dimensión de los patios de manzana se deduce de la aplicación de los fondos máximos y alineaciones interiores definidos en los planos de zonificación de Suelo Urbano, prevaleciendo en todo caso la medida gráfica sobre la numérica, con un mínimo de 7 m.

9. El pavimento de los patios no podrá rebasar en ninguno de sus puntos la medida de 50 cm. por encima del forjado de techo de planta baja. Si por razones de la pendiente del terreno la cubierta del patio de manzana alcanzara la altura de la primera planta de un edificio deberá retranquearse al menos 7 m. de su fachada interior.

10. Las soluciones de proyecto buscarán que los patios cuenten con una puerta de acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escalera u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

Artículo 2.35.— PATIOS MANCOMUNADOS.

Son patios mancomunados los comunes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio de parcela.

La constitución de la mancomunidad deberá realizarse mediante escritura pública en la que se constituya un derecho real de servidumbre mutua sobre los solares e inmuebles afectados e inscribiendo tal titulo en el Registro de la Propiedad.

Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, que no podrá otorgarla en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran ese complemento para alcanzar la dimensión mínima.

Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas, o mediante muros de fábrica de altura no superior a 2 m.

Artículo 2.36.— PATIOS DE PARCELA ABIERTOS.

Se consideran abiertos aquellos patios cuya relación de forma sea P menor o igual que F, siendo P su profundidad, medida desde el plano de fachada, y F el ancho de su embocadura.

Para que tengan carácter de patio abierto el valor de P, en cualquier punto, debe ser mayor o igual de 1,5 m.

El valor de F será H/3, con un mínimo de 6 m. Dichos valores podrán reducirse a H/5 y 3 m. cuando los costados del patio sean ciegos.

Se podrán disponer patios abiertos tanto en las fachadas principales como en las que recaigan a patios de manzana.

Artículo 2.37.— PARED MEDIANERA.

1. A efectos de este plan, se entenderá como pared medianera la que se define como tal en el Código Civil, o aquella pared ciega que permite adosar otra de idénticas condiciones a la propiedad colindante. Esta pared medianera puede estar interrumpida por patios interiores, mancomunados o no.

2. Si la medianera de un edificio puede quedar parcialmente descubierta por diferencias de altura edificadas, ésta deberá ser tratada con idénticos criterios de color, materiales y composición de la fachada a la calle. Los gastos correrán a cargo del constructor de la nueva edificación.

3. Si la medianera quedase totalmente al descubierto por el incumplimiento de la obligación de edificar por parte del propietario de la parcela colindante en los plazos que se pudieran establecer, los gastos de tratamiento de la misma, correrán a cargo de dicho propietario, sin perjuicio de las posteriores acciones de que fuera objeto. El Ayuntamiento podrá compeler a los propietarios para el cumplimiento de tal obligación utilizando los medios de ejecución forzosa previstos en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

4. Cuando, como consecuencia de la demolición de una edificación existente para sustituirla por otra obra nueva, vaya a quedar al descubierto parte de la pared medianera que inicialmente quedara oculta, el costo del tratamiento de la misma, correrá a cargo del constructor de la edificación.

5. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras o actuaciones de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general, y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento, haciendo uso de los medios de ejecución forzosa a los que antes nos referimos.

SUBSECCION CUARTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LOS VUELOS

Artículo 2.38.— CUERPOS VOLADOS.

1. Se prohiben los vuelos en planta baja. Se prohiben las escaleras exteriores, voladas o sobre muretes (no apoyadas en el terreno), de acceso a los edificios, cuando superen un desnivel de 1,0 m., cuando superen este desnivel, como consecuencia de la pendiente del terreno, se apoyarán en el propio terreno en todo su desarrollo.

2. En calles, o tramos de la misma, de anchura inferior a 6 m. se prohiben los vuelos. Si el ancho está comprendido entre 6 y 12 m. solamente se permitirán balcones y miradores, con un vuelo máximo del 10% del ancho de la calle. Para calles de anchura igual o superior a 12 m. se permiten todo tipo de vuelos, con una dimensión máxima de 1,2 m.

3. Todos los cuerpos volados se separarán también al menos 0,60 m. de los linderos, medianerías y edificaciones colindantes, la altura mínima sobre la acera o

pavimentación será de 3 m. y su proyección sobre la misma quedará retranqueada como mínimo 0,25 m. del bordillo.

4. Se fija un vuelo máximo común sobresaliendo de la alineación exterior y medido perpendicularmente de 1,20 m., sin perjuicio de las condiciones particulares de cada tipo de vuelo. Su canto máximo será de 20 cm.

5. En todo caso se respetará el arbolado existente.

6. El vuelo máximo autorizado para los aleros sobresaliendo de la alineación exterior será de 0,80 m., no computará a efectos de luces rectas, retranqueos, etc. Este vuelo máximo podrá superarse, hasta alcanzar 1,2 m., cuando se trate de aleros múltiples ejecutados en madera, con varios pisos de canes, o aleros singulares ejecutados en otros materiales. Su canto máximo será de 15 cm., salvo en este último caso singular.

Artículo 2.39.— CUERPOS VOLADOS CERRADOS.

Cuerpos volados cerrados son aquellos elementos de la edificación que sobresalen del plano de fachada, acondicionados como espacio interior habitable y están ejecutados con materiales opacos, con o sin huecos.

Su superficie real contabiliza completamente a efectos de edificabilidad, ya que no implican diferencia alguna con el resto de las áreas construidas

El vuelo máximo autorizado es de 1,20 m. en defecto de lo establecido por cada ordenanza particular o la limitación por anchura de calle.

Artículo 2.40.— GALERIAS.

Las galerías son elementos arquitectónicos tradicionales de la edificación, con un interesante valor tipológico, que generalmente no sobresalen del plano de fachada, de composición horizontal, acondicionados como espacio interior habitable y que están ejecutados básicamente con carpintería, combinando las partes fijas y las practicables. En algunos casos se presentan como cuerpos apoyados en pies derechos de gran esbeltez.

Estos espacios podrán estar separados de cualquiera de las piezas habitables mediante muros, carpinterías practicables o combinación de ambos.

Su superficie computará íntegramente, como ampliación del espacio interior al cual dan servicio.

El vuelo máximo autorizado es de 1,20 m. en defecto de lo establecido por cada ordenanza particular o la limitación por anchura de calle.

Artículo 2.41.— MIRADORES.

Los miradores son elementos de la edificación que sobresalen del plano de fachada y de composición generalmente vertical, comprendiendo en algunos casos varias plantas, acondicionados como espacio interior habitable y que están ejecutados básicamente con carpintería.

Estos espacios podrán estar separados de cualquiera de las piezas habitables mediante muros, carpinterías practicables o combinación de ambos.

Su superficie computará íntegramente, como ampliación del espacio interior al cual dan servicio.

El vuelo máximo perpendicular a la fachada se establece en 1,20 m., en defecto de lo establecido por cada ordenanza particular o la limitación por anchura de calle, su frente máximo será de 2,40 m., con separación mínima entre miradores contiguos de 1,20 m. Todos sus paramentos serán de carpintería, con elementos transparentes en un 60% de su superficie, prohibiéndose expresamente los muros y antepechos de fábrica.

Artículo 2.42.— BALCONES.

Balcones son aquellos vuelos abiertos por prolongación del forjado del piso, que sobresalen del plano de fachada, exteriores y accesibles desde el edificio y sin mas cerramientos que la barandilla de protección. En algunos casos permiten el acceso desde varias piezas interiores mediante varios huecos, pudiendo en este caso exceder el frente máximo autorizado.

La superficie construida computará a efectos de edificabilidad al 25% de la real.

El vuelo máximo perpendicular a la fachada se establece en 0,60 m., en defecto de lo establecido por cada ordenanza particular o la limitación por anchura de calle, su frente máximo para un único hueco será de 1,20 m., con separación mínima entre balcones contiguos y del resto de vuelos de 0,60 m. La barandilla de protección no será de fábrica o ciega en ningún caso, cumpliendo con las condiciones generales establecidas para éstas.

Artículo 2.43.— TERRAZAS.

Terrazas son aquellos espacios exteriores y accesibles desde el edificio, con retranqueo del plano de fachada, delimitados por elementos de la propia fachada, petos, barandillas, etc.

Sus dimensiones contabilizarán como el 50% de la superficie real a efectos de edificabilidad cuando sean cubiertas, al 25% cuando sean descubiertas, las terrazas en ático retranqueado no computan.

Su vuelo, si existe, será inferior a 0,60 m. Los antepechos podrán ser de fábrica hasta una altura de 0,95 m., no pudiendo cerrarse el resto de la altura con carpintería o elemento similar, en cuyo caso pasarán a considerarse como galería, computando al 100%.

Artículo 2.44.— CORREDORES.

Responden a un caso particular de las terrazas, siendo elementos constructivos tradicionales, no volados generalmente, integrados en el volumen principal de la edificación, limitados por una barandilla de madera.

La superficie construida computará a efectos de edificabilidad al 50% de la real.

Las condiciones que se establecen son iguales a las de los balcones, sin limitación de frente.

Artículo 2.45.— MARQUESINAS. TERRAZAS CERRADAS.

Se prohíbe la construcción de marquesinas, excepto en los siguientes casos:

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas con proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

Su altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno, en toda su longitud, será de 3,0 m. Su saliente será como máximo igual al ancho de la acera menos 0,50 m., en caso de no existir ésta será de 1/6 del ancho de la calle ó 2 m. Su espesor no superará los 0,20 m. No rebasarán en más de 10 cm. la cota de pavimento terminado del primer piso.

En la totalidad del territorio municipal, incluidos los ámbitos del Plan Especial del Casco Antiguo y del Barrio de El Cueto, se permiten las terrazas cerradas con uso de hostelería como expansión de instalaciones existentes. En caso de adosarse a las fachadas del edificio su diseño deberá procurar su integración con la composición, fachada y carpinterías de la edificación.

En las marquesinas y terrazas cerradas las aguas no podrán verter por goteo a la vía pública. En todo caso se respetará el arbolado existente.

Artículo 2.46.— TOLDOS.

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de 2,25 m. Su saliente respecto de la alineación exterior no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 0,50 m., sin sobrepasar los 3 m., respetando, en todo caso, el arbolado existente. Los toldos se colocarán exclusivamente en planta baja.

Los toldos fijos se sujetarán a las condiciones establecidas para las marquesinas.

Artículo 2.47.— ROTULOS.

Salvo mayores limitaciones de la ordenanza particular, los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo de 10 cm., debiendo además cumplir las siguientes condiciones:

1. Quedan prohibidos los anuncios estables en tela, cartón u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética.

2. En planta baja y entreplanta podrán ocupar únicamente una franja de altura inferior a 1,0 m., situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir estos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m. del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de 0,50 m. de lado y saliente 3 cm., podrán situarse en las jambas. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para estas, y pudiendo sobrepasar, por encima de ellas, una altura máxima igual al espesor de éstas.

3. Las muestras colgadas en el resto de plantas de edificios podrán ocupar únicamente una franja de 0,5 m. de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y con su misma anchura como máximo, y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

4. En zonas de uso no residencial, podrán colocarse anuncios como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de fachada, con una altura no superior a 1/10 de la que tenga el edificio, sin exceder de 2 m., y siempre que esté ejecutada con letra suelta.

5. En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

6. En los muros linderos que queden al descubierto pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas en las fachadas.

Para la verificación del cumplimiento de estas condiciones la solicitud de licencia estará acompañada de una representación gráfica de, al menos, la parte de fachada afectada por la muestra que, en todo caso, comprenderá toda la porción del edificio situada a nivel inferior al de la muestra.

Artículo 2.48.— BANDERINES.

Cumplirán los siguientes requisitos:

1. Los anuncios, incluso los luminosos, perpendiculares al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos a una altura mínima sobre la rasante de la acera o del terreno de 3,0 m., con un saliente máximo igual al fijado para los cuerpos volados cerrados. Su dimensión vertical máxima será de 1,0 m. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual a su espesor. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

2. En zonas de edificación no residencial y en los edificios exclusivos con uso de espectáculos, comercial o industrial, se permitirán los banderines verticales con altura superior a 1,0 m., con un saliente máximo igual al señalado para las marquesinas.

SUBSECCION QUINTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LA ALTURA DE LA EDIFICACION

Artículo 2.49.— ALTURA.

1. Se entiende por altura de cornisa de la edificación, la distancia vertical entre la rasante de la acera, o del terreno, y la cara inferior del forjado o cubierta que constituya el techo de la última planta. La altura total se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

2. La altura se medirá en el centro de cada fachada, sin que por accidentado que sea el terreno, se puedan sobrepasar el número de plantas o la altura máxima fijada en ninguna de las rasantes del terreno.

A estos efectos se entiende por fachada, aquel frente de edificación que tiene señaladas alineaciones o da frente a vía o espacio público especificado en este plan.

Se entenderá por fachada principal aquella que da frente a calle o espacio público de mayor categoría y grado, cuando en ella se encontrare el acceso al edificio.

3. La altura máxima de la edificación se regula en este plan, por una o ambas de estas dos unidades de medida.

a) Distancia vertical en metros desde la rasante de la calle, a la que da frente, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

b) Número total de plantas, en las que se incluirá la planta baja, pero no los semisótanos o sótanos.

c) La relación entre ambas magnitudes se rige por el siguiente cuadro:

Núm. de plantas	Altura de cornisa
2	7 m
3	11 m
4	14 m
5	17 m

4. Si en el cálculo de la distancia vertical, y debido a la pendiente de la calle, la cara inferior del techo de la planta baja quedase en algún punto de la fachada a una altura, respecto a la rasante, mayor de 5,50 m. o menor de 2,50 m., la longitud de la fachada se dividirá en las porciones necesarias escalonando sus alturas de manera que se adapte a la pendiente del terreno sin sobrepasar los límites antes expuestos y con un fondo mínimo de 6 m.

5. Cuando el edificio presente fachada a dos o más viales a diferente rasante, con un desnivel superior a 3 m., se tomará como rasante de referencia la situada a cota inferior, aunque la calle en la que se encuentre sea de menor orden o anchura que las restantes o el acceso se produzca desde la calle más elevada.

6. Altura de cornisa o alero es la distancia entre la rasante de la calle y la cara inferior del plano del alero, en caso de no existir éste se tomará la intersección del plano de fachada con la cara inferior del último forjado horizontal bajo la cubierta, o, en caso de existir uso bajocubierta, con la cara inferior del forjado inclinado o curvo de cubierta.

7. Por encima de esta altura máxima de edificación solamente podrán levantarse las construcciones que se señalan en el artículo 4.61 de esta normativa.

Artículo 2.50.— ALTURA MINIMA.

Se autoriza la disminución, en relación con la señalada como máxima para cada zona, de una planta o 3,5 m. máximo.

Artículo 2.51.— ALTURA DE PISO.

Es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 2.52.— ALTURA LIBRE DE PISOS.

El concepto de altura libre de pisos, se referirá a la distancia desde la superficie del pavimento acabado hasta la cara inferior del techo, o falso techo si lo hubiera, de planta correspondiente.

Artículo 2.53.— PLANTA.

1. Se denomina planta a cada uno de los niveles de la edificación.

2. Se distinguen los siguientes:

a) Planta Sótano, la situada debajo de la Planta Baja o Semisótano, si lo hubiera, de manera que no puede tomar luces del exterior.

b) Planta Semisótano, aquella que tiene toda o parte de su cara inferior de techo sobre la rasante del terreno, a más de 0,50 m. y menos de 1,2 m., por donde toma luces, y su piso totalmente bajo ella.

En parcelas con gran diferencia de rasante puede contar con acceso a nivel de piso desde la parte baja del terreno, en cuyo caso, para ser considerada como tal semisótano, su cara inferior de techo no sobrepasará la altura de 0,50 m. sobre la rasante más elevada.

En caso de tener la cara inferior de techo a más de 1,2 m. sobre rasante del terreno o acera se considerará a todos los efectos como planta sobre rasante.

c) Planta Baja o inferior del edificio, es la más próxima a la rasante del terreno, siempre que su distancia de pavimento terminado a la rasante sea inferior a 1,50 m., ya sea por encima o por debajo de la misma. La altura libre de piso será inferior a 4,0 m., la cara superior del forjado de planta baja no podrá superar los 4,50 m. sobre la rasante del terreno o de la acera.

d) Entreplanta, aquella que tiene, en su totalidad, el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja a la que sirve. Se admite la construcción de entreplantas, con una superficie útil inferior al 50% de la planta baja a la que esté adscrita, la altura libre mínima será de 2,80 m. para la parte inferior y 2,30 m. para la superior, su uso estará en todos los casos vinculado a la planta baja, sobre la cual ha de producirse la proyección de la superficie de la entreplanta.

e) Planta de Piso, cualquiera de las restantes de la edificación. En todo caso tendrá la consideración de planta, a efectos del cómputo del número de plantas, aquella que cuente al menos con fachada externa de fondo superior a 6 m., cuando existan dos o más sótanos o semisótanos.

f) Atico, última planta de un edificio con cubierta plana o mixta, cuando su superficie edificada es inferior a la tipo de las plantas inferiores y sus fachadas se encuentran retranqueadas del resto de los planos de fachada del edificio. En edificios entre medianeras o sensiblemente alargados, longitudinales, el ático podrá alcanzar la línea de medianera o de testero de fachada sin retranquearse.

d) Bajocubierta, espacio comprendido entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta, de manera en toda o en parte de su altura se interfiere con la cara inferior del alero o plano más bajo de la cubierta.

La altura libre será igual a las fijadas en el punto 3 de este artículo para las plantas de piso en al menos 2/3 de la superficie útil de cada estancia, no siendo inferior a 1,50 m. en el punto más bajo. Esta condición debe quedar gráficamente expresada en los proyectos que se presenten a licencia.

3. Salvo determinación contraria en las normas de uso o zona, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de 2,50 m., con la excepción de los espacios bajocubierta. Las construcciones realizadas conforme a planeamientos anteriores no se sujetarán a esta norma.

4. La altura libre en sótanos y semisótanos será de 2,30 m. aunque en algunos puntos las instalaciones y estructura cuelguen hasta dejar 2,10 m. libres, como máximo en un 15 % de la planta, salvo las excepciones establecidas en la ordenanza particular o el uso concreto.

Los sótanos, semisótanos y plantas bajas deberán tener una altura libre mínima de 3,0 m. para autorizar usos terciarios en ellos, los cuales siempre estarán vinculados a un local en planta baja.

SUBSECCION SEXTA. CONCEPTOS RELATIVOS A LAS CUBIERTAS

Artículo 2.54.— PENDIENTE.

Es la inclinación de los faldones de cubierta.

Artículo 2.55.— *CORNISA.*

Cuerpo o peto con molduras que remata la construcción.

Artículo 2.56.— ALERO.

Parte del tejado en vuelo que sobresale del plano de fachada.

Artículo 2.57.— BUHARDILLA O CASETON.

Ventana o hueco que sobresale del plano de cubierta, con cubierta diferenciada.

Artículo 2.58.— LUCERNARIO.

Ventana o hueco en el mismo plano de la cubierta sin elementos sobresalientes.

Artículo 2.59.— TIPOS DE CUBIERTA.

Como norma general las cubiertas serán inclinadas, a una o varias aguas, la pendiente de los faldones será inferior al 45% (aprox. 24,2º). Los faldones enfrentados tendrán idéntica pendiente.

Excepcionalmente, se permiten las cubiertas planas, con ático retranqueado, y las curvas, con aprovechamiento del espacio bajocubierta, exclusivamente en los suelos urbanos y urbanizables de La Portilla-Llanes-Toró-Pancar y Posada, salvo las

áreas urbanas calificadas como Trama Urbana Tradicional (TUT) y Vivienda Tradicional Familiar (VTF) y las zonificaciones que refieran sus condiciones estéticas a las de VTF.

Se permite la combinación de cubiertas inclinadas-curvas con uso bajocubierta con la modalidad de ático retranqueado, ya sea en una o más fachadas.

En todo tipo de suelo, se permitirán las cubiertas ajardinadas, con pendiente inferior al 20% (aprox. 11,3º), exclusivamente cuando se integren en un proyecto de jardinería para el conjunto de la parcela y se trate de edificaciones en planta baja en que la cubierta se desarrolle en continuidad con el terreno. Podrán ajardinarse igualmente las cubiertas planas descritas en este artículo.

Artículo 2.60.— CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.

1. Serán permitidos por encima de la máxima altura edificable los elementos siguientes:

a) La cubierta definitiva del edificio, ya sea plana, inclinada o curva, que en todo caso no alcanzará en cumbrera una altura superior a 4 m. medidos a partir del plano del último forjado.

b) Los elementos decorativos y de remate de carácter exclusivamente estético que completen la fachada.

c) Los elementos técnicos de las instalaciones anejas a la edificación tales como: máquinas de ascensores, calefacción, instalaciones mecánicas de aire acondicionada, suministro de almacenamiento de agua, etc. Todos estos deberán quedar inscritos dentro del plano exterior de la cubierta, en todo caso no alcanzarán una altura superior a la de la cumbrera del edificio. La caja del ascensor podrá sobresalir del plano de cubierta, sin superar el nivel de cumbrera, cuando quede integrado en la composición del edificio, guardando un retranqueo a fachada nunca menor a su altura sobre el último forjado.

2. Los elementos singulares arquitectónicos como torres o lucernarios

3. Los espacios abuhardillados, que se regirán por las siguientes condiciones:

a) Con objeto de facilitar el mejor uso del espacio interior se permite elevar una fábrica de cierre vertical de 0,50 m. como máximo, a partir de la cara superior del último forjado, continuando el plano de fachada hasta su intersección con la cara inferior del forjado inclinado o curvo de cubierta, en todo caso esta elevación se tendrá en cuenta a la hora de contabilizar la altura máxima permitida. Nunca se elevarán estos muretes sobre el borde (sea horizontal o inclinado) del alero, fuera del plano de fachada.

Esta altura de murete no podrá sobrepasarse aún cuando no se alcance la altura máxima de la edificación, salvo en aquellas ordenanzas en que se permita superar la altura máxima al alero para alcanzar la de las edificaciones tradicionales colindantes, en cuyo caso podrá alcanzar 1,5 m., la diferencia entre esta dimensión y la necesaria para alcanzar la altura al alero de la edificación colindante deberá repartirse entre las plantas inferiores, no proporcionalmente de manera necesaria.

b) La pendiente máxima de los faldones de cubierta, tanto de la general del edificio como de las buhardillas, será del 45%(aprox. 24,2º).

c) Se permite exclusivamente una sola planta de bajocubierta o ático sobre la altura máxima permitida.

d) Para el mejor aprovechamiento del espacio bajocubierta podrán colocarse casetones o buhardillas de ventilación e iluminación, sus dimensiones exteriores serán de 1,80 m. de anchura como máximo.

e) Podrán avanzarse hasta el plano de fachada sin interrumpir el alero.

Como elemento singular uno de los casetones en fachada podrá alcanzar una anchura de 3,60 m., no siendo superior al 50% de la longitud total de la fachada del edificio sobre la que se proyecte y constituyendo un conjunto de diseño unitario y composición vertical con los huecos y carpinterías de la planta o plantas inferiores (galería, corredor, etc.).

f) La altura máxima de ambos tipos de casetones será de 2,50 m. medidos a partir del pavimento terminado de la última planta a su propio alero. El desarrollo total, entre ambos tipos, en fachada o retrasados, no podrá superar el 50% del frente de cada fachada. Todos ellos se separarán al menos 1,20 m. de los edificios colindantes y del resto de casetones.

g) Los casetones traseros de ventilación e iluminación que abran a patios de manzana respetarán, respecto a éstos, las condiciones anteriores, tal como si se abrieran a las fachadas delanteras.

4. Los áticos se retranquearán un mínimo de 3 m. respecto de las fachadas, salvo de los testeros y medianeras en edificios de clara componente longitudinal.

5. Con carácter general se permite el aprovechamiento del bajocubierta en todo tipo de edificaciones, salvo indicación expresa de la ordenanza particular, pudiéndose utilizar como ampliación de la superficie útil de las plantas inmediatamente inferiores, o independientemente de ésta en vivienda colectiva.

Artículo 2.61.— ANTENAS Y REPETIDORES.

La instalación de antenas, repetidores y elementos similares se sujetarán a la Ordenanza de Condiciones Urbanísticas de Localización, Instalación y Funcionamiento de Infraestructuras y Equipos de Telecomunicación que se acompaña como anexo de esta Normativa.

SECCION SEGUNDA. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD, HABITABILIDAD Y SERVICIOS EN LAS EDIFICACIONES

Artículo 2.62.— PORTALES, ASCENSORES, ESCALERAS, PASILLOS, RAMPAS, BARANDILLAS Y PETOS.

Sus condiciones y dimensiones para edificios de uso por el público y la vivienda colectiva estarán a lo dispuesto en las Normas de Diseño en Edificios destinados a Viviendas del Principado de Asturias, que se acompaña como anexo de este Plan.

Artículo 2.63.— ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS.

Sus dimensiones para edificios de uso por el público y la vivienda colectiva seguirán las prescripciones establecidas en la Ley 5/1995, de 6 de Abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras, del Principado de Asturias.

Artículo 2.64.— TRASTEROS.

Se admitirán como trasteros anejos a las viviendas los locales destinados exclusivamente al almacenamiento, sin incorporación posible a aquellas y que tengan acceso exclusivamente desde zonas comunes de circulación del edificio.

En viviendas colectivas no se computarán en el cálculo de la edificabilidad cuando estén situadas en planta bajo rasante o bajocubierta.

Contarán con ventilación, natural o forzada, y su superficie útil será como máximo del 15% de la superficie útil de la vivienda a la que esté adscrito.

Artículo 2.65.— PIEZA HABITABLE.

Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran permanencia obligada de personas.

No podrán instalarse en sótano piezas habitables destinadas a usos residenciales. Para otros usos, sólo se admitirán en sótanos piezas habitables cuando aquellos sean complementarios de los desarrollados en planta baja, entendiéndose que:

- todos los usos de equipamientos son complementarios
- en los usos privados la complementariedad exige la conexión física entre las plantas y que la superficie del sótano no exceda del doble de la del local principal en planta baja.
- en el uso de oficinas, y aún cumpliendo las condiciones anteriores, se prohíbe la instalación en planta sótano de oficinas abiertas al público y aquellas que supongan la permanencia de más de una persona por cada 50 m^2 de superficie útil o fracción.

En plantas de semisótano solo se autorizará la instalación de piezas habitables cuando no estén adscritas a usos residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

En cualquier caso podrán admitirse en plantas bajo rasante únicamente aquellos usos e instalaciones que cumplan los requisitos establecidos por la normativa de protección de incendios, seguridad e higiene en el trabajo y demás normativa aplicable en materia de seguridad, salubridad o protección ambiental.

Artículo 2.66.— ILUMINACION.

1. Las condiciones de iluminación para edificios de uso por el público y la vivienda colectiva serán las dispuestas en las Normas de Diseño en Edificios destinados a Viviendas del Principado de Asturias, que se acompaña como anexo de estas normativa.

2. Los locales correspondientes a usos distintos del de vivienda que estén destinados a la permanencia de personas, deberán contar por analogía, con iluminación similar a la exigida para las viviendas, o iluminación artificial que cumpla con las condiciones establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

3. Toda ventana estará situada de tal forma que se cumplan las condiciones mínimas reguladas para Luces Rectas.

Artículo 2.67.— VENTILACION.

1. Las condiciones de ventilación para edificios de uso por el público y la vivienda colectiva serán las dispuestas en las Normas de Diseño en Edificios destinados a Viviendas del Principado de Asturias, que se acompaña como anexo de estas Normas.

2. Los locales de uso distinto a vivienda, con permanencia de personas, deberán contar con sistemas de ventilación forzada en las condiciones mínimas que, en su caso, se regula en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Al menos se incluirán en este supuesto: Cuartos de basura, garajes, locales de instalaciones técnicas, despensas, trasteros, lavaderos y secaderos de ropa.

3. Las piezas donde se produzca combustión de gases dispondrán de conductos independientes para su evacuación.

Artículo 2.68.— SERVICIOS HIGIENICOS.

Estarán dotados de agua corriente, ventilación natural o forzada, con pavimento impermeable y de fácil limpieza y paredes tratadas en todo su perímetro, al menos hasta una altura de 2 m., con material impermeable.

Los aparatos sanitarios tendrán desagües con sifón de cierre hidráulico.

Artículo 2.69.— GARAJES.

En edificios de uso por el público y la vivienda colectiva las dimensiones de los accesos, vías interiores, plazas y demás elementos estarán a lo dispuesto en las Normas de Diseño en Edificios destinados a Viviendas del Principado de Asturias, que se acompaña como anexo de esta Normativa.

En edificación de vivienda colectiva solo se autorizarán accesos a garajes, o portones para otros usos, cuando sirvan a un mínimo de 5 plazas o 100 m².

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento en batería o diagonal al aire libre serán de 4,50 m. x 2,20 m., ya sean sobre la vía pública o en espacios libres privados destinadas a uso por el público, las plazas en cordón serán de 5,0 x 2,0 m.

Artículo 2.70.— PROGRAMA MINIMO DE EDIFICIOS PARA USOS DIVERSOS.

Los locales comerciales, de hostelería, industriales y, en general todos los que sirvan para estancia de personas en régimen laboral, dispondrán de aseos, vestuarios y aquellas dependencias que vengan exigidas por la legislación vigente:

- Ordenanza de Seguridad e Higiene en el trabajo.

- Reglamento de espectáculos públicos y actividades recreativas.

- Condiciones mínimas para establecimientos hosteleros.

- Condiciones para edificios de alojamiento rural

- Condiciones para establecimientos de la tercera edad.

- Condiciones para centros escolares y guarderías

- Condiciones para centros sanitarios.

- Condiciones para instalaciones deportivas

Todo local con actividad tendrá, como mínimo, un aseo con inodoro y lavabo, separado del resto por un vestíbulo previo y uno más por cada 200 m² o fracción, separándose en este caso los de hombres y mujeres.

Artículo 2.71.— CUARTOS DE CONTADORES Y CONTROLES.

Todo edificio comunitario contará con recintos o cuartos independientes para los equipos de medida de las diferentes instalaciones, que se ajustará, en su dimensionamiento y condiciones de uso a las reglamentaciones vigentes de cada instalación.

Artículo 2.72.— INSTALACION TELEFONICA.

Los edificios no destinados a almacén, instalación apropecuaria o similar, deberán contar con la infraestructura necesaria para proporcionar acceso al servicio telefónico básico y servicio de telecomunicaciones por cable mediante la conexión de los distintos locales o viviendas.

En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado, dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

Artículo 2.73.— ANTENAS.

Las antenas de telecomunicaciones (radio, televisión, telefonía, etc.) se regirán por el Anexo de "Condiciones urbanísticas de localización, instalación y funcionamiento de infraestructuras y equipos de telecomunicación" que acompaña a esta Normativa.

Artículo 2.74.— SERVICIOS POSTALES.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, en lugar fácilmente accesible por los servicios de correos.

Artículo 2.75.— EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES.

Solo se admite el vertido libre cuando las aguas recaigan sobre la propia parcela.

Artículo 2.76.— EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES.

En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por medio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado. En caso de imposibilidad de acceder a esta red general por no disponibilidad de terrenos, por lejanía de la misma, por necesidad de expropiación por parte del Ayuntamiento o casos de fuerza mayor, se autorizará en precario el vertido provisional a fosa séptica, con estricto cumplimiento de la normativa sectorial de vertidos.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos o actividades semejantes se dispondrá de una arqueta separadora de fangos o grasas, previa a la arqueta o pozo general de registro.

Para aguas industriales o de grandes instalaciones el sistema de depuración deberá contar con la aprobación previa de los organismos competentes.

Artículo 2.77.— EVACUACION DE HUMOS.

En ningún edificio se permitirá instalar salidas libras de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas. Los conductos o chimeneas estarán provistos de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso o salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores ni desde los espacios públicos, y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cumbrera más alta situada a distancia no superior a 8 m.

Es preceptivo en empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas al servicio de usos de vivienda.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

La instalación de deflectores de salidas de humos de calderas individuales o colectivas, visibles desde la vía pública, requerirá un estudio conjunto para su integración en la fachada del edificio. Estas instalaciones podrán sobresalir hasta un máximo de 45 cm.

En casos de fuerza mayor en que la reforma, ampliación o puesta al día de instalaciones existentes precise la creación de una nueva chimenea, y no sea posible su ubicación en otro lugar que las fachadas exteriores del edificio se buscará el lugar de menor impacto visual desde la vía pública, en Suelo No Urbanizable y Suelo Urbano de Trama Urbana Tradicional o Vivienda Tradicional Familiar se prohiben los conductos vistos de acero inoxidable o aspecto similar, siendo preferibles los de cobre o su ocultación mediante elementos que se integren en la fachada.

Artículo 2.78.— EVACUACION DE RESIDUOS SOLIDOS.

Todos los edificios no destinados a vivienda unifamiliar contarán con un local para cubos estancos de basura con capacidad para albergar los recipientes exigidos por la normativa municipal en la materia. Dicho local contará con acceso directo desde los espacios comunitarios, con revestimientos interiores lavables, con punto de agua y desagüe y con ventilación suficiente al exterior.

Artículo 2.79.— ACONDICIONAMIENTO DE AIRE.

La instalación en fachada de aparatos de aire acondicionado individual quedará integrada con el diseño general de la misma, solucionarán en la propia instalación las condensaciones de agua, no pudiendo gotear sobre los espacios públicos.

Artículo 2.80.— SEÑALIZACION.

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación en la calle en que se sitúa, de forma que sea visible claramente de día y de noche desde la acera o fachada de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de colocar el número del edificio.

En los edificios de uso por el público existirá señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañeado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro, y la acción de los servicios de protección ciudadana.

La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local, así como de revisión en cualquier momento.

SECCION TERCERA. CONDICIONES GENERALES DE ESTETICA

Artículo 2.81.— CONTROL MUNICIPAL.

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción del territorio deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga.

La corporación exigirá que las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso, al mismo tiempo que podrá acordar la aplicación de dichas ordenanzas a cualquier edificación ya existente que, en forma notoria y permanente esté en contraposición con las mismas.

Artículo 2.82.— PRINCIPIO LEGAL DE ADAPTACION AL AMBIENTE.

1. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuviesen situadas, y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos, o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico, artístico, arquitectónico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto edificado, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados, tomando como tales, como mínimo, los BIC relacionados en esta Normativa.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos o elementos de interés histórico, artístico, típico o tradicional y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las

bellezas naturales, rompa o desfigure la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.

2. Los anteriores mandatos que, particularmente, se desarrollan en los artículos siguientes, exigen, en 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 2.83.— SILUETA DE LOS NUCLEOS.

Se cuidará especialmente el perfil característico de los núcleos desde el exterior, evitando la aparición de edificios o instalaciones de carácter, volumen o aspecto externo discordante con el ambiente del conjunto.

Artículo 2.84.— TIPO DE EDIFICACION.

Las edificaciones, incluso las prefabricadas, deberán adecuarse a los tipos propios de su condición y entorno, quedando prohibidos en Suelo No Urbanizable los edificios característicos de las zonas urbanas o con medianeras vistas. Se prohíbe expresamente la tipología de "caserío vasco", y cualquiera de sus reinterpretaciones o variedades.

Se prohíbe la instalación de elementos, cualquiera que sea su uso, asimilables a caravanas, casetas de obra, embarcaciones, aeronaves, toneles y similares, en todos los tipos de suelo, las primeras podrán instalarse en los lugares habilitados para acampada con las condiciones que en ellos se establezcan.

Artículo 2.85.— COMPOSICION DE FACHADAS.

Todas las edificaciones, de carácter provisional o definitivo, prefabricadas o no, deberán ofrecer adecuadas condiciones de seguridad y ornato en su diseño y materiales de acabado, tanto en su estado final como a consecuencia de actuaciones de modificación o reparación.

Se recomiendan los diseños respetuosos con la arquitectura tradicional de la zona, evitando la utilización de repertorios formales anacrónicos y de mera imitación.

Las plantas bajas de las nuevas edificaciones, aunque no entren en uso al finalizar la construcción, deberán quedar ejecutadas según un diseño integrado en el conjunto de la composición, con acabados adecuados y perfectamente rematadas. En casos de rehabilitación o reestructuración del edificio el diseño de la planta baja tenderá a recuperar el que fuera original del edificio, si este hubiera sido modificado, o a recuperarlo en caso contrario. De igual manera, las paredes ciegas o medianerías que puedan quedar al descubierto, aunque sea provisionalmente, se tratarán con materiales que armonicen con las fachadas, quedando prohibidos de manera expresa los tendidos de cemento bruñido, los productos asfálticos o metálicos y los materiales de aislamiento, impermeabilización o cubrición (proyecciones de poliuretano o fibrocemento, por ejemplo).

Cuando la ordenación que afecte al edificio lo permita, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes, así como el cambio de carpinterías con las siguientes condiciones:

1. Que se redacte y apruebe un proyecto conjunto de fachada, en cuya tramitación se dará audiencia a los propietarios del edificio, entendiéndose aceptado por todos quienes no manifiesten expresamente su oposición al mismo. Si se manifestase oposición no se concederá licencia en tanto no se aporte acuerdo de la Comunidad de Propietarios o del propietario del edificio prestando conformidad al proyecto.

2. Que, en el supuesto de que no se acometa la actuación de una sola vez, cada una de las obras que se realicen obtengan su licencia correspondiente y se ajuste al proyecto aprobado para todo el edificio.

Las falsas fachadas que se puedan proyectar deberán mantener la iluminación natural de las piezas que tengan luces a la fachada efectiva.

Artículo 2.86.— SOPORTALES Y PASADIZOS.

Si en una construcción se proyectan soportales, entendiendo por tales los que se forman por retranqueo de la planta baja para integrar el espacio resultante con la vía pública, no se podrá rebasar la alineación oficial con los mismos, su ancho libre interior(libre de pilares) será igual o superior a 3 m., y su altura superior a la que correspondiera a la planta baja del edificio, según las condiciones de la ordenanza particular.

No se permiten las plantas bajas porticadas, entendiendo por tales aquellas que permanecen diáfanas en toda su superficie excepto los portales y accesos a los usos situados encima.

Los pasadizos de acceso a patios de manzana, o bajo edificios en general, tendrán la consideración de suelo de titularidad privada y uso público. En ningún caso podrán autorizarse nuevas edificaciones con pasadizos de dimensiones menores a las señaladas en el párrafo anterior para los pórticos.

Artículo 2.87.— VENTANAS Y HUECOS.

En el tratamiento y diseño de huecos se tendrán en cuenta las formas de composición y distribución de huecos dominantes en la zona.

Se prohíbe el aluminio anodizado o en su color natural metálico, el hormigón, la chapa galvanizada en su color natural.

En las carpinterías de madera de prohíbe el barniz brillante, se utilizará barniz de impregnación o pintura.

En reforma, rehabilitación y/o ampliación de edificios tradicionales se utilizará exclusivamente la carpintería de madera, salvo que la existente en el edificio sea de otro tipo.

En las construcciones adosadas o pareadas, los huecos en fachada a calle distarán como mínimo 1,20 m. del límite de la medianería colindante y 0,60 m. en fachada a patio.

Se permiten, cuando exista un bajocubierta con la suficiente altura de murete en fachada, la apertura de huecos bajo el alero.

Se prohíbe taxativamente el cierre de las terrazas de los áticos, con ningún tipo de material y bajo ninguna circunstancia, aunque haya unanimidad de la comunidad de propietarios, aunque no se haya agotado la edificabilidad, etc.

Artículo 2.88.— AMPLIACION DE EDIFICIOS EXISTENTES.

1. Las ampliaciones de edificios existentes, cualquiera que sea su uso, además de respetar las condiciones generales de estética recogidas en los artículos anteriores, deberán armonizar con el edificio principal que se amplía.

2. Si el edificio principal es tradicional o mantiene tal carácter, la ampliación deberá:

a) Mantener las líneas de referencia de la composición, aleros, impostas, recercados, ritmos, proporción de huecos, etc.

b) Utilizar los mismos materiales de fachada, enfoscados que guarden textura y color armónicos con el edificio principal.

c) La cubierta, si no pudiera ser continuación 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 al existente.

d) Los materiales de cierre y seguridad (ventanas, puertas, etc.) deberán guardar especial armonía con los anteriores.

Artículo 2.89.— CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS.

Las construcciones prefabricadas deberán cumplir las condiciones estéticas y constructivas planteadas con carácter general para los edificios y construcciones según cada ordenanza particular y uso concreto.

Sus condiciones de autorización corresponderán a las de uso o actividad que sobre la misma pretenda realizarse, con independencia de que toda edificación prefabricada exija la previa aprobación del prototipo por parte del Ayuntamiento o el órgano competente en su caso.

En todo caso se estará a lo dispuesto en el Acuerdo de CUOTA, adoptado con fecha 13 de Abril de 1994, relativo a los aspectos urbanísticos de la Edificaciones Prefabricadas.

Se prohiben las casetas o cabañas de madera prefabricadas en todo tipo de suelos y para todos los usos, salvo en los campamentos de turismo como "bungalows".

Se permite la instalación de hórreos y paneras, vinculados siempre a una vivienda existente y al uso agropecuario, con el uso tradicional de almacenaje, exclusivamente en Suelo No Urbanizable y en Suelo Urbano de Vivienda Tradicional Familiar. Se prohíbe expresamente el uso residencial.

Se respetará escrupulosamente la tipología tradicional de la zona, se prohíbe, en este sentido, cualquier tipo de desviación tal como escaleras de acceso no exentas, casetones o ventanas en cubierta, materiales distintos de la madera y la piedra, etc. La cubierta será exclusivamente de teja árabe, cerámica curva. Se prohíbe el cierre del espacio entre "pegoyos".

La realización de obras en hórreos y paneras de más de cien años de antigüedad requerirá informe previo de la consejería competente, en ellos no podrán realizarse más obras que las de restauración y conservación, para su traslado se requerirá autorización expresa de la citada consejería.

Se prohíbe la construcción de edificios que imiten la forma tradicional de hórreos y paneras.

Artículo 2.91.— ELEMENTOS DE INSTALACIONES.

Todos aquellos elementos como castilletes de escalera o ascensor, refrigeración, depósitos, chimeneas, etc., deberán quedar ocultos o integrados en la composición de fachada o cubierta del edificio, de manera que no sean visibles desde la vía pública o desentonen con la armonía del conjunto.

Los nichos para conexión y registro de instalaciones deberán quedar incorporados al diseño de la fachada o del cierre de parcela y empotrados en ellos.

Artículo 2.92.— EMPLEO DE MATERIALES DE CONSTRUCCION.

1. Materiales de fachadas, medianerías y cubiertas.

Los materiales se adecuarán al carácter constructivo de la zona, evitándose los de textura o color que desentonen de modo manifiesto o dejando a la vista materiales que no tienen misión de revestimiento.

La pintura de fachadas evitará los colores disonantes con el entorno, debiendo ser aprobada por el Ayuntamiento la combinación de colores elegida con anterioridad al pintado de las mismas, bien sea con la incorporación de los colores en el Proyecto Básico y de Ejecución o con la presentación posterior de la propuesta; en caso de tratarse de colores no habituales en el entorno, llamativos o singulares en sí mismos o por su combinación, deberán aportarse por el promotor ejemplos de edificaciones tradicionales pintadas en esos colores o combinaciones que justifiquen la adaptación al entorno, en caso contrario el Ayuntamiento podrá denegar la licencia para la utilización de esos colores o combinaciones y exigir la presentación de una nueva propuesta no disonante con el entorno.

Como material de acabado se prefiere la sillería y mampostería de piedra del lugar, los revocos, morteros monocapa raspados, estucos y enfoscados pintados en blanco o colores ocres y tierras. El mortero de agarre y el rejunteado de los muros de mampostería tendrá el mismo tono de la piedra, en ningún caso se pintará en colores disonantes, incluido el blanco, se prohíbe el rejunteado de la piedra con cemento gris, se preferirá el mortero de cal tradicional o los morteros coloreados.

La sillería y mampostería tendrán, para ser considerados como tales, un espesor mínimo de 10 cm. y un despiece tradicional y lógica constructiva. Por piedra del lugar se entiende aquella caliza de coloración similar a la tradicional de la zona, aunque no proceda de estos lugares. No podrán ser utilizadas en chapeado de recercados de huecos, para los que se usarán piezas macizas de piedra o revocos de mortero.

Los materiales y acabados extraños a la construcción tradicional de la zona quedan prohibidos, de manera expresa los siguientes:

- cerámica vitrificada de colores no uniformes o brillantes, o con formas no rectangulares o cuadradas.
- fibrocemento.
- bloque de hormigón
- materiales metalizados, plásticos o brillantes.
- aplacados de piedra con despiece irregular o con relieve, en todos sus grosores, colores, formas o texturas.
- tendidos de cemento bruñido, morteros monocapa con árido proyectado
- productos asfálticos o bituminosos.
- materiales de aislamiento, impermeabilización o cubrición (proyecciones de poliuretano o fibrocemento, por ejemplo).

Se permite la utilización de bloque de hormigón, tipo “Split”, ranurado o similar, exclusivamente en edificaciones industriales, agropecuarias y en naves.

Se prohíbe expresamente la utilización de balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón, salvo en actuación sobre edificios tradicionales que ya cuenten con ellas.

Las medianerías que queden vistas por actuaciones en la propia parcela, se revestirán con el mismo material que las fachadas respectivas o con otro de apariencia y color semejantes, se permite la utilización de la teja en vertical a la manera tradicional.

Las construcciones aisladas de nueva realización no podrán dejar medianerías al descubierto.

Los revestimientos de placas de fibrocemento quedan prohibidos. Los existentes en fachadas y medianerías se retirarán cuando lo señale la Corporación y, como máximo, en el momento en que se proceda a efectuar reparaciones en los edificios.

2. Materiales de cubiertas.

El material de cubierta preferible es la teja roja (mixta o curva), permitiéndose en general aquellos de color similar a éste.

Se prohiben en especial las cubiertas de fibrocemento en su color, de manera que se procurará ir sustituyendo las existentes con motivo de obras de reforma o reparación.

Se prohiben los materiales plásticos traslúcidos de cubrición, con excepción de los invernaderos, salvo que sean utilizados como lucernarios de una superficie máxima de 1 m^2 y separados al menos 3 m.

Los aleros tendrán un canto inferior a 15 cm., en caso de resultar visibles las viguetas de la estructura metálica deberán ser revestidas para formar un alero continuo, se permite el hormigón visto como material de acabado.

Se prohiben los canalones y bajantes de PVC, especialmente en su color gris.

Se permite la utilización de chapa metálica y fibrocemento en naves industriales o agropecuarias cuando así lo señale la Ordenanza particular, siempre en el color rojo, dominante en la zona.

Se prohiben los remates de chimeneas y demás elementos técnicos con elementos pintorescos o inadecuados (castilletes, “pegoyos”, etc.).

Artículo 2.93.— CIERRE DE FINCAS.

Cuando las nuevas alineaciones, las cesiones, las reparcelaciones, etc., impliquen la demolición, total o parcial, de los cierres tradicionales a base de mampostería de piedra del lugar, éstos se reconstruirán en la nueva alineación única y exclusivamente con el mismo material, altura, grosor y disposición originales.

1. Vallados en Suelo No Urbanizable y Suelo Urbano de Vivienda Tradicional Familiar:

Se autorizan cerramientos ligeros y de escaso impacto visual similares a los tradicionalmente existentes, que no impidan e incluso favorezcan, el cobijo y paso de animales característicos de la fauna local. Se sujetarán a las condiciones de los vallados en Suelo Urbano, además de a las que se describen a continuación.

En Suelo No Urbanizable todos los cierres, en todos sus tipos, ya sean ligeros o de fábrica, deberán retranquearse 3 m. del eje o 1 m. del borde del camino, la mayor de ambas distancias, en Suelo Urbano se ajustarán a las alineaciones exteriores establecidas en los planos de zonificación.

Materiales autorizados:

- cerramiento vegetal de especies autóctonas (altura libre), se prohiben los setos de cupresáceas y similares, de carácter más urbano.
- alambrada ligera flexible, en colores no disonantes, con poste vertical de madera o acero pintado (H<2,0 m).
- madera, pintada o barnizada (barniz no brillante).
- “muria” tradicional de mampostería de piedra del lugar

Los muros de piedra en caso de que la cara interior se construya con muro de hormigón se tratarán al interior con revocos de mortero, especies vegetales u otros acabados que mejoren su aspecto.

Las “murias” podrán alcanzar los 2,0 m. de altura cuando se construyan íntegramente con piedra o lleven mampostería de piedra vista en ambas caras, en caso de presentar un muro de hormigón interior visto su altura máxima será de 1,0 m.

Cuando, fuera de Núcleo Rural o Urbano, el cierre limite el campo visual, por encontrarse en los márgenes de una carretera nacional, comarcal o local que discurra a media ladera en el lado de ésta situado a menor cota, la altura máxima, cualquiera que sea el material, será de 0,80 m., sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos exigidos para este tipo de construciones en la Ley 25/1998 de 29 de julio, Real Decreto 1812/1994 de Carreteras y en la Ley 13/1986 de 28 de noviembre de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias.

Cuando el cierre de la finca sirva al mismo tiempo de muro de contención de los terrenos deberá realizarse, con una altura máxima de 1,50 m., con escollera o mampostería de piedra del lugar, con tratamiento vegetal posterior.

En caso de edificaciones tradicionales que cuenten con otro tipo de cierres se podrán mantener y ampliar en la nueva actuación.

En Núcleo Rural los cierres de las fincas resultantes de una parcelación formarán un “apartadero” o entrada a la finca, exterior al cierre, que permita la parada de un vehículo sin entorpecer el camino o vía pública, las dimensiones de este apartadero deberán permitir inscribir un rectángulo de 5x2 m., podrá ser compartido entre varias fincas.

2. Vallados en el resto del Suelo Urbano

Se permiten los cerramientos de hasta 2 m. de altura máxima total no pudiendo sobrepasar el zócalo, con elementos ciegos, 1,0 m. de altura desde la rasante, salvo que se trate de muro de mampostería, con las condiciones aplicables al Suelo No Urbanizable.

En lo posible se utilizarán los tipos de cierre descritos para el Suelo No Urbanizable, las materiales permitidos son los generales que este plan permite, si bien se prohiben expresamente los siguientes, salvo en edificios tradicionales en que ya existan:

- celosías, balaustradas, águilas, leones y elementos similares de hormigón prefabricado.
- forja, fundición, verja con diseño de elementos dorados, curvos, motivos florales, lanzas, etc.
- todos aquellos materiales y remates que puedan producir daños a las personas o animales, como alambres de espino o electrificados, vidrios rotos, lanzas, etc.

En general los cierres de parcela armonizarán con el diseño de la edificación a la que sirven.

Los cierres se situarán en la alineación exterior definida en los planos de zonificación.

Cuando terminado un edificio, no se habiliten de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional que impida el acceso al mismo, arrojar objetos al interior y que sea decoroso.

Artículo 2.94.— MOVIMIENTOS DE TIERRAS.

Cuando por la topografía del terreno, sea necesario realizar algún movimiento de tierras, para la implantación de una actividad o una edificación, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

a) En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o supe-

rior a 3 m. No invadirán nunca la franja de terreno comprendida dentro de los 3 m. desde el lindero de la finca.

b) En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a 2 m. y pendientes inferiores al 100%.

c) Todo edificio deberá separase de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 m.

d) Los movimientos de tierra dentro de una parcela respetarán en todo caso, los niveles del terreno colindante, sin formación de muros de contención, estableciendo taludes de transición no superior al 50% de pendiente.

e) Los movimientos de tierra aquí regulados, deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales procedentes de la lluvia.

f) Los movimientos de tierra para recibir una edificación han de incluirse en el proyecto de la misma.

Artículo 2.95.— AJARDINAMIENTOS.

El arbolado existente en el espacio libre, sea privado o público, aunque no haya sido calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecte a la menor cantidad posible, que además serán los de menor edad y porte. Se prestará especial protección a las especies autóctonas y a las encinas.

Toda pérdida de arbolado en la vía pública, o en las carreteras deberá ser repuesta de forma inmediata.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su posición en los planos topográficos de estado actual que se aporten. Se exigirá su adecuada protección durante el transcurso de las obras.

1. Ajardinamiento de parcelas en Suelo No Urbanizable y Suelo Urbano de Vivienda Tradicional Familiar.

En Suelo No Urbanizable, los posibles tratamientos de la jardinería que puedan plantearse en zonas de recreo o en parcelas particulares, deberán emplear especies autóctonas o tradicionales en la zona.

2. Ajardinamiento de Instalaciones técnicas, ganaderas o industriales.

En las parcelas, tanto de Suelo Urbano como No Urbanizable, con instalaciones técnicas o infraestructuras, vertederos y almacenes de chatarras y en edificaciones de carácter industrial o agropecuario, se efectuará plantación con la vegetación característica del entorno, antes señalada, de modo que se disminuya el impacto en el paisaje, colocando los pies al tresbolillo y en las zonas de mayor impacto visual.

SECCION CUARTA. OTRAS CONDICIONES

Artículo 2.96.— SINGULARIDADES.

Toda edificación que por alguna causa suficientemente razonada y justificada tuviera que dejar de cumplir algunas de las limitaciones establecidas, será causa de iniciación de expediente para declaración de edificio singular y concesión de la oportuna licencia.

Este criterio se aplicará igualmente a las propuestas constructivas y de diseño no ajustadas a Normativa que tengan su origen en la solución de reformas o ampliaciones de edificios tradicionales con elementos singulares (ampliación en altura de corredores, galerías, cuerpos volados, etc.).

Artículo 2.97.— PUBLICIDAD.

1. La publicidad y decoración de establecimientos comerciales o industriales, deberán respetar criterios de armonía general con el conjunto.

2. No se permitirá en todo el Suelo No Urbanizable, la colocación de carteles, soportes, ni en general vallas publicitarias de las denominadas de publicidad exterior. La publicidad se regirá por la normativa aplicable en materia de uso y defensa de las carreteras y, en su caso, la destinada a la protección del patrimonio histórico y el paisaje.

3. Asimismo, queda prohibida la publicidad pintada o tallada sobre elementos naturales, bien sean bordes de carreteras, o partes visibles del territorio.

4. Se declaran fuera de ordenación los elementos de publicidad existentes, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, debiendo desmontarse los plazos de las autorizaciones, se exceptúan de esta condición las vallas de indudable interés como el Toro. Las que carezcan de autorización para su implantación deberán ser retiradas a partir de la entrada en vigor de este plan.

Artículo 2.98.— POZOS.

Si el suministro se realiza mediante pozos, además de garantizar la potabilidad de las aguas, cumplirán las condiciones establecidas por la Ley de Aguas, y además tendrán las siguientes medidas adicionales para la preservación de los recursos hídricos:

a) Los pozos se sellarán y aislarán en sus primeros 20 m.

b) No se permitirá la inyección de productos químicos o radiactivos en cualquier punto del acuífero terciario o aluvial subyacente.

c) Los pozos abandonados deberán clausurarse para anular posibles vías de contaminación.

d) El perímetro de protección de cada pozo será como mínimo de 100 m^2 por unidad.

e) Si su destino es industrial, no podrán situarse a menos de 500 m. de otro pozo y deberán suministrar un caudal mínimo de 15-20 litros/seg.

f) Ningún pozo de abastecimiento podrá situarse a menos de 50 m. de fosas sépticas, pozos de infiltración, pozos negros, etc., no debiendo penetrar los dispositivos de evacuación de aguas en la zona saturada.

g) Los pozos deberán situarse a más de 1.000 m. de emisores de aguas residuales que circulen por cauces naturales, vertederos controlados o incontrolados o cualquier otro foco contaminante.

TITULO III. REGULACION GENERAL DE USOS

Artículo 3.1.— CONDICIONES GENERALES.

Las condiciones generales de los usos serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

Además de las condiciones que se señalan para cada uso deberán cumplir las generales de edificación y cuantas se deriven de la ordenanza correspondiente del área en que se encuentren.

Artículo 3.2.— SIMULTANEIDAD DE USOS.

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fuesen de aplicación.

Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

Cualquier local o edificio podrá cambiar de uso siempre que no esté considerado como incompatible o prohibido en las ordenanzas de zona.

Artículo 3.3.— USO DOMINANTE O CARACTERISTICO.

Es aquel que por su importancia en un ámbito territorial le caracteriza, al tiempo que determina el patrón global de distribución de usos.

Artículo 3.4.— USO PERMITIDO.

Aquel que se considera como compatible con el uso dominante en una zona determinada, está sujeto exclusivamente a la concesión de licencia por parte del Ayuntamiento, sin trámite previo alguno.

Artículo 3.5.— USO AUTORIZABLE.

Son aquellos que, sin ser los más adecuados para las características del lugar, pueden tolerarse en función de los resultados de un estudio de los efectos negativos según la actividad que se pretende desarrollar y donde éstos se corrigen mediante sistemas de aislamiento, depuración, protección del paisaje, etc. o bien cuando se requiere la autorización de determinado organismo por afectar a sus competencias.

Con anterioridad a la licencia municipal, según su emplazamiento o actividad, se requiere la autorización previa de los distintos organismos competentes:

- Demarcación de Carreteras del Estado

- Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias

- Dirección Regional de Carreteras del Principado de Asturias

- Confederación Hidrográfica del Norte

- Comisión de Patrimonio del Principado de Asturias

- Demarcación de Carreteras del Estado en Asturias

- Demarcación de Costas en Asturias

El procedimiento de otorgamiento de la autorización previa se desarrollará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 6/1990, de 20 de Diciembre, de Edificación y Usos en el Medio Rural.

Artículo 3.6.— USO INCOMPATIBLE.

Aquel que no cumple 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 Modificación Puntual de este plan en virtud de la cual se habilite el suelo afectado para la finalidad pretendida.

Artículo 3.7.— USO PROHIBIDO.

Es aquel que se considera inadmisible, por afectar directa e irreparablemente a las características del lugar o del entorno y por disponer de otras áreas más adecuadas para su implantación, y que en ningún caso puede llevarse a cabo, salvo que se produzca la aparición de nuevos criterios urbanísticos y estos se materialicen en la oportuna Revisión de este planeamiento.

Artículo 3.8.— CAMBIO DE USO.

Cuando se decida el cambio de uso en una zona, y de ello pueda derivarse una actuación que modifique la estructura urbana existente o suponga la implantación de otro uso que incida marcadamente en el entorno existente o previsto, deberá proce-

derse a la modificación de este plan en ese punto siguiendo el procedimiento ordinario para las modificaciones y de modo que la ordenación resultante sea coherente con el planeamiento urbanístico global del municipio.

Artículo 3.9.— CLASIFICACION DE LOS USOS GLOBALES.

Las posibles actividades se agrupan en los siguientes usos globales, diversificándose cada uno en las categorías de usos pormenorizados señalados más adelante.

1. Usos de conservación y regeneración de la naturaleza.

2. Usos de agricultura, ganadería y aprovechamiento forestal

3. Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres

4. Usos residenciales

5. Usos terciarios

6. Usos de dotacionales y obras públicas

7. Usos industriales

8. Usos de aprovechamientos extractivos

SECCION PRIMERA. USOS DE CONSERVACION Y REGENERACION DE LA NATURALEZA

Artículo 3.10.— MANTENIMIENTO DEL ESTADO NATURAL

Mantenimiento de la situación actual en términos de uso del suelo, de actividades de aprovechamiento y de comportamiento, se aplica a zonas de singular valor, especialmente bien conservadas, cuya preservación debe perseguirse a ultranza.

Se incluyen el mantenimiento de rutas y senderos históricos y existentes.

Se prohíbe todo tipo de actividades con excepción de las de conservación y mejora del medio natural y las actividades de investigación o de difusión de la cultura medioambiental.

Pueden establecerse provisionalmente pequeñas instalaciones de titularidad pública, cuyas condiciones de edificación serán las de las zonas donde se sitúan.

Artículo 3.11.— REGENERACION DEL ECOSISTEMA O DEL PAISAJE.

Actividades tendentes a reconducir la situación a estados primigenios o equilibrios supuestamente más valiosos que los actuales mediante técnicas de paisajismo, reintroducción de la fauna, repoblación con especies autóctonas, especial vigilancia contra incendios, etc.

Artículo 3.12.— REHABILITACION DEL PAISAJE.

Actividades tendentes a acondicionar espacios fuertemente degradados o transformados (escombreras, canteras, minas abandonadas y cielos abiertos, etc.), sin posibilidad de recuperar su estado natural, destinándolos para otros usos propios del Suelo No Urbanizable (cultivos y plantaciones de arbolado, ocio recreativo, etc.)

SECCION SEGUNDA. USOS DE AGRICULTURA, GANADERIA Y APROVECHAMINETO FORESTAL

Artículo 3.13.— DEFINICION.

1. Se considera como tales las actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales.

2. Se diferencian las siguientes tres categorías:

a) Forestales

b) Agrícolas

c) Ganaderas, zoológicas y piscícolas

3. La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes o normas del Ministerio de Agricultura o del Principado de Asturias.

SUBSECCION PRIMERA. USOS FORESTALES

Artículo 3.14.— CONCEPTO Y CLASIFICACION.

1. Se considera como forestales el uso o actividad relativo al conjunto de especies arbóreas y arbustivas, o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación y aprovechamiento maderero controlado.

2. Se clasifican en:

a) Aprovechamiento forestal tradicional.

b) Aprovechamiento forestal productivo

3. No se podrán realizar plantaciones forestales, cualquiera que sea su tipo, a una distancia de cualquier vivienda existente menor de 15 m. o la suma de las alturas de la edificación y del tipo de árbol (adulto).

Artículo 3.15.— APROVECHAMIENTO FORESTAL TRADICIONAL.

Aprovechamiento controlado de recursos de bosque autóctono de cara a su protección, limpieza y mejora (extracción de leña, entresaca, recuperación de bordes y claros, etc.), estando prohibida la tala de bosque autóctono y encinas.

Artículo 3.16.— APROVECHAMIENTO FORESTAL PRODUCTIVO.

Ordenación de espacios para aprovechamientos forestales. Se ajustarán a los proyectos de ordenación, planes dasocráticos y legislación sectorial de montes.

SUBSECCION SEGUNDA. USOS AGRICOLAS

Artículo 3.17.— CONCEPTO Y CLASIFICACION.

1. Se incluyen dentro de este concepto las actividades ligadas directamente con el cultivo y explotación de los recursos vegetales, no forestales.

2. A efectos normativos se distinguen los siguientes tipos:

a) Agricultura extensiva

b) Agricultura intensiva. Horticultura

c) Agricultura intensiva. Viveros e invernaderos

Artículo 3.18.— AGRICULTURA EXTENSIVA.

1. Son criterios específicos de la presente Normativa la conservación de los suelos y el control de la transformación paisajística, de las masas arbóreas y de las edificaciones agrarias existentes, como soporte de la capacidad productiva y mantenimiento de los valores tradicionales del territorio.

2. Las nuevas edificaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrícolas, o la ampliación de las existentes, se realizarán de acuerdo con la normativa particular de cada categoría de Suelo No Urbanizable.

3. No podrán hacerse segregaciones de dimensiones inferiores a la parcela mínima de cultivo establecida en la legislación sectorial aplicable.

Artículo 3.19.— AGRICULTURA INTENSIVA. HORTICULTURA.

1. Se consideran aquí incluidos los cultivos agrícolas de huerta, normalmente de pequeña extensión, dedicados a la obtención de verduras, legumbres y frutales.

2. Los huertos existentes se consideran como espacios a proteger, manteniendo, en su caso, el carácter de parcelas dispersas con alguna modificación precaria, pero sin que puedan transformar su carácter netamente agrícola.

3. Se podrán crear huertos dispersos respetando la unidad mínima de cultivo, o bien parcelaciones de huertos sin segregación de la finca matriz, por lo tanto en régimen de propiedad colectiva o "proindiviso", para explotaciones individuales o en cooperativa.

4. Los cerramientos de las nuevas huertas, dispersas o colectivas respetaran las divisiones.

5. Se podrán construir casetas de aperos de labranza con las siguientes características:

Su destino exclusivo será el almacenaje de herramientas y material de horticultura, en ningún caso se dedicarán a habitación humana o animal.

Su superficie máxima será de 4 m^2. Se podrán autorizar por la CUOTA superficies mayores específicamente justificadas por el organismo competente.

Constarán de cimentación mínima, los materiales, acabados y tipología serán los tradicionales de la zona, en ningún caso existirán ventanas o huecos distintos de la puerta de acceso, a través de la cual se dará adecuada solución a los problemas de ventilación e iluminación. No contarán con ningún tipo de instalación (electricidad, agua corriente, telefonía, etc.).

Mantendrán retranqueo de 3 m. a linderos y de 5 m. a eje de caminos.

Artículo 3.20.— AGRICULTURA INTENSIVA. VIVEROS E INVERNADEROS.

1. Se consideran como tales los espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles, en condiciones especiales de cuidado, al aire libre o bajo cubierta.

2. Cuando sean usos independientes la parcela mínima será de 2.500 m^2.

3. Los viveros e invernaderos comerciales que requieran construcciones auxiliares para guarda y administración deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Ocupación máxima de edificación 2% de la parcela, altura máxima planta baja, 4 m. al alero, 8 m. a la cumbrera.

b) Condiciones de edificación las correspondientes a la categoría del Suelo No Urbanizable en que se encuentre.

c) Los aparcamientos, carga y descarga serán resueltos dentro de la misma parcela, así como los accesos desde el vial público.

SUBSECCION TERCERA. GANADEROS, ZOOLOGICOS Y PISCICOLAS

Artículo 3.21.— CONCEPTO Y CLASIFICACION.

1. A los efectos del presente plan se consideran usos ganaderos a todas aquellas actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado así como de otros animales de granja o corral, aves, conejos, etc.

2. Se entiende por uso zoológico el relacionado con el manejo de animales no tradicionales en las explotaciones ganaderas, como los de compañía, zoos o explotaciones no tradicionalmente domésticas.

3. Se entiende por actividades piscícolas a las encaminadas a fomentar la reproducción de peces y crustáceos.

4. Por efectos ambientales y vinculaciones territoriales, se distinguen dos tipos distintos:

a) Ganadería vinculada al recurso suelo, pastizales, forrajes, etc.

b) Ganadería industrializada, desligada del substrato vegetal del terreno sobre el que se implanta.

5. Por el tipo de especies o de ganado que se cría se establecen los siguientes usos:

a) Ganado mayor, vacuno o equino.

b) Ganado menor, ovino o caprino.

c) Ganado porcino, avícola, conejero, etc.

Artículo 3.22.— GANADERIA VINCULADA A LA EXPLOTACION DEL SUELO.

1. Concepto y clasificación.

a) Se entiende que la ganadería más directamente vinculada a la utilización de los recursos del suelo es la vacuna y suele corresponder a caserías tradicionales más o menos divididas, en las que se usa principalmente la siega, con ganado en estabulación permanente o semipermanente en instalaciones preexistentes anejas a la vivienda y generalmente readaptadas, con un volumen equivalente a 20 cabezas de ganado vacuno. No ofrecen peligro de vertidos concentrados y el régimen tradicional de explotación no incide en la ordenación parcelaria ni en sus aspectos paisajísticos.

b) Las otras formas ganaderas se consideran de forma análoga a la vacuna, para ello, la ganadería porcina, avícola y conejera deberán además, no superar la cifra de 10 cerdos mayores, 50 gallinas o 100 conejos, para entenderse integrados en la presente modalidad.

2. Condiciones generales.

a) Además del cumplimiento de las reglamentaciones específicas del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación y de la Consejería de Agricultura y además legislación sectorial que les sea de aplicación, las explotaciones ganaderas quedan sujetas a las limitaciones que establecen el presente Plan.

b) Las edificaciones de estabulación o sus construcciones auxiliares, bien sean silos, casetas de aperos y máquinas y otros análogos de nueva planta se consideran usos permitidos cuando su superficie sea menor de 200 m^2.

c) Se prohíbe el uso residencial en estas instalaciones.

3. Condiciones de edificabilidad.

a) Los establos y sus edificaciones auxiliares: pajares, estercoleros, silos, etc., cumplirán las condiciones de edificación que señale este Plan.

b) Los nuevos establos deberán de mantener una distancia igual o superior a 50 m. de las viviendas colindantes no vinculadas con la explotación.

c) Se permite la construcción de edificaciones auxiliares como tenadas, pajares, siempre que su superficie total no supere los 50 m^2 por explotación.

d) La creación de nuevos establos requiere la justificación de una disponibilidad de 2.000 m^2 de terreno agrario por cada cabeza de ganado vacuno, bien sea en propiedad, arriendo o alquiler de pasto, admitiéndose una superficie construida máxima de 20 m^2 por cabeza de ganado.

e) La instalación de nuevas cuadras se atendrá a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

f) Los vertidos deberán solucionarse en el propio terreno por medio de los adecuados estercoleros y pozos desde los que se aplique la fertilización de las zonas agrarias de la finca, prohibiéndose la expulsión del efluente a los caminos y cauces públicos o redes municipales, si no está depurado.

Artículo 3.23.— GANADERIA INTENSIVA.

1. Concepto y clasificación.

a) Se denomina así toda estabulación ganadera cuyos recursos alimenticios no provengan directamente de la explotación en un 50% como mínimo.

b) Se incluyen también en este apartado ganaderías vacunas, tipo cebaderos de terneros de más de 100 cabezas, o las cochineras superiores a 10 cerdos o gallineros de más de 50 gallinas o conejeras de más de 100 conejos.

c) Debido al distinto grado de molestias y limitaciones higiénicas que implican, se separan en tratamiento normativo los establos de vacuno, equino, ovino y caprino, de las cochineras, gallineros y conejeras.

2. Condiciones generales:

Estas instalaciones, además del cumplimiento de las reglamentaciones específicas del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, y Consejería de Agricultura y restante legislación sectorial que les sea de aplicación, se consideran como usos autorizables y podrán prohibirse, según la categoría de Suelo No Urbanizable, en razón de la exigencia y condiciones que en este sentido corresponden.

Dispondrán de depuración individual o para varias explotaciones, hidrantes cada 1.000 m^2 con un mínimo de tres por parcela, manchas verdes entre explotaciones con previsión de contagios animales y perímetro de la parcela arbolado.

La Corporación deberá asegurarse del efectivo destino de las edificaciones amparadas bajo este uso, solicitando del promotor garantías de que no se destinarán a otro uso distinto.

3. Condiciones de localización:

a) Deberán respetar lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (en adelante, Reglamento de Actividades) y en la legislación específica.

Las instalaciones existentes que no cumplan estas condiciones no serán declaradas fuera de ordenación, sin embargo, cualquier obra de ampliación o mejora no será permitida mientras no se cumplan todas los condiciones.

b) Para establos, cochiqueras y gallineros, no se exigen límites de distancia entre instalaciones similares, pero si de 250 m. como mínimo (ampliable a 500 m. en los gallineros mayores de 7.000 gallinas), a edificio de viviendas o en que se produzca permanencia de personas.

4. Condiciones de ocupación:

a) La autorización de implantación y construcción de una instalación de ganadería industrializada, está supeditada a la vinculación de un terreno suficiente que contribuya a garantizar el aislamiento de la explotación, conforme al apartado anterior, y la absorción como fertilizante del estiércol producido, sin peligro de contaminación del suelo y de las aguas.

b) La vinculación de terrenos puede sustituirse por instalaciones que técnicamente garanticen los mismos resultados.

5. Condiciones de edificación:

a) Parcela mínima

Se establece en 3.000 m^2.

b) Alineaciones y rasantes

Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 10 m. de todos los linderos, incluso del frente a vial.

c) Ocupación máxima

La ocupación máxima de finca por la edificación será del 20%.

d) Edificabilidad

No se establece coeficiente de edificabilidad, la superficie construida máxima sobre cualquier parcela será la correspondiente a la ocupación máxima permitida por el número de plantas.

Exclusivamente en Suelo No Urbanizable de Protección de Costas, cuando la ocupación en planta sea superior a 250 m^2 la edificación se organizará en dos cuerpos diferenciados, articulados mediante retranqueos de fachada, cambios de altura de alero y cumbrera, unidos entre sí, de manera que la dimensión máxima en planta de cada uno de ellos no exceda de 20 m.

e) Alturas

El número de plantas máximo será una (B)

La altura máxima a la cara inferior del alero, en todo el perímetro de la edificación, será de 4 m. La altura máxima de la cumbrera será de 8 m.

f) Protección del medio natural

En toda edificación de nueva planta se respetará estrictamente el arbolado existente, especialmente el autóctono.

Deberá presentarse estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos y la producción de impactos incompatibles con las actividades y viviendas vecinas.

Artículo 3.24.— NUCLEOS ZOOLOGICOS.

Se incluyen dentro de este uso los siguientes:

a) Colecciones zoológicas: en las que se engloban los animalarios, parques, jardines zoológicos, zoosafaris, reservas zoológicas, bancos o centros de recuperación de animales, y demás agrupaciones animales.

b) Establecimientos de equitación, con équidos para fines recreativos, deportivos, turísticos u otros, como picaderos, cuadras de alquiler, etc.

c) Centros de animales de compañía, considerando como tales los que tienen por objeto la producción, explotación, tratamiento, alojamiento temporal o permanente o venta de animales domésticos, incluyendo los criaderos, residencias, pajarerías y otros centros para el fomento y cuidado de animales.

d) Explotaciones pecuarias especiales, para cría de animales pertenecientes a especies no tradicionalmente domésticas, incluyendo lombricultura, helicultura, aves corredoras, animales de peletería, centros cinegéticos o piscícolas, etc.

Las condiciones de ocupación y edificación serán las aplicables a la ganadería intensiva, las edificaciones tendrán una altura máxima de planta baja, 4 m. al alero, 8 m. a la cumbrera.

Artículo 3.25.— USOS PISCICOLAS.

1. La presente Normativa será de aplicación para las explotaciones en piscifactorías fuera de los cauces naturales de los ríos y en la ribera del mar.

2. La instalación de piscifactorías estará sometida a la autorización de la CUOTA.

La petición de autorización irá acompañada con un estudio de la situación actual de la zona, conteniendo planos a escala mínima de 1:1.000, donde se señalen los cauces naturales, las canalizaciones previstas con planos a escala mínima 1:200, acompañado de un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etc.

3. Su localización vendrá condicionada por las limitaciones que imponga la necesidad de protección del valor natural de las riberas.

4. Se definen gráficamente en los planos cinco espacios a desarrollar mediante Plan Especial, con las siguientes superficies construidas máximas: Cuevas de Mar – 1.375 m^2, Hontoria – 685 m^2, Purón – 985 m^2, San Antolín – 2.225 m^2 y Riofrío – 1.650 m^2

SECCION TERCERA. USOS RECREATIVOS EN ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 3.26.— RECREO EXTENSIVO.

Actividad de escasa incidencia en el medio físico sin ningún tipo de infraestructura, salvo pequeñas actuaciones integradas en el paisaje como pueden ser: miradores, pasos sobre arroyos, tramos de senda, carteles de información referida al lugar y uso, refugios de escasa entidad, etc.

Artículo 3.27.— RECREO CONCENTRADO.

Adaptación de un espacio delimitado para actividades recreativas de disfrute campestre sin estancia permanente. No se permite la acampada estable.

Pueden establecerse instalaciones fijas o móviles de escaso volumen y estética adecuada: merenderos, juegos infantiles, aseos, fuentes, barbacoas, contenedores de basuras, etc., salvo las limitaciones impuestas por la ordenanza particular.

Artículo 3.28.— JARDIN URBANO Y AREAS DE JUEGOS.

Comprende los de espacios urbanos con condiciones para la plantación de especies vegetales o pavimento apropiado, las pequeñas construcciones para aseos, quioscos, escenarios al aire libre, juegos para niños que reúnan condiciones de seguridad, etc.

Deberán poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y tener asegurado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

El uso principal será siempre el de zona verde, aunque se podrán instalar quioscos de música, teatros al aire libre, pistas de baile, juegos para niños que reúnan las condiciones necesarias de seguridad, pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, bebidas, pájaros, flores, plantas y tabacos, oficinas vinculadas al uso de la zona, salas de reunión, pabellones de exposición, e instalaciones de servicio, tales como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos y servicios de aseo.

En ningún caso, la edificación perjudicará ni limitará el disfrute del parque, ni la calidad de la jardinería, ni las vistas.

La ocupación por la edificación no podrá superar el límite del 5% de la superficie de cada zona, salvo lo dispuesto en la ordenanza particular. La altura máxima no rebasará los 4 m. al alero y 8 m. a la cumbrera o una planta, salvo en aquellos elementos singulares cuyo diseño o normativa específicos lo exijan. La construcción se integrará en el entorno prevaleciente, el empleo de tipologías y materiales tradicionales.

Su regulación a efectos de diseño deberá ajustarse a lo establecido en la Ley 5/1995, de 6 de Abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Artículo 3.29.— CAMPOS Y PISTAS DEPORTIVAS.

Se incluyen en este artículo la urbanización de espacios libres para la delimitación de campos y pistas deportivas, que pueden acompañarse con pequeñas edificaciones imprescindibles para aseos, vestuarios, quioscos, etc.

La superficie máxima construida no superará el 5% de la superficie total sobre la que se interviene, salvo lo dispuesto en la ordenanza particular, con una altura máxima de una planta y 4 m. al alero y 8 m. a cumbrera, salvo elementos singulares muy justificados en el correspondiente proyecto redactado por técnico competente.

Artículo 3.30.— DEPORTES ACUATICOS.

Uso referido a las actividades acuáticas de baño, remo, vela, pesca, etc. con excepción de las embarcaciones a motor (salvo las necesarias para auxilio o servicio público) en ríos y embalses, incluye también el acondicionamiento de zonas puntuales de la ribera para servicios complementarios (embarcaderos, rampas de varada, etc.) y la construcción de edificaciones auxiliares de escasa entidad al servicio de la actividad.

La superficie máxima construida no superará los 100 m^2, salvo lo dispuesto en la ordenanza particular, con una altura máxima de una planta y 4 m. al alero y 8 m. a cumbrera, salvo elementos singulares y necesarios para el uso, muy justificados en el correspondiente proyecto redactado por técnico competente.

Artículo 3.31.— AREAS PEATONALES.

Deberán de constituir una red de características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del ámbito de actuación y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

Deberán tener unas características de diseño que permitan a los usuarios su acceso y utilización en condiciones óptimas de seguridad y comodidad. Las intersecciones con la red viaria destinada al tráfico de vehículos, estarán convenientemente señalizadas y controladas.

Las aceras deberán tener, en los puntos de cruce de la calzada, el bordillo rebajado, de modo que se facilite el acceso de minusválidos.

Las sendas peatonales tendrán un ancho mínimo de 2 m., que permita el paso de los vehículos de mantenimiento.

Su regulación a efectos de diseño deberá ajustarse a lo establecido en la Ley 5/1995, de 6 de Abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Artículo 3.32.— ESPACIO LIBRE PRIVADO.

1. Son los espacios no edificables que resultan de la aplicación del presente plan, como algunos interiores de manzana, partes traseras de zonas edificadas, partes no edificables en las parcelas de viviendas unifamiliares, espacios libres privados no edificables en las zonas de edificación abierta o según alineaciones, etc.

2. Estos espacios libres tendrán que estar convenientemente acondicionados para su uso en el momento de la terminación de las obras de edificación, y la cédula de habitabilidad o documento equivalente 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 viviendas.

3. En estos espacios no edificables, podrán ejecutarse las siguientes obras:

a) Pequeñas instalaciones deportivas de carácter doméstico tales como piscinas, canchas de tenis u otras.

b) Instalaciones destinadas al ocio y recreo con carácter privado, tales como pistas de baile, boleras, etc., y construcciones auxiliares del tipo lavaderos, trasteros, almacenes de material, de jardinería etc., cuya edificación, en conjunto, no ocupe más del 5% de la parte no edificada y en ningún caso mayor de 50 m^2.

4. 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 en ellas hubiese construido. El Ayuntamiento denegará la licencia o reducirá la propuesta cuando pudiera afectar a parcelas o edificaciones colindantes, cuando hubiera propuesta o alegaciones de vecinos suficientemente justificadas en contra de las instalaciones que se piense construir, o cuando afectase a la unidad ambiental de un espacio libre o conjunto de espacios libres destinados a otros usos.

5. Cuando el uso de la zona sea el agrícola o pastos, se permitirán cerramientos en idénticas condiciones al Suelo No Urbanizable.

6. Los espacios no edificables de propiedad privada podrán tener los siguientes usos:

- Jardín privado, arbolado o no.
- Agrícola intensivo (huertas) o extensivo.
- Prados.
- Aparcamiento, de superficie o subterráneo.
- Deportivo
- Cultural

7. Las parcelas podrán estar divididas en partes con usos diferentes de entre los mencionados más arriba, y éstos 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.

8. Todo proyecto de edificación con tipología abierta que determinen la existencia de Espacio Libre Privado deberá disponer cada 50 m^2 o porción de plantación de un árbol de las especies autóctonas, con una separación entre puntos de plantación no superior a 10 m. En el resto de tipologías se justificará adecuadamente la inconveniencia de esta condición, de cara a su incumplimiento.

La Licencia de Ocupación de la edificación estará condicionada al cumplimiento de la presente condición a cuyos efectos el árbol deberá tener el porte y protección suficiente para garantizar su permanencia y longevidad.

Artículo 3.33.— EDIFICACION EN PATIO DE MANZANA.

1. Son los espacios edificables que resultan de la aplicación de las diferentes

zonificaciones del presente plan, como los interiores de manzana de Edificación Según Alineación, partes traseras de zonas edificadas, espacios entre bloques de vivienda colectiva alineados a la calle, etc.

2. Serán edificables en planta baja, con ocupación del 100% de la parcela, con las condiciones de edificación (altura, iluminación, etc.) aplicables a las plantas bajas de la edificación propia de la zona en que se sitúe.

SECCION CUARTA. USOS RESIDENCIALES

Artículo 3.34.— DEFINICION.

Comprende los edificios destinados, total o mayoritariamente, a vivienda familiar, ya sea unifamiliar o colectiva, así como sus usos complementarios, incluidos aquellos destinados a residencia comunitaria cuando no superen los 750 m² construidos, en cuyo caso se regirán por las condiciones del uso hotelero.

Artículo 3.35.— VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

Vivienda situada en parcela independiente, con accesos, elementos constructivos, servicios e instalaciones de uso propio y exclusivo, en edificio aislado, sin contacto con edificios colindantes o linderos.

Artículo 3.36.— VIVIENDA UNIFAMILIAR AGRUPADA.

Es la situada en parcela independiente, en edificio adosado o pareado, con una o varias paredes medianeras, a otro de vivienda o distinto uso, con acceso exclusivo desde la vía pública.

Artículo 3.37.— VIVIENDA MULTIFAMILIAR, COLECTIVA O EN BLOQUE.

Conjunto de viviendas que comparten, ya sea los accesos exteriores o interiores, elementos estructurales o de otro tipo, instalaciones, etc. en régimen de comunidad vecinal y división horizontal.

Artículo 3.38.— ALOJAMIENTO COLECTIVO.

Edificación para el alojamiento permanente o temporal de colectivos (residencias de estudiantes, de la tercera edad, internados, etc.) de superficie construida inferior a 750 m². No se incluyen en este apartado los hoteles, pensiones, etc., que se consideran en el correspondiente capítulo.

Artículo 3.39.— CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS.

Las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, a residencia comunitaria y las viviendas unifamiliares (en los ámbitos que les sea de aplicación), se regirán por las Normas de Diseño del Principado de Asturias en Edificios Destinados a Vivienda, que se incluye como anexo de este plan.

En el Suelo Urbano clasificado con la Aprobación Definitiva de este Plan, y por tanto no en aquel Suelo Urbanizable que previa transformación alcance la consideración de urbano, la superficie construida media por vivienda será de 75 m², computados sobre el total de superficie construida de uso residencial de cada edificio o promoción.

Artículo 3.40.— APARCAMIENTO.

Comprende todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, refiriéndose especialmente a los situados en propiedad privada, con independencia de los anejos a la red viaria.

Cumplirán las condiciones generales establecidas para el aparcamiento en las Normas de Diseño en Edificios de Viviendas del Principado de Asturias, en lo referente a las plazas, accesos, vías interiores, ventilación, cuantía, etc.

Salvo disposición contraria en la ordenanza particular, los edificios destinados a vivienda contarán con una dotación de una plaza de aparcamiento por cada vivienda de superficie útil inferior a 100 m², y una plaza más por cada 100 m² o fracción de superficie útil que exceda de esta cantidad, sea en el interior del propio edificio o en su parcela, si se trata de edificación aislada.

Los edificios destinados a residencia comunitaria contarán con una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie útil destinada al uso.

Estas dotaciones mínimas de plazas de aparcamiento podrán ser reducidas cuando se justifique de manera suficiente.

La utilización del sótano o semisótano para otros usos (terciario, instalaciones, equipamientos, etc.) nunca supondrá una limitación o reducción en la dotación mínima de plazas exigidas para un edificio.

Artículo 3.41.— GARAJE-APARCAMIENTO.

1. Se aplica a los garajes-aparcamiento en edificios de uso exclusivo, bien sean bajo rasante de las vías públicas o sobre rasante.

2. El tamaño de las plazas de aparcamiento, en función del tipo de vehículo a que se destina, se establece en:

Vehículos de dos ruedas .....2,5 x 1,5 m

Automóviles grandes .....5,0 x 2,7 m

Automóviles ligeros .....4,5 x 2,4 m

Industriales ligeros .....5,7 x 2,7 m

Industriales pesados .....9,0 x 3,0 m

3. En todos los aparcamientos se dispondrá, al menos, el 15% de sus plazas para automóviles grandes.

4. El dimensionamiento de accesos, vías interiores, alturas libres y demás elementos se atendrá a lo dispuesto para este uso en las Normas de Diseño de Edificios Destinados a Vivienda del Principado de Asturias, que se acompaña como Anexo de este plan.

SECCION QUINTA. USOS TERCIARIOS

Artículo 3.42.— HOSTELERO.

1. Edificaciones para actividades de hostelería y de relación independientes o complementarias de otros usos, con los servicios necesarios, se incluyen aquí los bares, cafeterías, restaurantes, salones de bodas, banquetes y convenciones, discotecas, discobares, etc.

2. Se distinguen tres niveles:

a) Grado 1: establecimientos con una superficie construida inferior a 500 m². En esta superficie computará tanto la situada sobre rasante como aquella bajo rasante, siempre que forme parte del mismo uso y/o edificio, salvo los espacios destinados a aparcamiento y los almacenes.

b) Grado 2. Cuando supere la limitación anterior.

c) Grado 3. Dicobares, pubs, discotecas y todo tipo de locales con música amplificada.

3. Deberán resolver en el interior de su propia parcela el aparcamiento de vehículos y su acceso, cumplirá la normativa sectorial que le sea de aplicación.

No se establece parcela mínima, esta vendrá determinada por la reserva de aparcamientos, que será de una plaza por cada dos personas de ocupación, realizando el cómputo de ésta en base a los mínimos establecidos en la norma de incendios NBE-CPI-96. Esta reserva de plazas de aparcamiento se realizará en la misma parcela de la instalación, y su incumplimiento será condición suficiente para la imposibilidad de instalación del uso.

Esta condición no será de aplicación en instalaciones situadas en edificios de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva (Según Alineaciones y Trama Urbana Tradicional), cuando se justifique suficientemente la imposibilidad de su cumplimiento.

4. Los bares, cafeterías, restaurantes y demás instalaciones de hostelería contarán con un baño, con aseo e inodoro, para cada sexo, con vestíbulo de independencia.

5. Solo podrá situarse este uso en plantas bajo rasante cuando estén unidas a la planta baja del edificio y esta suponga al menos el 50% de la superficie de la planta bajo rasante.

Artículo 3.43.— HOTELERO.

1. Edificación para estancia y alojamiento temporal, así como las actividades de hostelería y de relación independientes o complementarias de su uso, con los servicios necesarios, se incluyen aquí los hoteles, hostales, alojamientos rurales, apartamentos turísticos, bares, cafeterías, restaurantes, discotecas, salones de bodas y banquetes, salas de convenciones, etc.

2. Se distinguen dos niveles:

a) Grado 1: hoteles, hostales, casas de aldea, alojamientos rurales de capacidad equivalente a 60 camas, que en ningún caso supere las 30 habitaciones.

b) Grado 2. Cuando supere la limitación anterior.

3. Deberán resolver en el interior de su propia parcela el aparcamiento de vehículos y su acceso, cumplirá la normativa sectorial que le sea de aplicación.

No se establece parcela mínima, esta vendrá determinada por la reserva de aparcamientos, que será de una plaza de aparcamiento por habitación o por cada dos plazas, a esta reserva se le sumarán las correspondientes a la instalación hostelera aneja, que será de una plaza por cada dos personas de ocupación, realizando el cómputo de ésta en base a los mínimos establecidos en la norma de incendios NBE-CPI-96. Esta reserva de plazas de aparcamiento se realizará en la misma parcela de la instalación, y su incumplimiento será condición suficiente para la imposibilidad de instalación del uso.

Esta condición no será de aplicación en instalaciones situadas en edificios de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva (Según Alineaciones y Trama Urbana Tradicional), cuando se justifique suficientemente la imposibilidad de su cumplimiento.

4. Los bares, cafeterías, restaurantes y demás instalaciones anejas contarán con un baño, con aseo e inodoro, para cada sexo, con vestíbulo de independencia.

5. Los apartamentos turísticos e instalaciones semejantes en ningún caso podrán ser objeto de división horizontal, segregación de parcelas u operaciones similares tendentes a permitir su división y venta en partes.

Artículo 3.44.— COMERCIAL.

1. Es el uso que corresponde a locales de servicio público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías o servicios, los de banca, seguros, etc.

2. Se distinguen dos niveles:

a) Grado 1: establecimientos con una superficie construida inferior a 500 m². En esta superficie computará tanto la situada sobre rasante como aquella bajo rasante, siempre que forme parte del mismo uso y/o edificio, salvo los espacios destinados a aparcamiento y los almacenes.

b) Grado 2. Cuando supere la limitación anterior.

3. Deberán resolver en el interior de su propia parcela el aparcamiento de vehículos y su acceso, cumplirá la normativa sectorial que le sea de aplicación.

No se establece parcela mínima, esta vendrá determinada por la reserva de aparcamientos, que será de una plaza por cada dos personas de ocupación, realizando el cómputo de ésta en base a los mínimos establecidos en la norma de incendios NBE-CPI-96. Esta reserva de plazas de aparcamiento se realizará en la misma parcela de la instalación, y su incumplimiento será condición suficiente para la imposibilidad de instalación del uso.

Esta condición no será de aplicación en instalaciones situadas en edificios en Suelo Urbano de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva (Según Alineaciones y Trama Urbana Tradicional), cuando se justifique suficientemente la imposibilidad de su cumplimiento.

4. En ningún caso la superficie de venta será menor de 15 m² y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

5. La altura libre en edificios de uso exclusivo será de 2,70 m. cuando se trate de edificios de nueva planta, en los casos de rehabilitaciones o reforma se podrá reducir hasta 2,50 m. En edificios no exclusivos las alturas libres serán las especificadas para la zona, con un mínimo de 2,50 m. en todo caso, incluso en las plantas bajo rasante.

6. Dispondrán de un retrete y un lavabo, por cada 200 m² o fracción superior a 100 de más contará con otro retrete y lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos. Los aseos no comunicarán directamente con el resto de locales, debiendo contar con un vestíbulo de independencia. En agrupaciones de comercios se mantendrá esta proporción, computando también los espacios comunes.

7. Cuando la superficie de locales alcance los 1.500 m² se dispondrá dentro del local de una dársena de carga y descarga, que se aumentará en una unidad por cada 1.000 m² o fracción superior a 500.

8. Los locales comerciales implantados en un edificio de uso característico residencial, deberán contar acceso independiente desde la vía pública o desde un zaguán situado en planta baja, en ningún caso desde el portal del edificio. En edificios de uso característico residencial se prohíbe la instalación de comercios en planta primera o superiores, salvo altillos o entreplantas unidas a la planta baja inmediata inferior.

Solo podrá situarse este uso en plantas bajo rasante cuando estén unidas a la planta baja del edificio y esta suponga al menos el 50% de la superficie de la planta bajo rasante.

9. Los pasajes comerciales tendrán un ancho libre igual o superior a 3m.

10. La implantación de hipermercados y grandes superficies comerciales con superficie de venta superior a 1.500 m², requerirá un estudio previo a la solicitud de licencia, en que se analice el impacto sobre la red viaria y el medio ambiente.

Artículo 3.45.— OFICINAS.

1. Es el uso correspondiente a los locales de trabajo administrativo, despachos profesionales, etc.

2. Se distinguen dos niveles:

a) Grado 1: establecimientos con una superficie construida inferior a 500 m². En esta superficie computará tanto la situada sobre rasante como aquella bajo rasante, siempre que forme parte del mismo uso y/o edificio, salvo los espacios destinados a aparcamiento y los almacenes.

b) Grado 2. Cuando supere la limitación anterior.

3. Deberán resolver en el interior de su propia parcela el aparcamiento de vehículos y su acceso, cumplirá la normativa sectorial que le sea de aplicación.

No se establece parcela mínima, esta vendrá determinada por la reserva de aparcamientos, que será de una plaza por cada dos personas de ocupación, realizando el cómputo de ésta en base a los mínimos establecidos en la norma de incendios NBE-CPI-96. Esta reserva de plazas de aparcamiento se realizará en la misma parcela de la instalación, y su incumplimiento será condición suficiente para la imposibilidad de instalación del uso.

Esta condición no será de aplicación en instalaciones situadas en edificios en Suelo Urbano de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva (Según Alineaciones y Trama Urbana Tradicional), cuando se justifique suficientemente la imposibilidad de su cumplimiento.

4. La altura libre en edificios de uso exclusivo será de 2,70 m. cuando se trate de edificios de nueva planta, en los casos de rehabilitaciones o reforma se podrá reducir hasta 2,50 m. En edificios no exclusivos las alturas libres serán las especificadas para la zona, con un mínimo de 2,50 m. en todo caso, incluso en las plantas bajo rasante.

5. Dispondrán de un retrete y un lavabo, por cada 200 m² o fracción superior a 100 de más contará con otro retrete y lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos. Los aseos no comunicarán directamente con el resto de locales, debiendo contar con un vestíbulo de independencia. En agrupaciones de oficinas se mantendrá esta proporción, computando también los espacios comunes.

6. Se podrán instalar oficinas en planta baja en todo tipo de edificios.

7. Los despachos profesionales anexos a la vivienda se regirán por lo establecido para el uso de vivienda.

Artículo 3.46.— ESPECTACULOS.

1. Estas actividades deben cumplir la legislación sectorial vigente en materia de policía de espectáculos y actividades recreativas.

2. Deberán resolver en el interior de su propia parcela el aparcamiento de vehículos y su acceso.

No se establece parcela mínima, esta vendrá determinada por la reserva de aparcamientos, que será de una plaza por cada dos personas de ocupación, realizando el cómputo de ésta en base a los mínimos establecidos en la norma de incendios NBE-CPI-96. Esta reserva de plazas de aparcamiento se realizará en la misma parcela de la instalación, y su incumplimiento será condición suficiente para la imposibilidad de instalación del uso.

Esta condición no será de aplicación en instalaciones situadas en edificios en Suelo Urbano de uso dominante residencial en las tipologías de edificación residencial colectiva (Según Alineaciones y Trama Urbana Tradicional), cuando se justifique suficientemente la imposibilidad de su cumplimiento.

3. Solo podrá situarse este uso en plantas bajo rasante cuando estén unidas a la planta baja del edificio y esta suponga al menos el 50% de la superficie de la planta bajo rasante.

Artículo 3.47.— CAMPAMENTO DE TURISMO.

Delimitación de un espacio urbanizado para estancia permanente de vehículos y tiendas de campaña y dotado de infraestructura y edificaciones para recepción y abastecimiento, aseos, lavaderos con la evacuación de residuos resuelta, instalaciones deportivas, etc.

Se considera un uso prohibido en todo el término municipal, salvo el mantenimiento, mejora y puesta al día de las instalaciones existentes, sin incremento de su capacidad; se prohíbe, por tanto, la apertura de nuevos campamentos de turismo.

La edificación se desarrollará en planta baja, con una altura de 4 m. al alero y 8 m. a la cumbrera.

Cumplirán los requisitos mínimos exigidos por el Principado de Asturias para Campamentos Públicos de Turismo y la restante normativa específica.

SECCION SEXTA. USOS DOTACIONALES Y OBRAS PUBLICAS

Artículo 3.48.— DEFINICION.

Comprende todos los elementos que constituyen los sistemas, tanto generales como locales, de dotaciones y equipamiento comunitario, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución y entretenimiento de las obras públicas.

Deben cumplir la legislación específica según el destino y actividad que se desarrolle y ser compatibles con el uso predominante del edificio si no se emplaza en edificio exclusivo.

Artículo 3.49.— CONDICIONES GENERALES.

Las condiciones de volumen y estéticas serán las de las zonas donde se sitúan.

Si el equipamiento anterior se simultaneaba con otro uso dentro de la misma parcela, ese uso podrá mantenerse en el nuevo proyecto hasta un límite de superficie ocupada y construida igual a la que ocupaba en la situación primitiva, pero no podrá realizarse independientemente del uso del equipamiento social para el que está destinada la parcela en cuestión. Es decir, que la satisfacción de la condición del uso del equipamiento, sea éste cual fuese, es prioritario e indispensable para poder realizar o construir posteriormente el otro uso o usos que subsistían en la situación anterior.

En el caso de que se pretendiese destinar a otros usos distintos (residencial, industrial, etc.) los suelos asignados a usos de equipamiento social, se tramitará obligatoriamente como Modificación Puntual de Planeamiento, debiéndose justificar las razones de la modificación y aportar a la vez las pruebas de calificación de nuevos suelos que compensen las pérdidas de la modificación propuesta.

El paso de uno a otro tipo de equipamiento también se considera Modificación de Planeamiento, excepto en los casos en que tal posibilidad se prevea en el plan, que no requerirán más justificación que el informe municipal.

Se permitirá la instalación de una vivienda cuando sea necesaria para la guarda y conservación del equipamiento.

La altura máxima se calculará con los mismos criterios con los que se hace para la edificación normal dentro de cada zona diferente, pero con la limitación adicional de no sobrepasar en ningún caso los 10 m. de altura de cornisa, excepto para el uso deportivo y aquellos elementos singulares inscribibles en un círculo de diámetro inferior a 10 m., obligados por el diseño o normativa particular expresamente justificada en el proyecto.

Las actuaciones correspondientes a los usos a que se refieren este plan, se encuentran sujetas a la normativa específica vigente para cada uno de ellos, así como a las disposiciones detalladas que el Ayuntamiento acuerde dictar, con carácter general, dentro de su esfera de competencias.

SUBSECCION PRIMERA. DOTACIONES

Artículo 3.50.— CONCEPTO Y CONDICIONES.

1. Comprende los suelos y las instalaciones destinados a usos públicos colectivos al servicio del interés comunitario o social. Incluye el uso sanitario, que corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos, incluso clínicas veterinarias y establecimientos similares; el uso asistencial, que corresponde a los edificios o locales destinados a la asistencia no sanitaria de la población más desprotegida, niños, ancianos, etc.; el uso administrativo, que corresponde a las instalaciones de comunicaciones, servicios públicos y dependencias de la Administración; los usos culturales y recreativos, que corresponden a los locales e instalaciones al desarrollo de la vida de relación, al recreo y el ocio de los ciudadanos; el uso religioso, que corresponde a los edificios y locales destinados al culto público o privado; otros usos, como los institucionales, que comprenden las viviendas para colectividades.

2. Las condiciones de volumen y estética serán las mismas de las zonas donde se sitúan.

Artículo 3.51.— DEPORTIVO.

1. Se incluyen los lugares o edificios acondicionados para la práctica, enseñanza o exhibición de los ejercicios de cultura física y deportes, tales como polideportivos, gimnasios, canchas deportivas, vestuarios, almacenes, escuelas deportivas, clubes deportivos, piscinas, etc. con edificación importante respecto de la superficie acondicionada.

2. Se permitirán las construcciones e instalaciones propias de estos usos. La superficie ocupada por ellas no excederá del 50% del total de la zona, y su altura no sobrepasará los 12 m., salvo en aquellos elementos singulares cuyo diseño o normativa particular lo exija.

Artículo 3.52.— RELIGIOSO.

Comprende los edificios destinados a la práctica religiosa, como los templos, ermitas, centros parroquiales, conventos, cementerios, etc.

Artículo 3.53.— CULTURAL.

Comprende las instalaciones y construcciones dedicadas al fomento de la cultura, como casas de cultura, bibliotecas, salas de lectura, museos, salas de exposiciones, ateneos, asociaciones de vecinos, centros sociales, etc.

Artículo 5.54.— ENSEÑANZA.

Comprende las edificaciones destinadas a la docencia, en todos sus grados y niveles, tales como guarderías, colegios, institutos, escuelas-taller, universidades, centros de enseñanzas especializadas, etc.

Artículo 3.55.— SANITARIO-ASISTENCIAL.

Comprende los consultorios, centros de asistencia primaria, hospitalillos, etc. y cuantos se destinen a la atención sanitaria en todas sus facetas.

Artículo 3.56.— ADMINISTRATIVO.

Representado por aquellos edificios de las distintas administraciones públicas, instituciones, fundaciones, entes públicos, etc. Se incluyen en este apartado las oficinas de las distintas administraciones, casas cuartel, residencias de ancianos, centros de empresas, oficinas de empleo, etc.

Artículo 3.57.— INFRAESTRUCTURAS.

Corresponde a aquellos elementos y edificios al servicio de las infraestructuras urbanas, como estaciones de bombeo, depuradoras, gasolineras, centros de transformación, centros de datos, centrales telefónicas, etc.

Artículo 3.58.— DE RESERVA.

Espacios y edificaciones destinados a aquellos usos públicos no determinados o previstos con anterioridad a la redacción de este plan.

La adscripción de estos suelos a un determinado uso dotacional estará sometido a informe previo de la CUOTA.

SUBSECCION SEGUNDA. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES

Artículo 3.59.— CLASIFICACION.

Entre los posibles equipamientos especiales se distinguen los siguientes:

a) Cuarteles y cárceles

b) Mataderos

c) Cementerios

d) Vertederos

Artículo 3.60.— CUARTELES Y CARCELES.

1. Podrán ser de ámbito local (cuartelillos), municipal, o supramunicipal.

2. Se regirán por las condiciones generales establecidas en la normativa de Dotaciones.

Artículo 3.61.— MATADEROS.

Cumplirán la legislación específica de Sanidad y Agricultura, y se regirán por las condiciones generales establecidas en la normativa de Dotaciones para el ámbito correspondiente.

Artículo 3.62.— CEMENTERIOS.

1. Podrán mantenerse las instalaciones actuales existentes, posibilitando su ampliación acorde con las previsiones de la parroquia o municipio y conforme a lo dispuesto en el presente artículo.

2. En el medio rural no se permitirá que se realicen nuevas edificaciones a una distancia de los cementerios existentes a la entrada de vigor de este plan menor que la de la edificación más próxima. Esta distancia no podrá ser menor en ningún caso de 40 m., salvo informe favorable de la Consejería de Sanidad.

3. La ampliación de los existentes o nueva implantación de cementerios, municipales o metropolitanos, cumplirá la legislación específica: Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria (Real Decreto de 20 de Julio de 1974), el Decreto 72/1998, de 26 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria del Principado de Asturias, y Reglamento de Actividades.

4. Autorizada la instalación de un cementerio, siguiendo las determinaciones del artículo 50 del Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria, las nuevas edificaciones deberán cumplimentar lo preceptuado en el citado artículo. Regulación que en cuanto suponga incidencia sobre núcleos de población que se encuentren a menos de 500 m. y que no hubieran sido conceptuados como áreas pobladas, o fueran exceptuadas conforme a la legislación sectorial para impedir la instalación del cementerio, determinará la imposibilidad de edificar en la envolvente y zona de influencia del citado núcleo, que diese frente al cementerio y dentro del radio de tangencia del mismo con el límite exterior de la agrupación de población y la citada instalación mortuoria. En el resto del núcleo se podrá edificar previo informe favorable de la Consejería de Sanidad.

5. Entre los estudios necesarios para solicitar la autorización, deberán incluirse:

a) Estudio de contaminación, a fin de no alterar el equilibrio natural, evitándose la contaminación de acuíferos subterráneos o la impermeabilidad de las áreas de ubicación.

b) Justificación y diseño de los accesos y aparcamientos de forma que no produzcan efectos negativos en la red viaria general.

Artículo 3.63.— VERTEDEROS.

1. Se consideran así a los depósitos de residuos sólidos urbanos, cuyo emplazamiento y características deben cumplir la legislación sectorial vigente.

2. Entre los estudios necesarios para obtener la autorización de su implantación, deberán incluirse los relativos al sistema de vientos y posibles afecciones de olores, y determinaciones análogas a las exigidas para los Depósitos al Aire Libre.

Se someterán a Evaluación de Impacto Ambiental, con especial atención a aquellos que pretendan el relleno de algún "joyu".

3. Se declaran fuera de ordenación todos aquellos existentes que no cumplan la reglamentación indicada.

SUBSECCION TERCERA. CONSTRUCCIONES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS

Artículo 3.64.— CONCEPTO Y CONDICIONES GENERALES.

1. Se consideran como tales, al conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, explotación, mantenimiento y servicio de las obras públicas e infraestructuras de comunicaciones, de manera concreta gasolineras, áreas de servicio, estaciones, apeaderos, talleres, etc.

2. Solamente podrán ser objeto de licencia en Suelo No Urbanizable cuando no exista posibilidad de encontrar Suelo Urbano destinado de forma específica al mismo uso o similar. En consecuencia, no podrán incluirse dentro de estos usos, los de vivienda, con excepción, en su caso, de una vivienda para guarda de la actividad, con un límite de 100 m^2 construidos.

3. No se autorizan 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.

4. En todo caso, las actividades que aquí se regulan, deberán cumplir, además de la legislación específica, las normas generales de edificación.

SECCION SEPTIMA. USOS INDUSTRIALES

Artículo 3.65.— CONCEPTO, CLASIFICACION Y CONDICIONES GENERALES.

1. Es el uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso almacenaje, envasado, transporte y distribución.

2. Se establecen los siguientes grupos:

a) Industrias vinculadas al medio rural. Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.

b) Industrias en Suelo Urbano. Aquellas actividades industriales, de almacenaje o transformación compatibles con los suelos urbanos, bien sean residenciales o polígonos industriales.

c) Gran industria. De carácter aislado propia de actividades con necesidad de amplia superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad o cualquier deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su costa, las obras y efectos de su implantación.

SUBSECCION PRIMERA. INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL

Artículo 3.66.— CLASIFICACION.

Se consideran las siguientes clases:

a) Almacenes e industrias de transformación de productos agrarios, vinculada a explotación familiar agraria con carácter netamente industrial. Igualmente podrían extenderse incluidas en tal determinación las cooperativas, previo informe favorable, en este caso, de la CUOTA.

b) Talleres artesanales, locales destinados a la realización de actividades de artes u oficios que, por entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de la población rural, pueden emplazarse en este medio aislados o como actividad complementaria a la vivienda.

c) Talleres de automóviles, y maquinaria agraria. Se distinguen de los anteriores por razón de su carácter molesto, incompatible con la vivienda.

Artículo 3.67.— ALMACENES O INDUSTRIAS DE TRANSFORMACION.

1. Las industrias de transformación y almacenaje de los productos agrarios a las que se refiere este artículo son aquellos que tradicionalmente se vincularon a la misma explotación agraria familiar, en la que aún permanece en parte, y que posteriormente han dado lugar a instalaciones de mayor escala, pero ligadas al Medio Rural.

Las más frecuentes son las siguientes:

a) Forestales: .....Serrerías.

b) Ganaderos: .....Tratamiento y almacenaje de productos lácteos. Almacenes de pienso.

c) Agrícolas: .....Bodegas y almacenes de cosecha y abonos.

2. Se consideran de instalación preferente en Suelo Urbano de calificación adecuada.

3. Deberán localizarse a una distancia superior a 100 m. de cualquier edificación, distancia que podrá reducirse con autorización expresa de los colindantes, salvo que sea actividad calificada por el Reglamento de Actividades.

4. Las instalaciones menores de 100 m² podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural, cuando estén en la misma parcela, en caso de superar esta superficie se exigirá una superficie mínima de parcela de 1.200 m².

5. La edificación no podrá ocupar más del 20% de la superficie de la parcela, su superficie construida no superará los 250 m².

6. Solucionarán los problemas de aparcamiento, acceso, carga y descarga en el interior de la propia parcela. Se hará una reserva de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de construcción, salvo mayores necesidades impuestas por el número de empleados, la clientela, la flota de vehículos de la empresa o la adición de estas condiciones, que se justificará en el proyecto técnico.

Artículo 3.68.— TALLERES ARTESANALES.

1. Cumplirán las condiciones propias de la actividad a que se destinen y el Reglamento de Actividades si la misma estuviera clasificada.

2. Las instalaciones menores de 100 m² podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural o en los bajos de la misma, cuando estén en la misma parcela; en caso de superar esta superficie se exigirá una superficie mínima de parcela de 600 m².

3. La edificación no podrá ocupar más del 20% de la superficie de la parcela, su superficie construida no superará los 250 m².

4. En todos los casos la instalación no podrá tener una potencia instalada superior a 8 Kw ni emitir ruidos superiores a 70 dbA.

5. Los talleres existentes y con licencia concedida que no se ajusten a las anteriores condiciones edificatorias no se declararán fuera de ordenación. Cualquier ampliación de los mismos se regirá por las condiciones anteriores, salvo la referida a los tipos de suelo en que podrá implantarse y la existencia de parcela mínima

6. Solucionarán los problemas de aparcamiento, acceso, carga y descarga en el interior de la propia parcela. Se hará una reserva de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de construcción, salvo mayores necesidades impuestas por el número de empleados, la clientela, la flota de vehículos de la empresa o la adición de estas condiciones, que se justificará en el proyecto técnico.

Artículo 3.69.— TALLERES DE AUTOMOVILES.

1. Se incluyen en esta categoría tanto los talleres de coches, como los de cualquier tipo de vehículo o maquinaria, sea industrial o agroganadera. Son actividades clasificadas como molestas.

Deberá preverse su localización en Suelo Urbano o Urbanizable con calificación adecuada.

2. En Suelo No Urbanizable mantendrán una distancia mínima de 25 m. a la edificación más próxima.

2. Las instalaciones menores de 100 m² podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural o en los bajos de la misma, cuando estén en la misma parcela; en caso de superar esta superficie se exigirá una superficie mínima de parcela de 1.200 m².

3. La edificación no podrá ocupar más del 20% de la superficie de la parcela, su superficie construida no superará los 250 m².

6. Solucionarán los problemas de aparcamiento, acceso, carga y descarga en el interior de la propia parcela. Se hará una reserva de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de construcción, salvo mayores necesidades impuestas por el número de empleados, la clientela, la flota de vehículos de la empresa, los vehículos en depósito o la adición de estas condiciones, que se justificará en el proyecto técnico.

SUBSECCION SEGUNDA. INDUSTRIAS EN SUELO URBANO

Artículo 3.70.— INDUSTRIA COMPATIBLE CON USO RESIDENCIAL.

Son aquellas actividades que no produce molestias para la vivienda o el resto de usos urbanos, o cuyos efectos nocivos pueden ser corregidos de acuerdo con la legislación específica, y que resultan necesarios para dar servicio a la zona en que se ubican, comprende las actividades artesanales, los almacenes de materias inocuas, los talleres, los servicios técnicos de reparación, las industrias de transformación, los mayoristas de comercialización, etc.

Pueden emplazarse en plantas inferiores de edificios con otro uso o en edificios independientes.

Artículo 3.71.— INDUSTRIA MEDIA.

Son aquellas actividades clasificadas por el Reglamento de Actividades, no incluibles en el apartado anterior por la imposibilidad de corregir sus efectos negativos, solo podrán autorizarse en Suelo Urbano de uso industrial, cualquiera que sea su superficie o potencia. Incluye las instalaciones de almacenamiento de chatarra y vehículos de desguace.

Las condiciones generales que regulan el uso son:

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento.

2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán al menos un volumen de 12 m3 por trabajador.

3. En zonas de uso característico distinto al industrial, cualquier nuevo edificio entre medianerías destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de 15 cm., con un mínimo de 5 cm., no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

4. Los locales contarán con aseos independientes para cada sexo, con un retrete, un lavabo y una ducha para cada 20 trabajadores o fracción superior a 10, y por cada 1.000 m² de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a 500 m².

5. Los edificios de uso exclusivo industrial dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida. Los talleres de reparación de automóviles deberán garantizar, para permitir su implantación, que ni causan perjuicios a la circulación y al aparcamiento en la vía pública, y su tamaño y forma ha de permitir el aparcamiento en su interior de, al menos, un vehículo cada 50 m² construidos.

6. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m² la instalación dispondrá de una zona exclusiva para carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión de tamaño medio.

7. Se permite la vinculación a cada actividad de una vivienda destinada al promotor, para vigilancia o mantenimiento, siempre que su superficie no supere el 10% de la superficie construida total y cumpla las condiciones generales del uso de vivienda.

SUBSECCION TERCERA. GRAN INDUSTRIA

Artículo 3.72.— CLASIFICACION.

Se consideran las siguientes formas:

a) Gran industria. Se consideran como tales, las industrias que necesitan de gran superficie de implantación y son susceptibles de producir fuertes contaminantes.

b) Industrias peligrosas. Se consideran así las que, sin exigir grandes superficies, su actividad calificada por el Reglamento de Actividades, exige una distancia mínima a núcleos habitados de 2.000 m., salvo regulación sectorial que permita acortar esta distancia y previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.

c) Depósitos al aire libre. Se incluyen aquí las ocupaciones, temporales o definitivas, de terrenos para el almacenamiento o depósito de materiales o desechos a gran escala.

Artículo 3.73.— GRAN INDUSTRIA.

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que les sea de aplicación.

2. Se consideran en todo caso, como Uso Prohibido en Suelo No Urbanizable, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulan en las presentes Normas.

3. No podrán situarse a menos de 1.000 m. de cualquier núcleo habitable o de 250 m. de la vivienda más próxima, salvo que la CUOTA permita acortar estas distancias en casos de especial condición muy justificada.

4. Deberán crear barreras arboladas de 25 m. de anchura en todo el perímetro de los terrenos, como pantallas de protección anticontaminante.

Artículo 3.74.— INDUSTRIAS PELIGROSAS.

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial que les sea de aplicación.

2. Sólo se admitirá el emplazamiento en el área rural de una actividad de estas características cuando se justifique de forma precisa que no exista posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales en el término municipal.

3. Se exigirá, además de las condiciones requeridas para la Gran Industria, la notificación por escrito a los colindantes.

4. Se consideran en todo caso, como Uso Incompatible en Suelo No Urbanizable, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulan en las presentes Normas.

5. No podrá situarse en ningún caso a menos de 2.000 m. de cualquier núcleo habitado o a 250 m. de la vivienda más próxima, salvo regulación sectorial que permita acortar estas distancias, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

6. La ocupación máxima del terreno será del 25%.

7. La superficie mínima de la finca afectada será de 10 Ha.

Artículo 3.75.— DEPOSITOS AL AIRE LIBRE.

1. Se consideran Uso Autorizable en las categorías de Suelo No Urbanizable que así se especifique, pero deberán localizarse en áreas degradadas, recomendándose particularmente las resultantes de canteras y minas abandonadas o vertederos industriales.

2. En todo caso, se tendrá en cuanta en su localización, su influencia en el paisaje, tanto urbano como rural. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado de altura no menor de 3 m. desde el momento de su puesta en funcionamiento. No serán visibles desde las vías de acceso a los núcleos.

3. No se permitirá la localización o apilamientos de vehículos o materiales de forma que impida o dificulte la visibilidad a los colindantes, no pudiendo sobrepasar en ningún caso, la altura de 3 m. sobre las rasantes del terreno. Se respetará una franja de 5 m. a lo largo de todo el perímetro, la cual quedará libre de depósitos y delimitada por otra pantalla vegetal de 1,50 m. de altura desde el momento de su puesta en funcionamiento.

4. Resolverá a su costa los problemas de acceso, aparcamiento y, en su caso, posibles vertidos residuales.

SECCION OCTAVA. USOS DE APROVECHAMIENTOS EXTRACTIVOS

Artículo 3.76.— CLASIFICACION Y CONDICIONES GENERALES.

Industrias y aprovechamientos extractivos son aquellos cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.

Se consideran las siguientes clases:

a) Cantera. Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra y para la construcción o las obras públicas.

b) Actividades mineras. Excavaciones para la extracción de minerales, bien sean en galería subterránea o a cielo abierto. Podrán ser de carácter industrial o familiar.

c) Extracciones con transformación. Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo.

Los accesos serán independientes de las vías a núcleos urbanos y se evitará el transporte de productos por vías urbanas si no van convenientemente protegidos para impedir pérdidas por carretera o afectar al ambiente.

Los vertederos de este tipo de instalaciones se localizarán en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural evitando que se desparrame por las laderas o se acumule en valles, enturbiando las aguas y evitando que los vientos dominantes arrastren materiales o partículas a zonas urbanas.

Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en su actividad se verán obligadas a restituir el entorno, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal capaz de regenerar la flora y el arbolado característico de la zona.

Artículo 3.77.— CANTERAS.

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la Ley de Minas y demás legislación específica que les sea de aplicación.

2. Entre las condiciones generales fijadas para su autorización, tendrán particular consideración:

a) Extensión y límites del terreno objeto de la autorización acompañándose un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructura existente.

b) Clase de recurso o recursos a obtener, uso de los productos y área de comercialización o instalaciones.

c) Proyecto de explotación e instalaciones redactado por técnico competente.

d) Condiciones que resultan necesarias para la protección del medio ambiente y restitución del terreno.

3. En caso de que el Ayuntamiento considere innecesaria la restitución del terreno, deberá obtener la autorización de la CUOTA, previo abono de compensaciones económicas por parte del titular de la explotación en la cuantía que a tal efecto se estipule.

4. La autorización de la implantación de una cantera llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación siempre que se cumplimente la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de la CUOTA. El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de dichas edificaciones cuando la explotación hubiera concluido.

Artículo 3.78.— ACTIVIDADES MINERAS.

1. Se incluyen los dos tipos de laboreo:

a) Explotaciones subterráneas

b) Explotaciones a cielo abierto

2. En ambos casos, cumplirán con los requisitos y condiciones exigidos por la legislación sectorial de minas.

3. En particular habrá que tenerse en consideración el Real Decreto 2994/1982 sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras así como legislaciones complementarias sobre el mismo.

4. Asimismo, entre este tipo de actividades cabe contemplarse los aprovechamientos de recursos relativos a aguas minerales, termales, etc.

5. Tendrá particular consideración, en todas aquellas actividades relacionadas con la actividad sectorial minera, el aprovechamiento de los residuos obtenidos en operaciones de investigación o de explotación, así como los procedentes de plantas de tratamiento de minerales que puedan constituir un yacimiento de origen no natural.

6. Entre las condiciones generales fijadas para su autorización, para su reapertura, serán de aplicación las ya señaladas a las canteras en el apartado 4 del artículo anterior.

Artículo 3.79.— ACTIVIDADES EXCLUIDAS Y ESTABLECIMIENTOS DE BENEFICIO.

1. La extracción ocasional y de escasa importancia de recursos minerales cualquiera que sea su clasificación, siempre que se lleve a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exija la aplicación de técnica minera alguna, precisará la licencia municipal cuando incida en alguno de los supuestos determinados en la Ley del Suelo y el Reglamento de Disciplina Urbanística y legislación regional correspondiente.

2. Para instalar un establecimiento destinado a la preparación, concentración o beneficio de los recursos comprendidos en el ámbito de la legislación de minas, deberá obtenerse previamente la autorización, precisándose la licencia municipal en los mismos supuestos expresados en el apartado anterior.

Artículo 3.80.— EXTRACCIONES CON TRANSFORMACION.

1. Dada la doble condición de industria extractiva y transformación industrial de los productos obtenidos del suelo, su implantación vendrá condicionada por la normativa correspondiente a las Canteras y por la Normativa propia de la Gran Industria.

2. No podrán emplazarse a una distancia menor de 250 m. a un asentamiento de población salvo que la legislación sectorial aplicable permita expresamente una distancia menor, y previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.

3. Se incluyen en este apartado las plantas de hormigones que aprovechen los materiales propios de la cantera.

TITULO IV. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION DE SISTEMAS

SECCION PRIMERA. SISTEMA GENERAL DE CARRETERAS Y CAMINOS

Artículo 4.1.— DEFINICION.

Se refiere a todo el trazado de las vías, cualquiera que sea el régimen urbanístico del suelo afectado (urbano, no urbano) y según los siguientes tipos:

a) Autopistas: Vías especiales, con distintas calzadas para cada sentido de circulación, separadas entre sí, sin accesos a propiedades colindantes ni cruces a nivel con otros elementos.

b) Autovías: Vías que, sin reunir los requisitos de las autopistas, tienen calzadas separadas para cada sentido de circulación y limitación de accesos.

c) Vías rápidas: Carreteras de una sola calzada con limitación de accesos a las propiedades colindantes

d) Carreteras convencionales: Carreteras de una sola calzada que no reúnen las características de las anteriores.

e) Elementos funcionales o áreas de servicio: Zonas colindantes a carreteras, diseñadas para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación, pudiendo incluir estaciones de suministro.

f) Tramos urbanos: Aquellos sectores de carretera que discurren por suelo urbano.

Artículo 4.2.— DELIMITACION.

1. Sistemas generales: Se califican como sistemas generales todas las carreteras y accesos a los núcleos urbanos así como las travesías.

a) Carreteras de la red nacional:

- Carretera N-634

- Autovía del Cantábrico

b) Carreteras de la red de la comunidad autónoma.

2. Sistemas Locales:

a) Vías urbanas: Se califican como sistemas locales las calles existentes o trazadas en suelo urbano y las que deban establecerse en suelo urbano en desarrollo del planeamiento

b) Vías rurales: Los viales interiores a los Núcleos Rurales.

c) Caminos itinerarios peatonales: Existen diversos caminos rurales, sin asfaltar, de los montes, de la reserva de caza, etc.

Los organismos de la Administración con competencias sobre medio ambiente de acuerdo con la corporación municipal podrán imponer controles de acceso de vehículos a determinadas zonas del territorio.

Artículo 4.3.— ZONIFICACION FUNCIONAL.

El suelo afectado por carreteras queda sujeto al cumplimiento de la legislación sectorial, tanto autonómica como estatal y en concreto a la Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras, Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre, y Ley 13/1986, de 28 de noviembre, de Protección y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias.

Los terrenos incluidos dentro de las márgenes de las carreteras están clasificados dentro de las clases urbano y no urbanizable según su emplazamiento.

A los efectos de este plan y en concordancia con la legislación sectorial, se establecen en las carreteras las siguientes zonas funcionales y limitación de usos de las mismas:

a) Zona de dominio público: Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y 3 m. en el resto de las carreteras a cada lado, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación, que es la intersección del talud con el desmonte o, en su caso, de los de sostenimiento.

b) Zona de servidumbre: Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y de 8 m. en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre podrán pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, e incluso podrán ser de dominio público por estar destinados a algunos de los elementos funcionales de la carretera.

c) Zona de afección: Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 m. en autopistas, autovías y vías rápidas, 50 m. en el resto de las carreteras estatales y 30 m. en las de la red de la Comunidad Autónoma y la Red Provincial, medidos desde las citadas aristas.

Los terrenos comprendidos en la zona de afección tal como queda delimitada en el párrafo anterior, podrán pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, e incluso podrán ser de dominio público por estar destinados a alguno de los elementos funcionales de la carretera.

Artículo 4.4.— CONDICIONES DE USO.

1. Zona de dominio público.

Usos autorizables:

- a autorización del organismo titular de la carretera

- a licencia municipal si se trata de edificaciones

Sólo se autorizan, y con licencia del Ayuntamiento, las obras o instalaciones exigidas para el servicio público de interés general y los elementos funcionales de la carretera que se señalan:

- Areas para la conservación y explotación de la carretera, en la que quedan incluidos los centro operativos, parques, viveros, garajes, talleres y viviendas correspondientes al personal encargado de dicha conservación y protección.

- Areas destinadas a aparcamientos y zonas de descanso.

- Areas destinadas a paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro y similares.

- Areas para cualquiera otros efectos permanentes al servicio público de la carretera.

2. Zona de servidumbre

Usos autorizables:

- a autorización del organismo titular de la carretera en SNU.

- a licencia municipal en tramos urbanos y travesías.

No podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que los que sean compatibles con la seguridad vial y lo exijan el interés general o un mejor servicio a la carretera, previa autorización del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias recurrentes.

3. Zona de afección

Usos autorizables:

- a autorización del organismo titular de la carretera en SNU

- a licencia municipal en tramos urbanos y travesías.

Las obras o instalaciones fijas o provisionales, los cambios de uso, la plantación o tala de árboles, obras de ampliación, reparación y mejora de las existentes, todo ello sin perjuicio de las autorizaciones de organismos con competencias recurrentes.

Artículo 4.5.— CONDICIONES TECNICAS.

Las características técnicas y de acabado de la red viaria se adecuarán al entorno ambiental y a las exigencias técnicas según la intensidad, velocidad y peso de la circulación prevista.

El viario de sistema general se ajustará a las exigencias señaladas en la Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras, Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre y Ley 13/1986 de 28 de noviembre, de Protección y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias y en las Instrucciones Técnicas que al efecto dicten los organismos titulares.

En la urbanización de los espacios públicos deberán tenerse en cuenta las soluciones necesarias para facilitar la movilidad de minusválidos, su regulación a efectos de diseño deberá ajustarse a lo establecido en la Ley 5/1995, de 6 de Abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Las vías locales pueden considerarse como de tráfico medio-bajo con exigencias de anchura de 8 m. de explanada y 6 m. de calzada.

Tanto los nuevos viales como las conexiones con la red de carreteras o caminos se ejecutarán con arreglo a las normas de “accesos a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio” dictadas por el Ministerio de Fomento y demás condiciones establecidas por el organismo titular de la carretera, previa autorización del mismo.

- Pavimentación y encintado de aceras:

Las características técnicas y de acabado de la red viaria se adecuarán al entorno ambiental y a las exigencias técnicas según la intensidad, velocidad y peso de la circulación prevista.

Se recomienda en general, dado el carácter de los núcleos del concejo y la estrechez de las calles, la pavimentación de las mismas manteniendo la continuidad entre acera y calzada, sin bordillo con desnivel entre ambos elementos.

Las soleras de hormigón en pavimentaciones tendrán un espesor mínimo de 20 cm. y una resistencia media mínima de 200 kg/cm^2. Bajo las pavimentaciones de nueva ejecución se dejarán previstas las canalizaciones y arquetas necesarias para las instalaciones enterradas evitando futuras demoliciones.

Se mantendrán las rasantes existentes salvo las señaladas en planos.

Artículo 4.6.— PUBLICIDAD.

En los tramos urbanos y travesías, la publicidad deberá situarse fuera de las zonas de dominio público y no afectará a la señalización, iluminación y balizamiento de la carretera.

Fuera de los tramos urbanos de las carreteras, queda prohibido realizar publicidad en todo el ámbito de este plan.

Artículo 4.7.— CONDICIONES PARA LA EDIFICACION EN MARGENES DE CARRETERAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Además de las específicas para cada zona, se debe tener en cuenta que las nuevas obras de edificación no rebasarán la línea límite de edificación que se señala a continuación:

A ambos lados de las carreteras se establecen dos franjas donde quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas.

La distancia de la línea de edificación se establece a distintas distancias medidas horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada entendida como el borde exterior de la parte destinada a la circulación de vehículos en general.

- Autopistas, autovías y vías rápidas: la línea de edificación se situará a 50 m. del borde de la calzada.
- Carreteras estatales convencionales y de la red básica: la línea de edificación se establece a 25 m. del borde exterior de la calzada.
- Variantes o carreteras de circunvalación: la línea de edificación se situará a 100 m. en carreteras estatales y 50 m. en carreteras de la red básica de la comunidad autónoma, a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.
- Carreteras regionales, comarcales y locales: la línea de edificación se establece a 18, 10 y 8 m. respectivamente del borde de la carretera y los cerramientos de parcela no se autorizan dentro de la línea de servidumbre.
- Caminos: se prohiben cerramientos o construcciones a menos de 3 m. del eje o 1 m. del borde, ajustándose a la condición más restrictiva.

Teniendo en cuenta que la zona de servidumbre por su propia finalidad debe pertenecer a la zona no edificable, la línea de edificación deberá ser siempre exterior a la citada zona.

Cuando excepcionalmente, por ser de excesiva anchura, la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes y la línea de edificación coincidirá con la exterior a la de dicha zona de servidumbre.

Artículo 4.8.— CONDICIONES PARA LA EDIFICACION EN MARGENES DE CARRETERAS EN SUELO URBANO.

Además de las condiciones generales y las específicas para cada zona, se debe tener en cuenta que las nuevas obras de edificación no rebasarán la línea límite de edificación que se señala a continuación:

Se ajustará a las alineaciones marcadas en los planos de ordenación, aunque el organismo titular de la carretera o la Corporación podrá señalar otras alineaciones para cerramientos de parcela o para retranquear la edificación, cuando lo justifique una mejora del trazado o la visibilidad y el Ayuntamiento lo acuerde, ajustándose al procedimiento legal.

SECCION SEGUNDA. SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 4.9.— DEFINICION.

Se refiere a aquellos espacios públicos no edificados, destinados al uso de la colectividad, bien sea como parques, jardines, áreas deportivas al aire libre, de juegos infantiles, espacios de ocio recreativo al aire libre, aparcamientos, etc.

Artículo 4.10.— DELIMITACION.

1. Sistemas generales: Se califican como sistemas generales todas las áreas clasificadas por este plan como dotaciones de ámbito municipal o supramunicipal.

2. Sistemas Locales: Las restantes dotaciones ubicadas en cada uno de los núcleos de población.

Artículo 4.11.— CONDICIONES DE USO.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección del medio ambiente y el paisaje, especialmente en Suelo No Urbanizable.

De entre los usos definidos en las condiciones generales se especifican las siguientes:

1. Usos permitidos

- Regeneración de la naturaleza.
- Jardín urbano y áreas de juegos.
- Areas peatonales.
- Campos y pistas deportivas al aire libre.
- Aparcamiento.

2. Usos autorizables

- Pequeña edificación al servicio de las zonas verdes.
- Edificaciones deportivas, especialmente las vinculadas a la naútica.

3. Usos prohibidos

- Todos los demás.

SECCION TERCERA.
INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES TECNICAS

Artículo 4.12.— DEFINICION.

Se refiere a aquellas redes y elementos de suministro de energía eléctrica, telefonía, agua, saneamiento, gas, etc. que se desarrollan en el término municipal, bien sea para abastecimiento local o formando parte de redes de ámbito supramunicipal.

Artículo 4.13.— DELIMITACION.

Las existentes, aquellas que se deban proyectar en ejecución del planeamiento para cubrir las necesidades de las distintas zonas.

Las que se señalan en planos como Equipamiento Social/ Servicios públicos-infraestructuras. Abarca los Sistemas Generales y Locales hasta el usuario final.

SUBSECCION PRIMERA. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Artículo 4.14.— CAPTACIONES, DEPOSITOS Y ESTACIONES DE TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE.

Las captaciones deberán contar con autorización y se garantizará la potabilidad y los tratamientos precisos.

Los depósitos tendrán como mínimo la capacidad suficiente pata el consumo total equivalente a 24 horas de consumo punta.

Artículo 4.15.— RED DE DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE.

Todas las edificaciones estarán dotadas de suministro de agua corriente potable.

Se establece un caudal mínimo de 200 l./hab./día para usos residenciales con diámetro mínimo de conducción de 60 mm.

Para otro tipo de instalaciones, se garantizará el caudal mínimo necesario para la actividad.

La conexión de los usuarios con la red estará en la acera de la fachada con arqueta registrable y los contadores se situarán en lugar accesible y se cumplirán las condiciones de la Compañía suministradora.

Artículo 4.16.— RED DE RIEGO Y PROTECCION CONTRA INCENDIOS.

La red de riego y protección contra incendios será independiente de la de abastecimiento y con diámetro mínimo de 100 mm.

Los hidrantes serán enterrados en arquetas con diámetros mínimos de 80 mm. Y fácilmente accesibles a los equipos de extinción y señalizados para su inmediata localización.

SUBSECCION SEGUNDA. SANEAMIENTO Y VERTIDOS

Artículo 4.17.— COLECTORES.

Las conducciones generales serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y los espacios de uso público hasta conectar con las instalaciones de depuración.

Se establecen las siguientes condiciones:

- Capacidad mínima de vertido de 200 l/hab./día en áreas residenciales y en áreas industriales la necesaria para evacuar aguas pluviales a razón de 60 l/m^2 como mínimo.
- Velocidad de agua a sección llena: 0,5- 3,0 m./seg.
- Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 m3 para las alcantarillas de diámetro 30 cm. y 1 m3 para las restantes.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y rasante y cada 50 m. como máximo en las alineaciones rectas.
- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 60 cm. y hormigón armado para las restantes.
- Sección mínima de alcantarilla: diámetro 30 cm.

Las conexiones de los desagües privados con la red general se harán mediante un único ramal por parcela, con diámetro mínimo de acometida 15 cm. de diámetro interior, pendiente >1,5%, impermeable y de paredes lisas y con arqueta de registro de 40x40 cm. adosada a la fachada del solar en la acera.

Artículo 4.18.— ESTACIONES DE DEPURACION DE AGUAS RESIDUALES.

Queda prohibido el vertido de aguas fecales no depuradas a regatos o cauces públicos.

Todas las aguas fecales residuales deberán ser tratadas previamente a su vertido a cauces o subsuelo debiendo cumplir las disposiciones del Reglamento de dominio público hidráulico (Real Decreto 849/1986 MOPU) y otras normas complementarias así como contar con la autorización de los organismos competentes.

Los vertidos industriales, ganaderos, etc. susceptibles de contener elementos de contaminación química no biodegradable deberán contar con sistemas de depuración aprobados por el organismo correspondiente, previa licencia con arreglo al Reglamento de Actividades y se mantendrán de modo que resulten eficaces.

En casos de vertidos especiales de industrias, deberá especificarse en el proyecto el tipo de residuos y sus efectos así como el procedimiento previsto para neutralizarlos en cumplimiento de la legislación sectorial.

Provisionalmente, donde no exista red de saneamiento y hasta que ésta se construya, podrá autorizarse el empleo de fosas sépticas en los casos de viviendas unifamiliares aisladas.

Las actividades autorizables en Suelo No Urbanizable, en caso de imposibilidad de conexión a red cercana, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes, previa depuración correspondiente por medio de fosas sépticas o depuradoras en correctas condiciones de funcionamiento y mantenimiento. No se proyectarán pozos absorbentes en las zonas en que, por razones de permeabilidad, exista riesgo de contaminación.

SUBSECCION TERCERA. ENERGIA ELECTRICA

Artículo 4.19.— COMUNICACIONES POR CABLES Y ONDAS.

Deberá cumplirse la reglamentación vigente.

Las compañías suministradoras deberán solicitar licencia al Ayuntamiento para sus instalaciones y deberán ajustarse a las prescripciones que se le señalen en cuanto a instalación de soportes y báculos, recorrido de tendidos vistos, emplazamiento de luminarias, etc.

En Suelo No Urbanizable debe presentarse proyecto de la instalación que refleje el recorrido del tendido señalando las parcelas o elementos a los que afecte por imponer servidumbres, etc.

Las subestaciones eléctricas y centros de transformación serán de tipo cerrado (en caseta, en carcasa o en armarios de intemperie, suficientemente protegidos todos ellos) en todo el término municipal, se ajustarán a las condiciones generales de estética y edificación de este plan, debiendo guardar en todo caso armonía con el entorno e integrarse en él.

Se prohíbe el paso de líneas aéreas de alta y media tensión por Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Núcleo Rural. Excepcionalmente se podrán tender estas líneas con carácter provisional por Suelo Urbanizable cuyo desarrollo no haya sido iniciado, siempre que exista compromiso expreso por parte de la Compañía operadora de retirada de la línea en el momento en que se inicie la transformación del ámbito urbanizable sin coste alguno para los propietarios de los terrenos o para ninguna de las administraciones que pudieran estar implicadas.

En promociones privadas no se admitirá la localización de centros de transformación o elementos auxiliares en vía pública o espacios libres públicos y su implantación, modificación, traslado, etc. será por cuenta del usuario.

En Suelo Urbano las redes de distribución eléctrica de baja tensión serán subterráneas y será obligatorio en las zonas, edificios y conjuntos catalogados de interés cultural. Para ello se procurará en las nuevas pavimentaciones o en la reforma de las existentes, dejar al menos dos tubos de PVC diámetro 120 mm. y 6 atm. como reserva para enterrar las líneas y las arquetas de conexión correspondientes.

Todo edificio debe estar dotado de energía eléctrica. El nivel de electrificación y los coeficientes de simultaneidad se establecerán de acuerdo con las indicaciones de las normas tecnológicas de aplicación o las exigencias de la actividad.

Artículo 4.20.— SERVIDUMBRES DE TENDIDOS ELECTRICOS.

En relación con las instalaciones de electricidad de A.T. las construcciones cercanas deberán cumplir las siguientes disposiciones:

1. Prohibición de plantación de árboles.

Se prohíbe la plantación de árboles a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en Kv de la línea y como mínimo a 2 m:

$$D= 1,5 + V/150$$

2. Prohibición de construcciones no accesibles a personas.

Se prohíbe la construcción a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en Kv de la línea y a como mínimo 4 m:

$$D= 3,3 + V/150$$

3. Prohibición de construcciones accesibles a personas.

Se prohíbe la construcción a la distancia resultante en metros de la aplicación de la siguiente fórmula en función de la tensión compuesta V en Kv de la línea y como mínimo a 5 m:

$$D= 3,3 + V/100$$

Artículo 4.21.— ALUMBRADO PUBLICO.

Para Suelo Urbano se cumplirá:

Nivel mínimo de iluminación en zonas peatonales: 5 lux

Nivel mínimo de iluminación en zonas de tráfico rodado: 15 lux

Nivel mínimo de iluminación en travesías: 100 lux

Artículo 4.22.— SERVIDUMBRES URBANAS.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar soportes, señales y cualquier otro elemento de mobiliario urbano conveniente al servicio de los ciudadanos en lugares o fachadas particulares, a su cargo y notificándolo con antelación a los propietarios.

Artículo 4.23.— ANTENAS DE TELEFONIA.

Se regularán por la ordenanza especifica incorporada a este plan como Anexo del mismo.

TITULO V.
NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO. INVENTARIO

SECCION PRIMERA. CONDICIONES GENERALES

Artículo 5.1.— DEFINICION.

El objeto de este título es establecer los cauces para la protección, conservación y mejora del Patrimonio, entendido como el conjunto de los bienes culturales, económicos, paisajísticos o ambientales, naturales o realizados por el hombre, que constituyen la identidad de los ciudadanos y que por su especial interés merecen ser conservados, total o parcialmente, en las condiciones adecuadas para transmitir dichos valores, por lo que deben ser objeto de una gestión especial.

En los ámbitos regulados por el Plan Especial de Protección del Casco Antiguo de Llanes y el Plan Especial de Protección del barrio de El Cueto, cuyos ámbitos se reflejan en los planos de ordenación de suelo urbano, serán de aplicación las normas previstas en los mismos, que forman parte del cuerpo normativo de este Plan General, excepto en los preceptos expresamente señalados en esta Normativa.

Artículo 5.2.— OBJETIVOS.

1. La protección de edificaciones, jardines o paisajes conlleva la voluntad de las distintas administraciones de conservarlas, restaurarlas o rehabilitarlas, según los casos y condiciones establecidas por este plan.

2. El Ayuntamiento prestará la cooperación necesaria para el mantenimiento de los edificios que así lo requieran.

3. La presunta existencia de yacimientos arqueológicos o paleontológicos, determinará la prohibición de realizar cualquier tipo de obra sin autorización previa de la Consejería de Cultura.

4. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio del Principado de Asturias.

Artículo 5.3.— REGISTRO DE ELEMENTOS EN EL CATALOGO Y SU MODIFICACION.

Se incluyen en el Catálogo de edificios los monumentos, edificios, construcciones y elementos que, por sus características tipológicas, históricas y arquitectónicas merecen ser preservados y especialmente protegidos, impidiendo la actuación indiscriminada sobre los mismos. Se incluyen por tanto todos los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural y sus respectivos entornos, los elementos con ficha en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico (IPAIHA), los incluidos en los catálogos de los planes especiales, el itinerario del Camino de Santiago y su entorno, y los inmuebles que se protegen específicamente a través del presente plan con el máximo nivel de protección.

Respecto de los edificios propuestos para su protección por el plan se señala que estos se grafían en los planos de ordenación, tanto en los de suelo urbano como en los núcleos rurales, sin embargo no se realiza un listado exhaustivo de los mismos.

El Catálogo que contiene este plan podrá ser modificado, tanto para incluir como para excluir elementos como para cambiar las condiciones de protección de los mismos, a instancias de particulares o de las distintas administraciones, adjuntando informe, redactado por técnico competente en la materia, justificativo de los motivos alegados y siguiendo los mismos trámites exigidos para la aprobación del Catálogo, previo informe preceptivo y vinculante de la Comisión de Patrimonio o de Medio Ambiente, según corresponda.

El Ayuntamiento, de acuerdo con los servicios correspondientes y con la aprobación de la Comisión de Patrimonio del Principado de Asturias, practicará el deslinde del terreno que ha de quedar afecto al elemento o sector objeto de la protección, sin cuyo requisito no se concederán licencias de construcción o urbanización en terrenos colindantes con alguno de estos elementos.

La Carta Arqueológica elaborada por la Consejería de Cultura es susceptible de ampliación con nuevos yacimientos documentados por esta Consejería. Para los elementos no incluidos en dicha Carta y de los cuales haya indicios suficientes de existencia de restos valorables desde el punto de vista arqueológico, el Ayuntamiento debe dar inmediata comunicación a la Consejería para la oportuna evaluación de los mismos y la concesión de la necesaria autorización si fuera procedente cualquier actuación de índole arqueológica. Todas aquellas actuaciones que pudieran suponer afección a los yacimientos arqueológicos catalogados deberán contar con las cautelas arqueológicas necesarias, previo informe favorable y vinculante de la Consejería de Cultura.

En relación con los elementos de valor etnológico o etnográfico (hórreos, paneras, cabazos, molinos, fraguas, lavaderos, bebederos, fuentes, etc.) se consideran como elementos protegidos, siendo necesario el informe favorable previo de la Consejería de Cultura para toda obra o actuación, incluido su traslado, que pudiera afectarles.

Se distinguen expresamente dentro de los Bienes de Interés Cultural, los hórreos y paneras protegidos, el Camino de Santiago (Vía Histórica) y el Conjunto Histórico de la Villa de Llanes.

La protección del Patrimonio Etnográfico y del Patrimonio Histórico-Industrial estará de acuerdo con lo establecido en la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural, y de manera concreta la Disposición Transitoria Tercera, con las particularidades de protección de los hórreos y paneras.

Artículo 5.4.— EFECTOS DE LA CATALOGACION.

1. Los elementos y sus entornos afectados por incoación o declaración de Bien de Interés Cultural (BIC) o por inclusión en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Asturias que se declaren con posterioridad a la aprobación de este plan se incluirán en el Catálogo a efectos de anotación e identificación, quedando sometidos al régimen de normativa, control y disciplina que en cada caso apliquen los Servicios competentes en las materias respectivas.

Las intervenciones en estos elementos catalogados, o en sus entornos, deberán contar, antes de la concesión de la licencia municipal de obras, con informe favorable y vinculante de la Comisión de Patrimonio de la Consejería de Cultura.

La Comisión podrá matizar la conveniencia de la intervención y añadir o dispensar de algunas condiciones a la vista de las propuestas específicas de cada proyecto concreto.

2. La protección implica la limitación en la instalación en el mismo de todo tipo de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes, antenas, marquesinas, etc., estando sometida igualmente al citado informe. Los elementos de este tipo existente habrán de eliminarse o adaptarse en el momento que sobre el edificio se realicen obras mayores o alguna intervención sobre la fachada.

3. La edificación protegida no queda afectada por las situaciones de fuera de ordenación.

4. La protección del edificio abarca asimismo a la parcela que lo soporta, que no podrá ser objeto de segregación, especialmente en los casos en que haya sido clasificada como Gran Finca, salvo mejor consideración definida en la delimitación de entorno que se apruebe.

Artículo 5.5.— AYUDAS A LA PROTECCION.

La Corporación municipal facilitará, en la medida que le sea posible, la participación de las escuelas-taller de oficios para la rehabilitación y recuperación de estos edificios y podrá establecer premios a la protección, etc. y facilitar la gestión para obtener ayudas de crédito o a fondo perdido en otras instituciones.

Artículo 5.6.— EXCLUSION DE OTROS REGIMENES.

La inclusión de elementos en este Catálogo, bien sea en el listado o en los planos de ordenación, implica su exclusión del régimen general de edificación forzosa, su exclusión parcial del régimen general de edificaciones ruinosas y de la imposición de condiciones generales de este plan. A efectos de eventuales declaraciones de ruina se estará a lo dispuesto en la legislación de patrimonio histórico.

Artículo 5.7.— DEBER DE CONSERVACION.

1. La consideración de edificios o elementos como protegibles comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración, cada uno en su ámbito:

a. De los propietarios:

Los propietarios están obligados a mantener los terrenos, edificios e instalaciones de toda clase en las condiciones que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público.

b. De la Administración:

Si el coste de la reparación rebasa los límites establecidos y existieran razones de utilidad pública o interés social que aconsejen la conservación, la Administración podrá subvencionar el exceso del coste de reparación, excluyéndose del régimen de ruina.

2. La infracción por la propiedad del deber de conservación faculta a la Administración a realizar subsidiariamente las obras con cargo a los propietarios afectados y, por la declaración de utilidad pública que la catalogación comporta, podrá acometer la expropiación forzosa de aquellos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

3. Quienes sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derriben, desmonten o talen un edificio o elemento incluido entre los protegidos, así como los propietarios que autoricen su derribo, desmontaje o tala pueden ser obligados, solidariamente y en caso de ser posible, a su reposición, sin perjuicio de las sanciones que procedan.

Artículo 5.8.— RUINA EN EDIFICIOS CATALOGADOS.

Independientemente de las condiciones generales establecidas para la declaración de ruina de un edificio, los elementos catalogados no podrán considerarse fuera de ordenación y será preciso informe técnico justificativo de la ruina señalando expresamente si ésta afecta a los elementos que otorgan valor al edificio, si éstos pueden ser mantenidos o es necesario que sean desmontados para lo que será preciso el dictamen de la Comisión de Patrimonio.

Artículo 5.9.— CLASIFICACION.

A los efectos de aplicación de este plan, se establecen para el conjunto del patrimonio edificado dos categorías de protección:

a) Protección integral

b) Protección ambiental

Artículo 5.10.— PROTECCION INTEGRAL.

En la categoría integral se protege la totalidad de cada edificio en ella incluida, preservando, por tanto, sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que constituyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio edificado.

Se incluyen en esta categoría todos los Bienes de Interés Cultural así como el resto de elementos del Inventario (IPAIHA), los protegidos de manera específica por este plan y todos los edificios tradicionales de uso público (fuentes, lavaderos, bebederos, iglesias, capillas, ermitas, etc.)

Se incluye listado de los dos primeros grupos, los elementos protegidos por el plan se designan gráficamente en los planos de ordenación en Suelo Urbano(P) y en los Núcleos Rurales (Cs).

Artículo 5.11.— PROTECCION AMBIENTAL.

En la categoría ambiental se protege el conjunto del ambiente tradicional, urbano o rural, de los pueblos o barrios, evitando las actuaciones que pudieran atentar contra la trama y la calidad imperante de los edificios protegidos y definiendo la armónica integración entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos incluidos en el nivel integral.

En esta categoría se incluyen la totalidad de edificios tradicionales existentes en el municipio, desde las construcciones más sencillas, como las cuadras de piedra, a aquellas construcciones de mayor valor que no pueden ser objeto de protección integral.

No se incluye una catalogación exhaustiva (escrita o gráfica) de todas estas edificaciones tradicionales, por escapar del alcance de este plan, se puede considerar que, de manera general, todos los edificios tradicionales han de considerarse amparados por este nivel de protección, se trate de viviendas, cuadras, edificaciones auxiliares, etc. preservando los elementos constructivos y arquitectónicos que los caracterizan (muros de mampostería, recercados de huecos, estructuras de cubierta, galerías, corredores, escaleras, etc.) y prohibiendo su demolición.

Artículo 5.12.— TIPOS DE OBRAS QUE AFECTAN AL CONJUNTO DEL EDIFICIO.

1. A los efectos de la regulación de las obras que podrán realizarse en cada categoría, se establecen los siguientes tipos de obra:

a) Conservación

b) Restauración

c) Consolidación

d) Rehabilitación

e) Reestructuración

f) Obra nueva

2. Son obras de conservación aquellas cuya finalidad es la de cumplir obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornamento e higiene de la edificación. Asimismo, se consideran dentro de este apartado, las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.) y estrictas obras de mantenimiento, como reparación de solados, revocos, pintura.

3. Son obras de restauración, aquellas que constituyen el grado máximo de conservación, con las que se pretende, mediante la reparación de los elementos estructurales o no del edificio, restituir sus condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño. La reposición o reproducción de las condiciones originales, habrá de incluir la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para garantizar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado.

4. Son obras de consolidación, las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposición de escaleras, patios de parcela, número de viviendas, etc.) aunque haya aportaciones de nuevo diseño que no afecten a elementos estructurales ni a fachadas.

5. Son obras de rehabilitación las de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso, las carac-

terísticas estructurales del edificio. Este tipo de obra podrá suponer la adecuación de usos bajo cubiertas actuales o que completen a éstos, modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachadas, apertura de patios interiores de huecos de escalera que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados, y la ocupación de patios interiores.

En el caso de edificios incluidos en el nivel de Protección Integral en los que la rehabilitación tenga por objeto su adecuación a esos públicos, podrán asimismo realizarse nuevos forjados, entre plantas y obras análogas siempre que no alteren las características que motivaron la protección del edificio.

6. Son obras de reestructuración las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates. Podrá hacerse modificación de volumen conforme a la ordenanza particular sobre la parcela, sin rebasar en ningún caso las alturas máximas señaladas.

7. Son obras nuevas las de construcción de nueva planta sobre los solares existentes o los que puedan surgir como resultante de sustitución de edificios conforme a este plan.

Artículo 5.13.— OBRAS PREFERENTES Y NO PREFERENTES.

1. Se consideran obras preferentes aquellas necesarias para devolver un edificio a su estado original o a estados previos de mayor valor arquitectónico, artístico o histórico, eliminando añadidos, reformas, actuaciones o deterioros que hayan contribuido a la pérdida de parte de su valor.

2. Esta consideración conllevará la exención de derechos de licencia municipal y de todos aquellos aspectos impositivos que el Ayuntamiento considere procedente. Asimismo, ente tipo de obras serán las posibles de proponer prioritariamente para cualquier forma de ayuda financiera que pueda existir.

Artículo 5.14.— CRITERIOS GENERALES PARA LA AUTORIZACION Y EJECUCION DE OBRAS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS.

1. Se entiende que la protección del patrimonio edificado se garantiza mejor a través del proceso de rehabilitación, debiendo considerarse la reestructuración como excepcional, debiendo ser justificado de manera suficiente.

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

3. En los edificios sujetos únicamente a la conservación de sus fachadas solo se admitirá la demolición total o parcial de fachadas cuando exista declaración de estado de ruina inminente, en cuyo caso se garantizará la reconstrucción fidedigna de la misma y la reposición de sus elementos singulares (jambas, dinteles, molduras, esquineros, carpinterías, aleros, etc.).

4. Para la correcta aplicación de estos criterios será preceptiva la consulta previa a la petición de licencia, en respuesta a la cual los servicios técnicos municipales habrán de matizar las características de las obras posibles en el edificio.

5. La obligación de mantener algún elemento de la edificación o restituirlo a su estado original será objeto de garantía mediante fianza cuyo importe se establecerá en función de las características y magnitud de la intervención de manera que permita la actuación subsidiaria municipal en caso de incumplimiento.

6. El cumplimiento de la normativa general en lo relativo a dimensiones de los huecos de ventilación e iluminación, patios, ascensores, portales, escaleras, salientes de fachada, cornisa y alero y dimensiones mínimas de las piezas no será de aplicación en las obras de reestructuración, restauración o rehabilitación o en lo que se afecte a los elementos singulares que se trate de proteger y conservar.

7. En los casos de reestructuración, con alteración de la fachada interior, se respetará el fondo máximo definido como alineación interior en los planos de ordenación o en la normativa.

Artículo 5.15.— PROTECCION DE USOS.

1. Se mantendrá los usos actuales en los edificios con protección integral, siempre que no impliquen degradación de lo edificado o agresión de la parte estructural.

2. No obstante, se autorizará la sustitución de usos privados por usos de equipamientos colectivos o de pública concurrencia, siempre que tal operación no entrañe riesgo para el edificio o para las características que justifiquen el nivel de protección que se le hubiere otorgado.

3. Se considera autorizable el cambio de uso de vivienda unifamiliar al de vivienda colectiva, en bloque con división horizontal, o a uso hotelero, en aquellos grandes palacios rurales existentes en el municipio, en concreto los que calificados como Gran Finca, en los que este cambio se estima como la manera más adecuada de impedir su ruina, en todo caso se exigirá informe favorable de la Comisión de Patrimonio de Asturias, garantizando el mantenimiento de su configuración externa y de los elementos estructurales y compositivos característicos.

Artículo 5.16.— CONDICIONES ESTETICAS.

Se aplicarán las condiciones estéticas generales de este plan y las más restrictivas que se describen para la categoría de Vivienda Tradicional Familiar (VTF), además de las siguientes:

1. En obras de conservación, deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio, no permitiéndose la alteración o sustitución de cualquiera de los elementos estructurales o de diseño.

2. Las obras de restauración y consolidación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores, de utilización congruente con la calidad y el uso del edificio.

3. En las obras de rehabilitación, deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

4. En las obras de reestructuración, la fachada deberá mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. Cuando la materialización de las condiciones de edificabilidad de lugar a aumento de plantas o volumen, la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En todo caso, deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas y sus remates.

5. En todo caso los materiales de fachada serán exclusivamente la mampostería o sillería de piedra con mortero de cal y los revocos pintados, salvo existencia de otros en el edificio.

6. Las pendientes, materiales y organización de cubierta serán las originales del edificio.

7. Se prohiben las persianas enrrollables exteriores y las contraventanas exteriores tipo “suizo” de protección de los huecos, debiendo emplearse técnicas tradicionales como las contraventanas interiores.

8. Las muestras y anuncios de los comercios se realizarán a base de letras sueltas de tipo clásico, en metal, superpuestas directamente a las fachadas. Los toldos se permiten exclusivamente en planta baja y primera, debiendo responder a un proyecto conjunto para todo el edificio. Los banderines, perpendiculares a la fachada, solo se admiten en planta baja, se ejecutarán en metal, prohibiéndose expresamente los plásticos y su iluminación.

Artículo 5.17.— ENTORNO DE BIENES DE INTERES CULTURAL.

En las áreas situadas en el Entorno de Protección de un Bien de Interés Cultural se aplicarán las siguientes condiciones con preferencia sobre las que pudieran corresponderles por su ordenanza de zona:

- Se aplicarán las condiciones estéticas descritas en el artículo anterior.
- Los acristalamientos se realizarán con vidrios incoloros transparentes exclusivamente.
- Se prohíbe en estos entornos el uso y tipología industrial, en todas sus categorías.

La intervención sobre inmuebles situados en estos entornos deberán someterse a los requisitos exigidos por la legislación de protección del patrimonio, y, en todo caso, a informe favorable y vinculante de la Comisión de Patrimonio de Asturias.

SECCION SEGUNDA. PROTECCION INTEGRAL

Artículo 5.18.— EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL CATALOGO.

Se incluyen en esta categoría todos los Bienes de Interés Cultural así como el resto de elementos del Inventario (IPAIHA), los protegidos de manera específica por este plan y todos los edificios tradicionales de uso público (fuentes, lavaderos, bebederos, iglesias, capillas, ermitas, etc.)

Se incluye listado de los dos primeros grupos y de los situados en los núcleos rurales, los elementos protegidos por el plan en Suelo Urbano se designan gráficamente en los planos de ordenación (P).

Artículo 5.19.— OBRAS PERMITIDAS.

1. En edificios con Protección Integral, se autorizarán con carácter preferente, obras de conservación, restauración, consolidación y los de rehabilitación necesaria para adecuar el edificio a usos de equipamientos, siempre que su uso anterior a la rehabilitación fuese privado o público distinto, o que se persiga mejora o revitalización de usos públicos obsoletos.

2. Estos tipos de obras se permitirán cuando no supongan riesgos de pérdida o daños de las características que motivaron la Protección Integral.

3. Queda expresamente prohibido todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio, no se encuadren en las definiciones anteriores.

Artículo 5.20.— DOCUMENTACION PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA.

Las solicitudes de licencia de restauración, que afecten al conjunto del edificio, incluirán preceptivamente, además de los documentos exigidos en las ordenanzas municipales, documentación detallada sobre los siguientes extremos:

a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayude a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que

el edificio se encuentra, 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 y evolución del edificio en cuanto a sucesivas propiedades y usos, caso de haberse dado éstos 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, tanto exterior como interiormente, y de los 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 requieran reparación.

Artículo 5.21.— DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA.

1. En los casos de las obras permitidas con carácter no preferente será necesario aportar la siguientes documentación:

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

b) Anteproyecto que muestre con claridad las obras de todo tipo a realizar.

c) Todas aquellas otras que guarden relación con la obra a efectuar y la puedan justificar.

2. El informe negativo al tipo de obra que se solicita deberá ser justificado, e indicar las condiciones de uso, tipo y nivel de obra aprovechamiento o estéticas que habrán de darse en sustitución de las que hubieren justificado la respuesta negativa.

SECCION TERCERA. PROTECCION AMBIENTAL

Artículo 5.22.— EDIFICIOS INCLUIDOS.

En la categoría ambiental se protege el conjunto del ambiente tradicional, urbano o rural, de los pueblos o barrios, evitando las actuaciones que pudieran atentar contra la trama y la calidad imperante de los edificios protegidos y definiendo la armónica integración entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos incluidos en el nivel integral.

En esta categoría se incluyen la totalidad de edificios tradicionales existentes en el municipio, desde las construcciones más sencillas, como las cuadras de piedra, a aquellas construcciones de mayor valor que no pueden ser objeto de protección integral.

No se incluye una catalogación exhaustiva (escrita o gráfica) de todas estas edificaciones tradicionales, por escapar del alcance de este plan, se puede considerar que, de manera general, todos los edificios tradicionales han de considerarse amparados por este nivel de protección, se trate de viviendas, cuadras, edificaciones auxiliares, etc. preservando los elementos constructivos y arquitectónicos que los caracterizan exteriormente (muros de mampostería, recercados de huecos, estructuras de cubierta, galerías, corredores, escaleras, etc.).

En gran parte de los casos se trata de construcciones muy sencillas (cuadras, edificaciones auxiliares) cuyos únicos elementos significativos son los muros perimetrales de mampostería de piedra, los cuales se considera necesario conservar.

Se consideran obras permitidas las de conservación, restauración, consolidación, rahabilitación y reestructuración.

La caída de los muros durante el proceso constructivo, o la falta de resistencia de los mismos para los nuevos usos, no será motivo suficiente para su eliminación, se procederá a la reconstrucción de los mismos o se utilizarán exclusivamente con fines de cerramiento, en cada caso. Este mantenimiento de los muros de carga perimetrales no debe impedir la necesaria apertura de nuevos huecos de ventilación, iluminación o comunicación con las posibles ampliaciones del edificio.

Los elementos singulares de fachada, como miradores, galerías, etc., deberán ser respetados, si bien, en su reconstrucción se permitirán ligeras modificaciones de los mismos (ampliación en altura por adición de plantas, duplicación por nueva división horizontal del edificio, etc.), siempre que se mantenga la composición general de la edificación.

Se prohíbe como norma general la demolición de cualquier edificación tradicional, por sencilla que sea, debiendo ser recuperada e integrada en la nueva actuación, en las nuevas construcciones y ello aunque por su ubicación en la parcela, su forma u otras características pudiera dificultar o limitar la construcción o parcelación a realizar o condicionar seriamente determinados parámetros urbanísticos como el frente, fondo o forma de parcela. Se exceptúan de esta condición aquellas edificaciones situadas fuera de las alineaciones exteriores de parcela en Suelo Urbano, o aquellas que invadan o reduzcan la anchura de los viales o en general sean limitativas del interés público.

Artículo 5.23.— CONDICIONES ESTETICAS.

Se aplicarán las condiciones estéticas generales de este plan y las más restrictivas que se describen para la categoría de Vivienda Tradicional Familiar (VTF), además de las siguientes:

1.Cuando exista una alineación consolidada de varias edificaciones tradicionales no se podrá avanzar o retrasar la fachada del edificio.

2.Cuando se permita ampliar la altura del edificio se tenderá a la unificación de la línea de cornisa de la manzana, siempre que correspondan a edificaciones de tipologías tradicionales. Si las construcciones colindantes o las de la manzana tienen la misma altura se mantendrá la de ambas. En caso de existir diferentes alturas se elegirá para la ampliación la de las colindantes que sea dominante en la manzana o la que más se aproxime a la de la ordenanza de zona. En ningún caso este criterio dará lugar a mayor número de plantas, si bien sí podrá superarse la altura de la ordenanza particular. En todo caso la altura mínima de la edificación será la actual.

Artículo 5.24.— DOCUMENTACION PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA.

Las solicitudes de licencia de reforma y ampliación de edificaciones tradicionales incluirán preceptivamente, además de los documentos exigidos en las ordenanzas municipales, documentación detallada sobre los siguientes extremos:

a) 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.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, tanto exterior como interiormente, y de los elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación

El Ayuntamiento, a la vista de la documentación, podrá requerir, en caso de dudas sobre los elementos a proteger, mayor información sobre la edificación actual y su entorno, ya sea gráfica, fotográfica o documental.

SECCION CUARTA.
PROTECCION DE JARDINES Y ELEMENTOS NATURALES

Artículo 5.25.— PROTECCION DE JARDINES HISTORICOS.

Se define como tal, de acuerdo con la legislación de patrimonio, el espacio delimitado, producto de la ordenación por el hombre de elementos naturales, a veces complementado con obras de fábrica y estimado de interés en función de su origen o pasado histórico o de sus valores estéticos, sensoriales o botánicos.

La protección que se dispense a los jardines históricos alcanzará únicamente a aquellos que obtengan tal calificación de acuerdo con la legislación de patrimonio, a la cual se someterá cualquier obra o actuación a realizar sobre ellos.

Artículo 5.26.— PROTECCION DE ELEMENTOS NATURALES.

Sin perjuicio de la aplicación de la normativa correspondiente a la categoría de suelo por que discurran, los cauces y manantiales públicos se sujetan a las siguientes mediadas protectoras:

1. En tanto no se haya efectuado por el organismo correspondiente el deslinde de las zonas de máxima avenida de los cauces, las construcciones, extracciones de áridos, establecimiento de plantaciones, obstáculos y otros usos o instalaciones deberán situarse a una distancia superior a 25 a partir de ambos límites del álveo de los cauces públicos. Para distancias inferiores se precisará autorización expresa del Organismo de Cuenca, previa a la que correspondiera otorgar por cualquier otro organismo de la Administración. En dichos márgenes de protección no se permitirán otros edificios que los ligados a la utilización de las aguas, como diques, molinos, piscifactorías, instalaciones naúticas, etc.

2. Junto a los ríos de caudal permanente deberán retirarse los cierres de fábrica al menos 5 m. del borde del cauce.

3. En vaguadas o arroyos estacionales, aún cuando discurran por el interior de una finca privada, se evitará cualquier obra de cierre o movimiento de tierra que interrumpa la normal circulación de las aguas.

4. La extracción de rocas, arenas y piedras existentes en los cauces precisará autorización otorgada conforme a la legislación específica con carácter previo a la solicitud de licencia.

SECCION QUINTA. PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO, PALEONTOLOGICO, ETNOGRAFICO E HISTORICO-INDUSTRIAL

Artículo 5.27.— PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO, PALEONTOLOGICO, ETNOGRAFICO E HISTORICO-INDUSTRIAL.

Se estará a lo dispuesto en la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural, y en concreto a la Disposición Transitoria Tercera, sobre el régimen de protección preventiva de los bienes, con especial atención a los Bienes de Interés Cultural, al Camino de Santiago, a los hórreos y panera protegidos y al ámbito del Conjunto Histórico de la Villa de Llanes.

Artículo 5.28.— PROTECCION DEL PATRIMONIO ETNOGRAFICO.

A efectos de la legislación de patrimonio son bienes inmuebles se carácter etnográfico aquellas edificaciones e instalaciones cuyo modelo constitutivo sea expresión de conocimientos adquiridos, arraigados y transmitidos consuetudinariamente y

cuya facturase acomode en conjunto o parcialmente a una clase, tipo o forma arquitectónica utilizada tradicionalmente por las comunidades o grupos humanos.

La solicitud de cualquier tipo de actuación sobre estos elementos requerirá su tramitación ante la Comisión de Patrimonio de Asturias.

TITULO VI.
NORMAS DE SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

SECCION PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6.1.— OBJETO.

El presente plan tiene por objeto regular la supresión de obstáculos o barreras arquitectónicas que dificulten la accesibilidad de los edificios públicos y el transito en la vía pública de aquellas personas a quienes resulta especialmente penoso, por padecer defectos físicos, ser de edad avanzada o debido a otras circunstancias.

Artículo 6.2.— AMBITO DE APLICACION.

Las disposiciones de esta ordenanza se aplicarán:

a) A todos los proyectos de obras e instalaciones a las que se refiere este plan, que sean aprobados a partir de su vigencia, tanto si se ejecutan por el Ayuntamiento, como por entidades y particulares, cualquiera que fuere el título que legitime a éstos para dicha ejecución.

b) A los mismos elementos constructivos e instalaciones ya existentes con anterioridad a la indicada vigencia, mediante su adaptación paulatina a esta normativa.

SECCION SEGUNDA. ACCESIBILIDAD EN LA VIA PUBLICA

Artículo 6.3.— PAVIMENTO.

Los pavimentos destinados a los peatones y aquellos que sirvan tanto para vehículos como para peatones, serán en general duros y antideslizantes.

Artículo 6.4. PASOS PEATONALES.

1. En los pasos peatonales se salvarán el desnivel entre acera y calzada, dando a la acera la forma de vado.

2. Estos vados peatonales tendrán una anchura igual al del paso de peatones.

3. A cada lado de los vados peatonales se colocará una franja de losetas especiales, con un ancho total de 1 m. y una longitud igual a al anchura de la acera, a fin de que los invidentes puedan percatarse al tacto de que se encuentran en un paso peatonal.

Una franja semejante se colocará a todo lo largo del borde exterior del vado peatonal, excepto en casos de aceras de hasta 2 m., en que la franja en lugar de ser de 1 m. de ancho, ocupará todo el vado peatonal.

4. Estas losetas especiales serán de color rojo. El bordillo se pintará del mismo color.

Artículo 6.5.— CRUCES.

1. En los cruces de calles se colocarán dos franjas como las descritas en el artículo anterior, que partiendo del vértice de los edificios, discurran perpendiculares a la alineación de los bordillos, hasta éstos, para que los invidentes, cuando no pasen cerca de las fachadas, se aperciban de su llegada a un cruce.

2. En los chaflanes, estas franjas se dispondrán en las dos esquinas.

3. Si en la calzada existe una isleta intermedia, ésta se recortará para disponer de un paso peatonal, al mismo nivel de la calzada señalizando también con losetas especiales y de la misma anchura que el paso de peatones de la acera.

4. Si este paso, por su longitud, se efectúa en dos tiempos, en el centro de la calzada existirá una superficie de protección de una longitud mínima igual a la del paso de peatones, y de un ancho mínimo de 1,20 m.

5. En las escaleras se evitarán los resaltes de la huella sobre tabica y se intentará que la tabica quede remitida hacia el interior en su parte inferior.

6. La huella más apropiada será de 28 cm. y el pavimento antideslizante. La contrahuella será de un máximo de 17,5 cm.

7. La escalera deberá tener, al menos, 1,30 m. de ancho y el pasamanos se prolongará 45 cm. a partir del último escalón.

8. Siempre que sea posible establecer una pendiente máxima del 12%, las escaleras se complementarán con una rampa de ancho mínimo 0,90 m. con pavimento antideslizante y pasamanos lateral.

Artículo 6.6.— OTRAS INSTALACIONES.

1. Los alcorques se cubrirán con una rejilla para impedir que los invidentes se deslicen por el hueco que circunda el árbol.

2. No se permitirá la construcción de salientes, tales como escaparates, toldos, etc., para evitar daños a los invidentes, cuando no se detecten con la suficiente antelación. Asimismo, en las instalaciones de Kioscos, terrazas de bares y demás elementos similares que ocupen las aceras, deberán tomarse las medidas necesarias para que los invidentes puedan detectarlas a tiempo.

3. Aquellos elementos urbanos de uso público, tales como fuentes públicas y otro análogos, deberán colocarse según diseño y dimensiones que hagan posible su uso a minusválidos en sillas de ruedas.

4. Las señales de tráfico verticales, semáforos, postes de iluminación o cualquier otro elemento vertical de señalización que se halle en la vía pública, deberán situarse en el borde exterior de la acera, siempre que la anchura de ésta sea igual o superior a 1,50 m. Si la acera no existe o su ancho es inferior, los elementos verticales de señalización, se colocarán junto a la fachada, siempre a una altura suficiente para no causar daño a los invidentes. Para seguridad de los invidentes, tampoco existirán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie que comprenda el paso de peatones.

5. Los semáforos se colocarán siempre junto al bordillo y en el margen interior de la franja de losetas especiales, perpendicular a la fachada, situada al lado izquierdo.

6. Los hitos o mojones que se sitúen en las sendas peatonales par impedir el paso de vehículos, tendrán una luz libre mínima de 1 m. para permitir de este modo, el paso de una silla de ruedas, y perpendicularmente a la alineación de los mojones, con las mismas losetas especiales que para los pasos, se construirá una franja de 0,80 m. de ancho por 2 m. de longitud, para advertir a los invidentes de la proximidad de un obstáculo.

SECCION TERCERA. ACCESIBILIDAD A EDIFICIOS PUBLICOS

Artículo 6.7.— NORMAS GENERALES.

Las condiciones generales de accesibilidad a edificios públicos se ajustarán a lo establecido en la Ley 5/1995, de 6 de Abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras, del Principado de Asturias.

SECCION CUARTA. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 6.8. EXCEPCIONES PREVISTAS.

1. Los condicionantes referentes a supresión de barreras arquitectónicas deben considerarse como pautas generales, no debiendo plantearse como exigencias mínimas siempre, pero sí tenerse en cuenta, en todo caso, a nivel de estudio particularizado.

2. Como datos complementarios de la Normativa general, deben tenerse en cuenta los siguientes:

a) Aspectos arquitectónicos.

Las exigencias generales de supresión de barreras arquitectónicas en accesibilidad y diseño son mínimas, en el caso de conocerse con anterioridad la existencia de usuarios que emplean sillas de ruedas, y también cuando el número de viviendas sea superior a 50. En este último caso, solamente podrán dejarse de cumplir las condiciones si se conocen los futuros usuarios y no hay entre ellos minusválidos que deban emplear silla de ruedas.

La existencia de usuarios minusválidos que requieran condiciones especiales distintas del uso de la silla de ruedas deberán tenerse en cuenta, variándose las medidas de supresión de barreras arquitectónicas en el sentido de adecuarlas a cada caso concreto de minusvalía, sea cual sea el número de viviendas promovidas.

b) Aspectos urbanísticos.

El tratamiento antideslizante de aceras es deseable en todo caso. Las dimensiones de las aceras pueden hacer inútiles los bordillos de rampa, por lo que solo se adoptarán si éstas tienen por lo menos 1,20 m. de anchura. En otro caso, es preferible un bordillo bajo (del orden de 10 cm) mejor que la inclinación.

Los indicadores sonoros de semáforos deben ser regulados para que su tono no produzca molestias al vecindario.

TITULO VII. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

Artículo 7.1.— RED VIARIA.

Toda vía cuya construcción se proyecte, deberá cumplir, salvo justificación razonada en contra, con las siguientes condiciones:

1. El perfil transversal de las vías rodadas, definido por su anchura entre las alineaciones exteriores, tendrá una dimensión mínima de 6 m.

2. Las vías peatonales deberán tener un ancho mínimo de 2,5 m.

3. Las aceras, una a cada lado de la calle, tendrán una anchura mínima de 1,50 m., en caso contrario, y siempre con anchuras inferiores a 9 m., se proyectará un firme continuo, sin bordillo ni escalón separador, para calzada y aceras, separadas por pilotes o elementos similares.

3. Cuando existan fondos de saco, éstos tendrán una longitud máxima de 100 m. y una glorieta que permita el giro de vehículos sin maniobra, no podrán servir a mas de 100 viviendas.

4. Los estacionamientos laterales a las calzadas tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m., tanto en batería como en diagonal, en cordón la dimensión mínima será de 2,0 x 5,0 m.

5. La pendiente de las aceras no superará el 14%, y los tramos de escalinata no excederán de 9 peldaños, con dimensión máxima de tabica 17,5 cm. y mínima de huella de 30,0 cm., debiendo contar con rampa para minusválidos.

6. En las vías de nueva creación, el ancho propuesto tendrá la consideración de mínimo.

En el caso de existencia de alineaciones consolidadas, circunstancia que se acreditará documentalmente, y no declaradas expresamente fuera de Ordenación, previo informe municipal incorporado a la solicitud de Licencia de Edificación, las distancias propuestas se podrán reducir hasta las mínimas señaladas, siempre de acuerdo con las alineaciones establecidas en los planos de ordenación de este plan.

7. En los casos en que el Planeamiento aprobado prevea nuevas alineaciones o variación de las existentes, con carácter previo a la solicitud de Licencia municipal se levantará acta de alineaciones en documento por duplicado, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

8. Cuando por aplicación de este plan y como consecuencia de la rectificación de la alineación existente, aparecieran cuerpos salientes que dejaran medianerías vistas con desarrollo superior a 50 cm., deberá darse en planta baja una solución de continuidad con la alineación primitiva fijada por las edificaciones colindantes que permaneciesen, y en tanto éstas no fuesen sustituidas. A estos efectos se admitirán cuerpos volados por retiro en planta baja de la línea de edificación señalada, espacios porticados, etc., de modo que las líneas de la poligonal que en planta baja define el encuentro entre edificaciones ofrezcan ángulos superiores a 15º o dejen pasos libres superiores a 1,20 m. en el caso de espacios porticados.

9. Se consideran como viales y espacios libres públicos, a los efectos de la existencia de frente mínimo de parcela y acceso a espacio público, exclusivamente los señalados como tales en los planos de ordenación. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles que den lugar a aumento de volumen, alturas, densidad o número de viviendas, distintas a las fijadas en este plan.

10. Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de las calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades del núcleo, pudiendo los propietarios proponer la entrega y conservación al Ayuntamiento, previa cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales estarán dotadas de la totalidad de servicios señalados por la legislación urbanística y en perfectas condiciones se mantenimiento.

11. Cuando las aceras o el espacio no destinado al paso de vehículos tenga un ancho superior a 2,5 m. y los servicios existentes o a instalar no se vean afectados, se preverá la colocación de arbolado, incluso en la zona destinada a estacionamiento, a fin de disciplinar la posición de los vehículos.

12. Las condiciones de pavimentación de las nuevas aceras y calzadas no deberán aplicar de manera sistemática los materiales y secciones utilizados en la actualidad, que deberán aplicarse exclusivamente a las áreas urbanas o urbanizables de vivienda colectiva o de alta densidad y a los viarios estructurantes; las nuevas urbanizaciones deben usar soluciones imaginativas que, huyendo de la copia de las que se vienen ejecutando en la actualidad, combinen nuevas secciones de calzada (rasante continua sin bordillos, pendientes hacia el centro, etc.) con materiales más adecuados al carácter rural y tradicional de ciertos ámbitos de actuación, incluso aquellos suelos urbanizables de baja densidad (madera, adoquinados, hormigón impreso, rejillas de hormigón prefabricado con hierba, etc.).

13. El mobiliario urbano huirá también en la medida de lo posible de la homogeneidad característica del suelo urbano de alta densidad, aportando soluciones adaptadas a cada uno de los ámbitos específicos de desarrollo.

Artículo 7.2.— RED FERROVIARIA.

1. El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como nodo de transporte de personas y mercancías. Comprende:

a) La zona de viales ferroviarios, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

b) La zona de instalaciones ferroviarias, constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes y, en general, a cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.

c) La zona de servicio ferroviario, constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones y demás equipamientos que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

2. El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras ferroviarias, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica y las disposiciones contenidas en el presente plan.

3. En la zona de viales no se podrá edificar otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección y señalización, y similares.

4. En la zona de instalaciones ferroviarias podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario directamente vinculados al funcionamiento del servicio ferroviario, viviendas familiares para la custodia de sus instalaciones y equipamientos para el uso del personal de servicio. La edificabilidad será 0,7 m^2/m^2, con una ocupación máxima del 50%.

5. En la zona de servicio ferroviario podrán construirse edificios para la prestación del servicio público tales como naves de estación y servicios terciarios complementarios, así como los destinados a la atención del usuario. La edificabilidad será 1,0 m^2/m^2, con una ocupación máxima del 50%.

6. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 construidos, tanto en la zona de instalaciones como en la de servicio ferroviario.

7. Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas o de infraestructuras complejas, tanto en la zona de instalaciones ferroviarias como en la de servicio ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias o urgentes que sean interiores y no afecten al entorno o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

8. Las actuaciones colindantes con el sistema ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

9. La construcción de nuevas urbanizaciones o equipamientos, cuyo acceso conlleve la necesidad de atravesar una línea férrea, implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel existente, siendo el coste de tal construcción y supresión a cuenta del promotor de la urbanización o equipamiento.

Artículo 7.3.— ABASTECIMIENTO DE AGUA.

1. Los proyectos de urbanización o de obra civil dimensionarán la red de agua teniendo en cuenta la afección de las áreas urbanizadas o urbanizables que puedan incidir sobre el objeto de estudio, a fin de evitar saturaciones e infradimensionamientos.

2. Se indicará la procedencia del agua, justificando, en el caso de no proceder de la red general, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis. En todos los casos deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medio idóneos para que puedan estar debidamente dotadas de este elemento las viviendas más elevadas, a las que se aplicarán las medidas correctoras adecuadas para que su funcionamiento no origine molestias.

3. La dotación disponible de agua potable no será inferior a 250 litros por habitante y día, ni de 350 litros cuando se prevea la existencia de piscinas. En zonas industriales el consumo diario mínimo adoptado será de 30 metros cúbicos por hectárea.

4. Todas las conducciones serán subterráneas siguiendo, en lo posible, el trazado de las aceras. La separación de protección entre la red de abastecimiento de agua y otras instalaciones, deberá cumplir, como mínimo, las distancias señaladas en el siguientes cuadro:

	Separación media entre generatrices (cm)	
Instalaciones	Horizontal	Vertical
Alcantarillado	60	50
Electricidad alta	30	30
Electricidad baja	20	20

En cualquier caso, la red de distribución deberá ir por encima de la red de alcantarillado, con la debida protección de heladas y de cargas de tráfico en los puntos de cruce de calzada.

El diámetro mínimo de la red general de distribución será de 125 mm.

5. Como protección contra incendios, será obligatorio instalar hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados. En zonas residenciales se preverá un hidrante cada 25 m; en áreas industriales un hidrante cada 100 m. lineales de fachada o por cada Ha urbanizada.

Artículo 7.4.— ALCANTARILLADO Y DEPURACION DE AGUAS RESIDUALES.

1. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, excepto para viviendas unifamiliares en tanto puedan ser conectadas a la red general de saneamiento, siempre y cuando se garanticen las características de los vertidos de acuerdo con la legislación sectorial.

2. El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. En las zonas de edificación residencial en que existan arroyo o ríos que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas vierta directamente a los cauces naturales.

3. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los caudales naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie de terreno las aguas de lluvia.

4. Los proyectos de red estarán sujetos a las normas tecnológicas en vigor y, además, a las siguientes condiciones:

a) Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 30 cm. de diámetro, y las velocidades comprendidas entre 0,6 y 3,0 m/seg cuando los conductores sean circulares, pudiendo aumentarse hasta 5 m/seg para secciones ovoides o especiales visitables.

b) La pendiente mínima en los ramales iniciales, serán del 1%, y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales.

c) En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios, se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será 0,5 m3, para las alcantarillas de 30 cm. y 1 m3 para el resto.

d) En el alcantarillado tubular y ovoide, se dispondrán pozos de visita o registro a distancias no superiores a 50 m. y en todos los cambios de alineaciones y rasantes. En el alcantarillado visitable, se dispondrán cada 100-150 m.

e) Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, preferentemente, bajo las aceras o espacios peatonales, a una profundidad mínima de 1,0 m.

f) En el caso de conexión a la red estatal de carreteras deberá cumplirse lo establecido en las Normas de "Accesos a Carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio.

5. Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes y de los sistemas imbornales precisos que permitan la adecuada evacuación de las escorrentías superficiales.

6. En el caso de que la evacuación de las aguas residuales industriales se haga directamente a la red de alcantarillado sin depuración previa, el efluente deberá estar desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías, así como de materias sólidas viscosas, flotantes, sedimentables o precipitables que, al mezclarse con otros efluentes, puedan atentar el buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

Artículo 7.5.— DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA.

1. La red de energía eléctrica se clasifica en:

a) Red de transporte, con tensiones entre 300 y 220 kv.

b) Red de reparto, con tensiones entre 132 y 45 kv.

c) Red de distribución, entre 20 y 15 kv.

2. En suelo urbano el tendido de los cables deberá ser subterráneo. Excepcionalmente, podrá autorizarse el tendido aéreo, pero tendrá carácter provisional y en precario hasta que el Ayuntamiento estime que deba pasar a subterráneo, sin que en ningún caso, sean a cargo de éste las obras.

En Suelo Urbanizable se podrá autorizar el tendido aéreo en tanto no sea aprobado el Plan Parcial correspondiente, a partir de este momento deberá variarse el trazado aéreo o transformarse a subterráneo, siendo necesario para que sea exigible la transformación a subterráneo que los terrenos estén en curso de urbanización, tengan cotas de urbanización establecidas en el Proyecto de Urbanización y se hayan cumplido las formalidades del artículo29 del Decreto 2619/66.

2. Se prohíbe ubicar los centros de transformación en las vías públicas, salvo autorización expresa del Ayuntamiento: únicamente podrán establecerse sobre terrenos de propiedad particular y, en este caso, las condiciones de volumen y estéticas del edificio deben ajustarse a las exigidas por la ordenanza particular.

3. Las subestaciones de transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, 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 para los vecinos.

Artículo 7.6.— ALUMBRADO PUBLICO.

1. Las vías públicas deberán tener los niveles lumínicos que se indican a continuación. Dichos niveles se consideran en servicio, por lo que, a la puesta en marcha, se exigirá un nivel lumínico superior en un 30% al señalado en cada caso.

Nivel mínimo de iluminación en zonas peatonales: 5 lux.

Nivel mínimo de iluminación en zonas de tráfico rodado: 15 lux.

Nivel mínimo de iluminación en travesías: 30 lux.

2. En las vías rodadas se admitirán luminarias de tipo hermético, con refractor de vidrio prismatizado, lámpara de vapor de mercurio, o de sólido de alta presión, y lámpara de vapor de mercurio de color corregido, o sistemas análogos, justificando en la solución adoptada el consumo de energía mínimo.

3. En los recorridos peatonales, se admitirá cualquier tipo de luminarias de tipo hermético, bien sea sobre báculo, fuste y otros de tipo ambiental que armonice con el carácter de la urbanización.

4. En el suelo urbano, y particularmente en las zonas de protección de edificios, se implantarán modelos de báculos, fustes y farolas acordes con el carácter urbano y tradicional de dichas áreas. Todos los equipos a emplear deberán estar normalizados. Los fustes o soportes deberán estar protegidos de la corrosión y dispondrán de toma de tierra si son conductores. Las luminarias deberán ser cerradas, con cierre de tipo hermético, y sistemas ópticos de larga vida media y reducida depreciación. La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano, ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.

5. Las redes de distribución serán subterráneas, salvo excepciones muy justificadas por las características de la urbanización y condiciones geométricas de las vías.

6. La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y a las normas que apruebe el Ayuntamiento. Del mismo modo, todos sus elementos, tales como báculos, luminarias, conductores, etc. deberán ser de modelos y calidades previamente aprobados y homologados por el Ayuntamiento.

Artículo 7.7.— JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO.

1. El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo, en todo caso, obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y porte adecuado, y el ajardinamiento a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en la calle, isletas y plazas de peatones comprendidos dentro de los terrenos objeto de la urbanización, así como en los espacios libres interiores y exteriores de carácter público o privado que se definen para el Suelo Urbano.

2. El proyecto deberá prever la ubicación, en los espacios libres, de mobiliario urbano estandarizado, buzones de correo, cabinas de teléfono, etc. y de los usos que se puedan permitir en esos espacios áreas de juego y recreo de niños, espectáculos al aire libre, bares, pequeños puestos de venta de flores, periódicos, etc. asimismo, se deberán definir los elementos de mobiliario urbano que se instalen cerramientos, papeleras, bancos, y de los elementos singulares que se proponen, monumentos, esculturas, fuentes, y del tratamiento de las superficies del terreno, pavimentaciones de itinerarios peatonales, escalinatas, muros de contención, etc. Los elementos de mobiliario urbano no estandarizados, singulares, que se propongan y el tratamiento del terreno, deberán ser previamente aprobados por el Ayuntamiento para las zonas verdes de uso público.

3. En las áreas de edificación tradicional (ámbitos del Plan Especial del Casco Antiguo de Llanes y del barrio de El Cueto, áreas con calificación Vivienda Tradicional Familiar, Trama Urbana Tradicional y Gran Finca, y la totalidad del Suelo No Urbanizable, incluidos todos los núcleos rurales) se deberá prestar especial cuidado al mobiliario urbano a instalar, las papeleras, bancos, farolas, juegos infantiles, etc., deberán estar pensadas para estos espacios.

Especial mención merecen otros elementos utilizados de manera genérica, como los buzones de correos, las cabinas de teléfonos u otros similares, en este caso el Ayuntamiento deberá aprobar un modelo específico diferenciado para estas áreas tradicionales, evitando los elementos estandarizados utilizados para el conjunto del estado.

Estos elementos, especialmente las cabinas, deberán permitir la coexistencia sobre cada elemento de la totalidad de operadores que puedan llegar a funcionar sobre el municipio, evitando la acumulación de elementos redundantes.

La actuación, sustitución o mejora de estos elementos conllevará la progresiva sustitución de los mismos por elementos de diseño específico, previa aprobación y homologación por el Ayuntamiento.

TITULO VIII. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 8.1.— DEFINICION.

Constituyen el Suelo No Urbanizable las áreas del municipio declaradas por este plan al margen del proceso de urbanización en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, productivos, naturales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Artículo 8.2.— CATEGORIAS.

El territorio del Suelo No Urbanizable se divide, en función de sus cualidades específicas principales y de acuerdo a los objetivos del plan, en las siguientes categorías:

a) S.N.U. de Protección Especial

b) S.N.U. de Protección Especial de Sierra del Cuera

c) S.N.U. de Protección Especial de Monumento Natural

d) S.N.U. de Costas

e) S.N.U. de Interés Agroganadero

f) S.N.U. de Interés Forestal

g) S.N.U. de Interés de Minería

h) S.N.U. de Infraestructuras

i) S.N.U. de Núcleo Rural

j) S.N.U. de Quintana Tradicional

SECCION PRIMERA. S.N.U. DE PROTECCION ESPECIAL

Artículo 8.3.— S.N.U. DE PROTECCION ESPECIAL (PE). DEFINICION. DELIMITACION.

Corresponde esta zonificación a aquellas áreas con importantes valores ecológicos y ambientales que es preciso preservar de la acción urbanizadora, de manera más concreta con las masas arboladas de carácter autóctono, las formaciones geológicas de interés y el resto de elementos naturales valiosos no incluidos en otras categorías de protección.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Clasificación del Suelo.

Artículo 8.4.— S.N.U. DE PROTECCION ESPECIAL DE SIERRA DEL CUERA (PESC). DEFINICION. DELIMITACION.

Corresponde a la zona así delimitada en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Principado de Asturias, incluyendo además la denominada Sierra de la Cubeta, integrante de la del Cuera.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Clasificación del Suelo.

Artículo 8.5.— S.N.U. DE PROTECCION ESPECIAL DE MONUMENTO NATURAL (PEMN). DEFINICION. DELIMITACION.

Se otorga esta subcalificación dentro de la zona de protección de costas a aquellas áreas donde se encuentran monumentos naturales incluidos en el P.O.R.N.A. o bien monumentos naturales de nueva catalogación en este Plan General de Ordenación.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Clasificación del Suelo.

Artículo 8.6.— CONDICIONES DE USO.

La tendencia general será la del mantenimiento de los usos tradicionales, aunque evitando aquellos que supongan un riesgo grave para la conservación o mejora de las zonas.

Como principio general de conservación de estas áreas, la destrucción accidental o provocada de los elementos naturales, flora, fauna o aguas que originaron su protección, no modificará su condición de Especial Protección, adquirirán además la calificación de áreas a regenerar, con las mismas limitaciones que les hubieran correspondido anteriormente.

1. Usos permitidos

- Protección, conservación y mejora del estado natural.

- Usos relativos a las actividades agropecuarias tradicionales, manteniendo sus actuales superficies e intensidades.

2. Usos autorizables. Sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la Ley 22/1988 de Costas para la zona de servidumbre de protección y de las derivadas de la legislación sectorial de aplicación en cada caso, podrán autorizarse los siguientes usos:

- Aprovechamiento maderero tradicional.

- Acondicionamiento y mejora de caminos y pistas existentes de uso ganadero o forestal.

- La apertura de nuevas pistas, para uso exclusivo forestal o ganadero, en S.N.U. de Protección Especial de Sierra del Cuera.

- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no.

- Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.

- El cambio de uso de las quintanas tradicionales, de acuerdo con la Sección Séptima de este Título, para aquellos casos en que el especial interés de la edificación haga aconsejable su mantenimiento.

3. Usos prohibidos

- Los demás, quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje o al medio ambiente, y en especial:

- Las líneas aéreas de Alta y Media Tensión.

- Todo tipo de edificación o infraestructura, salvo las permitidas en el punto anterior.

- La canalización y encauzamiento de ríos y arroyos, salvo caso de desastre o grave riesgo.

- Las industrias extractivas, en todas sus modalidades, salvo concesiones en vigor.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida de un 25%, sin superar la superficie máxima construible u ocupación máxima previstas por el Plan para los distintos usos.

Esta ampliación precisará informe favorable previo de la Dirección General de Recursos Naturales y Protección Ambiental cuando se ubique en el Paisaje Protegido de la Sierra del Cuera o en los Monumentos Naturales.

SECCION SEGUNDA. S.N.U. DE COSTAS

Artículo 8.7.— S.N.U. DE COSTAS (PC). DEFINICION. DELIMITACION.

Corresponde esta zonificación a aquellas áreas con importantes valores ecológicos y ambientales comprendidas entre la línea de costa y la actual carretera nacional o la futura Autovía del Cantábrico. La zona se delimita de acuerdo con las determinaciones de La Ley 22/1988 de Costas y su Reglamento de desarrollo, y con los criterios establecidos en las Directrices Subregionales de Ordenación para la Franja Costera y en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales aprobados por el Principado de Asturias, al delimitar el Paisaje Protegido de la Costa Oriental, entendiendo ambos documentos de ordenación territorial, que se trata de unos terrenos que es preciso preservar de la presión urbanística característica de estos entornos costeros y turísticos.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Clasificación del Suelo.

Artículo 8.8.— CONDICIONES DE USO.

La tendencia general será la del mantenimiento de los usos tradicionales, aunque evitando aquellos que supongan un riesgo grave para la conservación o mejora de las zonas.

Como principio general de conservación de estas áreas, la destrucción accidental o provocada de los elementos naturales, flora, fauna o aguas que originaron su protección, no modificará su condición de suelo protegido, adquirirán además la calificación de áreas a regenerar, con las mismas limitaciones que les hubieran correspondido anteriormente.

1. Usos permitidos

- Protección, conservación y mejora del estado natural.

- Usos relativos a las actividades agropecuarias y forestales tradicionales, manteniendo sus actuales superficies e intensidades o sin edificación.

2. Usos autorizables. Sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la Ley 22/1988 de Costas para la zona de servidumbre de protección y de las derivadas de la legislación sectorial de aplicación en cada caso, podrán autorizarse los siguientes usos:

- Acondicionamiento, mejora y apertura de caminos y pistas, para uso ganadero, forestal o turístico.

- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no.

- Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.

- Las cuadras y naves de uso ganadero de nueva planta, fuera de la franja de 500 m., señalada en los planos.

- El cambio de uso de las edificaciones tradicionales existentes a terciario o dotacional público, con un incremento de la superficie construida de un 25%, incluso la recuperación de ruinas de suficiente entidad, para aquellos casos en que el especial interés de la edificación haga aconsejable su mantenimiento.

- Las edificaciones, usos y actividades necesariamente vinculados a la ribera del mar, en concreto los recogidos en la Ley 22/1988 de Costas y en la Directrices Subregionales de Ordenación de la Franja Costera de Asturias.

- Las edificaciones permanentes o estacionales de hostelería y servicios de playa en aquellas que a la aprobación de este plan cuenten con este servicio, con el límite de un solo establecimiento por playa, sujeto a concesión administrativa por parte del Ayuntamiento, con las limitaciones establecidas en la legislación sectorial y previa redacción de un Plan Especial.

3. Usos prohibidos

- Los demás, quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje o al medio ambiente, y en especial:

- Las líneas aéreas de Alta y Media Tensión, incluso perpendiculares a la costa.

- Todo tipo de edificación, salvo las permitidas en el punto anterior.

- Las industrias extractivas, en todas sus modalidades, salvo concesiones en vigor a la Aprobación Definitiva de este documento, tanto de explotación como de estudio.

- El resto de cambios de uso, sobre manera a residencial.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida de un 25%, sin superar la superficie máxima construible u ocupación máxima previstas por el Plan para los distintos usos.

Esta ampliación precisará informe favorable previo de la Dirección General de Recursos Naturales y Protección Ambiental cuando se ubique en el Paisaje Protegido de la Costa Oriental.

En todo caso se estará a lo dispuesto en la Directriz Bb1 de las Directrices Subregionales de Ordenación del Territorio para la Franja Costera de Asturias.

4. Determinaciones de la Ley de Costas

- La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará por lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas.
- Los usos en la zona afectada por la servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización de la Comunidad Autónoma, tal y como establecen los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/1992 de 18 de septiembre que modificó parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
- Se deberá garantizar el respeto a la servidumbre de tránsito establecida en el artículo 27 de la Ley de Costas, el cumplimiento del artículo 28 relativo a la previsión de accesos al mar y de las condiciones que el artículo 30 señala para la zona de influencia.
- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas situadas en zona de dominio público o de servidumbre se regirán por lo especificado en su Disposición Transitoria Cuarta.
- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

Artículo 8.9.— CONDICIONES ESTETICAS Y DE EDIFICACION.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

Estas edificaciones, así como las intervenciones de señalización o acceso deberán quedar integradas en el entorno natural, no alterando de forma notoria el paisaje. Como norma general se evitará la ubicación de las edificaciones en las zonas altas de los montes, en las aristas y en los lugares de mayor visibilidad; se tenderá preferentemente a la rehabilitación y reconstrucción de las cabañas existentes, en sus condiciones originales, sobre las de nueva planta.

Las actuaciones sobre los edificios tradicionales existentes deberán ajustarse, por este orden, a las condiciones estéticas del edificio que se amplía y a las condiciones estéticas y de edificación establecidas para Núcleo Rural. Cuando se trate de edificaciones singulares (molinos, centrales eléctricas, edificios religiosos, etc.) se mantendrán la totalidad de los elementos que caracterizan al uso concreto (muelas, arcos, turbinas, imágenes, etc.) y se integrarán en el nuevo uso de manera que sean accesibles por el público.

Los muros de contención precisos para la construcción de cualquier edificación, acceso o vial se ejecutarán a base de escollera o mampostería de piedra del lugar, con tratamiento vegetal posterior, en ningún caso serán de hormigón armado. Cuando la altura lo exija se crearán distintas terrazas que permitan la solución con los citados elementos.

Las construcciones abiertas (estercoleros, cobertizos, etc.) tendrán estructura de madera, cubierta de teja roja (mixta o curva), y muretes de mampostería de piedra del lugar.

Como criterio general se tenderá a la recuperación, mantenimiento y ampliación de las cuadras tradicionales de piedra sobre la construcción de nueva planta.

La actuación sobre las pistas y caminos existentes, así como la apertura de otros de nuevo trazado, especialmente las sendas costeras de carácter turístico, deberá realizarse en todo caso con materiales blandos, integrados en el paisaje y el medio natural, evitando los pavimentos y mobiliario propios del entorno urbano. Se evitará la aparición de muros de contención, desmontes y terraplenes que alteren significativamente los perfiles originales del terreno. En ningún caso el destino de estas vías a usos turísticos o similares supondrá limitaciones en su utilización tradicional agroganadera.

En toda edificación de nueva planta se respetará estrictamente el arbolado existente, especialmente el autóctono y las encinas. Se prohíbe el relleno de las dolinas ("joyu"), así como el desmonte, total o parcial, de los cuetos y la construcción sobre los mismos.

SECCION TERCERA. S.N.U. DE INTERES

SUBSECCION PRIMERA. S.N.U. DE INTERES AGROGANADERO (IA)

Artículo 8.10.— DEFINICION. DELIMITACION.

Comprende aquellas áreas en que se constata una fuerte implantación de las actividades ganaderas, con una influencia sensible en el paisaje y una modificación considerable de los ecosistemas naturales, en concreto se incluyen en esta categoría tanto los pastos de montaña como los entornos de los núcleos de población.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Clasificación del Suelo.

Artículo 8.11.— CONDICIONES DE USO.

Las zonas de Interés Agroganadero acogerán aquellas actuaciones tendentes a la mejora de la ganadería de vacuno, que las ha utilizado tradicionalmente como áreas de pasto. Las zonas de producción agrícola intensiva, más cercanas a los núcleos de población, serán receptoras preferentes de las actuaciones de mejora de la producción forrajera. Se potenciarán acciones que aumenten la diversidad estructural y paisajística mediante la aplicación de planes de agricultura compatible con el medio ambiente.

1. Usos permitidos

- Protección, conservación y mejora del estado natural.
- Usos relativos a las actividades agrícolas, ganaderas y zoológicas, en todos sus grados, incluso con edificación de nueva planta.

2. Usos autorizables

- Acondicionamiento, mejora y apertura de caminos y pistas, para uso ganadero, forestal o turístico.
- Los usos forestales, en todas sus variantes.
- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no, incluso las líneas de Alta y Media Tensión.
- Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.
- El cambio de uso de las edificaciones tradicionales existentes a terciario o dotacional público, con un incremento de la superficie construida de un 50%, incluso la recuperación de ruinas de suficiente entidad.
- Construcciones al servicio de las obras públicas, vinculadas a las infraestructuras lineales de comunicación (carretera nacional, Autovía del Cantábrico y FEVE) en las parcelas colindantes con las mismas.
- Las industrias vinculadas al medio rural, salvo los talleres de automóviles.
- Los usos piscícolas, en las zonas grafiadas como Plan Especial.

3. Usos incompatibles

- Las industrias extractivas, en todas sus modalidades, salvo concesiones en vigor a la Aprobación Definitiva de este documento, tanto en explotación como en estudio.
- El resto de cambios de uso.

4. Usos prohibidos

- Los demás, quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje o al medio ambiente.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida de un 50%.

Artículo 8.12.— CONDICIONES ESTETICAS Y DE EDIFICACION.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

Estas edificaciones, así como las intervenciones de señalización o acceso deberán quedar integradas en el entorno natural, no alterando de forma notoria el paisaje. Como norma general se evitará la ubicación de las edificaciones en las zonas altas de los montes, en las aristas y en los lugares de mayor visibilidad; se tenderá preferentemente a la rehabilitación y reconstrucción de las cabañas existentes, en sus condiciones originales, sobre las de nueva planta.

Las actuaciones sobre los edificios tradicionales existentes deberán ajustarse, por este orden, a las condiciones estéticas del edificio que se amplía y a las condiciones estéticas y de edificación establecidas para Núcleo Rural. Cuando se trate de edificaciones singulares (molinos, centrales eléctricas, edificios religiosos, etc.) se mantendrán la totalidad de los elementos que caracterizan al uso concreto (muelas, arcos, turbinas, imágenes, etc.) y se integrarán en el nuevo uso de manera que sean accesibles por el público.

Los muros de contención precisos para la construcción de cualquier edificación, acceso o vial se ejecutarán a base de escollera o mampostería de piedra del lugar, con tratamiento vegetal posterior, en ningún caso serán de hormigón armado. Cuando la altura lo exija se crearán distintas terrazas que permitan la solución con los citados elementos.

Las construcciones abiertas (estercoleros, cobertizos, etc.) tendrán estructura de madera, cubierta de teja roja (mixta o curva), y muretes de mampostería de piedra del lugar.

Como criterio general se tenderá a la recuperación, mantenimiento y ampliación de las cuadras tradicionales de piedra sobre la construcción de nueva planta.

En toda edificación de nueva planta se respetará estrictamente el arbolado existente, especialmente el autóctono y las encinas. Se prohíbe el relleno de las dolinas ("joyu"), así como el desmonte, total o parcial, de los cuetos y la construcción sobre los mismos.

SUBSECCION SEGUNDA. S.N.U. DE INTERES FORESTAL (IF)

Artículo 8.13.— DEFINICION. DELIMITACION.

Comprende aquellas áreas con una fuerte implantación de las actividades forestales productivas, con repoblaciones importantes de eucalipto y pino.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Clasificación del Suelo.

Artículo 8.14.— CONDICIONES DE USO.

En las zonas de Interés Forestal se pretende mantener y potenciar la producción forestal.

1. Usos permitidos

- Protección, conservación y mejora del estado natural.

- Los usos forestales, en todas sus variantes.

2. Usos autorizables

- Usos relativos a las actividades agrícolas y ganaderas, sin edificación.

- Acondicionamiento, mejora y apertura de caminos y pistas, para uso ganadero, forestal o turístico.

- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no, incluso las líneas de Alta y Media Tensión.

- Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.

3. Usos incompatibles

- Las industrias extractivas, en todas sus modalidades, salvo concesiones en vigor a la Aprobación Definitiva de este documento, tanto en explotación como en estudio.

- Cualquier tipo de edificación, excepto las pequeñas edificaciones provisionales vinculadas a la explotación maderera.

4. Usos prohibidos

- Los demás, quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje o al medio ambiente.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida de un 50%.

SUBSECCION TERCERA. S.N.U. DE INTERES DE MINERIA (IM)

Artículo 8.15.— DEFINICION. DELIMITACION.

Comprende aquellas áreas con implantación de las actividades mineras a cielo abierto.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Clasificación del Suelo.

Artículo 8.16.— CONDICIONES DE USO.

En las zonas de Interés Forestal se pretende mantener y potenciar la producción forestal.

1. Usos permitidos

- Protección, conservación y mejora del estado natural.

2. Usos autorizables

- Las industrias extractivas, en todas sus modalidades.

- Usos relativos a las actividades agrícolas y ganaderas, sin edificación.

- Los usos forestales, en todas sus variantes.

- Acondicionamiento, mejora y apertura de caminos y pistas, para uso ganadero, forestal o minero.

- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no, incluso las líneas de Alta y Media Tensión.

- Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.

3. Usos incompatibles

- Cualquier tipo de edificación, excepto las edificaciones necesarias para la explotación minera.

4. Usos prohibidos

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida de un 50%.

Artículo 8.17.— CONDICIONES ESTETICAS.

Se seguirán las condiciones generales de estética establecidas en este plan, con las limitaciones establecidas por la propia actividad minera.

SECCION CUARTA. S.N.U. DE INFRAESTRUCTURAS (If)

Artículo 8.18.— DEFINICION. DELIMITACION.

Comprende los terrenos ocupados por la carretera N-634, la Autovía del Cantábrico y el ferrocarril de FEVE, para los que se pretende la protección del trazado.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Clasificación del Suelo y con los terrenos ocupados por el trazado ferroviario y la carretera nacional.

Artículo 8.19.— CONDICIONES DE USO.

1. Usos permitidos

- Protección, conservación y mejora del estado natural.

- Los usos forestales, en todas sus variantes.

2. Usos autorizables

- Construcciones al servicio de las obras publicas, vinculadas a las infraestructuras lineales de comunicación (carretera nacional, Autovía del Cantábrico y FEVE).

- Usos relativos a las actividades agrícolas y ganaderas, sin edificación.

- Acondicionamiento, mejora y apertura de caminos y pistas.

- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no, incluso las líneas de Alta y Media Tensión.

- Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.

3.Usos prohibidos

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida de un 50%.

Artículo 8.20.— CONDICIONES ESTETICAS.

Se seguirán las condiciones generales de estética establecidas en este plan.

SECCION QUINTA. S.N.U. NUCLEO RURAL (NR)

Artículo 8.21.— DEFINICION. DELIMITACION.

Se trata de una categoría de Suelo No Urbanizable de protección que corresponde a asentamientos tradicionales de población en el medio rural asturiano y en los que se pone de manifiesto la natural imbricación del asentamiento con el medio físico en el que se produce, por lo que se hace necesaria su preservación, posibilitando un crecimiento controlado de forma que mantenga su carácter orgánico y tradicional, y evite formas de asentamiento propias de otro tipo de suelos.

No se establecen diferentes categorías de Núcleo Rural, quedando definido su límite por la línea representada en los planos, de manera que las condiciones de ordenación que siguen se aplican exclusivamente a las fincas o partes de las mismas incluidas dentro del perímetro delimitado.

Artículo 8.22.— REGIMEN PARTICULAR DE USOS.

Se tendrán en cuenta, como condición general, la protección de la edificación tradicional, de la parcelación y del ambiente rural.

1. Usos permitidos

- Protección, conservación y mejora del estado natural.

- Recreo extensivo y ocio pasivo, áreas recreativas, parques, jardines, áreas de juegos.

- Espacio libre privado.

2. Usos autorizables

- Vivienda unifamiliar, aislada, pareada o adosada.

- Actividades terciarias, en Grado 1, salvo lo indicado para Gran Finca.

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.

- Dotacional, en todas sus variantes, y espectáculos, ambos en edificio de uso exclusivo, al servicio de la población asentada en el propio Núcleo Rural.

- Industria vinculada al medio rural, salvo los talleres de automóviles, en planta baja e inferiores.

- Usos relativos a las actividades agroganaderas tradicionales, con mantenimiento de las superficies e intensidades actuales.

- Los usos forestales, en todas sus variantes.

- Los tendidos eléctricos y telefónicos aéreos y conducciones o tuberías, enterradas o no.

- El cambio de uso de cuadra a vivienda, con las condiciones que se establecen

3. Usos prohibidos

- Los demás, quedando prohibido en estas áreas cualquier destino del suelo, construcción o instalación que atente al paisaje o al medio ambiente, y en especial:

- Las industrias extractivas, en todas sus modalidades, salvo concesiones en vigor a la Aprobación Definitiva de este documento, tanto de explotación como de estudio.

Cualquiera de estos usos contemplados se asimilará al de vivienda a efectos de establecer sus condiciones de edificación, estética y ordenación.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, si bien se permiten exclusivamente obras de mantenimiento, mejora y rehabilitación, con un incremento de la superficie construida de un 50%, con respeto a la superficie máxima construible u ocupación máxima previstas en el Plan para los distintos usos y parcelas.

Artículo 8.23.— CONDICIONES DE ORDENACION.

1. Viario estructurante

Dentro de un asentamiento rural el viario estructurante es el elemento al que necesariamente se vinculan las medidas dispuestas en este apartado. Se consideran exclusivamente como tales los viales públicos interiores a los núcleos, estén o no representados en los planos a escala 1/2000 de Delimitación de Núcleos Rurales.

Como norma general las construcciones sobre parcelas colindantes al viario estructurante interno se situarán a menos de 15 m. del borde del mismo.

Todas las parcelas, para ser edificables, deberán contar con acceso directo a viario estructurante, no siendo valido a estos efectos el posible acceso desde otros caminos exteriores al núcleo, de cara a no generar futuras expectativas edificatorias; no podrán entenderse como acceso las servidumbres de paso a través de fincas.

En ningún caso se permitirá la creación de nuevos viales con fines urbanísticos, para acceso a los distintos lotes o conseguir mayor frente a viario, que desvirtúen el carácter del Núcleo Rural, sino que las nuevas viviendas deberán apoyarse de manera estricta y exclusiva en los viales estructurantes existentes a la aprobación de este plan, salvo en los casos contemplados en el artículo 8.25.

2. Parcela mínima

Se suprime la condición de parcela mínima edificable, por tanto, todas las parcelas o partes de ellas incluidas en el límite del Núcleo Rural son edificables independientemente de su superficie, siempre que físicamente sean capaces de albergar una edificación, con estricto respeto de los retranqueos y retiros establecidos.

3. Edificabilidad

La superficie construida máxima por parcela, tanto para nueva planta como reformas y/o rehabilitaciones, se establece en 250 m^2; las parcelas de superficie superior a 1.800 m^2 podrán incrementarla hasta 500 m^2; las de superficie superior a 6.600 m^2 hasta 750 m^2; para las que superen los 10.000 m^2 se establece exclusivamente para el uso hotelero un máximo de superficie edificada de 1.000 m^2.

La ocupación máxima será la mayor de estas dos cantidades: 35% de la superficie neta de parcela o 100 m^2.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie de parcela, con un máximo de 50 m^2, y computarán al 50%; en caso contrario se integrarán en el uso y edificación principal y computará el 100% de toda su superficie. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 8 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

4. Número máximo de viviendas por parcela

En las fincas de 1.200 m^2 de superficie o superiores podrán construirse, en función de su superficie, dos o más viviendas unifamiliares, con arreglo a la siguiente escala:

Nº parcelas/viviendas	Sup. mínima parcela original
2	1.200 m^2
3	2.400 m^2
4	4.200 m^2
5	6.600 m^2
6	10.000 m^2

Se consideran como parcelas divisibles aquellas existentes a la Aprobación Definitiva de este Plan, con posibilidad de acreditación catastral.

En estos casos la totalidad de la finca puede constituir un elemento común al conjunto de las viviendas o bien que cada edificación se ubique sobre una porción de finca que en todo caso será superior a 600 m^2, constituyendo una finca física y registralmente independiente, mediante el procedimiento previsto en el Titulo I de esta Normativa para la segregación de fincas en Suelo No Urbanizable.

En este último caso la superficie a adscribir a cada vivienda tendrá un frente mínimo de parcela a vial estructurante de 20 m., con un círculo inscrito de 20 m., constituyendo esta limitación un factor suficiente para reducir, en parcelas con poco frente a vial, las posibilidades de parcelación de las mismas. En parcelas de forma irregular se permite la reducción del frente mínimo hasta los 17 m., siempre que lleve aparejada un aumento del círculo inscrito en la misma cantidad.

En el caso de construcción en proindiviso el frente a vial de la parcela común a varias viviendas tendrá una longitud mínima de 20 m. lineales por cada vivienda del proindiviso.

Para llevar a cabo este tipo de actuaciones, cuando el resultado final sea superior a más de dos parcelas, será necesario que con carácter previo los interesados formulen un Estudio de Implantación en el que se definan todas las cuestiones exigidas por el TRLS para planes y proyectos de iniciativa particular y en especial las referentes a:

a) Conexión con las infraestructuras básicas: abastecimiento, saneamiento y carreteras, justificando la idoneidad de las soluciones adoptadas y su repercusión en las mismas.

b) Impacto ambiental que pueda derivarse de las construcciones a realizar con expresión de los movimientos de tierras, deforestaciones, variación o afección a cursos o masas de agua, previsión de residuos sólidos, así como cualquier otro impacto susceptible de producirse.

5. Tipología de edificación

En el Núcleo Rural las construcciones serán preferiblemente aisladas. Se prohíbe la división horizontal de las edificaciones, salvo en los predios calificados como Gran Finca, en las que se estará a lo dispuesto en el apartado 9 de este artículo.

Los usos no residenciales se asimilarán en tipología y aspecto exterior a los de vivienda, evitando las naves o edificaciones similares.

No obstante, las nuevas edificaciones podrán adosarse entre sí o a otras preexistentes siempre que el número máximo resultante sea de seis edificaciones, incluidas entre estas las cuadras y edificaciones auxiliares independientes existentes. Esta cantidad podrá superarse solo en el caso de adosamiento a conjuntos de edificación en hilera con la finalidad exclusiva de ocultar las medianeras existentes. Los paramentos resultantes no tendrán en ningún caso el tratamiento ni consideración de medianeras.

Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 3 m. de los linderos sobre los que no se adosen y 5 m. del eje de vial, salvo existencia de continuo edificatorio de más de tres edificaciones con alineación clara en las parcelas colindantes, en cuyo caso se alinearán con estas edificaciones, evitando la alternancia de edificaciones alineadas y retranqueadas.

La agregación de varias construcciones existentes en un solo uso, edificación y/o propiedad mantendrá la tipología, configuración y aspecto exterior de las mismas, en cuanto a cubiertas, huecos, fachadas, materiales, etc., de manera que cada edificación considerada de forma individual mantenga su identidad y cumpla todos los parámetros establecidos por esta normativa.

En el caso de promociones conjuntas de varias viviendas o edificaciones se proyectarán edificaciones diferentes en aspectos como la estructura, los materiales de fachada y cubierta, la composición de huecos, los accesos, etc., debiendo ser sensiblemente diferentes y no obedecer a ligeras modificaciones sobre un proyecto base.

En cuanto al establecimiento de medianerías se prohíbe la aparición de nuevas paredes medianeras vistas.

Si la edificación colindante no tiene medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir, la nueva edificación no podrá levantar una medianería sobre ese lindero salvo que la edificación en ambas parcelas vaya a realizarse de manera simultánea y se presente con el proyecto compromiso suscrito por los dos propietarios de que no existirá medianería vista entre ambas construcciones.

Si la edificación colindante presenta medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir la nueva edificación deberá adosarse para ocultarla completamente; en caso de existir varias medianeras sobre una finca la nueva edificación se adosará al mayor número posible de ellas, y, en caso de resultar muy negativo para la distribución o estética de la propia edificación, como mínimo a aquella o aquellas que supongan mayor impacto visual en el ambiente rural, justificando todos estos extremos suficientemente en el proyecto técnico. En estos casos de ocultación de medianerías el desarrollo mínimo de la edificación será de 3 m.

En conjuntos tradicionales de edificaciones se mantendrá la alineación definida por estas, tanto en las nuevas edificaciones como en la actuación sobre las existentes, quedando de esta manera definida en algunos casos una alineación interior de edificaciones que delimita el espacio libre privado de la parcela, en el cual no se puede edificar, ni siquiera edificaciones auxiliares, separándolo de la zona edificable.

6. Alturas

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m., se podrá superar, hasta alcanzar la de la edificación colindante, cuando ésta sea tradicional o, en reformas y rehabilitaciones, cuando se mantenga la altura actual; en el caso de conjuntos tradicionales de vivienda la altura del alero no superará la de las edificaciones colindantes ni su pendiente de cubierta, especialmente en el caso de reformas y/o rehabilitaciones de alguna de las edificaciones que lo integran. La altura máxima de la cumbrera será de 11 m. desde el punto más bajo de todo el perímetro de la edificación.

La altura máxima de planta baja sobre rasante será de 4 m. a cara inferior del forjado. La parte sobre rasante del semisótano, si se proyecta, quedará incluida en dicha dimensión.

En edificaciones aisladas de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisóta-

no, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3 m. la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

7. Cuadras

Se prohíbe la construcción de nuevas cuadras y la ampliación de las existentes en el interior de los núcleos rurales, que habrán de trasladarse a los suelos adecuados a este uso, las cuadras actuales no quedan fuera de ordenación.

8. Cambio de uso

Se autoriza el cambio de uso de cuadra a vivienda o cualquiera de los autorizados para Núcleo Rural, con el fin de mantener las edificaciones tradicionales existentes, para ello se mantendrán o recuperarán los muros de piedra y demás elementos tradicionales de las mismas.

Cuando una cuadra se sitúe sobre una finca independiente las condiciones de edificación y parcelación serán las generales de esta ordenanza, pasando a considerarse esta cuadra como una vivienda más en esa parcelación. Cuando una cuadra comparta una finca de superficie inferior a 1.200 m2 con una vivienda, la cuadra ha de segregarse como mínimo con una superficie libre de parcela igual a la ocupación en planta de la cuadra con la posible ampliación a realizar, condición que deberá quedar inscrita en el registro como restricción a la futura ocupación, aún cuando la vivienda deba quedar con una superficie de parcela inferior a los 600 m2 exigidos por esta ordenanza. Si la finca compartida con la vivienda es superior a 1.200 m2 se estará a las condiciones generales de edificación y parcelación, pasando a considerarse esta cuadra como una vivienda más en esa parcelación, sin que la existencia de esa cuadra pueda dar lugar a más parcelas que las resultantes de esas condiciones generales de parcelación.

En cualquiera de los casos anteriores se debe garantizar la dotación de plazas de garaje exigidas en el punto 11, ya sea en la finca, al aire libre, o, como caso extremo, en el interior de la edificación, siendo ésta una condición indispensable para la autorización del cambio de uso o de la segregación.

9. Gran Finca

Corresponde a los edificios de muy alto valor, junto con las fincas que los soportan, en base a su valor arquitectónico, urbanístico y paisajístico. Se trata en general grandes viviendas unifamiliares con jardín con un arbolado importante y con un cierre de parcela de cierta entidad, en muchos casos casas de indianos características de la zona.

La calificación pretende mantener en su estado actual tanto la edificación como el modo de ocupación del espacio, el arbolado, el jardín el cierre y las edificaciones e instalaciones auxiliares, con especial atención al carácter unitario de la finca.

Se permite exclusivamente el mantenimiento de las edificaciones actuales y la ampliación, en planta, adosada o exenta, nunca en altura, al 50% de la superficie construida actual, computando tanto la edificación principal como las auxiliares.

Se permite el cambio de uso a vivienda en bloque, con división horizontal, y a hotel, sin límite de habitaciones en este caso.

El número de plantas máximo será el correspondiente a la edificación principal.

Esta categoría de Gran Finca se corresponde, normativamente, con la homónima en Suelo Urbano, estando por tanto sujeta a su ordenanza particular además de a la presente de Núcleo Rural.

10. Servicios

En cualquier caso, todo proyecto de construcción de cualquier edificio que plantee vertidos, deberá asegurar su depuración previa y expresar las garantías de funcionamiento.

Se permitirán las fosas sépticas siempre que se certifique el cumplimiento de la normativa sectorial de vertidos.

La dotación de las infraestructuras y servicios básicos correrán de cuenta de la propiedad.

11. Aparcamientos

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y viviendas de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m2 útiles contarán con una plaza, y una más por cada 100 m2 o fracción de superficie útil que exceda de esta cantidad.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Las superficies de aparcamiento, tanto privadas como públicas, se tratarán con pavimentación blanda, a base de parrillas o hexágonos de hormigón prefabricado combinados con césped, o pavimentos similares (traviesas, piedra, etc. siempre combinados con hierba), evitando las grandes explanadas de asfalto u hormigón.

12. Protección del medio natural

En toda edificación de nueva planta se respetará estrictamente el arbolado existente, especialmente el autóctono y las encinas.

Se prohíbe el relleno de las dolinas (“joyu”), así como el desmonte, total o parcial, de los cuetos y la construcción sobre los mismos.

13. Respecto de los terrenos afectados por las servidumbres derivadas de la Autovía del Cantábrico:

Serán usos prohibidos los tendidos eléctricos, telefónicos y de cualquier otro tipo, aéreos o enterrados, con trazado sensiblemente paralelo a la traza.

Serán autorizables exclusivamente, aquellos imprescindibles de cruce transversal, previo informe vinculante de la Demarcación de Carreteras incluso para aquellos suelos no afectos a la carretera N-634 por aplicación de la Ley de Carreteras.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este apartado quedarán en situación de fuera de ordenación, no permitiéndose incremento de la superficie construida ni nuevas edificaciones.

14. Los núcleos rurales tendrán el carácter de suelo urbano a los efectos previstos en la Ley de Carreteras del Estado y en la Ley de Ordenación de Carreteras del Principado de Asturias respecto a la línea de edificación de las fincas colindantes con las carreteras que transcurran por suelo urbano.

Artículo 8.24.— CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

1. Cubiertas

Serán inclinadas, y manifestarse como tales, no autorizándose caballetes en cumbrera, quiebras de faldón ni terrazas a nivel de cubierta o sobre edificaciones auxiliares, contiguas o no. La pendiente mínima será del 20% (aprox. 11,3º). Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, computando éste a efectos de superficie máxima.

La iluminación del espacio bajocubierta podrá resolverse con casetones o lucernarios en el plano del faldón, de acuerdo con las condiciones generales. Los casetones tendrán cubierta a tres aguas, con igual pendiente a la de la cubierta principal del edificio.

El material de recubrimiento será la teja roja (mixta o curva), no autorizándose otro color o material.

En reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales la pendiente máxima de faldón de cubierta y su material serán los originales.

En edificios protegidos o con interés la pendiente máxima de cubierta será del 40% (aprox. 22º), el material exclusivo de cubierta será la teja cerámica curva roja.

2. Fachadas

En edificación sobre alineación de vial no se dejarán medianeras vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con el mismo tratamiento que las fachadas. Se recomienda en los huecos el predominio de la composición vertical y lo macizo sobre lo hueco con la excepción de las galerías que pueden ocupar todo el frente de la fachada.

En actuaciones sobre edificaciones tradicionales se mantendrán los elementos constructivos tradicionales (galerías, corredores, accesos, escaleras exteriores, muros de mampostería o sillería, etc.).

La caída de los muros durante el proceso constructivo, o la falta de resistencia de los mismos para los nuevos usos, no será motivo suficiente para su eliminación, se procederá a la reconstrucción de los mismos o se utilizarán exclusivamente con fines de cerramiento, en cada caso. Este mantenimiento de los muros de carga perimetrales no debe impedir la necesaria apertura de nuevos huecos de ventilación, iluminación o comunicación con las posibles ampliaciones del edificio.

Los elementos singulares de fachada, como miradores, galerías, etc., deberán ser respetados, si bien, en su reconstrucción se permitirán ligeras modificaciones de los mismos (ampliación en altura por adición de plantas, duplicación por nueva división horizontal o distribución del edificio, etc.), siempre que se mantenga la composición general de la edificación.

En edificios protegidos o con interés se prohíbe el picado de revocos para dejar las fábricas de mampostería vistas.

3. Materiales

Los materiales en fachadas serán exclusivamente los revocos pintados en color blanco, o colores ocres y terrosos, la sillería y la mampostería de piedra del lugar, se prohíbe el resto de materiales, texturas, fábricas y acabados, expresamente los morteros monocapa.

En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados (se prohíbe el PVC gris de manera especial), siendo preferibles los de cobre y zinc.

Se permiten los paños de cerramiento de vidrio (tipo pavés, u-glass, etc.) cuando, por su forma, color, dimensiones, tratamiento, etc., no rompan con la imagen tradicional de la edificación; este mismo criterio será de aplicación a materiales como el acero cortén, el acero oxidado, el cobre, los tableros de alta densidad, etc.

4. Carpintería y elementos técnicos

Las carpinterías serán exclusivamente de madera cuando en la nueva edificación se pretenda incluir elementos de carpintería singulares (galerías, miradores,

corredores, aleros de madera, porches de madera, etc.). Se utilizarán colores tradicionales o barnices de impregnación, se prohiben los barnices brillantes para la madera.

La reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales se realizará siempre con carpintería de madera, salvo existencia de distinto material en la carpintería original.

En ambos casos anteriores se prohiben las persianas exteriores enrollables y las contraventanas exteriores tipo "suizo".

Las edificaciones complementarias deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

Las construcciones abiertas (estercoleros, cobertizos, etc.) tendrán estructura de madera, cubierta de teja roja (mixta o curva), y muretes de mampostería de piedra del lugar.

5. Vuelos

Se prohiben los cuerpos volados cerrados, a excepción de los miradores, corredores y galerías.

Los miradores podrán ocupar todo el frente de fachada cuando den sobre la misma parcela. Se autorizan los balcones y galerías corridas abiertas.

6. Cierres de parcela

Se ajustarán a las condiciones generales establecidas para éstos en el interior de los Núcleos Rurales.

En caso de que la nueva parcelación, alineación o cesiones fijadas por el Plan exija el retiro o modificación del cierre y se trate de un cierre tradicional de "muria" de piedra este se reconstruirá en la nueva alineación, con las mismas características como mínimo.

Artículo 8.25.— APERTURA DE NUEVOS VIALES.

Se permite la apertura de caminos con fines urbanísticos (obtención de mayor frente de parcela por desproporción con su superficie o de un frente a vial inexistente) en las áreas señaladas al efecto en los planos de Delimitación de Núcleos Rurales, evitando la aparición de viales rectilíneos impropios de crecimientos orgánicos.

Exclusivamente cuando el frente de parcela limite las posibilidades de parcelación y edificación derivadas de la superficie de una parcela en más de un 50% (con un mínimo de dos parcelas de reducción), o existan tres propietarios o más sin frente a vial (con acceso a través de servidumbre de paso), el Ayuntamiento, a solicitud de los afectados, podrá delimitar nuevas áreas de apertura de caminos y establecer las condiciones para realizar esta operación, las cuales nunca serán menos limitativas que las incorporadas en este artículo.

Por tratarse de una excepción a la regla general debe considerarse como una opción voluntaria de los propietarios afectados por las limitaciones de frente mínimo o acceso directo, pudiendo por ello ser realizada de común acuerdo o de manera independiente por alguno de los propietarios del área, siendo en todo caso viales de uso publico y no pudiendo ser negado el acceso a ellos a las fincas colindantes no coactuantes, pasando a computar de cara a la medición del frente de parcela de las fincas colindantes.

Su trazado se sujetará a las siguientes condiciones:

- Se adaptarán en lo posible a las servidumbres de paso existentes.
- Seguirán los linderos de las parcelas, dando servicio al mayor número de parcelas posibles.
- La anchura será igual o mayor a la del más ancho de los caminos que une en el punto de cruce, con un mínimo de 5 m.
- En ningún caso se tratará de fondos de saco, cualquiera que sea su longitud, ni de bucles sobre la misma parcela.
- Las áreas señaladas deben entenderse como un conjunto de parcelas con problemática detectada, la entrada o salida de los nuevos viales, incluso parte de su trazado, puede no ceñirse exactamente al área rayada, debiendo primar el servicio al mayor número posible de parcelas.

SECCION SEXTA. S.N.U. QUINTANA TRADICIONAL

Artículo 8.26.— DEFINICION. CONCEPTOS.

Se entiende como tal al conjunto formado por una vivienda tradicional y las edificaciones complementarias y auxiliares destinadas a un uso agropecuario, así como la corrada (espacio abierto en torno al cual se suelen disponer las edificaciones) y las parcelas colindantes de la misma propiedad.

No se realiza un listado exhaustivo sino que se deja abierto a la incorporación sucesiva de las mismas.

Artículo 8.27.— CONDICIONES DE USO, EDIFICACION Y ESTETICA.

Se condicionan a la categoría de suelo en que se encuentren.

En caso de tratarse de caserías incluidas en Suelo No Urbanizable de Interés Agroganadero se permite la construcción de una nueva vivienda, vinculada a la explotación y no segregable, a una distancia inferior a 25 de la edificación principal, esta nueva vivienda podrá ser el resultado de la rehabilitación de alguna de las edificaciones auxiliares. La vivienda existente podrá ampliarse en un 50% de la superficie actual, aún cuando se construya una nueva vivienda.

Las condiciones de uso, edificación y estética de las nuevas viviendas serán las correspondientes a Núcleo Rural.

En el resto del Suelo No Urbanizable se permite exclusivamente la conservación de las edificaciones actuales, su rehabilitación, reforma y ampliación en el porcentaje permitido por la ordenanza correspondiente, con mantenimiento de los usos actuales o cambio a uso terciario o dotacional, pudiendo agrupar las edificaciones auxiliares con el uso principal.

Las condiciones de uso, edificación y estética no especificadas en este punto seguirán las establecidas para Núcleo Rural.

TITULO IX. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 9.1.— DEFINICION CONCEPTO. DELIMITACION.TIPOS.

El Suelo Urbanizable constituye un área de expansión que da satisfacción a una previsible demanda edificadora en el municipìo. Tendrá la consideración de Suelo Urbanizable todo aquel que el planeamiento no clasifique como Urbano o No Urbanizable,

El suelo en función de su vinculación a determinados suelos urbanos y a su prioridad de desarrollo, se divide en:

1.- Suelo Urbanizable (SUR), con delimitación de sectores, susceptible de transformación mediante la tramitación del correspondiente Plan Parcial.

2.- Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUR.NS), con delimitación de ámbitos cuya transformación se halla sujeta a la previa concurrencia de las circunstancias establecidas en la legislación urbanística y en el presente plan, sin perjuicio de lo establecido en el régimen transitorio que se regula para este tipo de suelo.

Los propietarios de Suelo Urbanizable tendrán los derechos y deberes establecidos en los artículos 15 y 18 de la Ley 6/1998, de Régimen de Suelo y Valoraciones.

Artículo 9.2.— DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Las características y destino de las diferentes áreas que se delimitan como Suelo Urbanizable hacen necesarias diferentes estrategias de desarrollo y gestión para cada una de ellas.

La formulación de un único Plan Parcial para algunas de las áreas, las de mayor extensión, puede plantear graves problemas de desarrollo y gestión, lo que aconseja posibilitar la subdivisión en diferentes subsectores de menor extensión que faciliten la ejecución de las previsiones de este plan.

Por otra parte, si se divide este suelo en sectores de menor superficie, para facilitar su gestión, que vayan acogiendo las iniciativas privadas de urbanización, se puede producir una atomización de las reservas para dotaciones que las haga inoperantes y poco eficaces para el equipamiento del municipio.

Se trata por tanto de hallar una fórmula viable que haga posible lograr estos objetivos, siempre de acuerdo con la legislación vigente:

a) Permitir pequeñas promociones privadas, adaptadas a las posibilidades del municipio.

b) Conservar la propiedad y el uso agrícola mientras sea compatible con el grado de urbanización.

c) Evitar el fraccionamiento de las reservas de suelo que invalide su finalidad esencial, agrupándolas según los módulos necesarios para formar unidades funcionales dentro de un sistema coherente.

d) Garantizar la cohesión interna del conjunto y con los núcleos urbanos existentes.

Se establece, por tanto, para los distintos suelos urbanizables, con la excepción de aquellos para los que se señale en la correspondiente ficha la necesidad de desarrollo mediante un único Plan Parcial que comprenda la totalidad del ámbito, la siguiente alternativa:

Cada uno de los ámbitos o sectores así delimitados podrá subdividirse en subsectores, siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

a) La superficie no será inferior a 30.000 m² para el uso residencial unifamiliar, 20.000 m² para el residencial en bloque, y 25.000 m² para el residencial mixto y otros usos, computando en estos los sistemas generales vinculados, efectuando las reservas y cesiones que establece la legislación.

b) El subsector a desarrollar lindará con Suelo Urbano o con un Plan Parcial en desarrollo que cuente con Aprobación Definitiva y tendrá acceso directo a los viales estructurantes cuando hayan sido señalados para ese ámbito.

c) Se evitará la aparición de sectores residuales de pequeña superficie, forma irregular, parcelario complejo, dificultad de acceso o cualquier otra circunstancia que pueda impedir o dificultar sustancialmente su futuro desarrollo.

d) Serán susceptibles de permitir la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los propietarios en las formas previstas en la legislación vigente.

e) Entre los diferentes subsectores que se delimiten no existirán diferencias de aprovechamiento medio superiores al 15%.

f) Cada subsector se ordenará a través de un Plan Parcial que se redactará con los requisitos exigidos en la legislación vigente y se gestionará a través de una o varias unidades de ejecución mediante los Sistemas de Actuación legalmente previstos.

g) Cada uno de estos subsectores incluirá o adscribirá, como mínimo, la parte proporcional de los sistemas generales vinculados al sector y la parte proporcional de las dotaciones locales previstas para el sector.

Este requisito de proporcionalidad no exigirá que en cada uno de los subsectores hayan de reservarse terrenos para la totalidad de las dotaciones culturales, docentes, religiosas, etc., a las que se refiere el Reglamento de Planeamiento, si no que bastará para cumplir este requisito que en cada subsector se reserve la superficie suficiente para alguna o algunas de esas dotaciones, de tal manera que en el conjunto de los subsectores se contemplen la totalidad de las reservas exigidas por el referido reglamento para el Sector, de acuerdo con los estándares que en él se establecen.

A estos efectos el Ayuntamiento indicará cual es el uso dotacional concreto que deberá prever el Plan Parcial que se redacte para cada uno de los Subsectores.

La fijación de reserva de terrenos para centros docentes en la proporción mínima que se establece en la legislación urbanística, teniendo en cuenta el carácter mayoritario de segunda residencia de las viviendas a construir en algunos de los sectores, podrá ser sustituida por terrenos para otras dotaciones o espacios libres, previo informe de la Administración competente en materia de educación. En todo caso la dotación que sustituya será de titularidad pública y de interés social.

En tanto no se desarrollen los planes parciales serán de aplicación de manera transitoria en estos suelos las condiciones de edificación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Artículo 9.3.— DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Los propietarios que se propongan acometer la transformación de tales suelos, y ostenten, como mínimo, la titularidad del porcentaje de la superficie del Ambito delimitado por el presente Plan General prevista en la ficha correspondiente, o en defecto de dicha previsión el 60% de la superficie que pretendan sectorizar, elevarán al Ayuntamiento la consulta correspondiente con la solicitud de que se proceda a la delimitación del sector o sectores correspondientes, efectuando, en su caso, las propuestas que estimen pertinentes.

Los sectores propuestos tendrán una superficie mínima de 30.000 m² y se delimitarán de manera que se garantice la viabilidad funcional y económica de los mismos y se garantice la inclusión de las superficies de cesión obligatoria que les corresponda en proporción a la superficie del sector con respecto al Ambito en que se integre.

No podrán delimitarse sectores contiguos a superficies de cesión obligatoria sin incluir en los mismos la parte proporcional que les corresponda en relación con la superficie total del Ambito en que se inserten.

El desarrollo urbanístico se realizará mediante Plan Parcial, el aprovechamiento no será superior a la media de los suelos urbanizables del concejo, teniendo en cuenta la analogía de usos a instalar.

La delimitación de sectores y el proceso a seguir para la transformación del suelo se plasmarán en un Convenio a suscribir entre el Ayuntamiento y los propietarios del suelo y, en su caso, promotores, que hayan ejercido la iniciativa, en el que se harán constar, como mínimo, los siguientes extremos:

a) Delimitación del sector o sectores dentro del Ambito correspondiente.

b) Materialización de las obligaciones de los propietarios previstas en la legislación vigente, especificando la localización de las cesiones, la forma en que se garantizará el adecuado reparto de cargas y beneficios y las obras de infraestructura a costear o ejecutar por los promotores y propietarios.

c) Plazos de ejecución.

d) Garantías exigibles.

e) Publicidad.

Artículo 9.4.— CONDICIONES TRANSITORIAS DE EDIFICACION EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

1. Parcela mínima

Se establece en 5.000 m².

2. Alineaciones y rasantes

Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 3 m. de los linderos y 10 m. del eje de vial, tanto de los viales existentes como de los estructurantes que el plan designe.

3. Ocupación máxima

La ocupación máxima de finca por la edificación será del 20%.

4. Edificabilidad

Se establece en 500 m² de edificación por cada 2.500 m² de parcela bruta.

5. Alturas

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

6. Usos

Los usos permitidos de manera transitoria en este suelo son:

- Ganadero

- Industrial, salvo la Gran Industria en sus tres modalidades.

- Terciario, en todos sus grados, en edificio de uso exclusivo.

- Dotacional, en todas sus variantes.

Se prohíbe expresamente la vivienda, en cualquier modalidad.

7. Aparcamientos. Infraestructuras.

Se deberá dotar a cada uso de la reserva de plazas dispuesta por este plan de manera concreta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Cada actuación que se realice en este tipo de suelo deberá procurarse a su costa su conexión con las infraestructuras y redes generales municipales, con los niveles adecuados de servicio y calidad, así como contar con acceso rodado e infraestructuras adecuadas al uso e intensidad del mismo.

8. Protección del medio natural

En toda edificación de nueva planta se respetará estrictamente el arbolado existente, especialmente el autóctono y las encinas.

Se prohíbe el relleno de las dolinas ("joyu"), así como el desmonte, total o parcial, de los cuetos y la construcción sobre los mismos.

9. Condiciones estéticas.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales.

10. Figuras de desarrollo

Cuando la actuación a realizar supere la superficie construida de 1.500 m² será preceptiva la redacción de un Plan Especial, en que se haga especial incidencia en la afección de la instalación a las infraestructuras existentes.

Se podrá optar igualmente por la redacción de un Plan Parcial, el cual será preceptivo cuando la actuación supere los 4.000 m² edificados.

En todos los casos se asumirán por los propietarios las cesiones y cargas inherentes al desarrollo del Plan Parcial correspondiente, las cuales se garantizarán mediante aval bancario o figura legal adecuada.

TITULO X. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION EN SUELO URBANO

Artículo 10.1.— APLICACION.

Las ordenanzas particulares son de aplicación en cada uno de los ámbitos o zonas en que se divide el Suelo Urbano.

El régimen de usos de la ordenanza no es aplicable para los usos existentes a la entrada en vigor de este planeamiento, salvo en los supuestos de cambio, ampliación o transformación de la actividad.

Artículo 10.2.— ZONIFICACION DEL SUELO URBANO.

El Suelo Urbano del municipio se divide en las siguientes zonas u ordenanzas:

Vivienda Tradicional Familiar	VTF
Vivienda Unifamiliar Adosada	VAD
Vivienda Unifamiliar Pareada	VUP
Vivienda Unifamiliar Aislada 1	VU1
Vivienda Unifamiliar Aislada 2	VU2
Gran Finca	GF
Trama Urbana Tradicional	TUT
Edificación Abierta	EA
Edificación Según Alineaciones	SA
Industria Compatible	IC
Dotacional Espacio Libre	DEL
Dotacional Educativo Cultural	DEC
Dotacional Deportivo	DD
Dotacional de Reserva	DR
Dotacional Religioso	DRE
Dotacional Administrativo	DA
Dotacional Sanitario Asistencial	DSA
Dotacional Infraestructuras	DI
Dotacional Aparcamiento	DAP
Dotacional Hotelero	DH
Dotacional Hotelero 1	DH1

SECCION PRIMERA. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

SUBSECCION PRIMERA. VIVIENDA TRADICIONAL FAMILIAR (VTF).

Artículo 10.3.— DEFINICION. DELIMITACION.

Corresponde a los edificios, parcelas y sus agrupaciones de estructura y ordenación tradicional, orgánica. Se trata fundamentalmente de viviendas unifamiliares de pequeñas dimensiones, entre medianeras, junto con sus edificaciones auxiliares (cuadras, hórreos, garajes, etc.), distribuidas en línea a lo largo de los caminos, calles y carreteras, dejando en general espacios libres al interior de la parcela, usados como patio o huerta, siempre con acceso independiente desde espacio libre o vial públicos.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación de Suelo Urbano.

Artículo 10.4—. CONDICIONES DE USO.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección de la edificación tradicional, de la parcelación y del ambiente rural.

1. Usos dominantes:

- Vivienda unifamiliar, aislada, pareada o adosada.

- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Vivienda colectiva

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.

- Actividades terciarias, en Grado 1.

- Talleres artesanales, en planta baja e inferiores.

- Industria compatible con uso residencial, en planta baja e inferiores.

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.

- Dotacional, en todas sus variantes, y espectáculos, ambos en edificio de uso exclusivo.

- Instalaciones agropecuarias de régimen familiar (donde ya existan).

3. Usos prohibidos

- Los demás.

En los supuestos de que la planta baja esté destinada a usos terciarios, podrá autorizarse la segregación de esta planta del resto del edificio, dando lugar a la formación de departamentos físicos y registrales independientes

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

Artículo 10.5.— TIPOLOGIAS DE EDIFICACION.

Las nuevas edificaciones deben ajustarse al tipo predominante de la manzana en la que se encuentre la parcela y especialmente al tramo de calle y a las parcelas colindantes, evitando la alternancia de edificaciones alineadas y retranqueadas. El frente máximo de fachada de toda edificación será menor de 14 m.

Los usos no residenciales se asimilarán en tipología y aspecto exterior a los de vivienda, evitando concretamente las naves o edificaciones similares.

La agregación de varias construcciones existentes en una sola edificación y/o propiedad mantendrá la tipología, configuración y aspecto exterior de las mismas, en cuanto a cubiertas, huecos, fachadas, materiales, niveles de forjados, etc., de manera que cada edificación tratada de forma individual mantenga su identidad y cumpla todos los parámetros establecidos por esta normativa.

No obstante, las nuevas edificaciones podrán adosarse entre sí o a otras preexistentes siempre que el número máximo resultante sea de seis edificaciones, incluidas entre estas las cuadras y edificaciones auxiliares independientes existentes. Esta cantidad podrá superarse solo en el caso de adosamiento a conjuntos de edificación en hilera con la finalidad exclusiva de ocultar las medianeras existentes. Los paramentos resultantes no tendrán en ningún caso el tratamiento ni consideración de medianeras.

En el caso de promociones conjuntas de varias viviendas se tratará cada una de manera independiente, desde el mismo Proyecto Básico y de Ejecución, en aspectos como la estructura, los materiales de fachada y cubierta, la composición de huecos, los accesos, etc., de manera que sean sensiblemente diferentes, no obedeciendo a ligeras modificaciones de un mismo proyecto base.

En cuanto al establecimiento de medianerías se evitará la aparición de nuevas paredes medianeras vistas allí donde la edificación a implantar pueda ser de tipo aislado.

Si la edificación colindante no tiene medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir, la nueva edificación no podrá levantar una medianería sobre ese lindero salvo que la edificación en ambas parcelas vaya a realizarse de manera simultánea y se presente con el proyecto compromiso suscrito por los dos propietarios de que no existirá medianería vista entre ambas construcciones.

Si la edificación colindante presenta medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir la nueva edificación deberá adosarse para ocultarla completamente; en caso de existir varias medianeras sobre una finca la nueva edificación se adosará al mayor número posible de ellas, y, en caso de resultar muy negativo para la distribución o estética de la propia edificación, como mínimo a aquella o aquellas que supongan mayor impacto visual en el ambiente urbano, justificando todos estos extremos suficientemente en el proyecto técnico. En estos casos de ocultación de medianerías el desarrollo mínimo de la edificación en perpendicular a la medianera será de 3 m.

En conjuntos tradicionales de edificaciones se mantendrá la alineación definida por éstas, tanto en las nuevas edificaciones como en las actuaciones sobre las existentes, quedando de esta manera definida en algunos casos una alineación interior de edificaciones que delimita el espacio libre privado de parcela, en el cual no se puede edificar, ni siquiera edificaciones auxiliares, separándolo de la zona edificable.

Artículo 10.6.— CONDICIONES DE EDIFICACION.

Además de las condiciones generales de edificación se cumplirán las siguientes:

1. Parcela mínima

No se establece parcela mínima edificable para las parcelas existentes a la Aprobación Inicial de este documento, ni para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano. Tampoco se establece para estas parcelas un fondo y frente mínimo, la condición mínima es la posibilidad física de ubicar una edificación cumpliendo las condiciones de habitabilidad, de luces rectas, retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos en este documento.

En todo caso deberán contar con acceso rodado directo (sin servidumbre de paso) a vial o espacio libre públicos; y tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie neta superior a 250 m^2 y frente mínimo de parcela de 7 m. por vivienda unifamiliar a vial o espacio libre públicos, una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este plan.

Se entiende por vial o espacio libre públicos aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considerará como tales todos aquellos caminos o espacios existentes cuyo carácter público se acredite debidamente, aunque no estén definidos gráficamente en el plan.

2. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones de los cierres del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

Las nuevas edificaciones se retranquearán como mínimo 3 m. de los linderos sobre los que no se adosen y 5 m. del eje de vial, salvo existencia de continuo edificatorio con menor retranqueo y alineación clara en el mismo tramo de vial y manzana, en cuyo caso se alinearán con estas edificaciones, evitando la alternancia de edificaciones alineadas y retranqueadas.

3. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima será la mayor de estas dos cantidades: 50% de la superficie neta de parcela ó 100 m^2.

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y de las edificaciones auxiliares.

4. Edificabilidad

No se establece coeficiente de edificabilidad, si bien la superficie construida máxima sobre cualquier parcela no superará los 250 m^2, podrá incrementarse hasta 500 m^2 para parcelas de superficie superior a 750 m^2.

En la reforma y rehabilitación de edificios existentes, ya sea en edificio adosado o independiente, se permitirá la ampliación de la superficie construida conjunta actual en un 50%, aún superando los mencionados 250/500 m^2, o hasta los 250/500 m^2 cuando no los alcanzara, de acuerdo con las condiciones de parcela establecidas en el párrafo anterior.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m^2, computando ambos parámetros al 50%; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

5. Alturas

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto del terreno original, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m., se podrá superar, hasta alcanzar la de la edificación colindante, cuando ésta sea tradicional o, en reformas y rehabilitaciones, cuando se mantenga la altura actual; en el caso de conjuntos tradicionales de vivienda la altura del alero no superará la de las edificaciones colindantes ni su pendiente de cubierta, especialmente en el caso de reformas y/o rehabilitaciones de alguna de las edificaciones que lo integran. La altura máxima de la cumbrera será de 4 m. desde el último forjado horizontal.

En edificaciones aisladas de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3 m. la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

6. Cambio de uso

Se autoriza el cambio de uso de cuadra a vivienda o cualquiera de los autorizados, con el fin de mantener las edificaciones tradicionales existentes, para ello se mantendrán o recuperarán los muros de piedra y demás elementos tradicionales de las mismas.

Cuando una cuadra se sitúe sobre una finca independiente las condiciones de edificación y parcelación serán las generales de esta ordenanza, pasando a considerarse esta cuadra como una vivienda más en esa parcelación. Cuando una cuadra comparta una finca de superficie inferior a 500 m^2 con una vivienda, la cuadra ha de segregarse como mínimo con una superficie libre de parcela igual a la ocupación en planta de la cuadra con la posible ampliación a realizar, condición que deberá quedar inscrita en el registro como restricción a la futura ocupación, aún cuando la vivienda deba quedar con una superficie de parcela inferior a los 250 m^2 exigidos por esta ordenanza. Si la finca compartida con la vivienda es superior a 500 m^2 se estará a las condiciones generales de edificación y parcelación, pasando a considerarse esta cuadra como una vivienda más en esa parcelación, sin que la existencia de esa cuadra pueda dar lugar a más parcelas que las resultantes de esas condiciones generales de parcelación.

En cualquiera de los casos anteriores se debe garantizar la dotación de plazas de garaje exigidas en el punto 7, ya sea en la finca, al aire libre, o, como caso extremo, en el interior de la edificación, siendo ésta una condición indispensable para la autorización del cambio de uso o de la segregación.

Se prohíbe la ampliación con mantenimiento del uso de las cuadras existentes en estas áreas urbanas, que habrán de trasladarse a los suelos adecuados a este uso, las cuadras actuales no quedan fuera de ordenación.

7. Aparcamientos

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y edificaciones de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m^2 útiles contarán con una plaza, y una más por cada 100 m^2 o fracción de superficie útil que exceda de esta cantidad.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Las superficies de aparcamiento, tanto privadas como públicas, y accesos interiores se tratarán con pavimentación blanda, a base de parrillas o hexágonos de hormigón prefabricado combinados con césped, o pavimentos similares (traviesas, piedra, etc. siempre combinados con hierba).

Artículo 10.7.— CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

1. Cubiertas

Serán inclinadas, y manifestarse como tales, no autorizándose caballetes en cumbrera, quiebras de faldón ni terrazas a nivel de cubierta o sobre edificaciones auxiliares, contiguas o no. La pendiente mínima será del 20% (aprox. 11,3º).

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, computando éste a efectos de superficie máxima.

La iluminación del espacio bajocubierta podrá resolverse con casetones o lucernarios en el plano del faldón, de acuerdo con las condiciones generales. Los casetones tendrán cubierta a tres aguas, con igual pendiente a la de la cubierta principal del edificio.

El material de recubrimiento será la teja roja (mixta o curva), no autorizándose otro color o material.

En reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales la pendiente máxima de faldón de cubierta y su material serán los originales.

2. Fachadas

En edificación sobre alineación de vial no se dejarán medianeras vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con el mismo tratamiento que las fachadas.

Se recomienda en los huecos el predominio de la composición vertical y lo macizo sobre lo hueco con la excepción de las galerías que pueden ocupar todo el frente de la fachada.

En actuaciones sobre edificaciones tradicionales se mantendrán los elementos constructivos tradicionales (galerías, corredores, accesos, escaleras exteriores, aleros, muros de mampostería o sillería, etc.).

La caída de los muros durante el proceso constructivo, o la falta de resistencia de los mismos para los nuevos usos, no será motivo suficiente para su eliminación, se procederá a la reconstrucción de los mismos o se utilizarán exclusivamente con fines de cerramiento, en cada caso. Este mantenimiento de los muros de carga perimetrales no debe impedir la necesaria apertura de nuevos huecos de ventilación, iluminación o comunicación con las posibles ampliaciones del edificio.

Los elementos singulares de fachada, como miradores, galerías, etc., deberán ser respetados, si bien, en su reconstrucción se permitirán ligeras modificaciones de los mismos (ampliación en altura por adición de plantas, duplicación por nueva división horizontal o distribución del edificio, etc.), siempre que se mantenga la composición general de la edificación.

3. Materiales

Los materiales en fachadas serán exclusivamente los revocos pintados en color blanco, o colores ocres y terrosos, la sillería y la mampostería de piedra del lugar, se prohíbe el resto de materiales, texturas, fábricas y acabados, expresamente los morteros monocapa.

En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados (se prohíbe el PVC gris de manera especial), siendo preferibles los de cobre y zinc.

Se permiten los paños de cerramiento de vidrio (tipo pavés, u-glass, etc.) cuando, por su forma, color, dimensiones y tratamiento, no rompan con la imagen tradicional de la edificación; este mismo criterio será de aplicación a materiales como el acero cortén, el acero oxidado, el cobre, los tableros de alta densidad, etc.

4. Carpintería y elementos técnicos

Las carpinterías serán exclusivamente de madera cuando en la nueva edificación se pretendan incluir elementos de carpintería singulares (galerías, miradores, corredores, aleros de madera, porches de madera, etc.). Se utilizarán colores tradicionales o barnices de impregnación, se prohiben los barnices brillantes para la madera.

La reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales se realizará siempre con carpintería de madera, salvo existencia de distinto material en la carpintería original.

En ambos casos anteriores se prohiben las persianas exteriores enrrollables y las contraventanas exteriores tipo “suizo”.

Las edificaciones auxiliares deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

Las construcciones abiertas (estercoleros, cobertizos, etc.) tendrán estructura de madera, cubierta de teja roja (mixta o curva), y muretes de mampostería de piedra del lugar.

5. Vuelos

Se prohiben los cuerpos volados cerrados, a excepción de los miradores, corredores y galerías.

Se autorizan los balcones y galerías corridas abiertas.

6. Cierres de parcela

Se ajustarán a las condiciones generales establecidas para éstos en el Suelo No Urbanizable.

En caso de que la nueva parcelación, alineación o cesiones fijadas por el plan exija el retiro o modificación del cierre y se trate de un cierre tradicional de “muria” de piedra este se reconstruirá en la nueva alineación, con las mismas características como mínimo.

SUBSECCION SEGUNDA. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (VU1/VU2)

Artículo 10.8.— DEFINICION. DELIMITACION.

Edificación en las zonas de este carácter ya existentes y las de nueva implantación, dedicada prioritariamente a la vivienda unifamiliar aislada, coexistiendo con los espacios libres privados, siempre con acceso independiente desde espacio libre o vial públicos, y con una sola vivienda por parcela.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación de Suelo Urbano.

Artículo 10.9.— CONDICIONES DE USO.

1. Usos dominantes:

- Vivienda unifamiliar, aislada o pareada.

- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.

- Actividades terciarias, en Grado 1.

- Talleres artesanales, en planta baja e inferiores.

- Industria compatible con uso residencial, en planta baja e inferiores.

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.

- Dotacional, en todas sus variantes, y espectáculos, ambos en edificio de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

En los supuestos que la planta baja esté destinada a usos terciarios, podrá autorizarse la segregación de esta planta del resto del edificio, dando lugar a la formación de departamentos físicos y registrales independientes

Artículo 10.10.— CONDICIONES DE VOLUMETRIA.

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación

Edificación aislada o pareada.

En cuanto al establecimiento de medianerías se evitará la aparición de nuevas paredes medianeras vistas allí donde la edificación a implantar pueda ser de tipo aislado.

Si la edificación colindante no tiene medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir, la nueva edificación no podrá levantar una medianería sobre ese lindero salvo que la edificación en ambas parcelas vaya a realizarse de manera simultánea y se presente con el proyecto compromiso suscrito por los dos propietarios de que no existirá medianería vista entre ambas construcciones.

Si la edificación colindante presenta medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir la nueva edificación deberá adosarse para ocultarla completamente; en caso de existir varias medianeras sobre una finca la nueva edificación se adosará al mayor número posible de ellas, y, en caso de resultar muy negativo para la distribución o estética de la propia edificación, como mínimo a aquella o aquellas que supongan mayor impacto visual en el ambiente urbano, justificando todos estos extremos suficientemente en el proyecto técnico. En estos casos de ocultación de medianerías el desarrollo mínimo de la edificación en perpendicular a la medianera será de 3 m.

Los usos no residenciales se asimilarán en tipología y aspecto exterior a los de vivienda, evitando concretamente las naves o edificaciones similares.

2. Parcela mínima

Para las parcelas catastrales existentes a la Aprobación Definitiva de este documento y para la porción de parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano se establece a efectos edificatorios una parcela bruta mínima de 400 m^2 en VU1 y de 800 m^2 en VU2.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie bruta superior a 600 m^2 en VU1 y 1.200 m^2 en VU2, computando por tanto las cesiones que hayan de realizarse para espacios públicos, viales o dotaciones establecidas por este plan.

En todo caso para poder ser edificadas deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

3. Frente mínimo

Para las parcelas existentes a la Aprobación Definitiva de este documento y para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano no se establece un frente mínimo de parcela, se precisa exclusivamente la existencia de acceso rodado directo (sin servidumbre de paso) desde vial o espacio libre público.

El frente mínimo de parcela resultante de una parcelación o segregación a vial o espacio público se fija en 20 m. por vivienda, con un círculo inscrito de diámetro 20 m., constituyendo ambas limitaciones factor suficiente para reducir, en parcelas con poco frente a vial, las posibilidades de parcelación de las mismas. En parcelas de forma irregular se permite la reducción del frente mínimo hasta los 17 m., siempre que lleve aparejada un aumento del círculo inscrito en la misma cantidad.

Se entiende por vial o espacio libre públicos aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considerará como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral o catastralmente.

3. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La edificación, tanto la principal como las auxiliares, se retranqueará como mínimo 3 m. de los linderos y 5 m. de la alineación del vial definido en los planos, salvo existencia de un continuo edificatorio con menor retranqueo en el mismo tramo de vial y manzana.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

4. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima sobre parcela neta será 30% en VU1 y 25% en VU2.

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y de las edificaciones auxiliares.

5. Edificabilidad

La edificabilidad bruta será 0,40 m^2/m^2 en VU1 y 0,35 m^2/m^2 en VU2. En las parcelas comprendidas en su momento en el ámbito del Plan Parcial La Llavandera la edificabilidad bruta será de 0,2 m^2/m^2.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m^2, computando ambos parámetros al 50%; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

6. Alturas

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto del terreno original, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m. La altura máxima de la cumbrera será de 4 m. desde el último forjado horizontal. Se permite elevar muretes en la planta bajocubierta, por encima del último forjado horizontal, de acuerdo con las condiciones generales de este plan. La altura máxima de planta baja sobre el terreno original será de 4 m. a cara inferior del forjado.

En edificaciones aisladas de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3 m. la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

7. Aparcamientos

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y edificaciones de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m^2 útiles contarán con una plaza, y una más por cada 100 m^2 o fracción de superficie útil que exceda de esta cantidad.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Artículo 10.11.— CONDICIONES ESTETICAS.

En caso de tratarse de parcelas colindantes con áreas con calificación de Gran Finca, Trama Urbana Tradicional o Vivienda Tradicional Familiar las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán sujetarse, además de a las generales de este plan, a las condiciones estéticas particulares establecidas para la calificación de Vivienda Tradicional Familiar.

1. Cierres de parcela

Los establecidos para Suelo Urbano por este plan.

En caso de que la alineación fijada por el plan para el cierre exija el retiro del mismo y se trate de un cierre tradicional de “muria” de piedra este se reconstruirá en la nueva alineación con las mismas características como mínimo.

2. Edificaciones auxiliares

Las edificaciones auxiliares deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

SUBSECCION TERCERA. VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA (VUP)

Artículo 10.12.— DEFINICION. DELIMITACION.

Edificación en las zonas de este carácter ya existentes y las de nueva implantación, dedicada prioritariamente a la vivienda unifamiliar pareada, coexistiendo con los espacios libres privados, siempre con acceso independiente desde espacio libre o vial públicos, y con una sola vivienda por parcela.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación de Suelo Urbano.

Artículo 10.13.— CONDICIONES DE USO.

1. Usos dominantes:

- Vivienda unifamiliar, aislada o pareada.

- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.

- Actividades terciarias, en Grado 1.

- Talleres artesanales, en planta baja e inferiores.

- Industria compatible con uso residencial, en planta baja e inferiores.

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.

- Dotacional, en todas sus variantes, y espectáculos, ambos en edificio de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

En los supuestos que la planta baja esté destinada a usos terciarios, podrá autorizarse la segregación de esta planta del resto del edificio, dando lugar a la formación de departamentos físicos y registrales independientes

Artículo 10.14.— CONDICIONES DE VOLUMETRIA.

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación

Edificación aislada o pareada.

En cuanto al establecimiento de medianerías se evitará la aparición de nuevas paredes medianeras vistas allí donde la edificación a implantar pueda ser de tipo aislado.

Si la edificación colindante no tiene medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir, la nueva edificación no podrá levantar una medianería sobre ese lindero salvo que la edificación en ambas parcelas vaya a realizarse de manera simultánea y se presente con el proyecto compromiso suscrito por los dos propietarios de que no existirá medianería vista entre ambas construcciones.

Si la edificación colindante presenta medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir la nueva edificación deberá adosarse para ocultarla completamente; en caso de existir varias medianeras sobre una finca la nueva edificación se adosará al mayor número posible de ellas, y, en caso de resultar muy negativo para la distribución o estética de la propia edificación, como mínimo a aquella o aquellas que supongan mayor impacto visual en el ambiente urbano, justificando todos estos extremos suficientemente en el proyecto técnico. En estos casos de ocultación de medianerías el desarrollo mínimo de la edificación en perpendicular a la medianera será de 3 m.

2. Parcela mínima

Los parcelas tendrán una superficie neta superior a 300 m^2, una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este plan.

En todo caso deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

3. Frente mínimo

El frente mínimo de parcela a vial o espacio libre públicos se fija en 12 m.

Se entiende por vial o espacio libre públicos aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considerará como tales todos aquellos cuyo carácter público se acredite debidamente, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo..

3. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La edificación, tanto la principal como las auxiliares, se retranqueará como mínimo 3 m. de los linderos y 5 m. de la alineación del vial, salvo existencia de un continuo edificatorio con menor retranqueo en el mismo tramo de vial y manzana.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

4. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima sobre parcela neta será del 40%.

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y de las edificaciones auxiliares.

5. Edificabilidad

La edificabilidad neta será 0,50 m^2/m^2. En las parcelas comprendidas en su momento en el ámbito del Plan Parcial La Llavandera la edificabilidad bruta será de 0,2 m^2/m^2.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 10% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m^2, computando ambos parámetros al 50%; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

6. Alturas

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto del terreno original, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m. La altura máxima de la cumbrera será de 4 m. desde el último forjado horizontal. Se permite elevar muretes en la planta bajocubierta, por encima del último forjado horizontal, de acuerdo con las condiciones generales de este plan. La altura máxima de planta baja sobre el terreno original será de 4 m. a cara inferior del forjado.

En edificaciones aisladas (considerando la pareja de pareados como una unidad) de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3 m. la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

7. Aparcamientos

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y edificaciones de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m^2 útiles contarán con una plaza, y una más por cada 100 m^2 o fracción de superficie útil que exceda de esta cantidad.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Artículo 10.15.— CONDICIONES ESTETICAS.

En caso de tratarse de parcelas colindantes con áreas con calificación de Gran Finca, Trama Urbana Tradicional o Vivienda Tradicional Familiar las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán sujetarse, además de a las generales de este plan, a las condiciones estéticas particulares establecidas para la calificación de Vivienda Tradicional Familiar.

1. Cierres de parcela

Los establecidos para Suelo Urbano por este plan.

En caso de que la alineación fijada por el plan para el cierre exija el retiro del mismo y se trate de un cierre tradicional de “muria” de piedra este se reconstruirá en la nueva alineación con las mismas características como mínimo.

3. Edificaciones auxiliares

Las edificaciones auxiliares deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

SUBSECCION CUARTA. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (VAD)

Artículo 10.16.— DEFINICION. DELIMITACION.

Edificación en las zonas de este carácter ya existentes y las de nueva implantación, dedicada prioritariamente a la vivienda unifamiliar adosada, coexistiendo con los espacios libres privados, siempre con acceso independiente desde espacio libre o vial públicos, y con una sola vivienda por parcela.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación de Suelo Urbano.

Artículo 10.17.— CONDICIONES DE USO.

1. Usos dominantes:

- Vivienda unifamiliar, aislada, pareada o adosada.

- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.

- Actividades terciarias, en Grado 1.

- Talleres artesanales, en planta baja e inferiores.

- Industria compatible con uso residencial, en planta baja e inferiores.

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.

- Dotacional, en todas sus variantes, y espectáculos, ambos en edificio de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

En los supuestos que la planta baja esté destinada a usos terciarios, podrá autorizarse la segregación de esta planta del resto del edificio, dando lugar a la formación de departamentos físicos y registrales independientes

Artículo 10.18.— CONDICIONES DE VOLUMETRIA.

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación

Edificación aislada, pareada o pareada.

En cuanto al establecimiento de medianerías se evitará la aparición de nuevas paredes medianeras como consecuencia de la división en fases de las diferentes promociones.

Si la edificación colindante presenta medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir la nueva edificación deberá adosarse para ocultarla completamente; en caso de existir varias medianeras sobre una finca la nueva edificación se adosará al mayor número posible de ellas, y, en caso de resultar muy negativo para la distribución o estética de la propia edificación, como mínimo a aquella o aquellas que supongan mayor impacto visual en el ambiente urbano, justificando todos estos extremos suficientemente en el proyecto técnico. En estos casos de ocultación de medianerías el desarrollo mínimo de la edificación en perpendicular a la medianera será de 3 m.

2. Parcela mínima

Los parcelas tendrán una superficie neta superior a 150 m^2, una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este plan.

En todo caso deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

3. Frente mínimo

El frente mínimo de parcela a vial o espacio libre públicos se fija en 6 m.

Se entiende por vial o espacio libre públicos aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considerará como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral o catastralmente.

4. Alineaciones y rasantes

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La edificación principal se retranqueará exacta y obligatoriamnete 5 m. de la alineación del vial, formando una alineación continua con las viviendas de cada agrupación, si bien podrán seguir otra alineación cuando las condiciones de parcela o de las construcciones existentes así lo justifiquen. Se permite la modalidad de alineación en diente de sierra, presente con buenos resultados en el municipio, o disposiciones similares.

Las edificaciones auxiliares con uso de garaje podrán situarse en la alineación del vial, con un frente no superior al 50% del frente de parcela.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

5. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima sobre parcela neta será del 50%.

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y de las edificaciones auxiliares.

6. Edificabilidad.

La edificabilidad neta será 0,80 m^2/m^2.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 15% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m^2, computando ambos parámetros al 50%; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

7. Alturas.

El número de plantas máximo será dos y bajocubierta (B+1+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto del terreno original, en todo el perímetro de la edificación, será de 7 m. La altura máxima de la cumbrera será de 4 m. desde el último forjado horizontal. Se permite elevar muretes en la planta bajocubierta, por encima del último forjado horizontal, de acuerdo con las condiciones generales de este plan. La altura máxima de planta baja sobre el terreno original será de 4 m. a cara inferior del forjado.

En edificaciones aisladas (considerando cada agrupación de adosados como una unidad) de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3 m. la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

8. Aparcamientos

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y edificaciones de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m^2 útiles contarán con una plaza, y una más por cada 100 m^2 o fracción de superficie útil que exceda de esta cantidad.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Artículo 10.19.— CONDICIONES ESTETICAS.

En caso de tratarse de parcelas colindantes con áreas con calificación de Gran Finca, Trama Urbana Tradicional o Vivienda Tradicional Familiar las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán sujetarse, además de a las generales de este plan, a las condiciones estéticas particulares establecidas para la calificación de Vivienda Tradicional Familiar.

1. Cierres de parcela

Los establecidos para Suelo Urbano por este plan.

En caso de que la alineación fijada por el plan para el cierre exija el retiro del mismo y se trate de un cierre tradicional de “muria” de piedra este se reconstruirá en la nueva alineación con las mismas características como mínimo.

2. Edificaciones auxiliares

Las edificaciones auxiliares deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

SECCION SEGUNDA. RESIDENCIAL COLECTIVA

SUBSECCION PRIMERA. TRAMA URBANA TRADICIONAL (TUT).

Artículo 10.20.— DEFINICION. DELIMITACION.

Corresponde a los edificios, parcelas y sus agrupaciones de estructura y ordenación tradicional que configuran la trama urbana tradicional más densa en núcleos como Llanes y Posada, se trata fundamentalmente de viviendas en bloque, tradicionales, de pequeñas dimensiones, entre medianeras, formando manzanas cerradas, con patios traseros.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación de Suelo Urbano.

Artículo 10.21.— CONDICIONES DE USO.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección de la edificación tradicional, de la parcelación y del ambiente urbano.

1. Usos dominantes:

- Residencial colectiva.

- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Vivienda unifamiliar.

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.

- Comercial y hostelería, en Grado 1 y 2, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

- Oficinas, en cualquier situación.

- Hotelero, en cualquier situación.

- Industria compatible con uso residencial, en planta baja e inferiores.

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.

- Dotacional, en todas sus variantes, en cualquier situación.

- Espectáculos, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

Artículo 10.22.— TIPOLOGIAS DE EDIFICACION.

Las nuevas edificaciones deben ajustarse al tipo predominante de la manzana en la que se encuentre la parcela, siguiendo las alineaciones establecidas en los planos.

La agregación de varias construcciones y/o solares existentes en una sola edificación y/o propiedad mantendrá la tipología, configuración y aspecto exterior de las mismas, en cuanto a cubiertas, huecos, fachadas, materiales, niveles de forjados, etc., de manera que cada edificación tratada de forma individual mantenga su identidad y cumpla todos los parámetros establecidos por esta normativa.

Artículo 10.23.— CONDICIONES DE EDIFICACION.

1. Parcela mínima.

No se establece parcela mínima edificable para las parcelas catastrales existentes a la Aprobación Definitiva de este documento, ni para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano. Tampoco se establece un fondo y frente mínimo, la condición mínima es la posibilidad física de ubicar una edificación cumpliendo las condiciones de habitabilidad, de luces rectas, retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos en este documento.

En todo caso deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie neta superior a 250 m^2, una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este plan.

2. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de la edificación, tanto la interior como la exterior, serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

3. Frente de parcela.

Para las parcelas existentes a la Aprobación Definitiva de este documento y para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano no se establece un frente mínimo de parcela, se precisa exclusivamente la existencia de acceso rodado directo (sin servidumbre de paso) desde vial o espacio libre público.

El frente mínimo de parcela resultante de una parcelación o segregación a vial o espacio libre público se fija en 7 m. Se establece un frente máximo continuo de fachada principal a vial de 20 m., en caso de superar el solar esta dimensión deberá romperse la fachada y cubierta en tramos menores de esta.

Se entiende por vial o espacio libre públicos aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considerará como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral o catastralmente.

4. Ocupación máxima de solar.

La definida por las alineaciones interior y exterior fijadas en los planos de ordenación.

5. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será la resultante de multiplicar la ocupación en planta por el número de plantas permitidas, incluyendo el aprovechamiento bajocubierta.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m^2, no computando en este caso; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

6. Alturas.

El número de plantas máximo será de tres y bajocubierta (B+2+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto de la rasante de la calle, será de 11 m., se podrá superar en todo el frente de fachada, hasta alcanzar la de la edificación colindante, cuando ésta sea tradicional o, en reformas y rehabilitaciones, cuando se mantenga la altura actual; en el caso de conjuntos tradicionales de vivienda la altura del alero no superará la de las edificaciones colindantes ni su pendiente de cubierta, especialmente en el caso de reformas y/o rehabilitaciones de alguna de las edificaciones que lo integran. La altura máxima de la cumbrera será de 4 m. desde el último forjado horizontal.

7. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y edificaciones de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m^2 útiles contarán con una plaza (dos en el interior de la villa de Llanes), y una más por cada 100 m^2 o fracción de superficie útil que exceda de esta cantidad.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Esta condición podrá obviarse cuando las dimensiones, forma, topografía o geología del solar hagan materialmente imposible su realización, o cuando exista riesgo objetivo para los edificios colindantes.

Artículo 10.24.— CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

1. Cubiertas.

Serán inclinadas, y manifestarse como tales, no autorizándose caballetes en cumbrera, quiebras de faldón ni terrazas a nivel de cubierta o sobre edificaciones auxiliares, contiguas o no. La pendiente mínima será del 20% (aprox. 11,3º).

La iluminación del espacio bajocubierta podrá resolverse con casetones o lucernarios en el plano del faldón, de acuerdo con las condiciones generales. Los casetones tendrán cubierta a tres aguas, con igual pendiente a la de la cubierta principal del edificio.

El material de recubrimiento será la teja roja (mixta o curva), no autorizándose otro color o material.

En reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales la pendiente máxima de faldón de cubierta y su material serán los originales.

2. Fachadas.

En edificación sobre alineación de vial no se dejarán medianeras vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con el mismo tratamiento que las fachadas.

Se recomienda en los huecos el predominio de la composición vertical y lo macizo sobre lo hueco con la excepción de las galerías que pueden ocupar todo el frente de la fachada.

En actuaciones sobre edificaciones tradicionales se mantendrán los elementos constructivos tradicionales (galerías, corredores, accesos, escaleras exteriores, aleros, muros de mampostería o sillería, etc.), en estos casos se mantendrá la fachada principal original del edificio.

Los elementos singulares de fachada, como miradores, galerías, etc., deberán ser respetados, si bien, en su reconstrucción se permitirán ligeras modificaciones de los mismos (ampliación en altura por adición de plantas, duplicación por nueva división horizontal o distribución del edificio, etc.), siempre que se mantenga la composición general de la edificación.

3. Materiales.

Los materiales en fachadas serán exclusivamente los revocos pintados, la sillería y la mampostería de piedra del lugar, se prohíbe el resto de materiales, texturas, fábricas y acabados, expresamente los morteros monocapa.

En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados (se prohíbe el PVC gris de manera especial), siendo preferibles los de cobre y zinc.

Se permiten los paños de cerramiento de vidrio (tipo pavés, u-glass, etc.) cuando, por su forma, color, dimensiones y tratamiento, no rompan con la imagen tradicional de la edificación; este mismo criterio será de aplicación a materiales como el acero cortén, el acero oxidado, el cobre, los tableros de alta densidad, etc.

4. Carpintería y elementos técnicos.

Las carpinterías serán exclusivamente de madera cuando en la nueva edificación se pretendan incluir elementos de carpintería singulares (galerías, miradores, corredores, aleros de madera, etc.). Se utilizarán colores tradicionales o barnices de impregnación, se prohiben los barnices brillantes para la madera.

La reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales se realizará siempre con carpintería de madera, salvo existencia de distinto material en la carpintería original.

En ambos casos anteriores se prohiben las persianas exteriores enrrollables y las contraventanas exteriores tipo “suizo”.

Las edificaciones complementarias deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

5. Vuelos.

Se prohiben los cuerpos volados cerrados, a excepción de los miradores, corredores y galerías.

Se autorizan los balcones y galerías corridas abiertas.

SUBSECCION SEGUNDA. EDIFICACION ABIERTA (EA)

Artículo 10.25.— DEFINICION. DELIMITACION.

Edificación de viviendas en bloque aislado desarrollado en altura característica de residencia multifamiliar y colectiva, rodeados de espacios libres privados, en áreas de expansión del núcleo.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación de Suelo Urbano.

Artículo 10.26.— CONDICIONES DE USO.

1. Usos dominantes:

- Residencial colectiva.

- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.

- Comercial y hostelería, en Grado 1 y 2, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

- Oficinas, en cualquier situación.

- Hotelero, en cualquier situación.

- Industria compatible con uso residencial, en planta baja e inferiores.

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores o al aire libre.

- Dotacional, en todas sus variantes, en cualquier situación.

- Espectáculos, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

3.Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos, si bien su desaparición será condición indispensable para la construcción, aunque sea parcial, o la segregación de fincas.

Artículo 10.27.— CONDICIONES DE EDIFICACION.

1. Tipo de edificación.

Edificación abierta aislada.

La longitud máxima de fachada para cada edificio, o edificios medianeros en conjunto, será de 40 m.

2. Parcela mínima.

No se establece parcela mínima edificable para las parcelas existentes a la Aprobación Definitiva de este documento, ni para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano. Tampoco se establece un fondo y frente mínimo, la condición mínima es la posibilidad física de ubicar una edificación cumpliendo las condiciones de habitabilidad, de luces rectas, retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos en este documento.

En todo caso deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie bruta superior a 500 m^2, computando por tanto las cesiones que hayan de realizarse para espacios públicos, viales o dotaciones establecidas por este plan.

3. Frente mínimo.

Para las parcelas existentes a la Aprobación Definitiva de este documento y para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano no se establece un frente mínimo de parcela, se precisa exclusivamente la existencia de acceso rodado directo (sin servidumbre de paso) desde vial o espacio libre público.

El frente mínimo de parcela resultante de una parcelación o segregación a vial o espacio público se fija en 15 m., con un círculo inscrito de diámetro 20 m., constituyendo ambas limitaciones factor suficiente para reducir, en parcelas con poco frente a vial, las posibilidades de parcelación de las mismas.

Se entiende por vial o espacio libre públicos aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considerará como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral o catastralmente.

4. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones exteriores de la parcela serán las señaladas en los planos, pudiendo reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

5. Posición de la edificación.

La edificación deberá retranquearse de todos los linderos una distancia mayor de H/2 o 5 m., siendo H la altura de cornisa, medida desde el plano de fachada o cualquier vuelo cerrado.

Cuando se trate de edificaciones con cuerpos a distinta altura cada uno de ellos deberá guardar su correspondiente retranqueo en función de su altura.

El edificio podrá situarse en la alineación exterior o a menor distancia de la anterior cuando se apruebe un Estudio de Detalle a tal efecto.

La edificación podrá adosarse a un lindero cuando se trate de un proyecto unitario sobre parcelas vecinas, o exista pacto de adosamiento entre vecinos inscrito registralmente con construcción simultánea sobre ambas parcelas, en ambos casos el conjunto de las dos edificaciones medianeras no podrá superar la longitud máxima de fachada establecida en el punto 1, aunque pertenezcan a distinta ordenanza. La edificación deberá adosarse al lindero cuando exista una edificación con medianera sobre la finca, en este caso se podrá superar conjuntamente la longitud máxima de fachada establecida hasta hacer viable la nueva edificación.

6. Separación entre edificios.

Cuando en una misma parcela existan varios edificios aislados deberán guardar una separación igual o superior a la semisuma de sus alturas, con un mínimo de 5 m.

Este valor podrá reducirse hasta 5 m. cuando se enfrenten fachadas ciegas, o partes de las mismas sin huecos. Cuando no exista solape entre las construcciones, o este no sobrepase el 25% de la longitud de esa fachada la separación podrá ser igualmente de 5 m.

Cuando se trate de edificaciones con cuerpos a distinta altura cada uno de ellos deberá guardar su correspondiente retranqueo en función de su altura.

7. Ocupación máxima del solar.

La ocupación máxima de parcela es del 50%.

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y de las edificaciones auxiliares.

8. Edificabilidad.

La edificabilidad es de 1,0 m^2/m^2 sobre parcela bruta en Llanes, 0,85 m2/m2 en Posada y 0,7 m^2/m^2 en el resto de núcleos, salvo indicación expresa en la correspondiente ficha de Unidad de Actuación.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m^2, computando ambos parámetros al 50%; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

9. Alturas.

El número de plantas máximo será tres y bajocubierta (B+2+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto del terreno original, en todo el perímetro de la edificación, será de 11 m. La altura máxima de la cumbrera será de 4 m. desde el último forjado horizontal. Se permite elevar muretes en la planta bajocubierta, por encima del último forjado horizontal, de acuerdo con las condiciones generales de este plan. La altura máxima de planta baja sobre el terreno original será de 4 m. a cara inferior del forjado.

En edificaciones aisladas de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3 m. la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

10. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y edificaciones de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m^2 útiles contarán con una plaza (dos en el interior de la villa de Llanes), y una más por cada 100 m^2 o fracción de superficie útil que exceda de esta cantidad.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Esta condición podrá obviarse cuando las dimensiones, forma, topografía o geología del solar hagan materialmente imposible su realización, o cuando exista riesgo objetivo para los edificios colindantes.

En caso de disponer de viarios interiores, la sección libre de la calzada, sin bandas de aparcamientos, no será inferior a 3,5 m. si la vía es de un solo sentido, y a 6 m. si es de doble sentido

Artículo 10.28.— CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales.

1. Cierres de parcela.

Los establecidos para Suelo Urbano por este plan.

2. Edificaciones auxiliares.

Las edificaciones auxiliares deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

SUBSECCION TERCERA. EDIFICACION SEGUN ALINEACIONES (SA)

Artículo 10.29.— DEFINICION. DELIMITACION.

Edificación de viviendas en bloque en tipología de manzana cerrada, según las alineaciones definidas, con espacios libres privados interiores al patio o edificación en patio de manzana.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación del Suelo Urbano.

Artículo 10.30.— CONDICIONES DE USO.

1. Usos dominantes:

- Residencial colectiva.

2. Usos compatibles:

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.

- Comercial y hostelería, en Grado 1 y 2, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

- Oficinas, en cualquier situación.

- Hotelero, en cualquier situación.

- Industria compatible con uso residencial, en planta baja e inferiores.

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores o al aire libre.

- Dotacional, en todas sus variantes, en cualquier situación.

- Espectáculos, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

- Los demás

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos, si bien su desaparición será condición indispensable para la construcción, aunque sea parcial, o la segregación de fincas.

Artículo 10.31.— CONDICIONES DE VOLUMETRIA.

1. Tipo de edificación.

Edificación entre medianeras.

2. Parcela mínima.

No se establece parcela mínima edificable para las parcelas catastrales existentes a la Aprobación Inicial de este documento, ni para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano. Tampoco se establece un fondo y frente mínimo, la condición mínima es la posibilidad física de ubicar una edificación cumpliendo las condiciones de habitabilidad, de luces rectas, retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos en este documento.

En todo caso deben tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie neta superior a 250 m^2, una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este plan.

Sin perjuicio de que no se establezca parcela mínima, ninguna construcción de nueva planta podrá dejar en su colindancia una parcela de frente inferior a 6 m. o superficie inferior a 100 m^2, sin contar aquí la parte de edificación en patio de manzana, que no sea susceptible de edificación conjunta con otro solar colindante.

3. Frente mínimo.

Para las parcelas existentes a la Aprobación Inicial de este documento y para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano no se establece un frente mínimo de parcela, se precisa exclusivamente la existencia de acceso rodado directo (sin servidumbre de paso) desde vial o espacio libre público.

El frente mínimo de parcela resultante de una parcelación o segregación a vial o espacio libre público se fija en 12 m.

Se entiende por vial o espacio libre públicos aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considerará como tales todos aquellos que su carácter público se acredite debidamente con arreglo a lo previsto en la legislación local, aunque no esté definidos gráficamente en el plan.

4. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones exteriores e interiores de la parcela serán las señaladas en los planos, pudiendo reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La línea de fachada coincidirá con la alineación en planta baja señalada en los planos, salvo que se indique la existencia de soportales o elementos similares.

La fachada trasera no podrá rebasar, en plantas de piso, la línea de fondo señalada en los planos de ordenación.

La existencia de una alineación interior supone la referencia a la correspondiente exterior, en consecuencia, no resultará edificable en altura ninguna parcela situada al fondo de otra si no cuenta o se procura fachada en toda la altura del edificio y acceso peatonal a la calle de la que constituye fondo.

5. Ocupación máxima del solar.

La definida por las alineaciones interior y exterior fijadas en los planos de ordenación.

6. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será la resultante de multiplicar la ocupación en planta baja por el número de plantas permitidas, incluyendo el aprovechamiento bajocubierta.

Para las unidades de actuación se fija en la ficha particularizada el coeficiente de edificabilidad.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m^2, no computando en este caso; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

7. Alturas.

El número de plantas máximo será tres y bajocubierta (B+2+BC), salvo indicación expresa en contra definida en los planos o en la ficha de unidad de actuación.

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto de la rasante de la calle, será de 11 m., se podrá superar, hasta alcanzar la de la edificación colindante, cuando ésta sea tradicional o, en reformas y rehabilitaciones, cuando se mantenga la altura actual. La altura máxima de la cumbrera será de 4 m. desde el último forjado horizontal.

8. Aparcamientos. Mantenimiento de usos.

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y edificaciones de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m^2 útiles contarán con una plaza (dos en el interior de la villa de Llanes), dos cuando superen esta superficie. Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Esta condición podrá obviarse cuando las dimensiones, forma, topografía o geología del solar hagan materialmente imposible su realización, o cuando exista riesgo objetivo para los edificios colindantes.

En la sustitución del edificio del cine de Llanes deberá destinarse la planta baja a uso de cine.

Artículo 10.32.— CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales.

1. Cierres de parcela.

Los establecidos para Suelo Urbano por este plan.

2. Edificaciones auxiliares.

Las edificaciones auxiliares deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

SECCION TERCERA. GRAN FINCA (GF)

Artículo 10.33.— DEFINICION. DELIMITACION.

Corresponde a los edificios de alto valor, junto con las fincas que los soportan, en base a su valor arquitectónico, urbanístico y paisajístico. Se trata en general grandes viviendas unifamiliares, tipo casa de indianos, con un jardín con un arbolado importante y con un cierre de parcela de cierta entidad, junto con sus edificaciones auxiliares.

La calificación pretende mantener en su estado actual tanto la edificación como el modo de ocupación del espacio, el arbolado, el jardín el cierre y las edificaciones e instalaciones auxiliares, todo ello sore una finca unitaria.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación del Suelo Urbano.

Artículo 10.34.— CONDICIONES DE USO.

Se tendrán en cuenta las condiciones generales de protección de la edificación tradicional, de la parcelación y del ambiente rural.

1. Usos dominantes:

- Vivienda unifamiliar.

- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Vivienda colectiva.

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.

- Comercial y hostelería, en Grado 1 y 2, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

- Oficinas, en cualquier situación.

- Hotelero, en cualquier situación.

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.

- Dotacional, en todas sus variantes, en cualquier situación.

- Espectáculos, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

- Los demás

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

Artículo 10.35.— TIPOLOGIAS DE EDIFICACION.

Se permite exclusivamente el mantenimiento de las edificaciones actuales, tanto la principal como las auxiliares, y la ampliación en planta de las mismas, nunca en altura.

En la intervención sobre las edificaciones actuales podrá acondicionarse el bajocubierta para los nuevos usos, si bien deberá mantenerse la configuración original de la cubierta.

Estas ampliaciones podrán realizarse como anexos a las edificaciones originales o aisladas, independientes de las mismas, así como en soluciones intermedias.

Artículo 10.36.— CONDICIONES DE EDIFICACION.

Las presentes condiciones se refieren exclusivamente a las ampliaciones de nueva planta y a las edificaciones auxiliares existentes, puesto que el edificio principal ha de respetarse en su configuración actual.

1. Parcela mínima

Las delimitadas en cada caso por la zonificación establecida en este plan, se prohíbe la parcelación de estas fincas así definidas, la parcela estará necesariamente vinculada a la edificación principal.

Se prohíbe la división física mediante cierres interiores de la finca cuando correspondan a una pluralidad propietarios o usuarios; no a sí cuando corresponden a usos diferentes (pistas deportivas, juegos de niños, etc.); en todo caso se tratará de cierres vegetales o ligeros de postes y alambrada.

2. Ocupación máxima de solar

La ocupación máxima sobre parcela neta será del 50%.

Se entiende aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal, de las edificaciones auxiliares, originales y nuevas, computando todas al 100%.

Las edificaciones auxiliares podrán adosarse a los linderos, nunca al frente de parcela, cuando se trate de fincas cerradas previamente con muro tradicional de piedra (no los ejecutados con posterioridad a la aprobación de este plan) de altura igual o superior a 2 m., siempre que el punto más alto de su cubierta no supere la coronación del muro (puede apoyarse sobre él).

3. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será la correspondiente a una ampliación del 50% de la superficie construida actual, tanto del edificio principal como de los auxiliares.

Esta ampliación del 50% no podrá superar nunca una edificabilidad bruta de 0,8 m^2/m^2, y, en fincas con edificios sin Protección Integral, podrá incrementarse hasta 0,2 m^2/m^2 si no alcanzara este valor.

Las nuevas edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m^2, computando ambos parámetros al 50%; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

Cuando las posibilidades de nueva edificación sobre una finca superen los 500 m^2 construidos se redactará un Estudio de Detalle para la ordenación del conjunto, aunque no se pretenda desde un primer momento agotar la edificabilidad permitida. En la Gran Finca de Niembro se redactará un Plan Especial, sin que pueda llegar a agotarse esa edificabilidad de 0,2 m^2/m^2.

4. Alturas. Retranqueos..

El número de plantas máximo será el correspondiente a la edificación principal.

La altura de cornisa de las nuevas edificaciones y sus reformas será igualmente la de la edificación principal.

En los dos casos anteriores no se tendrán en cuenta las torres u elementos similares existentes, sino el cuerpo principal del edificio.

Las edificaciones de nueva planta deberán retranquearse de todos los linderos una distancia mayor de H/2 o 5 m., siendo H la altura de cornisa, medida desde el plano de fachada o cualquier vuelo cerrado.

Cuando se trate de edificaciones con cuerpos a distinta altura cada uno de ellos deberá guardar su correspondiente retranqueo en función de su altura.

El edificio podrá situarse en la alineación exterior o a menor distancia de la anterior cuando se apruebe un Estudio de Detalle a tal efecto.

5. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada vivienda de aparcamiento interior a la parcela, cerrado o no, siendo condición indispensable para las segregaciones, cambios de uso y edificaciones de nueva planta. Las viviendas de superficie inferior a 100 m^2 útiles contarán con una plaza (dos en el interior de la villa de Llanes), y una más por cada 100 m^2 o fracción de superficie útil que exceda de esta cantidad.

Para otros usos se estará a la reserva de plazas dispuesta para cada uno, interiores a la parcela en todo caso.

Esta condición podrá obviarse cuando las dimensiones, forma, topografía o geología del solar hagan materialmente imposible su realización, o cuando exista riesgo objetivo para los propios edificios o colindantes.

En caso de disponer de viarios interiores, la sección libre de la calzada, sin bandas de aparcamientos, no será inferior a 3,5 m. si la vía es de un solo sentido, y a 6 m. si es de doble sentido

Artículo 10.37.— CONDICIONES ESTETICAS.

Las actuaciones sobre los edificios existentes deberán ajustarse, por este orden, a las condiciones estéticas del edificio que se amplía, a las condiciones generales de este plan, y a las siguientes:

1. Cubiertas.

Serán inclinadas, y manifestarse como tales, no autorizándose caballetes en cumbrera, quiebras de faldón ni terrazas a nivel de cubierta o sobre edificaciones auxiliares, contiguas o no. La pendiente mínima será del 20% (aprox. 11,3º).

La iluminación del espacio bajocubierta podrá resolverse con casetones o lucernarios en el plano del faldón, de acuerdo con las condiciones generales. Los casetones tendrán cubierta a tres aguas, con igual pendiente a la de la cubierta general del edificio.

El material de recubrimiento será la teja roja (mixta o curva), no autorizándose otro color o material.

En reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales la pendiente máxima de faldón de cubierta y su material serán los originales.

2. Fachadas.

En edificación sobre alineación de vial no se dejarán medianeras vistas sin diseñar, debiendo ejecutarse con el mismo tratamiento que las fachadas.

Se recomienda en los huecos el predominio de la composición vertical y lo macizo sobre lo hueco con la excepción de las galerías que pueden ocupar todo el frente de la fachada.

En actuaciones sobre edificaciones tradicionales se mantendrán los elementos constructivos tradicionales (galerías, corredores, accesos, escaleras exteriores, aleros, muros de mampostería o sillería, etc.), en estos casos se mantendrá la fachada principal original del edificio.

Los elementos singulares de fachada, como miradores, galerías, etc., deberán ser respetados, si bien, en su reconstrucción se permitirán ligeras modificaciones de los mismos (ampliación en altura por adición de plantas, duplicación por nueva división horizontal o distribución del edificio, etc.), siempre que se mantenga la composición general de la edificación.

3. Materiales.

Los materiales en fachadas serán exclusivamente los revocos pintados, la sillería y la mampostería de piedra del lugar, se prohíbe el resto de materiales, texturas, fábricas y acabados, expresamente los morteros monocapa.

En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados (se prohíbe el PVC gris de manera especial), siendo preferibles los de cobre y zinc.

Se permiten los paños de cerramiento de vidrio (tipo pavés, u-glass, etc.) cuando, por su forma, color, dimensiones y tratamiento, no rompan con la imagen tradicional de la edificación; este mismo criterio será de aplicación a materiales como el acero cortén, el acero oxidado, el cobre, los tableros de alta densidad, etc.

4. Carpintería y elementos técnicos.

Las carpinterías serán exclusivamente de madera cuando en la nueva edificación se pretendan incluir elementos de carpintería singulares (galerías, miradores, corredores, aleros de madera, etc.). Se utilizarán colores tradicionales o barnices de impregnación, se prohiben los barnices brillantes para la madera.

La reforma y/o rehabilitación de edificaciones tradicionales se realizará siempre con carpintería de madera, salvo existencia de distinto material en la carpintería original.

En ambos casos anteriores se prohiben las persianas exteriores enrrollables y las contraventanas exteriores tipo “suizo”.

Las edificaciones complementarias deberán quedar integradas con la edificación principal, respetando colores, materiales, formas, etc.

5. Vuelos.

Se prohiben los cuerpos volados cerrados, a excepción de los miradores, corredores y galerías.

Se autorizan los balcones y galerías corridas abiertas.

6. Cierres de parcela.

Se ajustarán a las condiciones generales establecidas para éstos en el Suelo No Urbanizable.

En caso de que la nueva parcelación, alineación o cesiones fijadas por el plan exija el retiro o modificación del cierre y se trate de un cierre tradicional de "muria" de piedra este se reconstruirá en la nueva alineación, con las mismas características como mínimo.

7. Jardines.

Toda intervención significativa sobre el arbolado, jardines o elementos auxiliares de estos (fuentes, estanques, cenadores, etc.) precisa de licencia municipal, debiendo tender la actuación en todo caso a su protección y mejora.

8. Tramitación. Excepcionalidad.

Toda intervención edificatoria sobre estas fincas ha de ser sometida a informe vinculante de la Comisión de Patrimonio de Asturias, especialmente cuando se trate de un cambio de uso, y de manera más específica cuando se trate de la transformación del edificio a uso residencial colectivo, esta misma condición se aplicará a las nuevas edificaciones cuando constituyan anexos de la edificación principal o se integren visualmente con ella.

En caso de que las ampliaciones de las edificaciones existentes o las construcciones de nueva planta incumplan manifiestamente una o más de estas condiciones estéticas, alejándose decididamente de la imagen tradicional del entorno y del propio edificio tratado y acudiendo a una estética más actual, se someterá el proyecto a informe de la Comisión de Patrimonio; si bien se señala que para este caso particular de las parcelas consideradas como Gran Finca se apuesta por una imagen moderna de las edificaciones de nueva planta, que rompan completamente con la imagen tradicional del edificio a ampliar, evitando de esta manera las operaciones de copia mimética de arquitecturas de antaño.

SECCION TERCERA. INDUSTRIAL

SUBSECCION PRIMERA. INDUSTRIA COMPATIBLE (IC)

Artículo 10.38.— DEFINICION. DELIMITACION.

Zonas destinadas de manera exclusiva a la implantación de actividades industriales básicamente incompatibles con zonas residenciales bien por las actividades y sus procesos o por las exigencias de espacio y edificación.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación del Suelo Urbano.

Artículo 10.39.— CONDICIONES DE USO.

1. Usos dominantes:

- Industrial, salvo la Gran Industria en sus tres modalidades.

- Espacio libre privado.

2. Usos compatibles:

- Residencial, exclusivamente como vivienda adscrita a la guarda de la industria, con un límite de 100 m^2 construidos.

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.

- Comercial y hostelería.

- Oficinas, adscritas a una industria o en edificio de uso exclusivo.

- Hotelero, en edificio de uso exclusivo.

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.

- Dotacional, en todas sus variantes, en cualquier situación.

- Espectáculos, en planta baja, en primera y bajo rasante cuando estén unidas a la baja o en edificio de uso exclusivo.

3. Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

Artículo 10.40.— CONDICIONES DE VOLUMETRIA.

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación.

Edificación aislada o adosada.

2. Parcela mínima.

No se establece parcela mínima edificable para las parcelas catastrales existentes a la Aprobación Definitiva de este documento, ni para las partes de una parcela que este plan haya incluido dentro de esta calificación del Suelo Urbano. Tampoco se establece para estas parcelas un fondo y frente mínimo, la condición mínima es la posibilidad física de ubicar una edificación cumpliendo las condiciones de habitabilidad, de luces rectas, retranqueos y demás parámetros urbanísticos establecidos en este documento.

En todo caso deberán contar con acceso rodado directo (sin servidumbre de paso) a vial o espacio libre públicos; y tener la condición de solar o adquirirla por cuenta del propietario.

Los solares resultantes de parcelaciones urbanísticas tendrán superficie neta superior a 500 m^2 y frente mínimo de parcela de 10 m. a vial o espacio libre públicos, una vez realizadas las cesiones para viales establecidas por este plan.

Se entiende por vial o espacio libre públicos aquellos definidos gráficamente en los planos de ordenación, si bien se considerará como tales todos aquellos caminos o espacios existentes a la Aprobación Inicial de este plan, aunque no estén definidos gráficamente en el mismo, cuyo carácter público se acredite registral o catastralmente.

3. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones de los cerramientos del solar serán las señaladas en los planos, pudiendo adaptarse o reajustarse mediante Estudios de Detalle previo acuerdo del Ayuntamiento.

La edificación se retranqueará como mínimo 5 m. de la alineación exterior. Se permite el adosamiento a linderos de parcelas de igual uso y calificación.

Las edificaciones existentes pueden mantener su emplazamiento y volumetría sin ser consideradas fuera de ordenación salvo en caso de demolición, en el que las nuevas construcciones se ajustarán en todo caso a las condiciones aquí establecidas.

4. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima será del 80% de la parcela neta.

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y de las edificaciones auxiliares.

5. Edificabilidad.

La edificabilidad es de 1,0 m^2/m^2 sobre parcela bruta.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m^2, computando ambos parámetros al 50%; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

6. Alturas.

El número de plantas máximo será dos (B+1).

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto de la rasante de la calle, será de 11 m. La altura máxima de la cumbrera será de 15 m.

7. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada edificio de una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 construidos, salvo mayor provisión establecida para el uso concreto, interiores a la parcela en todo caso.

En caso de disponer de viarios interiores, la sección libre de la calzada, sin bandas de aparcamientos, no será inferior a 3,5 m. si la vía es de un solo sentido, y a 6 m. si es de doble sentido.

Artículo 10.41.— CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales y además se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

1. Cubiertas.

No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.

La iluminación de la nave desde la cubierta podrá resolverse exclusivamente con lucernarios en el plano del faldón, de 1,2 m. máximo de anchura exterior.

El material de recubrimiento será preferiblemente de color rojo. Se permiten la chapa metálica, aunque no el fibrocemento en su color natural.

2. Materiales.

Se prohíbe el empleo de bloque de hormigón sin cargar, excepto el de tipo "Split", ranurado o similar.

En las fachadas se evitarán los canalones y bajantes vistos de aspecto y color inadecuados (PVC gris de manera especial), siendo preferibles los de cobre o aluminio lacado.

3. Cierres de parcela.

Los establecidos para Suelo Urbano por este plan.

Se creará pantallas vegetales, con especies vegetales autóctonas de suficiente porte, en el frente de las zonas industriales al vial de acceso, su anchura será de 2 m.

SECCION CUARTA. DOTACIONAL

Artículo 10.42.— APLICACION.

Las condiciones que se señalan para las dotaciones y equipamientos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a tales fines y que se representan en la documentación gráfica del plan.

También serán de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa

de aplicación en la zona en que se encuentren, siempre que se trate de edificios y parcelas de uso exclusivo.

Artículo 10.43.— SUSTITUCION DE USOS DOTACIONALES.

La sustitución de un uso dotacional concreto por otro igualmente dotacional podrá realizarse mediante la tramitación con arreglo a lo previsto en la legislación urbanísitica de la oportuna Modificación Puntual de Planeamiento, en cuya documentación se justifiquen suficientemente las razones del cambio.

Artículo 10.44.— DELIMITACION.

Se corresponde con las áreas señaladas en los planos de Zonificación del Suelo Urbano.

Artículo 10.45.— DEFINICION.

Las dotaciones o equipamientos se clasifican en función de los usos concretos con arreglo al siguiente criterio:

DOTACIONAL ESPACIO LIBRE (DEL)

Comprende los espacios públicos no edificados destinados al uso de la colectividad, bien sea como parques, jardines, áreas deportivas al aire libre, de juegos infantiles, espacios de ocio, aparcamientos, etc.

DOTACIONAL INFRAESTRUCTURAS (DI)

Comprende los espacios y edificios destinados a actividades consideradas de carácter básico para la colectividad (mercados, feriales, estaciones de transporte, gasolineras, centros de transformación, etc.).

DOTACIONAL ADMINISTRATIVO (DA)

Comprende los espacios y edificios destinados a las distintas administraciones públicas, instituciones, fundaciones, entes públicos, etc.

DOTACIONAL EDUCATIVO-CULTURAL (DEC)

Comprende los espacios y edificios destinados al fomento de la cultura, como casas de cultura, bibliotecas, salas de lectura, museos, salas de exposiciones, ateneos, etc.

DOTACIONAL DEPORTIVO (DD)

Se incluyen los lugares o edificios acondicionados para la práctica, enseñanza o exhibición de los ejercicios de cultura física y deportes, tales como polideportivos, gimnasios, canchas deportivas, vestuarios, almacenes, escuelas deportivas, clubes deportivos, etc. con edificación importante respecto de la superficie acondicionada.

DOTACIONAL RELIGIOSO (DR)

Comprende los edificios destinados a la práctica religiosa, como los templos, ermitas, centros parroquiales, conventos, etc.

DOTACIONAL SANITARIO-ASISTENCIAL (DS)

Comprende los consultorios, centros de asistencia primaria, hospitalillos, etc. y cuantos se destinen a la atención sanitaria en todas sus facetas.

DOTACIONAL APARCAMIENTO (DAP)

Comprenden los terrenos destinados al estacionamiento de vehículos, ya sea en superficie o bajo rasante, incluyendo las edificaciones e instalaciones necesarias para el uso (casetas, marquesinas, maquinaria, etc.) así como los espacios libres de uso público con los que coexistan.

DOTACIONAL HOTELERO (DH/DH1)

Comprende los terrenos destinados a la ubicación de instalaciones hoteleras en todas sus variantes junto con los restaurantes, cafeterías, salas de bodas y banquetes, comercios, etc. complementarias de las mismas.

En su categoría DH1 se reserva de manera exclusiva para instalaciones de gran capacidad, para hoteles con más de cien habitaciones. En el caso del Camping Mª Elena la edificación se retirará lo más posible de la ribera del mar.

Artículo 10.46.— CONDICIONES DE USO.

1. Usos dominantes:

- Dotacional específico.

2. Usos compatibles:

- Todos los usos dotacionales se consideran compatibles entre sí, salvo los hoteleros con el resto y el Hotelero con el Hotelero 1.

- Residencial, exclusivamente como vivienda adscrita a la guarda de la instalación, con un límite de 100 m² construidos.

- Comercial, hostelería, oficinas, adscritas al uso dotacional.

- Usos recreativos en zonas verdes y espacios libres.

- Garaje-aparcamiento, en planta baja e inferiores.

3. Usos prohibidos:

- Los demás.

El resto de usos, edificaciones y situaciones existentes no contemplados en este artículo no quedan en situación de fuera de ordenación, salvo los indicados expresamente en los planos.

Artículo 10.47.— CONDICIONES DE EDIFICACION.

Además de las condiciones generales de edificación, se cumplirán las siguientes:

1. Tipo de edificación.

Edificación aislada.

Si la edificación colindante presenta medianería hacia la parcela sobre la que se pretende construir la nueva edificación deberá adosarse para ocultarla completamente; en caso de existir varias medianeras sobre una finca la nueva edificación se adosará al mayor número posible de ellas, y, en caso de resultar muy negativo para la distribución o estética de la propia edificación, como mínimo a aquella o aquellas que supongan mayor impacto visual en el ambiente urbano, justificando todos estos extremos suficientemente en el proyecto técnico. En estos casos de ocultación de medianerías el desarrollo mínimo de la edificación en perpendicular a la medianera será de 3 m.

La longitud máxima de fachada para cada edificio, o edificios medianeros en conjunto, será de 40 m; en el uso hotelero, en sus dos variantes, se tendrá especialmente en cuenta esta condición, de manera que en caso de tratarse de edificaciones de gran tamaño se dividirán en varios bloques menores unidos por la planta baja o sistema similar que impida la aparición de grandes volúmenes.

2. Alineaciones y rasantes.

La edificación deberá retranquearse de todos los linderos una distancia mayor de H/2 o 5 m., siendo H la altura de cornisa, medida desde el plano de fachada o cualquier vuelo cerrado.

Cuando se trate de edificaciones con cuerpos a distinta altura cada uno de ellos deberá guardar su correspondiente retranqueo en función de su altura.

El edificio podrá situarse en la línea de fachada cuando se apruebe un Estudio de Detalle a tal efecto.

3. Ocupación máxima de solar.

La ocupación máxima será del 65% sobre parcela neta; para el uso hotelero, en sus dos variantes, será del 50%; para el uso de espacio libre público y aparcamiento será del 5%.

Se entenderá aplicada a la suma de la correspondiente a la edificación principal y de las edificaciones auxiliares.

4. Edificabilidad.

La edificabilidad es de 1,5 m²/m² sobre parcela bruta; para el uso hotelero DH será de 0,5 m²/m²; para el uso hotelero DH1 será 0,2 m²/m²; para el uso de espacio libre público y aparcamiento será de 0,05 m²/m².

El desarrollo del uso hotelero DH1 en Celorio (Camping Mª Elena) supondrá necesariamente la aprobación de un Estudio de Detalle y la desaparición del uso de campamento de turismo.

Las edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, parrillas, vestuarios, salas deportivas, cuartos de instalaciones, etc.) no superarán el 5% de la superficie neta de parcela, con un máximo de 50 m², computando ambos parámetros al 50%; el exceso sobre estas cantidades computará al 100%. Se desarrollarán en planta baja, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 7 m., no podrán ser anteriores a la edificación o uso principal.

5. Alturas.

El número de plantas máximo será tres y bajocubierta (B+2+BC).

La altura máxima a la cara inferior del alero, respecto del terreno original, en todo el perímetro de la edificación, será de 11 m. La altura máxima de la cumbrera será de 4 m. desde el último forjado horizontal.

Se permiten la cubiertas planas, curvas y los áticos retranqueados en cualquier situación, siempre que se trate de dotaciones de titularidad pública.

Para el uso de espacio libre público y aparcamiento se permite exclusivamente la edificación en planta baja, sin bajocubierta, con una altura al alero no superior a 4 m. y a la cumbrera de 7 m.

En edificaciones aisladas de nueva planta, cuando el fondo de edificación y la pendiente natural del terreno den como resultado una planta completa de semisótano, independientemente de las rasantes finales del terreno, se reducirá una planta y 3 m. la altura máxima de edificación en la parte alta de la parcela; en caso de discrepancias el Ayuntamiento podrá solicitar levantamiento topográfico de la parcela firmado por técnico competente.

6. Aparcamientos.

Se deberá dotar a cada edificio de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, interiores a la parcela en todo caso, salvo mayor previsión establecida para el uso concreto de acuerdo con la siguiente relación:

- Escolar: Espacio para un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.

- Cultural y asistencial: 1 plaza por cada 70 m² construidos.

- Sanitario: 1 plaza por cada 3 camas, cuando disponga de hospitalización.
- Servicios públicos: 1 plaza por cada 40 m² construidos.
- Mercado municipal: 1 plaza por cada 20 m² útiles de superficie de venta. Disponiendo además de zona de carga y descarga fuera de la vía pública, en proporción a una plaza de 10x5 m. por cada 7 puestos de venta.
- Deportivo: 1 plaza por cada 25 plazas de capacidad.

Artículo 10.48.— CONDICIONES ESTETICAS.

Las edificaciones, tanto la principal como las auxiliares, deberán ajustarse a las condiciones estéticas generales; no obstante en su estricta aplicación habrá de tenerse en cuenta la condición de edificio singular que ostentan estas edificaciones.

Los cierres de parcela serán los establecidos para Suelo Urbano por este plan.

Se cuidará que los elementos de mobiliario urbano sean adecuados al emplazamiento en cuanto a diseño, seguridad, ornato, funcionalidad, etc.

DISPOSICION ADICIONAL UNICA

Este Plan asume como propias las ordenanzas de los Planes Parciales aprobados por el Ayuntamiento pendientes de ejecución en lo que no contradigan las determinaciones de este Plan General relativas a edificabilidad, usos e intensidades, contenidas en la ficha correspondiente.

DISPOSICION TRANSITORIA UNICA.

Las Normas contenidas en el presente Plan General serán de aplicación a los Sectores, Polígonos y Unidades de Actuación en desarrollo desde el momento de la Aprobación Inicial de sus correspondientes instrumentos de planeamiento, en aquellos aspectos que se ajusten a sus determinaciones y produzcan efectos favorables a los interesados.

Anexo 2

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL LLANES NORMAS DE DISEÑO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

INDICE

CAPITULO I.— EL EDIFICIO.

1.1. EXPRESION ARQUITECTONICA.

1.2. MAGNITUD E IMPLANTACION.

1.3. TRATAMIENTO DE ESPACIOS EXTERIORES.

1.3.1. Parcela.

1.3.2. Accesos peatonales.

1.3.3. Accesos rodados.

1.4. CONFIGURACION.

1.4. l. Patios.

1.4.2. Retranqueos y Retiros.

1.4.3. Voladizos.

1.4.4. Protecciones.

1.5. AREAS COMUNITARIAS.

1.5.1. Portal.

1.5.2. Escaleras.

1.5.3. Pasillos.

1.5.4. Dotaciones comunitarias.

CAPITULO II.— LA VIVIENDA.

2.1. DEFINICIONES.

2.2. CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

2.2.1. Higiénico-Sanitarias.

2.2.2. Iluminación natural.

2.2.3. Ventilación.

2.3. PROGRAMA MINIMO.

2.4. DISPOSICION FUNCIONAL.

2.5. PARAMETROS DIMENSIONALES.

2.5.1. Genéricos de Vivienda.

2.5.2. Específicos Vivienda VPP y VPO.

CAPITULO III.— AREAS COMPLEMENTARIAS.

3.1. TRASTEROS.

3.2. GARAJES, COLECTIVOS.

3.2.1. Area de acceso.

3.2.2. Vías de circulación y distribución.

3.2.3. Areas de aparcamiento.

3.2.4. Accesos peatonales.

3.2.5. Dotaciones e instalaciones.

CAPITULO I.— EL EDIFICIO.

1.1. EXPRESION ARQUITECTONICA.

La interpretación del derecho constitucional a una vivienda digna, ha de ser un propósito inmediato del Proyecto Arquitectónico, que ineludiblemente, se traducirá en la expresión visual del edificio.

Por ello es exigible como mínimo, una ordenación racional de sus alzados concebidos como unidad arquitectónica, desde su contacto con el suelo hasta su coronación.

Consecuentemente con lo expuesto:

a) Deberán ser propiciados aquellos alzados cuya disposición no sea despectiva en su propia composición arquitectónica y que además, en cualquier caso, no lo resulten en relación con su entorno.

b) Con la composición de los alzados se resolverá la continuidad expresiva de los elementos estructurales fundamentales hasta su contacto con el suelo, de forma que no haya contradicción entre el diseño de la zona basamental del edificio, o cerramiento de la planta baja, y el resto del inmueble.

c) Sin perjuicio de la compatibilidad con la exigencia anterior, quedarán rigurosamente delimitadas en las fachadas las superficies objeto de un diseño posterior.

d) Será objeto de diseño y tratamiento arquitectónico, el plano inferior de los cuerpos volados sobre fachadas, con materiales cuya calidad no desmerezca de los paramentos verticales, especialmente en los vuelos sobre planta baja y en las comisas de coronación.

e) Los volúmenes arquitectónicos y elementos técnicos que se manifiesten sobre la cubierta, compatibilizarán su función con un propósito de diseño, en su dimensionado y acabados, en armonía con el resto del edificio.

1.2. MAGNITUD E IMPLANTACION.

La magnitud e implantación de un edificio es consecuencia directa de los parámetros de rasante, edificabilidad y alineaciones concretas, definidos en la Legislación Urbanística y el Planeamiento Municipal.

1.3. TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS EXTERIORES.

1.3.1. PARCELA.

Cuando la parcela supere en dimensión al suelo ocupado por la edificación, se definirán arquitectónicamente —dentro de un proyecto integrado— las áreas residuales, precisándose su uso (público, comunitario o privado), así como sus accesos.

Se precisarán igualmente en la documentación del proyecto, las servidumbres de paso que sobre espacios privados, pudieran generar las necesidades de conservación y limpieza de elementos arquitectónicos o instalaciones comunes.

1.3.2. ACCESOS PEATONALES.

En espacios comunitarios y públicos, los accesos al edificio desde los linderos de la parcela tendrán como mínimo, la calidad y los servicios de que esté dotada la vía pública desde la que se accede.

En todo caso, siempre dispondrán de las dotaciones de pavimentación, agua, alcantarillado e iluminación.

Los accesos quedarán definidos por una diferenciación de su tratamiento superficial o por una señalización expresa.

1.3.3. ACCESOS RODADOS.

Los accesos rodados, así como las plazas de aparcamiento en superficie, si las hubiera, estarán definidos y señalizados.

1.4. CONFIGURACION.

1.4.1. PATIOS.

Son aquellos espacios cuya función es proporcionar luz y/o ventilación a los edificios. Quedan definidos por los paramentos, muros de cerramiento, alineaciones o medianeras que, en cada caso, conforman su perímetro.

Podrán estar cubiertos o protegidos mediante soluciones constructivas cuya trasparencia y ventilación natural garanticen la idoneidad de su función. Se exigirá como mínimo en estos casos, una trasparencia nominal del 90%, y una superficie de ventilación equivalente al 0,40 de la superficie de su planta.

Los patios pueden ser de los tipos siguientes:

A) PATIOS DE MANZANA.

Son los espacios que quedan delimitados por las alineaciones interiores de las manzanas.

La definición de estas alineaciones, que se conforman como fachadas inte-

riores, sus usos y demás condiciones urbanísticas, serán competencia en cada caso de la Normativa Municipal.

B) PATIOS DE PARCELA.

Son aquellos que se sitúan dentro de la superficie del solar o finca que ocupe el edificio. A su vez, los patios de parcela se clasifican en los siguientes tipos:

B1. PATIOS INTERIORES:

Son los patios de parcela que quedan dispuestos interiormente en el edificio, para posibilitar la iluminación y/o ventilación de cualquier recinto del edificio o área de la vivienda.

B2. PATIOS EXTERIORES O ABIERTOS:

Son los patios de parcela que quedan dispuestos de modo adyacente a alineación exterior. Los paramentos que lo conforman tendrán carácter de fachada.

A estos efectos, no se considerarán patios abiertos los retranqueos en fachada con fondo igual o inferior a 1,50 m.

B3. PATIOS INGLESES:

Son patios de parcela adyacentes a la alineación de fachada, que se desarrollan por debajo de la rasante de calle, con el propósito de ventilar o iluminar recintos situados bajo dicha rasante.

PARAMETROS DE PATIOS:

N = Nº de niveles o plantas a las que da servicio el patio, considerando desde la planta mas baja en la que existan huecos de luces con servicio a viviendas.

A estos efectos, computarán como una planta más, aquellos cerramientos de coronación o de bajo cubierta, cuya altura medida sobre el último forjado sea superior a 1,50 m.

L = Luces rectas: Distancia mínima horizontal desde el eje del hueco hasta su parámetro opuesto.

D = Dimensión mínima: Diámetro del círculo inscrito mínimo.

A = Frente o abertura: En patios abiertos, distancia entre paramentos opuestos medida sobre la alineación exterior.

F = Fondo: En patios abiertos, distancia horizontal desde la alineación perimetral a la arista, punto o plano mas alejado de ésta.

DIMENSIONADO DE PATIOS:

En función del número de plantas y de las áreas a las que se ilumine, los cerramientos de los patios, medidos en su mayor altura (con exclusión de los elementos permitidos sobre cubierta), se ajustarán a las alineaciones definidas por las luces rectas siguientes:

Nº de plantas	Con luces a escaleras y áreas higiénico-sanitarias	Con luces a cocinas	Con luces a dormitorios (o estancias en patios exteriores)
3 Plantas	2 m.	3 m.	3 m.
4 Plantas	2 m.	3 m.	4 m.
5 Plantas	2 m.	3 m.	5 m.
6 Plantas o mas	2 m.	3 m.	6 m.

De manera particularizada, en cada tipo de patio se cumplirán los siguientes parámetros:

Patios interiores:

- Con luces a escaleras y áreas higiénico-sanitarias:

Dimensión mínima D ≥ 2 m.

- Con luces a cocinas y dormitorios:

Dimensión mínima D ≥ 3 m.

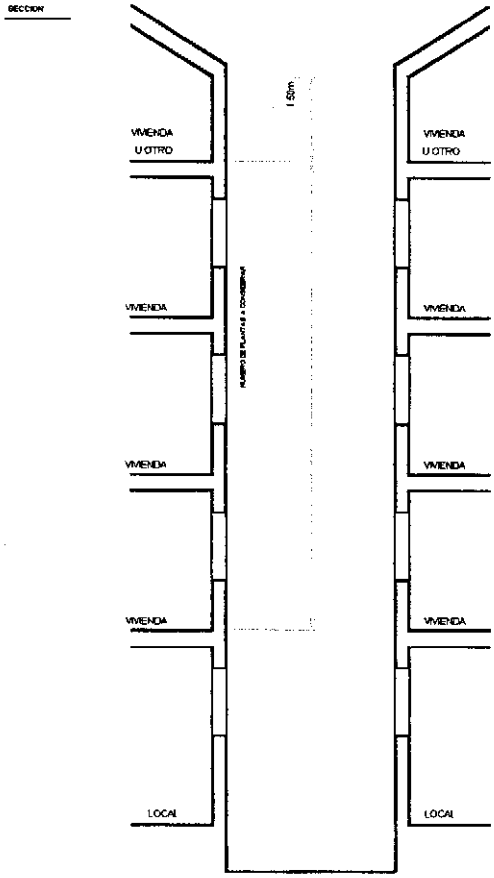
Patios exteriores o abiertos:

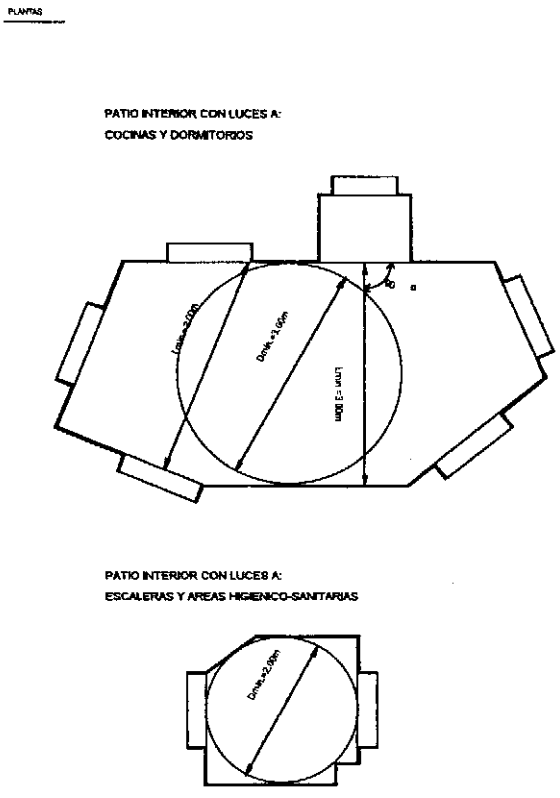
Abertura o frente: A ≥ 3 m.
Fondo: F ≤ A.

Patios ingleses:

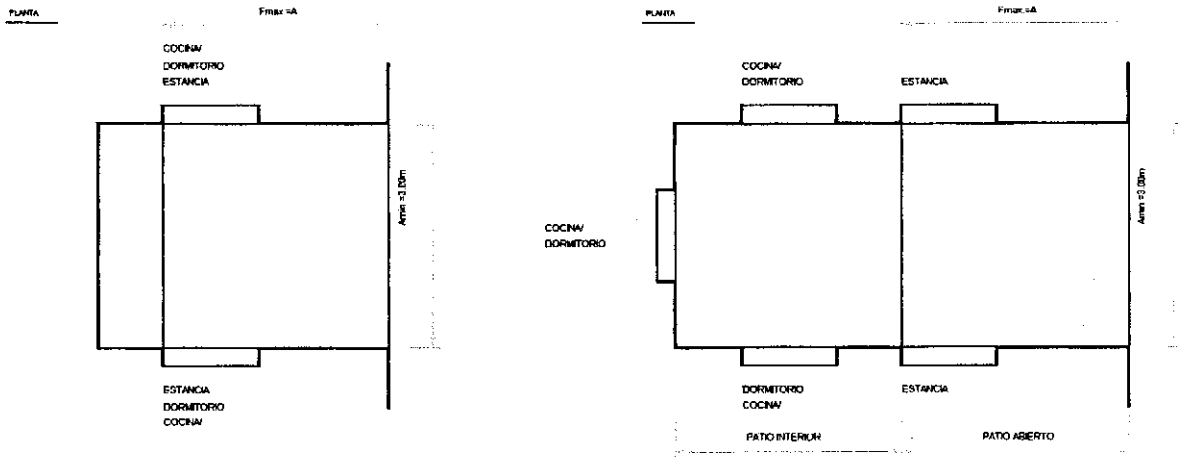
Abertura o frente: A ≥ 3m.
Fondo: F ≤ A.

1.4.1.B1. Esquemas de dimensionado de patios interiores





1.4.1.B2. Esquemas de dimensionado de patios exteriores o abiertos.



1.4.2. RETRANQUEOS Y RETIROS

RETRANQUEOS:

Son penetraciones espaciales abiertas a alineaciones de fachada, en toda su altura.

RETIROS:

Son retranqueos de fachadas que afectan únicamente a la planta donde se ubican.

DIMENSIONADO DE RETRANQUEOS Y RETIROS:

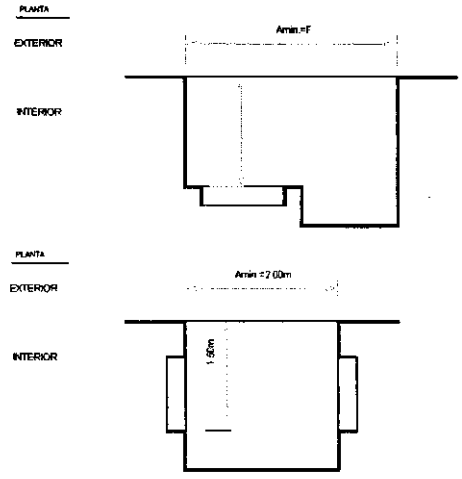
Cuando sirvan para iluminar recintos o áreas que así lo requieran, sus dimensiones cumplirán los siguientes parámetros:

Fondo: $F \leq 1{,}5$ m. Medido desde la alineación del cerramiento o fachada, hasta el elemento de cierre que contenga huecos de iluminación.

Abertura: $A \geq F$.

$A \geq 2$m. Si se cuenta con ventanas laterales.

1.4.2 Esquemas de dimensionado de retranqueos y retiros.



1.4.3. VOLADIZOS.

Son las superficies cerradas o abiertas que asigna el planeamiento a cada parcela, bajo la forma de cuerpo volado, que podrán ser transferidas dentro del mismo edificio, según las condiciones que en cada caso regule la Normativa Municipal.

1.4.4. PROTECCIONES.

Se dispondrán protecciones contra el riesgo de precipitación de personas u objetos, a base de elementos arquitectónicos permanentes y resistentes a empujes horizontales y verticales, de al menos 100 Kp/ml.

Su altura será proporcional a la altura libre de caída, y en ningún punto permitirán el paso a través suyo, de objetos de mayor diámetro que el establecido en la siguiente tabla:

Altura libre de caída (en m.)	Altura mínima de protección (en m.)	Diámetro max. de sus huecos (en m.)
Menor de 1,40	0,60	0,24.
Entre 1,40 y 2,90	0,85	0,16.
Mayor de 2,90	0,95	0,12.

El hueco máximo entre el elemento de protección y el borde protegido, medido en el plano horizontal, será de 6 cm.

Sin perjuicio de las dimensiones dadas, en zonas de circulación con desniveles superiores a 0,80 m., se dispondrá en todo caso un pasamanos a una altura de 0,95 m.

Cuando las zonas de tránsito se separen del borde de un desnivel a proteger, mediante espacios horizontales no transitables (zonas verdes, etc.), y siempre que éstos últimos tengan ancho menor de 2 m., se dispondrá igualmente un pasamanos o quitamiedos a 0,95 m. de altura.

1.5. AREAS COMUNITARIAS.

1.5.1. PORTAL.

Espacio de acceso desde el exterior de la edificación a los núcleos de comunicación interior del mismo.

Tendrá una embocadura significativa en la composición arquitectónica de la fachada.

Incorporará una placa de identificación del edificio, o fracción comunitaria, y un cuadro de intercomunicación acústica con todas las viviendas.

Si la puerta es de rejería, será obligatoria una puerta cancela o cortavientos en el siguiente umbral.

DIMENSIONADO DEL PORTAL:

Embocadura:

- Ancho mínimo: 1,50 m.
- Luz mínima de acceso (ancho): 1,10 m.
- Altura mínima: 2,20 m.

Ambito interior del portal:

- Ancho mínimo (en nivel uniforme): 2,00 m.
- Longitud mínima (en nivel uniforme): 2,00 m.
- Altura mínima: 2,40 m.
- Altura crítica, aplicable en umbrales: 2,20 m.

Areas de acceso a aparatos elevadores y escaleras:

- Diámetro mínimo inscribible: 1,50 m.
- Altura mínima del área de acceso: 2,40 m.
- Altura crítica, aplicable en umbrales: 2,20 m.

Este área de acceso a aparatos elevadores, puede estar incluida en el ámbito del portal.

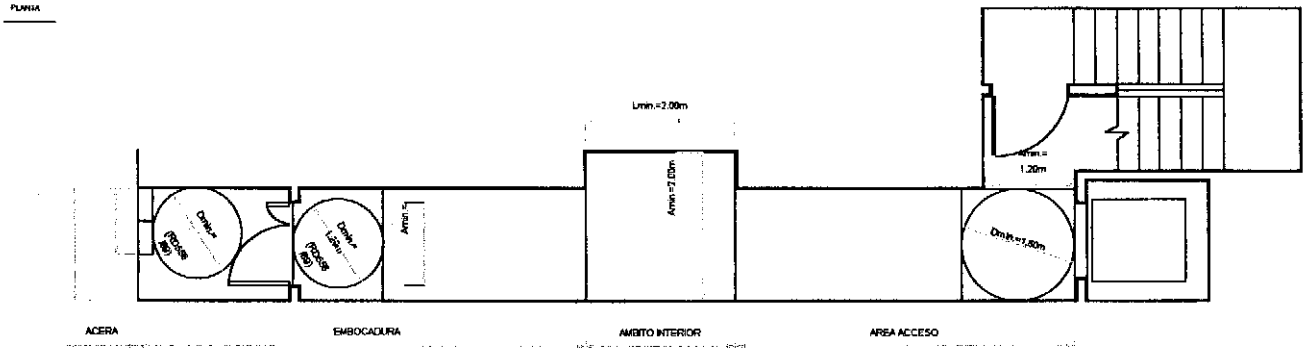
1.5.1. Esquemas de dimensionado del portal.

PUERTA CON SENTIDO DE APERTURA HACIA EL EXTERIOR. (NBE-CPI-96: EVACUACION SUPERIOR A 100 PERSONAS).

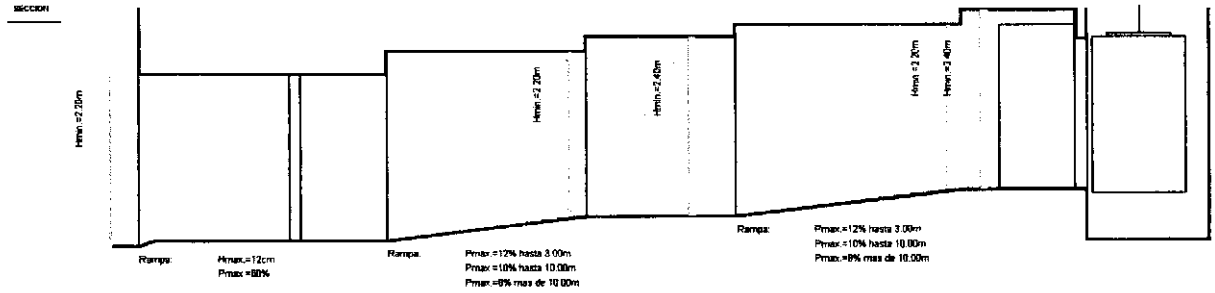
EDIFICIO CON OBLIGATORIEDAD DE INSTALACION/PREVISION DE ASCENSOR (RD.556/89. LEY 8/95: NUEVE O MAS VIVIENDAS).

- ACCESO CON DESNIVEL

PLANTA

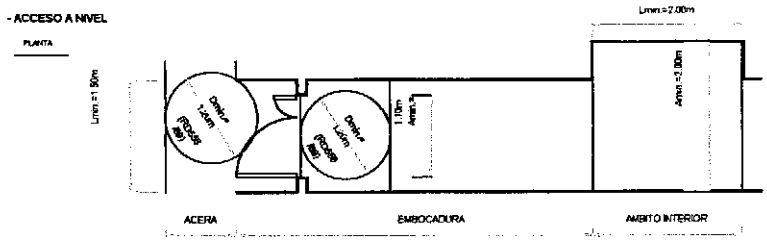


SECCION



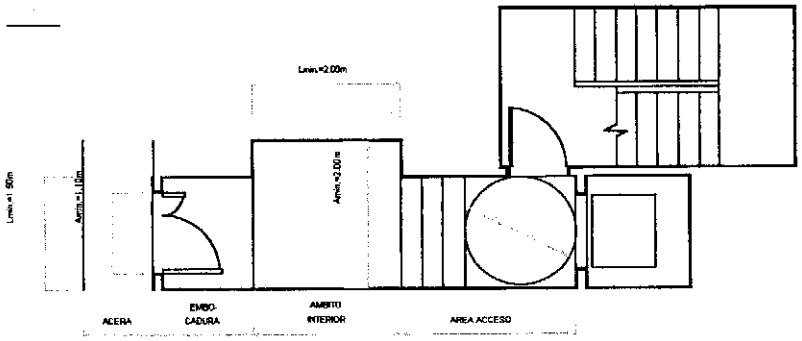
- ACCESO A NIVEL

PLANTA

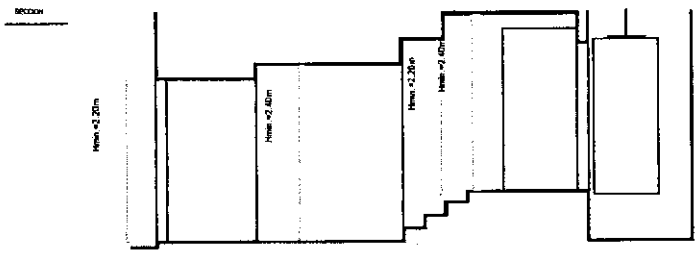


PUERTA CON SENTIDO DE APERTURA HACIA EL INTERIOR. (NBE-CPI-96: EVACUACION NO SUPERIOR A 100 PERSONAS)

EDIFICIO SIN OBLIGATORIEDAD DE INSTALACION/PREVISION DE ASCENSOR (RD.556/89. LEY 5/95: MENOS DE 9 VIVIENDAS)



SECCION



1.5.2. ESCALERAS.

Elementos de comunicación vertical mediante planos con pendientes mayores del 12%.

Se distinguen dos situaciones:

A) Escaleras en edificios que carezcan de aparatos elevadores.

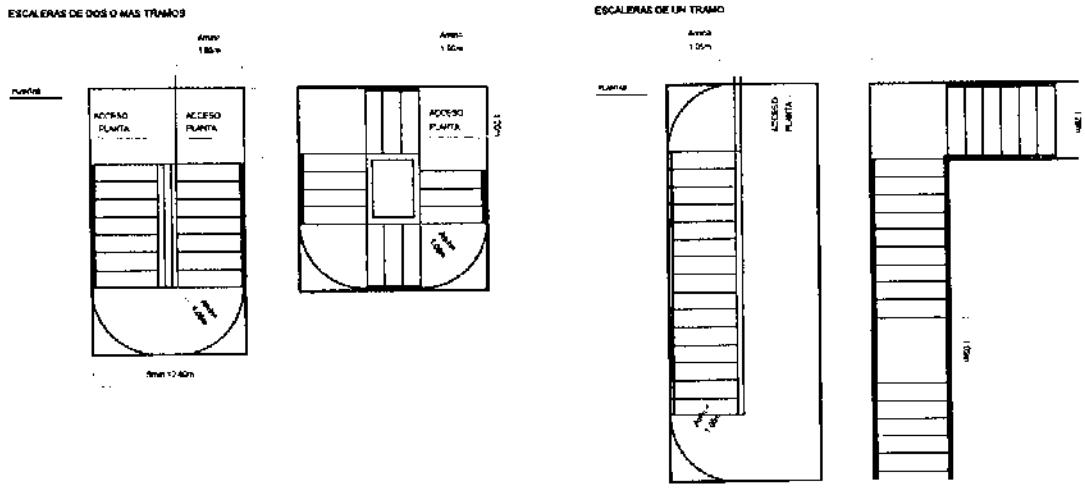
B) Escaleras en edificios dotados de aparatos elevadores o secundarias respecto de otro núcleo principal.

DIMENSIONADO DE LAS ESCALERAS:

Situación A.

- Ancho libre mínimo entre paramentos:	Para un tramo	1,20 m.
	Para dos tramos	2,40 m.
- Ancho útil mínimo de peldaños:		1,05 m.
- Dimensiones libres de mesetas intermedias o descansillos. (cuando no sirvan de acceso a pasillos de distribución):		Igual al ancho útil mínimo del peldaño
- Dimensiones libres de mesetas y rellanos. (cuando sirvan de acceso a pasillos de distribución):		1,20 m.

1.5.2. Esquemas de dimensionado de escaleras en situación A.

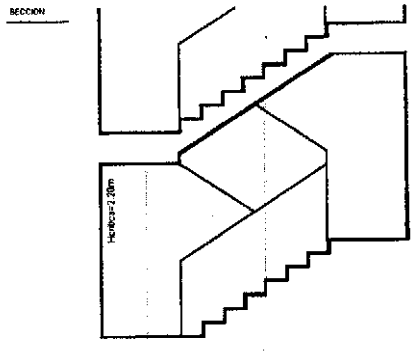


Situación B.

Su dimensionado estará sujeto únicamente a lo establecido en la Norma Básica de Protección contra Incendios.

Para ambas situaciones (A o B) la altura libre será de 2,40 m., admitiéndose una altura crítica de 2,20 m. aplicable en un máximo del 25% de su superficie en planta.

l.5.2. Esquema en sección, de dimensionado de escaleras en situaciones A y B.



ILUMINACION DE LAS ESCALERAS:

Todo núcleo de escalera contará con iluminación natural y/o artificial suficiente para su uso.

La iluminación natural será obligatoria en el caso de escaleras en la situación A. Dicha iluminación natural, cuando sea obligatoria, se puede establecer por medio de huecos a fachadas o patios, cuya superficie mínima será de 1 m². en cada planta.

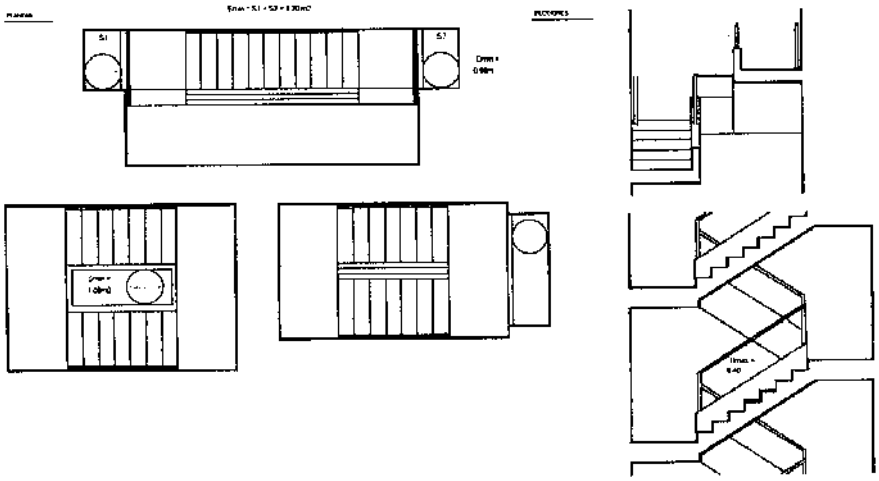
Así mismo, podrá establecerse una iluminación cenital, con elementos traslúcidos incorporados a la cubierta, de trasparencia nominal superior al 90% y cumpliendo las siguientes especificaciones:

- Existirá un ojo central de escalera, o alternativamente una o varias aberturas laterales en contacto con ésta, con proyección vertical coincidente en todas las plantas.
- Las dimensiones mínimas de dichos huecos serán:

Superficie del ojo central:	1,00 m².
Superficie aberturas laterales:	1,20 m².
Diámetro círculo inscrito:	0,60 m.

- La superficie de los elementos cenitales traslúcidos, medida en proyección horizontal, será como mínimo, tres veces el área exigida a los huecos.
- Las barandillas o antepechos de las escaleras limitarán su parte opaca a 40 cm. de altura media sobre cada peldaño.

1.5.2. Esquemas de iluminación natural de escaleras en situación B.



VENTILACION DE LAS ESCALERAS:

A efectos de ventilación, todo el ámbito de la caja de escaleras se considera una unidad ambiental, exigiendo una renovación de aire igual a su volumen, cada hora.

Podrá conseguirse de forma natural a través de los elementos de iluminación, o de forma artificial mediante sistemas de ventilación que se concreten y justifiquen técnicamente en la documentación del Proyecto.

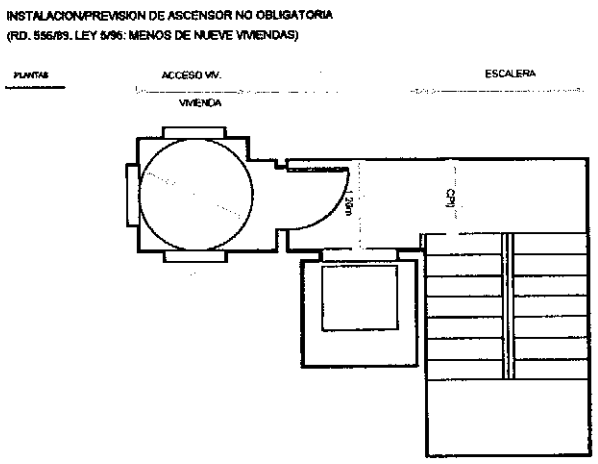
1.5.3. PASILLOS.

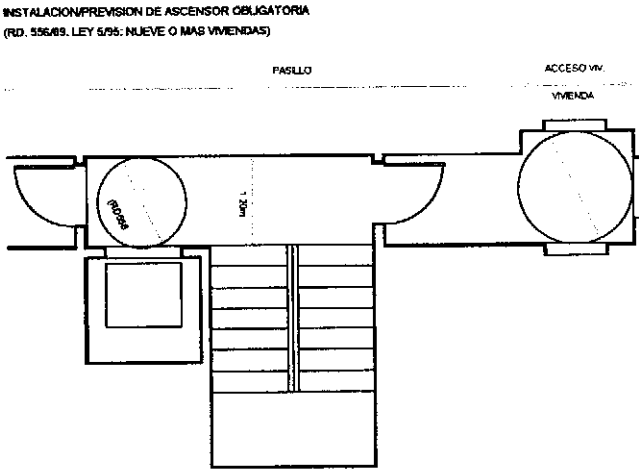
Elementos de comunicación horizontal mediante planos con una pendiente no superior al 12%.

DIMENSIONADO:

Ancho libre mínimo del pasillo:	1,20 m.
Diámetro mínimo inscribible en los puntos de acceso a vivienda:	1,50 m.
Altura mínima:	2,20 m.

1.5.3. Esquema de dimensionado de pasillos.





1.5.4. DOTACIONES COMUNITARIAS.

RECINTOS PARA EQUIPOS DE MEDIDA DE INSTALACIONES.

Todo edificio comunitario contará con recintos o cuartos independientes para los equipos de medida de las diferentes instalaciones, que se ajustarán, en su dimensionado y condiciones de uso, a las reglamentaciones vigentes de cada instalación.

RECINTOS PARA ALMACENAMIENTO DE RESIDUOS SOLIDOS.

Todo edificio comunitario dispondrá de un recinto apto para el almacenamiento de residuos sólidos susceptibles de generarse en las viviendas a las que sirva.

Dicho recinto tendrá acceso directo desde espacios comunitarios, contará con revestimientos interiores lavables y estará dotado de punto de agua, desagüe y ventilación suficiente al exterior.

ASCENSORES.

Cuando la diferencia entre la cota de la rasante de la calle frontal al portal y la de cualquier planta en la que exista acceso a vivienda, exceda de 10,75 m., con excepción de los cuerpos permitidos sobre la máxima altura de cornisa, será obligatorio disponer de aparato elevador.

CAPITULO II.— LA VIVIENDA.

2.1. DEFINICIONES.

VIVIENDA: Espacio diferenciado, con propiedades ambientales controladas, y destinado al alojamiento de una unidad familiar. Puede integrarse en una unidad arquitectónica de mayor escala, que se denominará edificio de viviendas, cuando éste uso sea dominante.

SUPERFICIES:

- SC SUPERFICIE CONSTRUIDA: Area, en m². del polígono máximo definido por la cara exterior de los cerramientos, antepechos, barandillas, y ejes de las paredes medianeras o divisorias que delimitan un recinto.

  A estos efectos, computarán íntegramente los espacios exteriores cubiertos de uso privativo del recinto considerado, tales como terrazas, balcones, etc.

- SU SUPERFICIE UTIL: Area resultante de deducir a la superficie construida, SC, las siguientes:

  a) Las paredes de cerramiento, antepechos y divisiones permanentes.

  b) Los espacios con altura inferior a 1,50 m.

  c) El 50% del área de los espacios exteriores cubiertos que hayan sido incluidos en el cómputo de superficies construidas.

  d) Los elementos verticales arquitectónicos, estructurales o conductos, que ocupen más de 100 cm². en su planta. En edificios comunitarios, para viviendas de igual distribución y tipología situadas en la misma columna, se considerará —a efectos económico-jurídicos—, la superficie media de estos elementos, siempre que su dispersión sea inferior a 1 m².

- STC SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA: Suma de la superficie construida de un recinto, mas la parte alícuota de SC de los elementos comunes, obtenida proporcionalmente a su propia superficie útil.

AREAS DE CONVIVENCIA: Areas de la vivienda destinadas al uso común, tales como estancias y comedores.

AREAS DE PRIVACIDAD: Areas de la vivienda destinadas al uso discrecional o reservado, tales como los dormitorios.

AREAS COMPLEMENTARIAS: Areas higiénico-sanitarias, cocinas, espacios de tránsito y comunicación y servicios complementarios de la vivienda.

DIMENSION CRITICA: Reducción puntual, o restringida sobre la dimensión mínima.

2.2. CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

2.2.1. HIGIENICO-SANITARIAS.

A) SERVICIOS HIGIENICOS: Dentro del espacio vivienda existirán, como mínimo, los siguientes aparatos sanitarios:

- Lavabo.
- Baño o ducha.
- Inodoro.

El servicio de inodoro estará situado en un recinto independiente y exclusivo, compatible únicamente con otros aparatos sanitarios y con el área de lavado y tendido de ropa.

B) AREA DE COCINA: Dentro del espacio vivienda existirá un área específica de cocina, con las siguientes dotaciones:

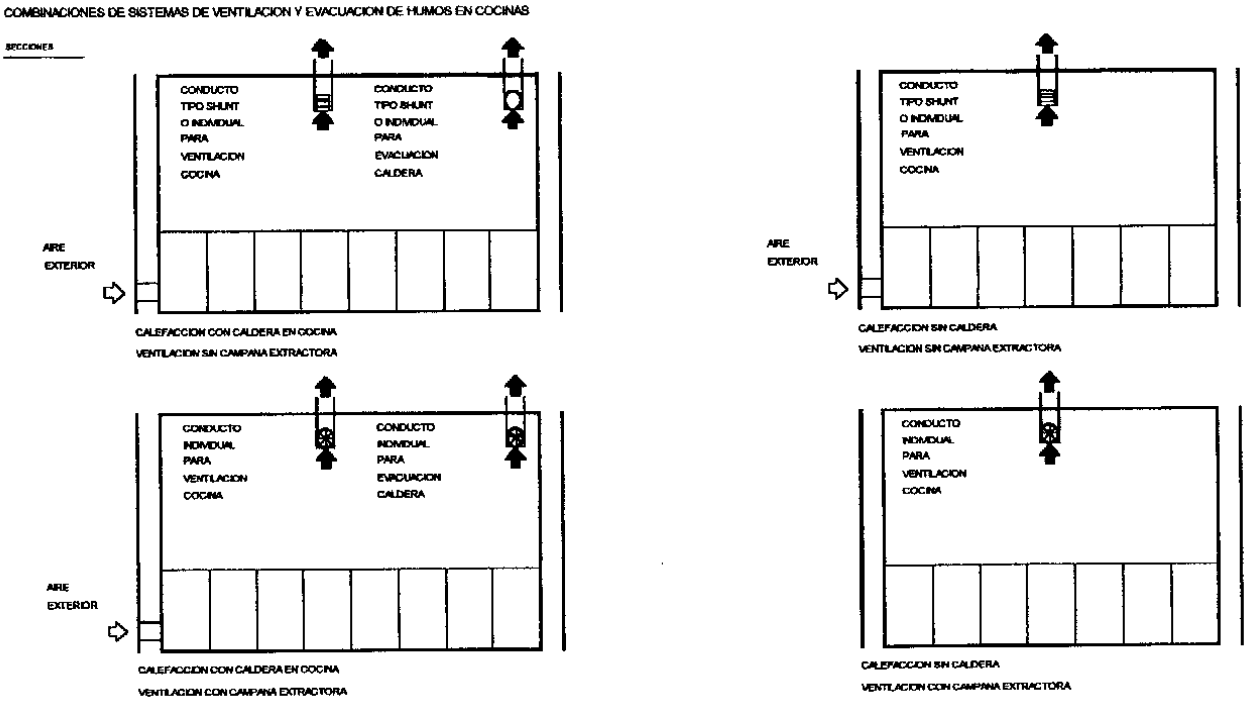
a) Punto y sistema de alimentación de energía transformable en calor, idóneo para manipular y cocinar alimentos.

b) Sistema de renovación de aire, activado por aspirador estático —tipo Shunt o equivalente—, o dinámico. La evacuación de campanas extractoras u otros sistemas individuales dinámicos de extracción, siempre requerirá un conducto individual. En ningún caso podrán dotarse de conductos tipo Shunt, aquellos locales en los que se instalen sistemas dinámicos de extracción.

c) Sistema de evacuación de gases de combustión susceptibles de generarse en los equipos de producción de calefacción o de agua caliente sanitaria; adecuado a las instalaciones previstas y cumplimentando los reglamentos correspondientes.

Cuando la vivienda no cuente con sistema de calefacción alguno, individual o colectivo, se preverá como alternativa para una futura dotación, un conducto individual por vivienda con salida a cubierta, de las características apropiadas y de sección interior $\geq$ 175 cm².

2.2.1.B Esquemas de ventilación y evacuación de humos en cocinas.



C) DOTACIONES MINIMAS: Toda vivienda dispondrá al menos de las siguientes dotaciones:

- Instalación de agua fría y caliente para el consumo y uso doméstico, de acuerdo con las normas básicas y reglamentos correspondientes.

- Instalación eléctrica acorde al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

D) TENDEDERO: Toda vivienda estará dotada de un espacio para el tendido y secado de ropa, con acceso directo desde ésta, revestido de materiales fácilmente lavables y con ventilación. Este espacio podrá situarse en:

1) Abierto a patios interiores de parcela.

2) En patios de manzana o patios abiertos a éstos, con ocultación de vistas.

3) En un recinto interior de la vivienda, con ventilación permanente, revestimientos adecuados a su uso, y accesible desde cualquier pieza de la misma, a excepción de las consideradas como áreas de convivencia.

4) Reservando superficie de ámbitos compartidos, en áreas de uso compatible (cocinas, baños y aseos), sin interferir en el funcionamiento previsto para ellas.

5) En viviendas que no cuenten con patio interior de parcela o de manzana, se permitirá su situación en fachada, con ocultación total de vistas. A estos efectos, en ningún caso podrá situarse el tendedero en fachada exterior, cuando la vivienda cuente con patio interior de parcela o de manzana.

No será sin embargo obligatoria la dotación del área de tendedero en los siguientes casos:

1) En vivienda de programa mínimo.

2) En aquellas viviendas en las que, contando con patio interior de parcela, el tendido y secado se prevea como directo a dicho patio.

3) Cuando en la vivienda se prevea la dotación e instalación de un sistema tecnológico adecuado (secadora, armario secador, etc.) cuyas especificaciones técnicas, ubicación y conexiones de alimentación precisas, queden debidamente detalladas en los documentos de Proyecto.

2.2.2. ILUMINACION NATURAL.

Todas las áreas de convivencia y privacidad dispondrán de iluminación natural, en primeras o segundas luces, por huecos a fachada, a patios de cualquier tipo, o mediante iluminación cenital.

Las áreas de convivencia, en especial, recibirán sus primeras o segundas luces:

- Desde fachadas, con luces rectas siempre superiores a 3 m.

- Desde patios exteriores, cumpliendo las dimensiones prescritas.

- Desde patios de manzana, cuando lo permitan las Ordenanzas.

- Por claraboyas cenitales, o patios exclusivos particularizados.

En casos de rehabilitación se admitirán las soluciones existentes, siempre y cuando éstas no sean mejorables o adaptables a los mínimos exigidos, sin perjuicio de la reducción de sus valores arquitectónicos o compositivos. Si la rehabilitación supone la redistribución total del inmueble o se procede a su vaciado interior, se cumplirán los mismos condicionantes exigidos para edificios de nueva planta.

DIMENSIONES.

Superficie de Iluminación: Será considerada así, aquella que tenga una transparencia nominal mayor del 90%, con una tolerancia del 20% para absorber la incorporación de elementos constructivos opacos.

Su dimensión mínima será superior a 1/8 de la superficie de la estancia a la que se ilumina, estableciéndose una tolerancia de hasta 1/10 en los casos de áreas en segundas luces.

Area Iluminada: Es el área servida por el hueco e inmediata al mismo, definida por las siguientes dimensiones:

- Fondo: Cinco (5) veces la dimensión vertical del hueco, y nunca mayor de 8 m.

- Distancia lateral: La comprendida entre el eje del hueco y los parametros laterales que limitan el área iluminada. Esta no será superior a tres (3) veces la anchura del hueco, con un límite de 4,50 m.

- Superficie del área iluminada: No será mayor de ocho (8) veces la superficie del hueco a través del que se ilumina, salvo que existan áreas en segundas luces, en cuyo caso se podrá alcanzar en conjunto una superficie de hasta diez (10) veces la del hueco.

Todas las áreas de convivencia y privacidad estarán dentro del área iluminada. En el caso de áreas situadas en segundas luces, tendrán como mínimo una superficie de iluminación equivalente a la cuarta parte de su área, con un mínimo de 3 m^2.

2.2.3. VENTILACION.

Las áreas de convivencia y privacidad contarán con ventilación directa a través de la superficie practicable de los huecos de iluminación. La superficie practicable será como mínimo 1/12 de la SU del recinto. Las estancias en segundas luces, contarán con un sistema de ventilación cruzada que garantice el flujo de renovación de aire de las mismas.

En aquellos casos en que el área de cocina cuente con ventilación directa, la superficie practicable será también como mínimo 1/12 de la SU de dicho recinto. El área de cocina y los servicios higiénico-sanitarios, que no tengan ventilación directa, tendrán garantizada una renovación continua de tres volúmenes/hora a través de aspiradores estáticos o dinámicos.

En casos de rehabilitación se admitirán las soluciones existentes, siempre y cuando éstas no sean mejorables o adaptables a los mínimos exigidos, sin perjuicio de la reducción de sus valores arquitectónicos o compositivos. Si la rehabilitación supone la redistribución total del inmueble o se procede a su vaciado interior, se cumplirán los mismos condicionantes exigidos para edificios de nueva planta.

2.3. PROGRAMA MINIMO.

El programa mínimo para el uso de vivienda es el que corresponde a la unidad menor o vivienda mínima, compuesta de área estancial y comedor, cocina, dormitorio y área higiénica, pudiendo compartir en un solo ámbito las áreas de convivencia y privacidad, así como las complementarias compatibles con éstas. Su superficie útil no será inferior a 28 m².

2.4. DISPOSICION FUNCIONAL.

a) Existirá un propósito en el diseño de las distintas áreas de la vivienda que se reflejará en la disposición de espacios de convivencia y espacios de privacidad, en su capacidad de amueblamiento funcional y en su interrelación con otras áreas complementarias.

b) Las áreas de convivencia no servirán en ningún caso como acceso directo a recintos de servicios higiénicos.

Se permitirá, sin embargo, dicho acceso directo desde áreas complementarias, aunque no estén totalmente independizadas.

c) Los dormitorios serán recintos independientes y no servirán de paso a otras habitaciones vivideras.

Podrán servir de paso a recintos de servicios higiénicos, cuando el programa de la vivienda sea de un solo dormitorio, o cuando se disponga de otro núcleo higiénico-sanitario accesible desde áreas complementarias.

d) La funcionalidad de la cocina se regulará por una franja de paso, de ancho mínimo 90 cm., que permita el acceso a cualquier mueble o instalación fija.

2.5. PARAMETROS DIMENSIONALES.

2.5.1. GENERICOS DE VIVIENDA.

SU: Superficie útil mínima, en m².

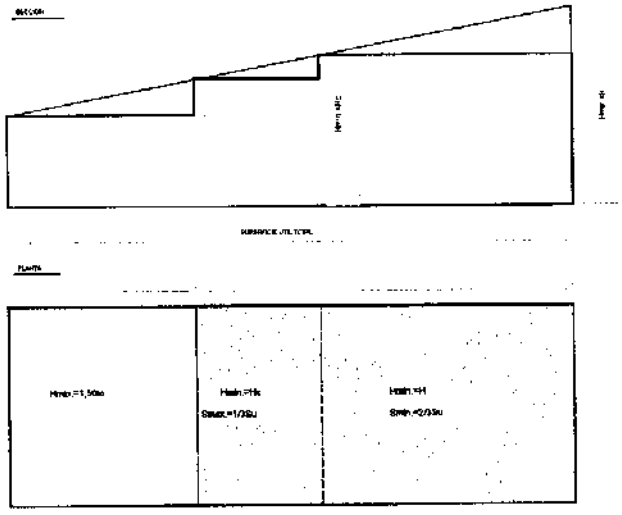
D: Distancia mínima entre paramentos opuestos, a efectos del cómputo de superficie útil mínima.

O: Diámetro inscribible mínimo.

H: Altura libre mínima de la SU.

Hc: Altura crítica mínima, aplicable a 1/3 como máximo de la SU.

2.5.1. Esquema de superficies útiles por alturas.



Usos compartidos: La superficie de los espacios con usos compartidos se obtendrá por la suma de las correspondientes superficies de las áreas que comparte.

AREAS Y USOS		SU	D	O	H	Hc
AREA ESTANCIAL	INDEPENDIENTE	12,00	1,8	3,0	2,50	2,30
	COMPARTIDA	10,00	"	"	"	"
AREA DE COMEDOR	INDEPENDIENTE	6,00	1,8	2,2	2,50	2,20
	COMPARTIDA	4,00	"	"	"	"
AREA DE COCINA	INDEPENDIENTE	5,00	1,5	1,5	"	2,10
	COMPARTIDA	4,00	1,5	1,5	"	"
DORMITORIO	DOBLE	9,00	1,8	2,4	"	2,10
	INDIVIDUAL	6,00	1,8	1,8	"	"
COMPARTIDO	INDIVIDUAL	5,00	1,8	1,8	"	"
AREAS HIGIENICAS	INODORO INDIVID.	1,00	-	0,7	2,30	1,80
	INODORO+APARATO	1,40	-	0,7	"	"
	INODORO+BAÑO	1,80	-	0,7	"	"
	ASEO = 3 APARATOS	2,00	-	0,7	"	"
	BAÑO= 4 APARATOS	3,00	-	0,7	"	"
COMPARTIDAS	AREA HASTA 2 AP.	1,80	-	0,7	"	2,10
AREAS COMPLEMENTAR	VESTIBULO	-	"	1,1	2,30	2,10
	DISTRIBUIDORES	-	"	1,0	"	"
	PASILLOS	-	0,9	-	"	"
TENDEDERO	INDIVIDUAL	2,00	-	0,8	"	1,80
	COMPARTIDO	2,00	-	0,6	"	"
VIVIENDA MINIMA		28,00	2,5	3,0	2,50	2,10

2.5.2. SUPERFICIES MAXIMAS DE VIVIENDAS VPP Y VPO.

Las superficies útiles máximas de este tipo de viviendas, serán las siguientes:

TIPOLOGIA	Nº ASEOS	SU. MAX.
VIVIENDA MINIMA	1	50,00
VIVIENDA DE 2 DORMITORIOS	1	70,00
VIVIENDA DE 3 DORMITORIOS	1	90,00
VIVIENDA DE ≥ 4 DORMITORIOS	2	90,00

CAPITULO III.— AREAS COMPLEMENTARIAS

3.1. TRASTEROS.

Son aquellos espacios de almacenamiento anejos a las viviendas, situados en el propio edificio. No se fija regulación específica alguna para su disposición, con excepción de que sus accesos se realicen obligatoriamente a través o desde espacios comunes. Dentro del área de Trasteros, la dimensión mínima de sus pasillos de distribución vendrá regulada por la Normativa de Protección de Incendios vigente.

3.2. GARAJES COLECTIVOS.

AMBITO.— Este apartado será de aplicación a los locales de uso garaje, vinculados a edificios cuyo uso dominante sea el de vivienda.

Quedarán definidos en los planos de planta y sección, con delimitación de los accesos, rampas, pendientes, vías, direcciones de circulación y plazas de aparcamiento.

Su ubicación estará regulada por las prescripciones de planeamiento, normas y ordenanzas aplicables a dicho uso en cada caso.

La adecuación al uso requerirá el estudio pormenorizado de iluminación, ventilación instalaciones y medidas correctoras necesarias, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, con la NBE-CPI, y los Reglamentos del M. de Industria afines a cada instalación.

3.2.1. AREA DE ACCESO.

Es la superficie de tránsito entre la vía pública y las vías de circulación propias del local.

Su diseño permitirá en este área el estacionamiento momentáneo, y no interferirá con la circulación de la vía pública.

En aquellos casos en los que se cuente con la dotación de un sistema de apertura automatizada mediante control a distancia, los elementos de cierre podrán ser coincidentes con la alineación de fachada. En esta casuística, habrá que mantener la dotación del área de acceso, hacia el interior, entre dicho cierre y el inicio de la rampa o vía de acceso.

Si se dota de instalación de aparato elevador montacoches con sistema de apertura automática mediante control a distancia, su cierre exterior podrá también situarse coincidente con la alineación de fachada. Además, en este supuesto, no será preciso disponer Area de acceso, considerándose sustitutiva de ésta, la propia plataforma del aparato elevador.

DIMENSIONES DEL AREA DE ACCESO:

Ancho mínimo:

- Para una capacidad menor o igual a 100 vehículos y acceso único:

  Desde vías de ancho mayor o igual a 15 m. ≥ 3 m.

  Desde vías de ancho menor a 15 m. ≥ 4 m.

- Para una capacidad superior a 100 vehículos y acceso único ≥ 5 m.

Fondo mínimo: Sin incluir superficies de dominio público ≥ 4,50 m.

Altura mínima: General del ámbito ≥ 2,30 m.

Altura crítica: En elementos aislados, sin pasar del 15% de la SU ≥ 2,10 m.

Pendiente: Máxima pendiente admisible 5%

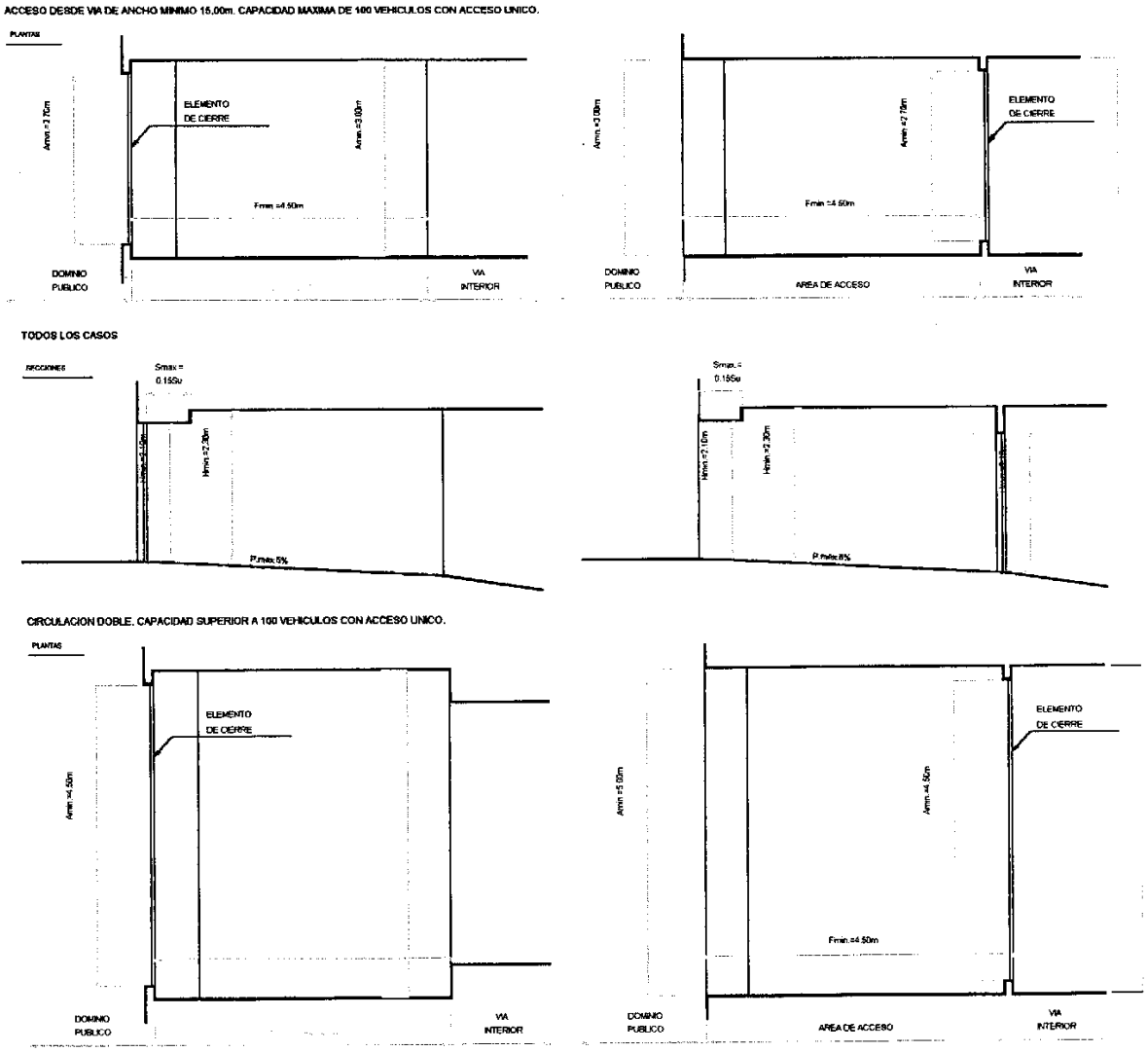
Elementos de cierre:

- Ancho mínimo: El 90% de la vía interior a la que sirvan.

- Altura libre mínima: 2,10 m. medidos a puerta abierta.

3.2.1. Esquemas de dimensiones del área de acceso.

3.2.1. Esquemas de dimensiones del área de acceso.



3.2.2. VIAS DE CIRCULACION Y DISTRIBUCION.

La comunicación entre el área de acceso y los aparcamientos se podrá realizar mediante vías de rodadura o por aparatos elevadores montacoches. Su diseño será proporcional a la capacidad del recinto.

En caso de instalación de aparatos elevadores, se cumplirán los reglamentos correspondientes. La dotación será de un aparato elevador por cada 25 vehículos.

Las vías de acceso garantizarán el dominio visual (directo o instrumental) a los conductores, de todo tramo en el que no sea posible el cruce de vehículos.

Las vías de distribución permitirán el acceso a todas las plazas en estado de ocupación máxima. Los sentidos de circulación estarán señalizados en su pavimento.

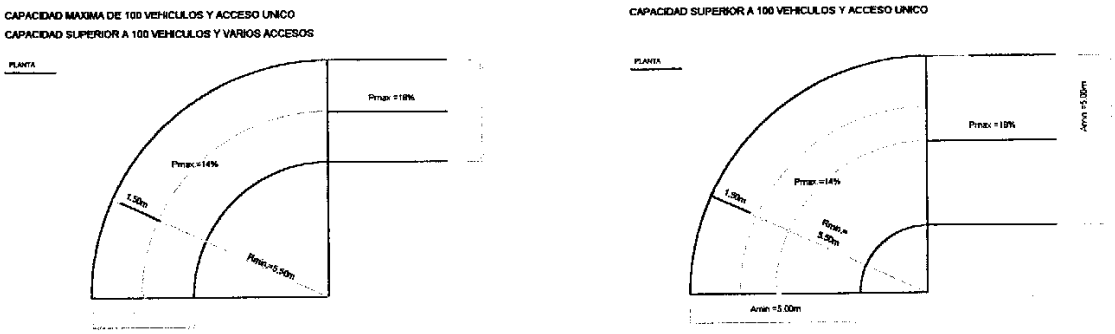
DIMENSIONES DE LAS VIAS:

a) Vías o rampas de circulación:

Pendientes:

- En tramos rectos	≤ 18%.
- En tramos curvos, sobre el eje de la vía	≤ 14%.
Anchura:	
- Mínima	≥ 3 m.
- Para más de 100 vehículos y acceso único	≥ 5 m.
Radio de giro: Medido en el eje de un carril de 3 m.	≥ 5,50 m.
Altura libre: Medida en vertical	≥ 2,30 m.
Altura crítica: En elementos aislados, sin pasar del 15% de la SU	≥ 2,10 m.

3.2.2.a Esquemas de dimensiones de vías o rampas de circulación.



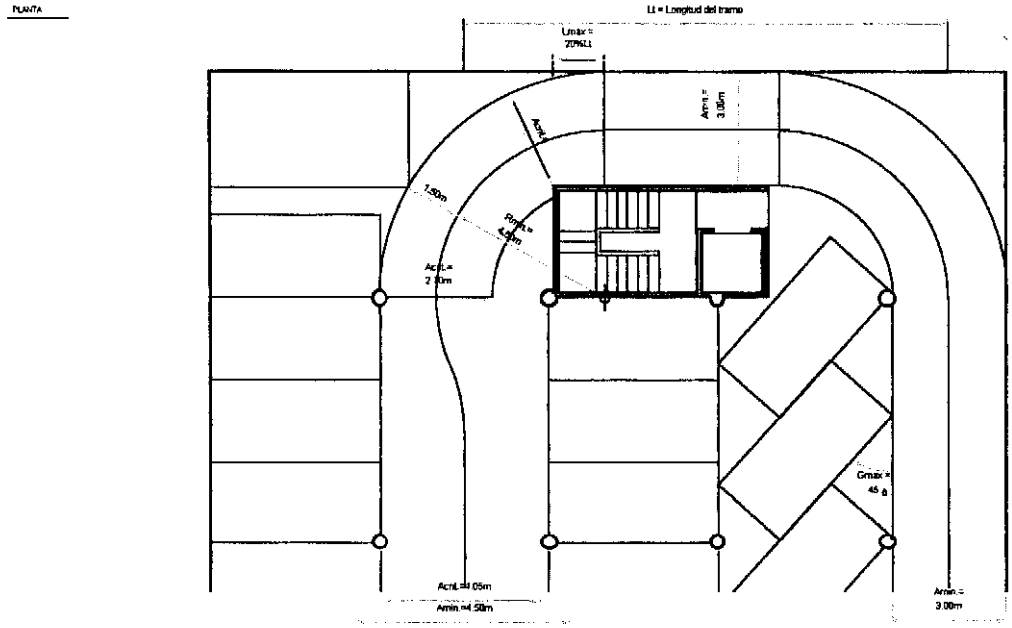
b) Vías de distribución y reparto:

- Anchura:

Con aparcamientos en batería, perpendiculares	≥ 4,50 m.
Con aparcamientos en cordón, o ángulo ≤ 45º	≥ 3,00 m.
Sin acceso a plazas	≥ 3,00 m.

- Anchura crítica: Sólo si se motiva por elementos constructivos, con ocupación < 20% de la longitud del tramo y nunca superando los 2 m, se podrá disminuir el ancho mínimo, proporcionalmente al ancho de la vía ≤ al 10%
- Radio de giro: Medido en el eje de la vía de 3 m ≥ 4,50
- Altura libre: Medida en vertical ≥ 2,30
- Altura critica: En elementos aislados, sin pasar del 15% de la SU ≥ 2,10
- Pendiente máxima:

3.2.2.b Esquema de dimensiones de vías de distribución y reparto.



3.2.3. AREAS DE APARCAMIENTO.

Su organización permitirá el acceso directo a todas las plazas. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

Longitud:	De cada plaza	≥ 4,50 m.
Ancho:	De cada plaza	≥ 2,20 m.
Ancho critico:	En menos del 10% de su longitud	≥ 2,00 m.
Altura:	Del área de aparcamientos	≥ 2,30 m.
Altura crítica:	En menos del 20% de su superficie	≥ 2,00 m.

Cuando la capacidad del garaje supere las 20 plazas, al menos un 15% de ellas pasarán a tener las siguientes dimensiones:

Longitud:	De cada plaza	≥ 5,00 m.
Ancho:	De cada plaza	≥ 2,50 m.
Ancho crítico:	En menos del 10% de su longitud	≥ 2,20 m.
Altura:	Del área de aparcamientos	≥ 2,30 m.
Altura crítica:	En menos del 20% de su superficie	≥ 2,00 m.

En aquellos supuestos en que el edificio cuente con viviendas aptas para el uso de minusválidos, se reservarán plazas de aparcamiento en igual número que éstas y con las dimensiones que regule la Ley —vigente en su momento— sobre Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras.

En el caso de que se dispongan plazas cerradas independientes de aparcamiento, su dimensión mínima será de 4,80 x 2,70 m. Su cerramiento frontal tendrá una luz de acceso libre de 2,00 m y será parcialmente accesible para permitir el uso de los medios de extinción de incendios.

3.2.4. ACCESOS PEATONALES.

Su diseño se ajustará a lo establecido en la Norma Básica de Protección contra incendios.

3.2.5. DOTACIONES E INSTALACIONES.

El uso de garaje o guardería de vehículos, así como otros servicios de mantenimiento compatibles con éstos, precisan la adecuación del local con unas dotaciones suficientes de iluminación, ventilación, aislamiento acústico y protección de incendios que, como mínimo, serán las fijadas en las Normativas vigentes al respecto: Reglamento de Actividades Molestas, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y Norma Básica de Protección contra Incendios.

Además de éstas se estipulan las siguientes:

a) Ventilación natural:

- Los huecos de ventilación cumplirán la separación prevista por la Norma de Incendios respecto de otros huecos de distinto uso.
- Su distribución en planta y en altura debe garantizar la eficacia de la ventilación de todos sus ámbitos, procurando el tiro cruzado, o correcta ventilación. Si ello no fuera posible, se dispondrá una ventilación forzada adicional en los puntos convenientes.

b) Ventilación forzada:

- Los conductos de ventilación de garajes serán exclusivos para este fin.
- Cuando la situación en planta de la salida de ventilación diste menos de 10 m. a las alineaciones de fachada del propio edificio, o de otros colindantes, la cota superior de esta ventilación rebasará el nivel de cualquier línea de cumbrera o elemento vertical de dichas edificaciones, siempre y cuando el punto de salida en la cubierta o azotea diste a su vez menos de 10 m. a dichos elementos. Si la distancia en planta a estos elementos es superior a los 10 m., no será exigible esta condición, debiéndose respetar, sin embargo, que el tramo saliente de la chimenea tenga al menos una altura de 2 m., medidos en vertical, sobre el faldón de cubierta o azotea.
- En cualquier caso, la cota de salida al exterior será como mínimo de 2 m. sobre la rasante del terreno o elemento horizontal sobre el que aparezca.

PRINCIPADO DE ASTURIAS

CONSEJERIA DE EDUCACION, CULTURA Y DEPORTES

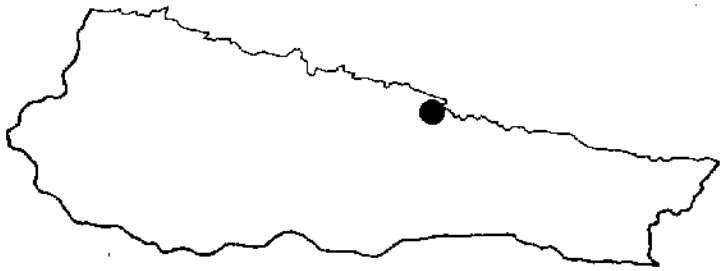
MONUMENTO	TORRE DEL CASTILLO
NUCLEO	LLANES
CONCEJO	LLANES

Referencia N.º **86**

DELIMITACION DEL ENTORNO DE LOS MONUMENTOS DEL PATRIMONIO HISTORICO ASTURIANO 1991

EMPLAZAMIENTO

CONCEJO



MEDIO

ANTECEDENTES

SOPORTE TERRITORIAL

Llanes es la capital del concejo que lleva su nombre. Está situada en la zona centro-norte del mismo, en contacto con la costa cantábrica. Es una villa de tradición marinera que perteneció a la primitiva ruta peregrina hacia Santiago.

Es desconocida la fecha exacta de fundación de la villa, si bien se sabe que fue repoblada en la primera mitad del siglo XIII, bajo el reinado de Alfonso IX.

Pertenece a la parroquia de Santa María de la Asunción. Es además cabecera de partido judicial.

La Torre del Castillo forma parte de la trama urbana de Llanes. Está situada en la calle de Alfonso IX.

Las construcciones próximas son el Ayuntamiento, el Casino y edificios de viviendas entre medianeras agrupados en manzanas. El número de alturas varía entre uno y cuatro.

La Torre se sitúa en la esquina S-O de la manzana 81930, a una altitud aproximada de 14 m sobre el nivel del mar.

Las vías de comunicación próximas son la calle de Alfonso IX y la de Posada Herrera.

Desde los alrededores se puede contemplar el Monumento con perspectivas cortas en general por la proximidad del volumen edificado, algo más larga por el S-O, desde la calle de Nemesio Sobrino, y por el E, desde la calle de Posada Herrera.

Aunque por su singular tipología este edificio tiene una significación como elemento destacado en el lugar, especialmente por su tipología, su dominio queda en gran parte limitado por la proximidad del caserío.

DESARROLLO HISTORICO - DESCRIPCION DEL MONUMENTO

La seguridad conseguida al recibir Llanes la concesión del Fuero de Benavente en 1225, situándola frente a las prtensiones de la nobleza bajo la autoridad regia, se ve reforzada con la construcción de la muralla.

Esta muralla como cierre del crecimiento urbano contaba con unos 840 m de perímetro en forma cuadrangular. La calle mayor se sitúa en el eje norte-sur enlazando las puertas abiertas en estos frentes. Existe otra calle paralela a ésta, una tercera que las cruza y que va de la puerta este a la plaza de la Iglesia de Santa María, y una serie de vías y callejas secundarias longitudinales y transversales.

La Torre del Castillo es uno de los vestigios de este cerco amurallado, concretamente de una puerta de acceso situada al suroeste, con lo que su origen puede fijarse en el siglo XIII.

Esta fortificación hubo de sufrir distintos ataques a lo largo del tiempo, como el del corsario inglés Drake, hacia 1586. En 1662 sportó el fuego de una escuadra holandesa. En 1663 fueron repelidos dos envites de sendas flotas francesas.

Es Patrimonio Nacional desde 1876, una de las primeras obras que en Asturias recibe tal tratamiento.

En 1954 fue restaurada por Luis Menéndez Pidal.

Es una torre de carácter defensivo militar de planta circular, muros de mampostería caliza, consolidados con una lechada de cemento en la restauración.

Lleva sillares calizos en los vanos. Constaba de tres pisos, terminando con una terraza coronada de almenas.No tenía puerta alguna en el piso bajo. La que hoy existe fue abierta por Luis Menendez Pidal.

Según F. Carrera se entraba al castillo por el hueco que se abre al este a la altura del primer piso y tenía una barbacana que defendía la entrada.

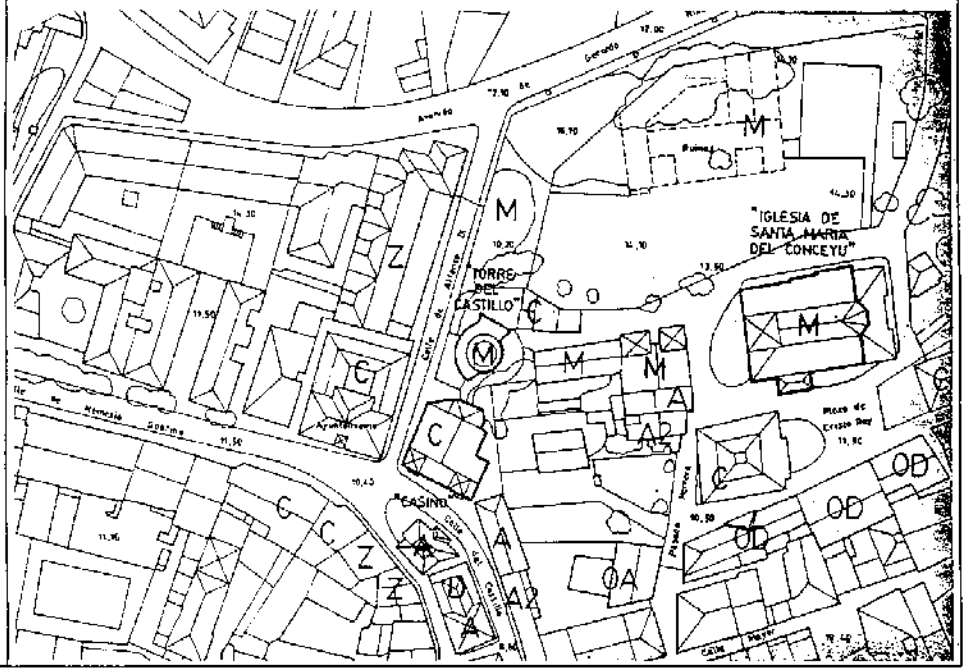
Otras edificaciones bajomedievales similares son la Torre de Andrín y la de Noriega, en Ribadedeva, si bién éstas parecen ser posteriores, del siglo XIV o comienzos del XV.

ORDENACION URBANISTICA

CLASIFICACION Y ORDENACION SEGUN EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y NORMAS SUBSIDIARIAS DE LLANES.

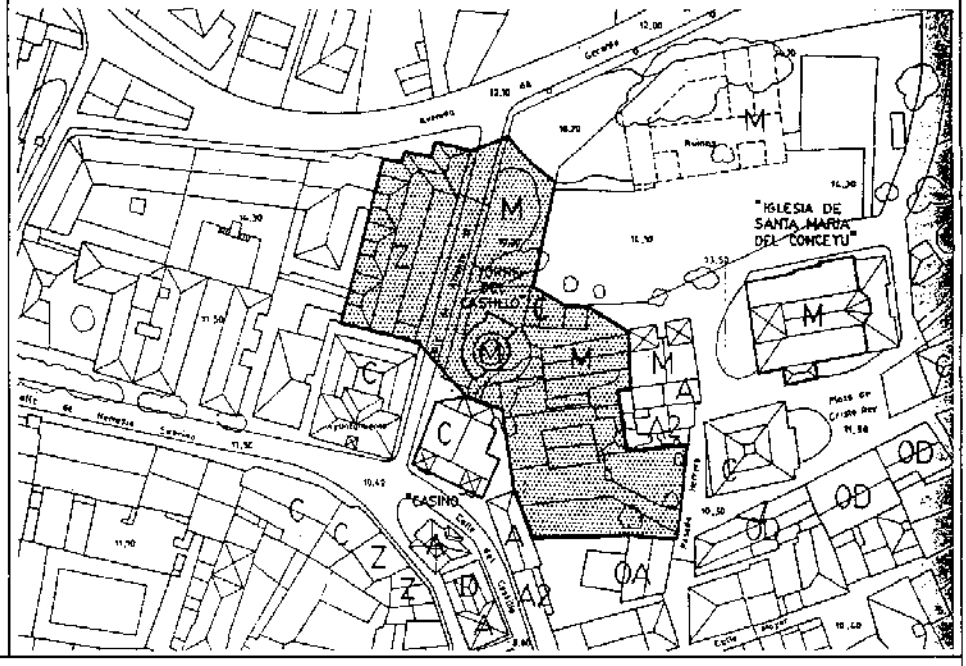
- Z Manzana Cerrada
- D Derribo
- OD Ordenación Deficiente
- OA Ordenación adecuada
- A2 Valor Ambiental Grado 2
- A Valor Ambiental
- C Catalogado
- M Monumental
- S Solar
- L Espacio Libre de Uso Privado

ACTUAL



Clasificación y Ordenación según condiciones del P.E.R.I. y de las Normas Subsidiarias de Llanes con Informe Favorable de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

PROPUESTA



DIRECTRICES DE INTERVENCION

La Torre del Castillo de Llanes se encuentra en un estado constructivo defificiente, por lo que seria necesaria una intervención que mejore su estado y frene el progresivo deterioro. Por otra parte el entorno engloba una parte del casco antiguo de la ciudad en situación de rehabilitación con una mejora progresiva de su estado.

Las intervenciones que se consideran aconsejables a corto plazo como complementarias de la protección son las siguientes:

- Tratamiento y recuperación de las edificaciones en mal estado o sustitución por otras acordes con la presencia monumental.
  recuperación y tratamiento del espacio de la parcela 02 de la manzana 81930.
- limpieza de la vegetación de la Torre y muros próximos.
- Tratamiento de los pavimentos y ampliación de los espacios de recorrido peatonal.
  Conducción subterránea del tendido eléctrico y telefónico.

PRINCIPADO DE ASTURIAS

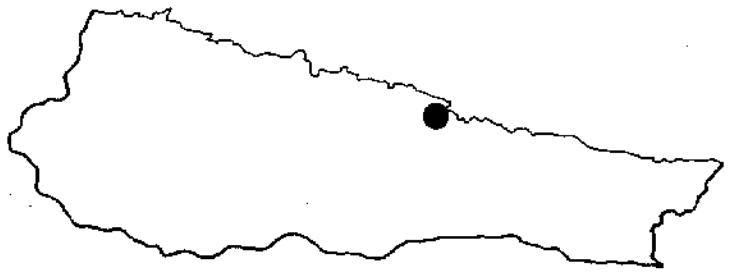
CONSEJERIA DE EDUCACION, CULTURA Y DEPORTES

MONUMENTO	CASINO	Referencia N.º 87
NUCLEO	LLANES	
CONCEJO	LLANES	

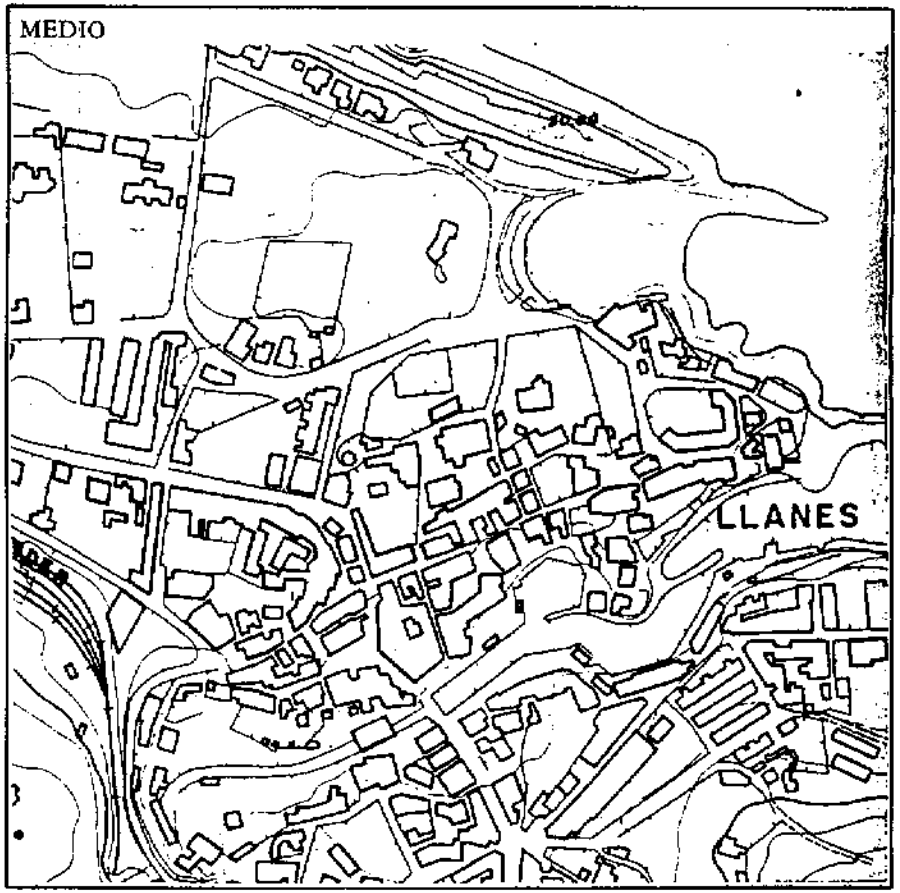
DELIMITACION DEL ENTORNO DE LOS MONUMENTOS DEL PATRIMONIO HISTORICO ASTURIANO 1991

EMPLAZAMIENTO

CONCEJO



MEDIO



(Continúa)

Artículo 135.— Edificación tradicional.

1. Se consideran como 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 del campo, realizadas antes de 1940, fecha a partir de la cual se alteran las pautas constructivas y los modelos culturales de referencia.

Artículo 136.— Edificaciones auxiliares.

1. Si parte del programa de usos en una parcela se desarrolla en edificaciones auxiliares, estas se contabilizan de igual modo que la principal y deben cumplir sus mismas reglas, tanto en disposición como en tratamiento estético; no existe excepción, en este aspecto, para los cobertizos o tendejones, aún cuando presenten alguno de sus frentes, o todos ellos, abiertos.

2. Las construcciones auxiliares deben situarse en la misma parcela que la principal, y su uso se entiende como parte del que se realice en aquella.

3. Si se pretende situar alguna en distinta parcela, se cumplirán las mismas condiciones ya expresadas para el caso de la vivienda, respecto de sus usos auxiliares; vinculación registral en ambas parcelas de forma indivisible, distancia no inferior a 100 metros entre ellas, e iguales condiciones de aptitud en ambas para el desarrollo de uso principal y sus edificaciones.

Artículo 137.— Medida de la construcción.

1. La superficie de las construcciones se expresa por la suma de sus superficies construidas entre todas las plantas, en metros cuadrados, no haciéndose distinción alguna entre construcción principal y auxiliares o entre plantas por debajo o por encima de la rasante del terreno. Se incluyen todas las superficies cerradas con muro o acristalamiento, y la mitad de las que, estando cubiertas, no tengan todo el perímetro cerrado. La medición se hace a cargas exteriores de los muros; o a bordes de cubiertas en las abiertas; o en todo el contorno que presenta más de 1.80 de altura libre, en plantas, bajo cubierta con el techo inclinado.

2. La ocupación de terreno se mide por el porcentaje que representa la superficie construida en planta baja, en todas las edificaciones de la parcela, respecto de la superficie total de la parcela. Las superficies cubiertas pero abiertas se contabilizan en la mitad de su valor.

3. La altura de la edificación se mide, en cada fachada, por la distancia entre el terreno y la línea del alero. Con independencia de cual sea la inclinación del terreno, esa distancia no rebasará, en ningún punto del contorno de cada fachada, de la dimensión que se fija en cada caso como máxima.

Artículo 138.— Alturas de la construcción.

1. Se entiende por altura de la construcción a la distancia vertical entre la rasante del terreno y la cara inferior del forjado o cubierta que constituya el techo de la última planta.

2. La altura máxima en todo punto de la línea de alero respecto de la rasante del terreno será de 7 m. para el caso de división interior en varias plantas, en tipología residencial.

3. Para edificaciones de una sola planta, esa dimensión se fija 3,6 m. para la tipología residencial.

4. En la tipología de nave, la altura máxima en todo punto del desarrollo de la línea de alero será de 5 m. con independencia de que se divida interiormente en varias plantas o no.

Artículo 139.— Alturas y distribución interior de la edificación.

1. Los locales o piezas habitables deberán contar con un altura interior libre mínima de 2,5 m., salvo en rehabilitaciones que no sustituyan los forjados originales.

2. No se fija altura máxima interior para los locales, salvo la que se determina para los edificios completos exteriormente.

3. En plantas bajo cubierta cuyo techo sea la propia cubierta inclinada, se admite la solución de altura libre variable según el faldón, con 1,50 m. como mínimo, y siempre que se alcancen al menos 2,75 m. en algún punto dentro del mismo local, con una altura máxima de 4 m.

4. Respetando los mínimos señalados interiormente para los locales y el máximo general, la distribución interior de niveles es libre.

5. El nivel de alero, en concreto, no tiene porqué coincidir con suelo o techo de planta, o con forjado horizontal.

6. Las plantas que se sitúen bajo rasante se limitarán a ocupar el espacio situado bajo la proyección vertical de los muros exteriores de las plantas superiores.

Artículo 140.— Situación de las piezas habitables dentro de la edificación.

1. Al igual que en el cómputo de superficies, a efectos de la consideración de los locales como habitables, es indiferente su situación dentro de la edificación.

2. A efectos de estas Normas, los sótanos o semisótanos presentan diferencia con las restantes plantas, excepto en lo que afecta al cumplimiento de las condiciones de altura máxima, que son las únicas que se relacionan con la rasante del terreno.

3. Para ser habitable un local precisa tan sólo cumplir con las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en posteriores artículos, y cumplir los parámetros dimensionales mínimos establecidos en las Normas de Diseño en Edificios destinados a vivienda, Decreto 62/1994, de 28 de julio. Consejería de Infraestructuras y Vivienda.

Artículo 141.— Cubiertas.

1. Las cubiertas serán normalmente inclinadas y con pendiente no superior a treinta grados 30º (57,74% de pendiente). Ningún faldón de cubierta puede superar el nivel marcado por el conjunto de todos los demás planos inclinados teóricos trazados desde la línea de alero de todas las demás fachadas.

En los núcleos rurales en el interior del Parque Nacional las cubiertas de los edificios de nueva planta serán de teja cerámica curva tradicional de color rojo.

2. En los Núcleos Rurales o quintanas tradicionales, que se demuestre la existencia de buhardillas o bajo cubiertas, se admite por encima del conjunto de la cubierta la existencia de tales elementos.

3. Se tipifican como buhardillas los castilletes superpuestos sobre los faldones de cubierta destinados a alojar huecos verticales de iluminación, con los siguientes criterios dimensionales:

a) Las dimensiones exteriores de su parte frontal no superiores a 1,50 m. de ancho, y 1,50 m. de alto.

b) La cumbrera de la buhardilla será horizontal, y la separación con otras, si hay varias, no bajará de 2,5 m.

c) La parte frontal vertical nunca se adelantará más allá de la proyección vertical en plano de fachada.

d) La longitud máxima de las mencionadas buhardillas no superará nunca el tercio de la longitud de la fachada a la que de frente, no permitiéndose acumular en la mencionada longitud, las correspondientes a otros planos de fachada, si en éstas no fuesen realizadas los citados cuerpos.

e) La buhardilla en la fachada principal, puede alcanzar 2,5 metros de ancho, sin superar nunca 1/3 de la fachada y siempre sobre el plano de fachada o galería, pudiendo admitirse hacer también lo mismo, y simétricamente, en la fachada opuesta.

4. La línea de alero, que sirve para determinar la altura de las edificaciones, se define como la intersección de las fachadas con los planos vertientes de la cubierta, con independencia de que físicamente exista o no alero sobresaliente.

5. En las fachadas rematadas por hastial, es decir, las que suponen un corte de las cubiertas sin que se produzca vertiente, el borde superior no se considera como línea de alero, aún cuando exista este elemento constructivo, y la altura máxima queda determinada por los trazados de cubierta apoyados en las restantes fachadas.

6. La disposición de aguadas de la cubierta será tal que las fachadas de hastial nunca sean las más largas del perímetro, excepto del caso en 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.

Artículo 142.— Luces rectas.

1. Se consideran como luces rectas las distancias existentes entre los huecos de iluminación y ventilación de fachada de un edificio y cualquier punto de otro edificio o lindero de la finca.

2. Estas distancias se medirán sobre el eje vertical del hueco, desde el plano de fachada, perpendicularmente al mismo y sobre la proyección horizontal.

3. Las luces rectas tendrán una magnitud mínima de:

a) Linderos. Todos los huecos principales de locales habitables mantendrán una luz recta libre a linderos igual al 50% de la altura del edificio de esa fachada, medida desde el suelo del local al que sirve hasta el remate superior de la fachada situada sobre él. En todo caso será como mínimo de 3 m. a linderos de fincas colindantes y a la línea legal de cierre en los que abre sobre vía pública, a excepción de aquellos usos en los que existan alineaciones predeterminadas.

b) Obstáculos verticales. Con otras edificaciones, dentro o fuera de la propia parcela y con cualquier obstáculo permanente interpuesto, sea de fábrica o sea el propio terreno, por razón de desnivel, el 100% de la altura medida desde el nivel del suelo del local al de coronación del obstáculo. En todo caso será como mínimo de 3 m.

c) Obstáculos inclinados. Cuando el obstáculo interpuesto frente al hueco sea el propio terreno, debido a la pendiente, la separación entre la fachada y el comienzo del talud será tal que las sucesivas distancias horizontales que se puedan ir tomando subiendo sobre la vertical del hueco sean siempre al menos iguales al desnivel entre la ladera y el suelo del local.

4. Cada nueva edificación está obligada, no sólo a mantener sus propias luces

rectas, sino a respetar las ya existentes en otras edificaciones, la que se proyecte actuará como obstáculo y deberá distanciarse en consecuencia.

5. Se admite la existencia de mirador o corredor acristalado, interpuesto entre los huecos de iluminación y ventilación de las piezas habitables y el espacio exterior. En estos casos, la distancia de las luces rectas deberá medirse con relación al cerramiento exterior acristalado.

6. Se considerará mirador o corredor acristalado, a estos efectos, un local que cumpla con las siguientes condiciones:

a) No superar en su dimensión perpendicular a fachada, los 1,50 m.

b) Disponer del frente abierto a fachada, cerrado exclusivamente por acristalamiento en toda la longitud de su desarrollo y dentro de la altura normal de ventanas.

c) Estar separado de cualquiera de las piezas habitables del programa normal de que se trate, por muros o acristalamientos, es decir, tratarse de pieza independiente.

7. Las luces rectas de los locales habitables no son renunciables, no pudiendo justificarse, por lo tanto, la edificación a menores distancias de las indicadas, aún cuando el usuario de la casa opuesta estuviera dispuesto a admitirlo.

Artículo 143.— Retranqueos.

1. Las edificaciones deberán mantener en cualquier punto de su perímetro (incluidos voladizos, terrazas y aleros, que sean superiores a 60 cms), una distancia a todo punto de los linderos, incluido el que separa de vía pública, al menos igual al 50% del desnivel existente entre la rasante en el lindero de que se trate, y la línea de remate superior de la fachada situada frente a éste. El desnivel y la distancia deberán guardarse en todo punto del contorno de linderos, y se medirán perpendicularmente a éstos.

En el lindero que de frente a vía pública no se medirá a su posición actual, sino a la de retiro obligatoria para cierres, si ésta es diferente.

El retranqueo se suprime en los siguientes casos:

a) Linderos con colindantes: Si existe acuerdo mutuo en tal sentido, o si el colindante ya estuviera adosado.

b) Frente a vía pública: Si se trata de línea de edificación consolidada, dentro del núcleo rural.

2. Si una edificación cuenta con zonas o cuerpos de diferentes alturas, cada uno de ellos guardará los retranqueos que le correspondan separadamente.

3. El retranqueo, salvo en los casos de adosamiento que quedan descritos, no bajará de 3 m. ni de los específicamente fijados para usos concretos. Se medirá en proyección horizontal y se regulará por la proporción fijada en el punto 1 de este artículo, si resulta ser mayor que las aquí citadas.

SECCION II. CONDICIONES HIGIENICAS

Artículo 144.— Iluminación.

1. Todos los locales o habitaciones habitables de las viviendas, para asegurar una adecuada iluminación, dispondrán de ventanas con su superficie acristalada mayor o igual a 1/8 de la superficie útil de la habitación. Podrán exceptuarse de esta condición a los cuartos de aseo.

2. Los locales habitables correspondientes a usos distintos del de vivienda, que estén destinados a la permanencia de personas, deberán contar, por analogía, con iluminación similar a la exigida para la vivienda, o iluminación artificial que cumpla con las condiciones establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

3. Toda ventana principal, es decir, de las que forman la superficie obligatoria del apartado 1, estará situada de tal forma que se cumplan las condiciones mínimas reguladas para Luces Rectas.

Artículo 145.— Ventilación.

1. Todas las habitaciones tendrán superficies practicables de las ventanas de al menos 1/12 de la superficie útil de la habitación, para garantizar al usuario de viviendas la posibilidad de ventilaciones instantáneas, con independencia de los sistemas de ventilación permanente. Los cuartos de aseo podrán ventilarse mediante conducto homologado de ventilación forzada estática o dinámica.

2. Los locales de uso distinto al de vivienda, con permanencia de personas, deberán contar con sistemas de ventilación forzada en las condiciones mínimas que, en su caso, se regule en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

SECCION III. TRATAMIENTO DE PARCELA

Artículo 146.— Movimientos de tierras.

1. Los movimientos de tierras son actos sujetos a licencia municipal. En función de la causa que los motiva, pueden ser de dos tipos:

a) Motivados por realización de canteras o minería. Se sujetarán a las condiciones fijadas para este tipo de uso.

b) Destinados a modificar la topografía del terreno, por razón de su utilización agraria. Podrán autorizarse movimientos de tierras en zonas donde esa operación no suponga alteración de los valores que en cada una de ellas se trata de proteger.

2. En el interior del Parque Nacional no se contempla la posibilidad de realizar movimientos de tierras fuera de los núcleos rurales, salvo obras de interés público o en casos debidamente justificados, siempre con autorización previa del Parque Nacional

3. 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 del manto de tierras nutrientes para la cobertura vegetal. 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 NU EP es la prohibición de los movimientos de tierras, siendo tan sólo aceptables cuando su finalidad sea precisamente el mejoramiento de los valores que allí se trata de proteger, con el estudio previo y la excepcionalidad que ello supone.

4. Motivados por la realización de construcciones o instalaciones. Cuando en una parcela se autorizan construcciones, suele ser conveniente la realización simultánea de movimientos de tierra. Sea ésta u otra la causa que motiva la operación, los movimientos de tierras dentro de una parcela, respetarán, en todo caso, los niveles del terreno en linderos con otras parcelas, excepto que se actúe de común acuerdo. Los taludes de transición entre el nivel de terreno en otras parcelas y la propia no podrán hacerse con inclinación mayor de 30º (57,74% de pendiente). Y en todo caso, se resolverá en terreno propio la circulación de aguas superficiales, si el movimiento de tierras altera el régimen de circulación de esas aguas existente con anterioridad.

5. En interior de las parcelas y para el tipo de movimiento de tierras motivado por construcciones o instalaciones, se respetarán, además, las siguientes condiciones:

a) Un desmonte o terraplén no podrá tener una altura igual o superior a 3 metros medidos desde la base del talud o desmonte.

La base de los terraplenes deberán retranquearse 3 metros a los linderos colindantes.

Los desmontes deberán retranquearse 2 metros a los linderos colindantes.

b) En el caso de exigir dimensiones superiores deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a 2 metros y pendientes inferiores al 100%. En puntos de topografía muy accidentada e implantación necesaria, podrán autorizarse otras soluciones más extremas, aportando documentación suficiente que garantice lo adecuado de la propuesta.

c) Todo edificio situado en cualquiera de las fincas colindantes deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 m.

d) Los movimientos de tierra motivados por la realización de construcciones, deben determinarse en el proyecto de éstas.

Artículo 147.— Cierres de fincas.

1. Los cierres de fincas, deberán hacerse preferentemente con los materiales y procedimientos tradicionales preexistentes y dominantes en la zona y en su defecto por medio de estacas y alambradas, o por medio de seto vivo, o con ambos procedimientos simultáneamente. Con una altura que no rebase de 2 m. sobre el nivel del terreno del lado del cierre que sea más bajo; y con posibilidad de ser reducida esa altura hasta un total de 80 cm. como máximo, cuando el cierre separa de una camino o vía pública, y, por razones paisajísticas, no deba encajonarse la vista desde ésta. La reducción se establece, en general, en las carreteras comarcales y locales, cuando transcurren en el lado de la vía en el que el terreno está a menor cota. Igual limitación se fija en caminos de recorrido pintoresco. No se permitirán los cierres con alambre de espino en ningún caso.

2. En fincas edificadas, se permitirá ejecutar muros de fábrica en torno a las edificaciones, encerrando un espacio en torno a ellas (análogo a la corrada tradicional), que no tiene necesariamente porqué ser coincidente con la parcela completa; del modo siguiente:

a) Con una altura máxima de 1,50 m. sobre el terreno a cualquiera de sus dos lados y ejecutado en mampostería de piedra cuajada u otros materiales que sean revocados exteriormente.

Se prohíben los aparejos de bloques de hormigón y ladrillos vistos.

b) Por encima de la altura de 1,50 m. puede disponerse hasta 2,50 m. de altura, verja metálica o alambrada, y seto vivo en todo caso. No autorizándose en cambio el uso de celosía de hormigón o cerámica.

3. Cuando la edificación forme parte del compacto de un núcleo rural, puede admitirse que el cierre de la casa se ejecute de los mismos materiales que componen la edificación principal, no precisándose, en este caso, la plantación de seto vivo exterior que los recubra.

4. Los nuevos cierres a realizar frente a vías públicas deberán de guardar dis-

tancias y retiros que determina la Ley de Carreteras y el Reglamento de 8 de febrero de 1977, y la Ley 13/1986, de 28 de noviembre, de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias, número 288, del 13 de diciembre de 1986), así como:

a) En caminos, la mayor entre 3,5 m. al eje de la vía o 50 cm. al borde del pavimento; en los casos de cierre diáfano provisional o precario de estacas con alambre 1 m. al borde.

5. En travesías de carreteras y caminos por Núcleos Rurales los retiros de cierres se regulan de modo especial, que se especifica al tratar de ese tipo de Suelo No Urbanizable. Dentro de los Núcleos Rurales, de cualquier modo, toda vía pública se considera al menos como camino, y nunca como dimensión mínima, en todas las vías no señaladas como carreteras.

6. La utilización de muros de fábrica, en piedra cuajada u hormigón fundido revestidos exteriormente con revocos, podrá autorizarse igualmente en tramos del cierre general de una finca que realicen funciones de contención de tierras o de protección en zonas inundables. En ambos casos, el problema deberá quedar razonado y demostrado, y la utilización de muro de fábrica se limitará a la zona que presente esa circunstancia, sin rebasar, en el caso de la contención de tierras, del nivel del terreno en su lado más alto.

7. 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 actuales. Los movimientos de tierras autorizados en estas Normas nunca dan lugar a muros de contención, sino a taludes inclinados formados por las propias tierras.

8. En todas las vías públicas la Administración conserva el derecho a crear o mantener las sangraderas, o puntos de salida de las aguas pluviales desde la caja del camino a las fincas colindantes. Se podrán establecer de tal modo que las distancias entre ellas oscilen entre 25 y 50 m. y deberán respetarse al ejecutar cierres o movimientos de tierras.

9. Junto a ríos de caudal permanente deberán retirarse los cierres al menos tres 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.

10. Los cierres de fincas en el interior del Parque Nacional serán preferentemente a base de setos vivos de matorral o arbolado o de mampostería de piedra caliza. En los núcleos rurales se debería estudiar una tipología más concreta que la señalada en las normas, acorde con criterios de estética adecuados.

SECCION IV. CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 148.— Condiciones estéticas.

COMPOSICION ARQUITECTONICA.

1. Las nuevas construcciones, sean de tipología residencial, de nave, o incluso auxiliares, se ajustarán a la estética de las mismas tipologías de modelos tradicionales existentes en el Concejo de Cabrales.

2. Toda solicitud de licencia o autorización de edificación justificará documentalmente su buena relación con ese modelo por medio de la presentación de fotografías o dibujos del entorno y de las edificaciones tradicionales más próximas.

3. Quedan expresamente prohibidas las edificaciones para vivienda unifamiliar que imiten la tradicional construcción de hórreos o paneras.

Artículo 149.— Relación de las condiciones de estética.

1. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse.

2. Se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de los caminos o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

3. Condiciones generales:

a) Las construcciones deberán adecuarse al entorno respetando básicamente los siguientes conceptos:

a.1. Tipología tradicional.

a.2. Color y piel.

a.3. Sistemas o formas tradicionales de implantación.

a.4. Topografía existente.

a.5. Escala tanto en altura como en planta.

b) Los materiales que se recomiendan son:

b.1. Fachadas: pintura o piedra del lugar.

b.2. Cubiertas: serán de teja cerámica curva y también teja mixta con honda grande de color rojo.

b3. Interior: libre.

b4. Planta baja: formará necesariamente unión formal con el resto de la fachada, tanto si la construcción afecta a todo el edificio o sólo a esta planta. Es necesario por tanto que el Proyecto Técnico contemple este aspecto.

c) Podrá, no obstante, ser posible la realización de nuevas arquitecturas de carácter singular, que no se ajuste a l descrito en estas ordenanzas, siempre que estén proyectadas con la calidad y respeto que merece el medio donde se enclavan. Su tramitación debería contar con el visto bueno de la CUOTA y del Ayuntamiento.

d) Los vuelos de las edificaciones serán de materiales ligeros (madera, cristal y hierro). En este sentido no se podrán volar forjados cerámicos sin reducir adecuadamente su canto final.

e) Las cubiertas serán inclinadas, con encuentros regulares no pudiendo aparecer encuentros verticales, salvo la aparición puntual de alguna buhardilla con las características de las del entorno y pensada exclusivamente para procurar la integración formal.

f) La altura máxima de la edificación será de dos plantas con la posibilidad del aprovechamiento del bajocubierta si se cumplen los requisitos de los artículos concordantes.

g) Las edificaciones como máximo y en composiciones en fila, tendrán un frente unitario de 21 m.

h) La cubierta tendrá como máximo 30º de inclinación a no ser que siga la inclinación justa de uno de los colindantes tradicionales.

i) Vuelos permitidos dentro de la propia parcela:

i.1. Galería: altura total de suelo a techo, vuelo máximo 1m. y longitud mínima 2 m.

i.2. Balcones: ancho máximo 1,5 m., vuelo máximo 0,60 m. Composición de la carpintería y de los herrajes: vertical.

i.3. Miradores: descritos en el artículo 142.6.

j) La edificación guardará en los casos que así lo permita la Norma, cornisa con cualquiera de los edificios colindantes tradicionales (si es edificación entre medianeras).

k) La edificación tendrá la planta baja a 1,5 m. como máximo de la cota media del camino. Se permiten viviendas en planta baja.

l) Los edificios dotacionales deberán guardar en lo posible estas condiciones, pero en determinados casos dado su carácter público y singular podrán tener una composición unitaria.

m) No se permitirán medianerías al descubierto debiendo ser tratadas con los mismos materiales de fachadas.

n) La Corporación Municipal exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso, al mismo tiempo que podrá acordar la aplicación de las regulaciones anteriores a cualquier edificación ya existente que, en forma notoria y permanente esté en contraposición con estas Normas.

4. Estas condiciones generales tienen carácter acumulativo con las que se señalan en otros apartados de estas Normas.

En el interior del Parque, además se cumplirán las medidas siguientes:

Las fachadas de los edificios públicos o privados, así como sus medianeras y paredes unidas al descubierto, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética. Se pondrá especial cuidado en armonizar los sistemas de cubierta, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. Se prohibirá la utilización en las fachadas e instalaciones colores fosforescentes o chillones, así como elementos metálicos o de plástico que produzcan brillos, a no ser por causa justificada. Los cuerpos construidos sobre la cubierta del edificio: depósitos de agua, chimeneas, paneles de captación de energía solar, deberán quedar integrados en la composición del edificio u ocultos. Del mismo modo no serán visibles, siempre que sea posible, las líneas de conducción eléctrica y telefónica, así como las antenas de televisión y radio.

Artículo 150.— Construcciones prefabricadas.

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 los edificios en las distintas situaciones consideradas. No se permiten construcciones prefabricadas para uso como vivienda en el interior del Parque Nacional.

1. Sus condiciones de autorización corresponderán a las de uso o actividad que sobre las mismas pretenda realizarse y, además, toda edificación prefabricada, debe-

rá contar con la previa aprobación del prototipo por el Ayuntamiento y cumplir las condiciones del Acuerdo CUOTA de fecha 13 de abril de 1994.

Artículo 151.— Publicidad.

1. La publicidad de rótulos con el nombre o contenidos enunciativos de las actividades comerciales 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. No se permitirá, en todo el Suelo No Urbanizable, la colocación de carteles, soportes, ni en general vallas publicitarias de las denominadas de publicidad exterior.

3. Asimismo, queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales, bien sean bordes de carreteras, o partes visibles del territorio.

4. Los rótulos no tendrán materiales ni colores disonantes. Su dimensión máxima será de 0,40 m. de largo x 0,60 m. de alto pudiéndose realizar en voladizo y siempre sobre plantas bajas comerciales.

5. 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 152.— Emplazamiento de las edificaciones.

1. Además de cumplir las condiciones generales ya expresadas en el resto de este Título, en todos los casos deberá estudiarse y justificarse el emplazamiento de las edificaciones en relación con el paisaje circundante. Podrá denegarse, pese al cumplimiento de las restantes condiciones de uso y edificación, la autorización para construir en lugares concretos, tales como divisorias de aguas o puntos topográficamente realzados, si con ello se producen efectos negativos sobre el escenario general.

Artículo 153.— Generalidad de las Condiciones Estéticas.

1. Todos los actos sujetos a licencia en el SNU son objeto de las presentes Condiciones Estéticas, conforme al artículo 138 del T. R. de la Ley del Suelo.

2. Las autorizaciones que, con sujeción al artículo 244 del T. R. de la Ley del Suelo, soliciten los órganos del Estado o entidades de Derecho Público, deberán justificar igualmente el cumplimiento de la normativa general de adaptación al ambiente rural.

TITULO V
CATEGORIAS DE SNU CONDICIONES PARTICULARES DE USO

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 154.— Categorías de SNU Suelo No Urbanizable.

1. A los efectos de estas Normas se distinguen las siguientes categorías de SNU:

a) SNU EP - DE ESPECIAL PROTECCION.

1. SNUEP (PM) - Pastizal de montaña.

2. SNUEP (M) - Majada.

3. Delimitación Parque Nacional de los Picos de Europa.

b) SNU IA - DE INTERES AGRICOLA.

c) SNU IV - DE INTERES DE VEGA.

d) SNU IF - DE INTERES FORESTAL.

e) SNU GE - GENERICO DE EQUIPAMIENTO.

f) SNU GI - GENERICO INFRAESTRUCTURAS

g) SNU NR - NUCLEO RURAL.

1. SNU NR(P) - NUCLEO RURAL PROTEGIDO.

2. Se delimitan y recogen como hecho existente el núcleo rural el cual constituye una categoría específica del SNU.

3. La presente división en categorías, se desarrolla en los siguientes artículos, responde a criterios de protección en razón del contenido y valores que los definen. En caso de dudas interpretativas, se estará a lo más favorable a los fines y objetivos de preservación de los valores de la zona.

CAPITULO II
SNUEP. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

Artículo 155.— Concepto y definición de las áreas de Especial Protección.

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable de Especial Protección a los efectos de estas Normas, aquellos terrenos que deben preservarse en razón de sus especiales valores agrícolas, ganaderos o forestales, naturales, ecológicos, paisajísticos o culturales, así como aquellos que se encuentren en el interior del Parque Nacional y no se incluyan en las zonas previstas en el PRGU como "Zonas de Asentamientos Tradicionales".

2. Estarán sujetos a las medidas de protección que, por razón de su naturaleza y características, se fijarán en las condiciones particulares de esta categoría de suelo.

3. Su situación y extensión quedan reflejadas en los mapas de zonificación escala 1:10.000 con la abreviatura SNUEP.

4. Las áreas más significativas por importancia y dimensión dentro del concejo de Cabrales son:

a) Protección de la vegetación arbolada, fundamentalmente hayedos, castañedos y bosquetes mixtos.

b) Protección de la vegetación de ribera.

c) Protección kárstica (dolinas, lapiaz, cuevas y cuetos), en zona de montaña.

d) Protección de paisajes kársticos utilizados por el hombre como majadas y pastizales de montaña.

e) Protección en torno a edificios catalogados.

f) Espacios protegidos con carácter preventivo.

Artículo 156.— EP. Normas de protección de carácter general.

1. Se prohíbe toda actividad, edificación o cambio de uso, que pueda implicar la transformación del destino o naturaleza o lesione el valor específico que deba protegerse, natural, ecológico o paisajístico, cultural o agrario.

2. Usos permitidos. Se consideran como tales, además de los específicos de protección, conservación y mejora, los usos tradicionales agrarios, que mantengan sus actuales superficies e intensidades, evitando el deterioro de las condiciones ecológicas protegidas: agricultura extensiva, horticultura y ganadería extensiva (pastoreo), y evitando el deterioro de las condiciones ecológicas protegidas.

Se permite el uso tradicional de las cabañas y cuadras existentes, agrupadas en las distintas majadas del concejo, autorizándose únicamente las obras de reconstrucción y mejora de las mismas, utilizando los criterios estéticos y materiales tradicionales.

Asimismo podrán llevarse a cabo usos de recreo extensivo y ocio pasivo, siempre que no impliquen ninguna clase de infraestructura, urbanización o cambio de uso, ni utilización de vehículos motorizados desvinculados de las explotaciones agrícolas.

3. Usos autorizables. La repoblación forestal de conservación y la regeneración arbórea exclusivamente con especies autóctonas.

La construcción de cuadras y edificaciones con uso ganadero y pastoreo en edificaciones existentes de menos de 100 m^2 de superficie construida, o donde haya fincas que se encuentren cerradas para uso ganadero.

Aquellos usos declarados de utilidad pública e interés social que por sus necesidades específicas deban implantarse en esta categoría de suelo así como las edificaciones e instalaciones asociadas a los mismos, previo control del órgano medioambiental oportuno.

4. Usos prohibidos. Quedan prohibidos en estas áreas todos los restantes usos posibles. La implantación de vivienda familiar, las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas y cualesquiera otra construcción o edificación de las previstas o no como posibles en estas Normas.

No podrán tampoco realizarse obras de infraestructura ajenas a los usos tradicionales agrarios, movimientos de tierras, etc., ni extracciones ni canteras.

5. Como principio general de conservación de estas áreas, la destrucción accidental o provocada de los elementos naturales, flora, fauna o aguas, no modificará su consideración de SNU EP, pero adquirirán la calificación de áreas a regenerar, con las mismas limitaciones que les hubiera correspondido con anterioridad.

Artículo 157.— Normas de protección de carácter particular.

Los espacios propuestos para ser protegidos en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias, Parque Nacional de los Picos de Europa, se incluye en esta categoría de Suelo, sin perjuicio de la delimitación definitiva, como garantía de protección preventiva.

A continuación se desarrolla el modo de realizar la protección de las distintas áreas que reúna cualquiera de los valores antedichos, aún cuando ellos se sitúen en otras zonas de Suelo No Urbanizable.

1. Manchas forestales. Se trata de las manchas forestales atlánticas o mediterráneas cuya supervivencia está amenazada por los procesos de erosión de carácter fundamentalmente antrópico y que por ello mismo deberán ser protegidas. Esta subcategoría acoge los bosquetes de encinas, castaños en los niveles más bajos del concejo y las manchas residuales de hayas localizadas por encima de los 400 m. Las explotaciones de maderas y leñas en el interior del Parque Nacional estarán reguladas por sus instrumentos de gestión (PRUG). Asimismo la caza y la pesca se consideran usos incompatibles con el criterio del parque.

a) Se permite la explotación forestal, por entresaca y sujeta a los programas que aseguren la renovación natural, o en su caso ayuda, del bosque natural, según los planes de legislación correspondiente.

b) Se permiten los usos de ganadería extensiva, en análogas condiciones a las existentes, o sometidas a una planificación que garantice la no degradación del suelo.

c) Se permitirán asimismo el recreo y ocio pasivo, así como la caza y pesca, dentro de las limitaciones de carácter general o particular que pudieran establecerse para alguno de estos espacios.

d) Aquellos usos declarados de utilidad pública e interés social que por sus necesidades específicas deban implantarse en esta categoría de suelo así como las edificaciones e instalaciones asociadas a los mismos, previo control del órgano medioambiental oportuno.

e) Se prohíben los restantes usos, no sujetos a las normas de la legislación forestal.

f) La tala se considera acto sujeto a licencia.

2. Protección kárstica. Los elementos del relieve kárstico tienen cabida en esta subcategoría en razón de sus especiales valores naturales, confiriéndole, un interés particular, y por ello, se considera que necesitan una protección paisajística acentuada.

Por otra parte, al tratarse de elementos clave en la comunicación de galerías subterráneas y la superficie, jugando un papel fundamental en la contaminación de las aguas. Las normas a seguir en esta zona son similares a las de las zonas anteriores y no hay usos permitidos ni autorizables.

3. Protección Histórico-Cultural. Según la clasificación de usos de estas Normas, los permitidos en esta zona son la agricultura extensiva y la ganadería vinculada a la explotación del suelo, debiendo situarse sus edificaciones propias fuera de la zona aquí descrita. No se contemplan usos autorizables o incompatibles, quedando simplemente prohibidos los que no se han citado como permitidos.

Asimismo, y debido a la imposibilidad de delimitar las áreas, así como, las características especiales de protección de algunas de éstas, se detallan a continuación los siguientes ecosistemas con el fin de preservarlos de un deterioro irreversible:

a) Protección Ecológica. Incluye este grupo de zonas tanto a los cursos de agua que tengan asociado vegetación de ribera, las cabeceras de arroyos, las comunidades vegetales muy frágiles por las condiciones del medio (conservación forestal y de cauces), y los rodales de bosque autóctono.

Se recomienda el favorecimiento sin restricciones de la vegetación propia de las riberas de los cursos de agua, especialmente en los tramos de cabecera, por la trascendencia que tienen en la defensa contra la erosión y la diversidad que confieren a un paisaje cada vez más desprovisto de vegetación arbórea.

Los usos permitidos en estas zonas son la agricultura, la ganaderías y los forestales.

b) Protección de Recursos Hídricos. Se incluyen en este apartado de protección a los cauces distintos de los contenidos en la zona de protección kárstica y, por lo tanto, situados en otras zonas de Suelo No Urbanizable.

Las construcciones, extracciones de áridos, establecimientos de plantaciones, obstáculos y otras instalaciones que se sitúan a una distancia de protección inferior a la de 100 m. en proyección horizontal a partir de ambos límites del álveo de los cauces públicos, lagos y lagunas, serán actos sujetos a licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable (artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

Respecto a la repoblación de márgenes, deberá tenerse en cuenta la Ley de 18 de octubre de 1941, sobre repoblaciones de ribera y arroyos.

Se prohíbe extraer de los cauces las rocas, arenas y piedras existentes en los mismos, salvo autorización conforme a la legislación específica y previo estudio del impacto a producir que demuestre su carácter irrelevante.

c) Singularidades Paisajísticas: Son elementos o particularidades del paisaje, o de belleza o rareza singulares como peñones, piedras o árboles singulares de edad y porte extraordinarios, cascadas, desfiladeros y elementos de valor geomorfológico. Es muy difícil su catalogación.

Como norma para su preservación, se fija la obligatoriedad de establecer una zona de respeto o defensa, que consiste en una zona exterior de 100 m. entorno al elemento a proteger.

En la zona de defensa se prohíbe todo tipo de edificación o actuación de movimiento de tierras, infraestructuras o modificación de la vegetación, que pueda transformar el entorno.

Artículo 158.— Cauces Públicos, concepto, definición y régimen particular de usos.

1. Se consideran SNU de EP todos los cauces públicos.

2. En los bienes integrados en el Dominio Público Hidráulico, así como su zona de servidumbre y policía (5 y 100 metros desde las márgenes de los cauces públicos respectivamente), establecidos en la legislación vigente en la materia, Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y su reglamento, Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, además de las limitaciones de uso, establecidas en las presentes Normas, toda modificación de las condiciones naturales de las rasantes, del arbolado o la vegetación natural, del curso de agua, o toda extracción de áridos o edificación, estará sujeta a previa autorización administrativa, que será otorgada por la Confederación Hidrográfica del Norte de España. La intervención en los cauces del interior del Parque Nacional, está sujeta a autorización por parte del propio Parque Nacional.

3. Lagos y lagunas: Se considera de protección integral, por lo que será de aplicación el régimen de usos expuesto para Singularidades Paisajísticas y exigirá autorización expresa toda actividad que pueda producir contaminación con vertidos directos o indirectos.

CAPITULO III
SNUIA. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES AGRICOLA

Artículo 159.— Concepto y definición de las áreas del S.N.U de interés agrícola.

1. Está constituido por aquellos terrenos cuyo interés principal estriba en su vocación productiva, agrícola (cultivos y praderías).

En este tipo de suelo se tolerará la ubicación de las edificaciones necesarias para el mantenimiento actividad productiva, estableciéndose sus dimensiones máximas en función del correcto dimensionamiento de las explotaciones.

2. Las zonas planas, que tradicionalmente han sido tierras de gran rentabilidad tanto desde el punto de vista agrícola como ganadero.

3. Se trata de tierras fértiles puestas en cultivo parcialmente y definidas a través del mapa de los usos de suelo y de vegetación. Se compone del conjunto de tierras de labor y praderías.

4. Zonas generalmente relacionadas con núcleos rurales de montaña, ya deforestadas antaño para uso de huertos, cultivos, etc.

5. Son las unidades más importantes con vistas a la conservación de los valores productivos, por lo que se consideran excluyentes para la implantación de instalaciones estantes o de cualquier actividad que suponga riesgo para este recurso. Sería muy deseable el desarrollo de campañas de orientación sobre la rotación más idónea de los cultivos, la conveniencia de emplear los abonos orgánicos naturales y la limitación de los recursos sintéticos a las necesidades imperiosas de tratamiento de algunos suelos, las luchas contra las plagas o los riesgos derivados del empleo de pesticidas o herbicidas.

Este suelo corresponde a las áreas representadas en el mapa del concejo a escala 1/10.000 con la abreviatura IA.

Artículo 160.— SNU IA. Normas de carácter general.

1. Dado el carácter básicamente productivo de las áreas que constituyen esta clase de suelo, los usos preferentes serán los de mantenimiento de la capacidad productiva.

2. Se prohíbe el cambio de uso agrícola a forestal con especies no autóctonas de crecimiento rápido, (coníferas y eucaliptos).

3. 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 161.— SNU IA. Régimen particular de usos.

Los usos considerados a continuación, únicamente lo serán en tanto cumplan las condiciones urbanísticas establecidas en el Título III, para el uso o edificación asociada de que se trate y respecto a esta categoría de suelo.

1. Usos Permitidos:

a) Ganadería vinculada a la explotación del suelo.

b) Actividades agrícolas en sus modalidades extensiva e intensiva.

c) Ampliación de edificaciones agrícolas existentes y construcción de nuevas instalaciones directamente vinculadas a la explotación, (viveros e invernaderos).

2. Usos Autorizables:

a) Piscícola.

b) Actividades relativas a infraestructura: cuando no exista posibilidad de utilizar otro SNU de inferior categoría.

c) Industrias vinculadas al medio rural: solamente las correspondientes a explotación familiar agraria, o talleres o artesanales vinculados a viviendas existentes.

d) Equipamientos y Servicios: Dotaciones de ocio + edificaciones auxiliares.

e) Equipamientos especiales: Cementerios.

f) Vivienda familiar de carácter agrario, con las siguientes condiciones:

Altura: 2 plantas y 7 m. de máximo.

Si es una vivienda agrícola de nueva construcción, deberá respetar las siguientes condiciones territoriales:

f.1 Superficie edificable mínima de 2.500 m² y 10.000 m² vinculados de terreno.

f.2 Disponer en todo caso de suficiente suelo agrícola para garantizar la explotación agrícola.

g) Uso agrohostelero (casas de aldea, albergues de turismo rural, etc.), que estén regulados por algún régimen normativo del Principado de Asturias, y que estén vinculados a una explotación agrícola preexistente a la entrada en vigor de estas normas de la que siempre será complementaria.

3. Usos Incompatibles:

a) Industrias Extractivas: Canteras y actividades Mineras.

b) Industria Vinculada al Medio Rural: Talleres de Automóviles, Depósitos al Aire Libre y otras Industrias transformadoras.

c) Equipamientos y Servicios: Dotaciones a Nivel Local y Municipal, Comercio Local y Municipal, Relación Nivel 1, Hotelero Nivel 1 y Campamentos de Turismo.

d) Equipamientos Especiales: Mataderos y Vertederos.

4. Usos Prohibidos:

Todos los demás, en especial la vivienda de segunda residencia, con la excepción de los usos de industria extractiva que, con la existencia demostrada de posibilidades de explotación, podrá autorizarse cumpliendo los requisitos que corresponden a Usos Incompatibles.

CAPITULO IV. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES DE VEGA

Artículo 162.— Concepto y definición de las áreas del S.N.U de interés de vega.

Constituido por las vegas aluviales de los ríos Cares y Casaño.

1. Estos terrenos combinan un alto interés tanto desde el punto de vista productivo como desde el punto de vista paisajístico; además, entrañan riesgos de inundación. Por todo ello su régimen de usos será similar al suelo no urbanizable de interés agrícola, pero más restrictivo en cuanto a los usos que impliquen edificación.

2. Se trata de zonas provistas de suelos de gran productividad, de suaves pendientes, o incluso llanos ricos en nutrientes, con abundancia de elementos finos de origen aluvial o de la transformación de sustrato calizo, con humedad suficiente en todo el año, etc. Deben dedicarse a los aprovechamientos agrícolas y ganaderos, como se viene haciendo tradicionalmente (maíz, patatas, nabos, forrajeras en general, y en las exposiciones más favorables, hortícolas de primor: guisantes, habas de diversas clases, zanahorias, tomates, etc.).

Este suelo corresponde a las áreas representadas en el mapa del concejo a escala 1/10.000, con la abreviatura IV.

Artículo 163.— SNU IV. Normas de carácter general.

1. En esta categoría se han incluido las vegas propiamente dichas, es decir, aquellas tierras llanas, bajas y fértiles situadas a ambas márgenes del río y aquellas otras que bordean los cursos altos aún salvando pendientes superiores al 15%, siempre que exista en ellas un uso agrario del suelo. Estas áreas, por su alto valor agrícola y por su escasez en un territorio muy accidentado, deben ser protegidas de usos no agrícolas que pueden resultar irreversibles.

2. Las zonas de vega, con unos suelos planos y muy ricos, deben tener un uso exclusivamente agrícola, conduciendo las edificaciones hacia zonas marginales de aquellas como las bajuras de los montes y en las zonas de valle no productivas, donde aflore la roca viva.

Artículo 164.— SNU IV. Régimen particular de usos.

Los usos considerados a continuación, únicamente lo serán en tanto cumplan las condiciones urbanísticas establecidas en el Título III, para el uso o edificación asociada de que se trate y respecto a esta categoría de suelo.

1. Usos Permitidos:

Los mismos que se asignan al SNU IA.

2. Usos Autorizables:

a) Piscícola.

b) Actividades relativas a infraestructura: cuando no exista posibilidad de utilizar otro SNU de inferior categoría.

c) Industrias vinculadas al medio rural: solamente las correspondientes a explotación familiar agraria, o talleres o artesanales vinculados a viviendas existentes.

3. Usos prohibidos:

Todos los demás usos enunciados en el Título III, así como las edificaciones asociadas.

CAPITULO V
SNUIF. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES FORESTAL

Artículo 165.— Concepto y definición de las áreas del S.N.U de Interés Forestal.

Constituido por suelos que presentan características de naturaleza química o topográfica poco adecuadas para el uso agrícola o ganadero.

Presentan un estado de deterioro importante, aunque su mayor interés no reside en la actualidad en el aprovechamiento que de ellos se hace, sino en su papel ambiental en cuanto al paisaje cultural del que forman parte. Como modo de optimizar el aprovechamiento del espacio, así como por constituir biotipos que suponen refugios para la fauna.

Este suelo corresponde a las áreas representadas en el mapa del concejo a escala 1/10.000 con la abreviatura IF.

Artículo 166.— SNU IF. Normas de carácter general.

En este tipo de suelo, el objetivo será la creación de masas de Bosque Autóctono y Bosque Protector, susceptibles de explotación y aprovechamiento controlado. Se permite la tala por entresaca, sujeta a los programas que aseguren la renovación natural o siempre que, con repoblaciones adecuadas, se mantenga su carácter protector. Se prohíbe expresamente la repoblación con especies no autóctonas de crecimiento rápido (coníferas y eucaliptos).

Artículo 167.— SNU IF. Régimen particular de usos.

Los usos considerados a continuación, únicamente lo serán en tanto cumplan las condiciones urbanísticas establecidas en el Título III, para el uso o edificación asociada de que se trate y respecto a esta categoría de suelo.

1. Usos Permitidos:

a) Forestales: Se permite la explotación forestal exclusivamente por entresaca y sujeta rigurosos programas que aseguren la renovación natural, o en su caso ayudada, del bosque natural, según los planes de la legislación correspondiente. las talas se considerarán actos sujetos a licencia y estudio de Impacto Ambiental.

b) Ganaderos: Ganadería vinculada a la explotación del suelo o Extensiva.

2. Usos Autorizables:

a) Forestales: Regeneración Arbórea.

b) Piscícolas.

c) Equipamientos y Servicios: Dotaciones de ocio + edificaciones auxiliares.

d) Equipamientos especiales: Cementerios.

e) Infraestructuras: Comunicaciones: Nuevas Vías de Comunicación.
Tendidos Aéreos: Eléctricos de Baja y Media Tensión y Tendidos de Teléfono.

3. Usos incompatibles:

a) Industrias Extractivas: Canteras y actividades Mineras.

4. Usos prohibidos:

Todos los demás usos enunciados en el Título III, así como las edificaciones asociadas.

CAPITULO VI
SNUGE. SUELO NO URBANIZABLE GENERICO DE EQUIPAMIENTO

Artículo 168.— Concepto y definición de las áreas del S.N.U Genérico de Equipamiento.

1. Son lugares muy concretos, localizados expresamente para albergar las infraestructuras que satisfagan la demanda colectiva del concejo.

2. Estos lugares, junto con los núcleos y conjuntos de edificios aislados constituirán la base sobre la que se articula la oferta turística, evitando la dispersión por el territorio.

Este suelo corresponde a las áreas representadas en el mapa del concejo a escala 1/10.000 con la abreviatura SNUGE.

Artículo 169.— SNUGE. Normas de carácter general.

1. Serán posibles, en general, usos vinculados al deporte, la sanidad, la hostelería y los espacios de ocio.

2. El criterio de localización ha sido, por un lado, la propiedad pública del suelo, que permitirá implantar determinados equipamientos colectivos y por otro, su vinculación con espacios de alto interés estratégico turístico.

Artículo 170.— SNU GE. Régimen particular de usos.

Los usos considerados a continuación, únicamente lo serán en tanto cumplan las condiciones urbanísticas establecidas en el Título III, para el uso o edificación asociada de que se trate y respecto a esta categoría de suelo.

1. Usos Permitidos:

a) Ganadería vinculada a la explotación del suelo.

b) Actividades agrícolas en su modalidad extensiva.

c) Comercio: Local y Municipal.

2. Usos Autorizables:

a) Equipamientos y Servicios: Dotaciones de Nivel Local y Municipal.
Dotaciones de Ocio + edificaciones auxiliares.

b) Relación: Nivel 1. Local y Municipal.

c) Hotelero: Nivel 1.

d) Campamentos de Turismo.

e) Piscícola.

f) Transportes: Nuevas Vías de Comunicación.

g) Equipamientos especiales: Cementerios.

3. Usos Incompatibles:

a) Relación: Relación Nivel 2. Supramunicipal.

b) Hotelero: Nivel 2.

c) Industrias: Vinculadas al Medio Rural.

d) Comercio: de ámbito Supramunicipal.

4. Usos Prohibidos:

Todos los demás usos enunciados en el Título III, así como las edificaciones asociadas.

CAPITULO VII
SNUI. SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 171.— Concepto y definición de las áreas del S.N.U de Infraestructuras.

1. Son los espacios determinados para albergar usos de instalación de la industria relacionada con el medio rural, así como otras edificaciones (de almacenaje, talleres, etc.), que han de ser debidamente localizadas para reducir los impactos visuales sobre el territorio en lo posible.

2. El criterio de localización ha sido, por un lado, la proximidad a las vías de comunicación, al ser altamente dependiente de ellas ; y por otro, su vinculación a la capital municipal, por constituir ésta el principal foco de actividad económica.

3. Se considera SNU de Infraestructuras aquel que se haya afectado por alguna de infraestructuras definidas en el Capítulo V del Título III de las presentes Normas.

4. El régimen particular de usos que corresponde a este tipo de suelo, así como las condiciones para la instalación de otras nuevas, se encuentra recogido en el mencionado Capítulo VI del Título III, al que habrá que remitirse.

Este suelo corresponde a las áreas representadas en el mapa del concejo a escala 1/10.000 con la abreviatura SNUI.

Artículo 172.— SNU de Infraestructuras (Polígono Ganadero).

Además de las determinaciones anteriores, Las Normas definen una subcategoría de esta tipología que se denomina: Polígono Ganadero y/o Industrial. Y se refiere a aquellos terrenos situados en las cercanías de los núcleos urbanos pero que reúnen todas las condiciones para albergar un pequeño polígono ganadero donde deberán ubicarse las naves destinadas a estabulación o almacén agrícola, parte de las cuáles corresponderán a las que se generen por la supresión de estas actividades de los núcleos de población. En este sentido, y dado que la urbanización e instalaciones complementaria en estos terrenos precisará de determinaciones más exhaustivas que las señaladas en estas Normas; se requerirá, con carácter previo a la edificación en el ámbito, la redacción de Planes Especiales que regulen todas las características de las edificaciones, urbanizaciones e instalaciones complementarias.

Habida cuenta de la escasez de suelo destinado a usos productivos relacionados con la industria de transformación, será posible la convivencia de los usos anteriores con otros de pequeñas industria limpia, para lo cual en el documento del Plan Especial se establecerán las condiciones de relación entre ambos usos.

Con independencia de lo anterior, en la tipología de Infraestructuras podrá admitirse uso de venta de combustible siempre que se realice con carácter previo un Plan Especial donde se definirán las características de la instalación y su relación con el entorno, la resolución de las conexiones viarias con el sistema viario y las medidas correctoras para garantizar la seguridad medioambiental del entorno y por último las contraprestaciones urbanísticas que puedan determinarse por el Ayuntamiento.

Artículo 173.— SNU I. Normas de carácter general.

1. Las edificaciones de posible implantación en esta categoría de suelo deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Superficie máxima construida: 1.000 m^2.

b) Altura máxima: 7 m. al alero.

c) Acceso obligatorio a viario interno de servicio.

d) Los edificios tendrán necesariamente cubierta de teja cerámica curva y mixta o chapa metálica roja o similar. Paramentos exteriores terminados con cargas pintadas o mampostería de piedra natural. Carpintería exterior de madera o aluminio lacado.

e) Las restantes condiciones generales de edificación se especifican en el Título IV de las Presentes Normas.

CAPITULO VIII
SNUNR. SUELO NO URBANIZABLE NUCLEO RURAL

SECCION I. CONDICIONES GENERALES

Artículo 174.— Definición de núcleo rural.

1. A los efectos de estas normas, se considera Núcleo Rural a un área de Suelo No Urbanizable, sobre la que se produce un asentamiento de población consolidado y concentrado, no susceptible de ser considerado como urbano por ser sus características de tamaño, estructura y densidad de utilización inferiores y distintos de los que caracterizan al medio urbano.

2. Serán considerados como Núcleos Rurales, a los efectos de estas Normas los pueblos diferenciados existentes en el Concejo, los cuáles se relacionan en el artículo siguiente.

3. La determinación de los Núcleos Rurales, se realiza en base a un estudio intencionado de llevar el crecimiento y asentamiento de un núcleo de una dirección determinada, conforme a las condiciones que se exponen en los apartados siguientes.

4. No se considera Núcleo Rural a los conjuntos de viviendas (entre tres y seis), cuadras y hórreos de varias caserías que configuren una "quintana" las cuáles se regularán conforme a las determinaciones urbanísticas descritas en el capítulo VII del Título III.

5. Los núcleos rurales catalogados en el concejo de Cabrales son dieciocho, desarrollados en su mayor parte a escala 1/2.000 y que figuran representados en el mapa 1/10.000.

Artículo 175.— Catálogo de Núcleos Rurales.

1. Ortiguero.

2. Escobal.

3. Canales.

4. La Molina.

5. Pandiello.

6. Puerta.

7. Asiego.

8. Berodia.

9. Iguanzo.

10. Río.

11. Arangas.

12. Tielve.

13. Sotres.

14. Camarmeña.

15. El Castillo.

16. Bulnes.

17. Poo.

18. Cares.

SECCION II. ORDENACION URBANISTICA

Artículo 176.— Criterio para la ordenación de los Núcleos Rurales.

1. La ordenación de los NR se basa en la determinación de los elementos conformadores que a continuación se definen:

a) Perímetro de delimitación: Línea poligonal quebrada que delimita cada NR. Se apoya normalmente en el parcelario, edificaciones, infraestructura viaria o elementos naturales claramente reconocibles. Se excluye el término de zona de influencia, pues consideramos que contradice la esencia de la forma tipológica existente de núcleo denso y compacto.

b) Línea de edificación: Allí donde exista, es la alineación obligatoria, normalmente a viario, sobre la que deben apoyarse las edificaciones de nueva planta al menos en uno de sus vértices, consiguiendo de esta forma acercarse a la

estructura espacial libre y al mismo tiempo compacta característica de los asentamientos tradicionales. Se otorga cierta libertad para buscar un correcto soleamiento y alejarse de las rígidas alineaciones estrictamente lineales.

Aunque la Línea de Edificación se sitúe en el borde de viario, será necesario respetar los retranqueos mínimos fijados para cada categoría de vial.

En todo caso, se admitirá un retranqueo máximo de 3 m. sobre la Línea de Edificación.

Si no existe Línea de Edificación en una parcela, se permitirá la libre disposición de la edificación sobre la misma respetando los retranqueos mínimos a viario y parcelas colindantes.

Artículo 177.— Posibilidades de edificación y condiciones particulares de las mismas en los Núcleos Rurales.

1. No se establece Parcela Mínima dentro del Area delimitada.

2. Las medidas dispuestas en este artículo se refieren a la superficie interior del perímetro de Delimitación del Núcleo Rural.

3. Las edificaciones preferentemente serán aisladas. No obstante, si existiesen viviendas adosadas a linderos, las nuevas edificaciones podrán adosarse a éstas como edificaciones entre medianeras, edificaciones adosadas propiamente (es decir, con un solo lindero adosado), o como edificación exenta con consideración de adosada.

4. Aquellas actuaciones entre medianeras de un continuo de edificaciones tradicionales, deberán respetar la alineación preexistente, al menos, en plantas de piso, permitiéndose el retranqueo de la planta baja.

La nueva edificación, podrá alcanzar la línea de cornisa de los edificios tradicionales a los que se adosa, siempre que las dos terceras partes de los edificios del asentamiento alcancen esa altura.

En ningún caso podrán realizarse edificaciones que dejen medianerías totalmente vistas.

En este caso, el proyecto técnico deberá reflejar conjuntamente en los alzados los correspondientes a los edificios colindantes.

5. La dimensión máxima de la línea continua de fachada se establece en 30 metros, por lo que será obligada la previsión de retranqueos y quiebros que rompan visualmente la continuidad del conjunto.

6. Para que un predio sea edificable necesariamente habrá de tener frente a viario, o estar circundado completamente por otros que dispongan de frente a él, cualquiera que sea la categoría del suelo a la que éstos pertenezcan y que la servidumbre de paso para el acceso sea posible su pavimentación.

7. El retranqueo mínimo a linderos, salvo adosamiento por preexistencia o pacto entre las partes, será de 3 metros o el 50% de la altura de la edificación si es mayor medidos a la fachada cuando el alero no supere los 60 cm., si no deberá medirse entre el extremo más saliente de éste y el lindero.

8. Los cierres que se construyan con frente a camino o carretera guardarán un retranqueo mínimo análogo al de las edificaciones para las diferentes categorías de viario conforme al artículo 147 de estas mismas NN.SS.

9. Se consideran autorizables las edificaciones con un máximo 3 plantas, si esta altura se presenta, al menos, en las dos terceras partes de los edificios del Núcleo, pero en ningún caso se podrán superar las dos viviendas por edificio. En el interior del Parque Nacional no se supera en los edificios de viviendas las dos alturas.

10. Dentro de un asentamiento rural deberán establecerse servicios de suministro de agua, energía eléctrica y acceso, así como los de asentamiento y depuración colectivos.

11. En cualquier caso, todo proyecto de construcción de cualquier edificio que plantee vertidos, deberá asegurar su depuración previa y expresar las garantías de funcionamiento suficientemente justificadas.

12. Se prohíbe la edificación de vivienda colectiva y la tipología de bloque.

Artículo 178.— Parcelaciones en Núcleos.

1. Dentro de un NR a excepción de los situados en el interior del Parque Nacional y en los ámbitos fuera de ellos en las zonas de asentamientos tradicionales previstas en el PRUG, se podrán segregar las fincas, siempre que en la parcela resultante se pueda construir una vivienda de dimensiones mínimas y se respeten los retranqueos correspondientes a vías públicas y parcelas colindantes. Parcela mínima 600 m^2 y número máximo de parcelas se establece en 4. Las fincas resultantes de la parcelación no podrán diferir en más de un 25% de superficie entre la menor y la mayor superficie.

2. Se permite el cambio de uso, de edificación tradicional agrícola o ganadera a vivienda familiar o actividades hosteleras reguladas en los artículo 112, 113 y 114, (si se cumplen los requisitos de las mismas), introduciendo a nivel formal las modificaciones necesarias para conseguir la correcta habitabilidad de los nuevos espacios.

3. Con carácter general, toda vivienda de nueva planta o producto de reforma de una antigua, deberá cumplir, además de las condiciones generales de edificación que se recogen en el Título IV de estas Normas, las condiciones que se fijan para las viviendas de protección oficial y las Normas de Diseño en Edificios Destinados a Vivienda, Decreto 39/1998, de 25 de junio, de la Consejería de Fomento.

4. Parcelaciones.

a) Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar al establecimiento de una pluralidad de edificaciones residenciales o industriales o comerciales, ya sean de asentamiento unitario o escalonado y diferido en el tiempo.

b) Fuera de los núcleos rurales delimitados en el planeamiento, se prohíben las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

c) Excepcionalmente se permite la segregación cuando se trate dividir la cosa común adquirida a título lucrativo, tanto "mortis causa" como "inter vivos", siempre que, en este último caso, el transmitente esté vinculado con todos los condominios adquiriente por relación de parentesco por consanguineidad o afinidad. En todo caso la segregación cumplirá los requisitos exigidos en la legislación agraria en vigor; es decir, las fincas resultantes tendrán una superficie mínima de 5.000 m^2, que es la señalada en la Consejería de Medio Rural y Pesca 84/1992, de 30 de diciembre, por el que se determina la Unidad Mínima de Cultivo Agrícola, o 100.000 m^2 para el caso de fincas emplazadas en suelo no urbanizable de interés forestal por su excepcional valor, superficie mínima señalada por el citado Decreto para la Unidad Mínima de Cultivo Forestal. No obstante lo anterior, se podrán autorizar, por la Consejería de Medio Rural y Pesca, Unidades Mínimas de Cultivo diferentes a las anteriormente señaladas, y, por tanto, divisiones de fincas con superficies inferiores, cuando la segregación tenga por objeto el ejercicio de actividades que no guardando relación con la explotación de la tierra, hayan de emplazarse en el ámbito rural y, en tal sentido, vengan contempladas en el planeamiento urbanístico y territorial, o cuando, en materia de montes, se justifique, a medio del correspondiente Plan de Explotación, que tanto la parcela a segregar como la matriz residual, dispongan de la superficie suficiente para mantener alguna plantación forestal específica cuyos rendimientos puedan resultar satisfactorios.

5. Parcelación en núcleos.

a) Las prescripciones señaladas en el artículo anterior no regirán para los terrenos sitios en el interior de los núcleos rurales en los que sí se permitirá la parcelación y edificación conforme a las presentes normas, a excepción de los situados en el interior del Parque Nacional y en los ámbitos fuera de ellos en las zonas de asentamientos tradicionales previstas en el PRUG.

b) Formalmente y al objeto de solicitar y obtener la preceptiva licencia municipal para la parcelación de terrenos incluidos en estos núcleos rurales, se deberá presentar el correspondiente proyecto de parcelación en suelo no urbanizable suscrito por técnico competente, en el que se desarrollará, a través de la correspondiente memoria descriptiva, la parcelación a realizar describiéndose la superficie y linderos de la finca matriz y superficie y linderos de la finca o fincas segregadas y descripción, si a ello hubiere lugar del resto de la finca matriz, acompañado todo ello de la correspondiente documentación grafiada. Asimismo, se justificarán los accesos a las fincas a vial público y el saneamiento de las parcelas. No se podrá otorgar ninguna licencia de construcción sin que esté suficientemente garantizada mediante cualquiera de los sistemas habitualmente utilizados: Aval bancario, afección real o de las fincas al cumplimiento de las cargas, etc.

6. No podrán otorgarse licencias de construcción sobre suelos procedentes de una división de fincas cuando en la inscripción registral no figure acreditada la licencia a cuyo amparo se realizó el fraccionamiento y, con independencia de que, en ningún caso, se generarán derechos edificatorios como resultado de actividades de parcelación ejecutadas con infracción de lo dispuesto en los artículos precedentes.

7. Teniendo en cuenta que las normas de derecho público, como son las presentes negociales jurídico-civiles o privados, la segregación de terrenos que no cumpla la presente normativa tendrá efectos puramente civiles, no precisando licencia, bien entendido que en la finca o fincas segregadas o resultantes no se podría edificar ni agruparse posteriormente a otra u otras con estos fines, debiendo inscribirse la carga de la inedificabilidad en el Registro de La Propiedad.

Artículo 179.— Régimen particular de usos en los NR.

1. Usos permitidos: (ver artículo de Estabulación).

a) Ganadería Extensiva + edificaciones exclusivas hasta 100 m^2.

b) Con carácter transitorio, se permitirán por un periodo de 4 años, hasta que se implanten los polígonos ganaderos, las estabulaciones actualmente existentes en el interior de los Núcleos. A partir de este plazo no se permitirá ningún tipo de estabulación de ganado porque deberían haberse trasladado a las zonas previstas para estos usos, siendo de aplicación el régimen disciplinario de la Ley de Disciplina Urbanística del Principado para los usos fuera de Ordenación.

2. Usos Autorizables:

a) Vivienda familiar: Con las condiciones impuestas en los artículo anteriores.

b) Comercio: Local y Municipal.

c) Industrias vinculadas al medio rural: Talleres Artesanales.

d) Relación: Nivel 1. Local y Municipal.

e) Hotelero: Nivel 1.

f) Actividades al servicio de las Obras Públicas.

g) Infraestructuras: Transporte: Nuevas vías de comunicación.

3. Usos Incompatibles:

a) Ganadería Intensiva: Las menores de 50 m^2 estarán sujetas al artículo transitorio anterior.

b) Agricultura Intensiva: Viveros e invernaderos.

c) Piscícola.

d) Industrias extractivas: Canteras y Actividades Mineras.

e) Industrias vinculadas al medio rural: Depósitos al Aire Libre.

Otras Industrias Transformadoras.

f) Equipamientos especiales.

4. Usos Prohibidos:

Todos los demás usos enunciados en el Título III, así como las edificaciones asociadas.

CAPITULO IX
SNUNR(P). SUELO NO URBANIZABLE NUCLEO RURAL PROTEGIDO

Artículo 180.— Núcleos Rurales Protegidos.

- Se catalogarán y delimitarán los núcleos rurales protegidos que, por el valor de los edificios que los componen, su forma de agrupación, el tratamiento de sus espacios o su situación paisajística, ofrecen en su conjunto interés histórico o estético significativo.
- Dentro de los núcleos así delimitados, con independencia de los edificios de protección monumental, integral o ambiental, todo edificio existente o de nueva planta deberá cumplir los requisitos exigidos para la categoría ambiental. En el suelo de reserva exterior al núcleo, las nuevas edificaciones no podrán alterar la silueta paisajística o elementos más relevantes de contacto con el paisaje agrario circundante.
- La ampliación de viviendas, la rehabilitación de otras edificaciones o el adosamiento de edificaciones auxiliares deberán respetar las siguientes condiciones: Todos los materiales de revestimiento serán idénticos a los de la edificación preexistente, incluidas las estructuras vistas como aleros, voladizos, etc. tanto en la composición del material como su sistema constructivo.
- La pendiente de la cubierta no podrá superar la preexistente de las dos edificaciones más próximas.
- Los huecos serán como máximo del formato de las edificaciones colindantes, y se ordenarán en las fachadas intercalando tramos de muros ciegos de mayor dimensión horizontal que la de los huecos.
- Regirán las mismas condiciones de parcelación de los otros Núcleos Rurales.
- Se prohíben las fachadas continuas de más de 15 metros sin que existan retranqueos, al menos de 1 metro de profundidad.
- Para la realización de obras de rehabilitación o mejoras que afecten al 25 % de las edificaciones del núcleo, se requerirá la aprobación de un plan especial. Asimismo para la construcción de grupos de 5 o más viviendas se requerirá la aprobación de un Plan Especial que evalúe su adecuación a las condiciones arquitectónicas del núcleo catalogado.

Artículo 181.— Yacimientos Arqueológicos.

En aquellas áreas en que existan yacimientos arqueológicos al descubierto, no se autorizarán edificaciones ni obras de urbanización. En los terrenos en que existan razones que permitan suponer la existencia de restos arqueológicos enterrados u ocultos, no se autorizarán edificaciones, ni obras de urbanización, sin que previamente se hayan realizado investigaciones arqueológicas dirigidas por personal facultativo que hayan dado resultado negativo.

Artículo 182.— Conjuntos Edificados de Interés.

1. Se catalogarán como tales los conjuntos edificados de interés artísticos o cultural, tales como majadas, conjuntos de cuadras adosadas u otros conjuntos edificados de significación particular.

2. Dentro de los conjuntos así delimitados, con independencia de los edificios de protección monumental, integral o ambiental que pudiera haber, todo edificio existente o de nueva planta deberá cumplir los requisitos exigidos para la categoría ambiental. Además, las nuevas edificaciones no podrán alterar la silueta paisajística o elementos más relevantes de contacto con el paisaje agrario circundante.

CAPITULO I PIC. PUNTOS DE INTERES CULTURAL

Artículo 183.— PIC. Concepto y definición.

1. Son aquellos lugares de reducida extensión superficial en los que exista cualquier valor que se entienda que ha de formar parte del Patrimonio Cultural del municipio o del país.

2. Tendrán carácter de PIC los declarados como Bienes de Interés Cultural, con arreglo a la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico-Artístico Español o norma que lo desarrolle.

3. En aquellos PIC que además, hayan sido o sean en el futuro, declarados Bienes de Interés Cultural, se tendrán en cuenta las siguientes normas:

a) Con carácter general, cualquier intervención en estas áreas requerirá informe previo favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico-Artístico, se permitirán las obras que afecten a su conservación o impliquen cambio de uso. No obstante lo anterior, queda prohibido cualquier uso del suelo, modificación o excavación del mismo.

b) En las cuevas, queda protegido todo el impluvio. Dentro de él, no se permite el cambio de uso del suelo sin el preceptivo permiso de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico-Artístico. En cualquier caso no se permitirá el vertido de aguas residuales, el cultivo de abonos químicos y la apertura de nuevos conductos o cierre de los existentes. No se podrá privar de ninguna de sus fuentes o manantiales.

4. Los PIC que no sean declarados Bienes de Interés Cultural, conforme a la Ley del Patrimonio Histórico-Artístico, serán adscritos a la categoría de suelo en la que estén situados, y por tanto, el régimen de usos será el mismo que el de la categoría de suelo en que se inscriban. No obstante, cualquier cambio de uso o pretensión de edificación dentro del área de protección establecida, requerirá informe favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico-Artístico.

Artículo 184.— Puntos de interés arqueológico.

1. Los puntos de Interés Arqueológico serán, como mínimo, los inventariados en la Carta Arqueológica del Municipio, considerando también como tales aquellos yacimientos que se incorporen a la carta debido a campañas de protección arqueológica o a hallazgos fortuitos efectuados con posterioridad a la entrada en vigor de estas Normas.

2. El perímetro protector de estos nuevos yacimientos será determinado por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico-Artístico, en la actualización y mejora de la Carta Arqueológica, acogiéndose al régimen de usos que le corresponda en virtud de lo dispuesto en las presentes Normas.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, los Puntos de Interés Arqueológico que no sean declarados Bienes de Interés Cultural conforme a la Ley de Patrimonio, serán adscritos a la categoría de suelo en la que están situados.

4. Los Puntos de Interés Arqueológico que sean declarados Bienes de Interés Cultural conforme a la Ley de Patrimonio, o lo sean en el periodo de vigencia de estas Normas, adquirirán el carácter de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, en todo el perímetro que se establezca en el momento de su declaración.

Artículo 185.— Puntos de Interés Artístico-Cultural.

1. Los puntos de Interés Artístico-Cultural son aquellos lugares de reducida extensión superficial en los que se enclavan edificaciones, cuyo valor artístico, cultural, o etnográfico debe ser preservado (capillas, palacetes, casonas, hórreos etc.). Estos puntos sean o no declarados como Bienes de Interés Cultural conforme a la Ley de Patrimonio, serán considerados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

2. Se considerarán puntos de Interés Artístico-Cultural las edificaciones señaladas en los planos de escala 1:2.000, incluidas en el precatálogo elaborado por la Consejería de Educación, Cultura y Deportes que se incorpora a estas Normas, así como aquellas que se incorporen al catálogo definitivo en el momento de su elaboración.

3. Para realizar cualquier tipo de intervención en estas áreas requerirá informe previo favorable de la Consejería de Educación y Cultura. Con independencia de lo anterior, las obras de rehabilitación, reforma o cualquier otra dentro del ámbito o delimitación de las construcciones catalogadas o precatalogadas, será imprescindible la intervención de un técnico superior cualificado para realizar este tipo de intervenciones.

CAPITULO II
CATALOGO DE ELEMENTOS CONSTRUIDOS DE VALOR CULTURAL

Artículo 186.— Criterios de protección.

1. La elaboración del pre-catálogo que se adjunta, responde a la finalidad de

proteger el patrimonio cultural heredado, y toma como base, los inventarios existentes de tipo monumental, arqueológico y de arquitectura popular del municipio.

2. La protección de los valores de defensa del paisaje y conservación de la naturaleza, las edificaciones y conjuntos de notables valores tradicionales y estéticos, y los yacimientos arqueológicos a los que hacen referencia los artículos 72.2 f, 72.3.4, 86 y 138 del TR de la Ley del Suelo, y 36 y 76.3 del Reglamento de Planeamiento, se instrumentará a través de la normativa específica que estas Normas señalan para las diferentes categorías de suelo.

3. En el ámbito de estas Normas, se someten a normativa particularizada de protección los elementos significativos en los aspectos arquitectónicos y arqueológicos que se relacionan a continuación en fichas pormenorizadas a cada elemento.

Artículo 187.— Catálogo de elementos de valor cultural.

1. Las determinaciones de esta Norma sobre vinculación de la propiedad en razón del paisaje y de los valores culturales y naturales, tienen el carácter de mínimas, sin que puedan reducirse en un posible Plan Especial o cualquier instrumento urbanístico que se desarrolle con posterioridad.

2. El catálogo incluye entre sus determinaciones:

a) Edificios de carácter monumental:

a.1. Públicos: Iglesias y otros posibles equipamientos.

a.2. Privados: Palacios, casonas, torres, etc.

b) Infraestructuras: Puentes, canales, molinos, mazos, ferrerías, etc.

c) Arquitectura popular: Comprenderá los edificios de vivienda y los ligados a explotaciones agrarias, fundamentalmente hórreos y otras construcciones auxiliares.

d) Jardines, parques, o paisajes.

e) Todos los P.I.C. catalogados como tales desde estas Normas.

Artículo 188.— Determinaciones del Catálogo y niveles de protección.

En fichas pormenorizadas a cada elemento se establecen las determinaciones que, con carácter obligatorio, clasificarán las edificaciones y conjuntos en los siguientes apartados:

1. Edificios:

Para cada uno de estos edificios se señalarán distintos niveles de protección, en orden a posibles grados de intervención:

a) Protección Monumental:

a.1 Se refieren a edificaciones, de obligada conservación, asignables a una etapa estilística histórica que constituyen hitos significativos por su perdurabilidad y valor cultural extraordinario en el contexto rural.

a.2 Las actuaciones sobre ellas se someterán a informe preceptivo de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico. Los proyectos contendrán un levantamiento completo de las plantas y alzado de su estado actual a escala mínima 1:50, con señalamiento detallado de todos los elementos de valor histórico o artístico, acompañados de fotografías de conjunto y detalle.

a.3 Las nuevas actuaciones no podrán alterar su estructura tradicional, ni eliminar sus elementos significativos, ni introducir adiciones disconformes con las características originales del edificio. Se deberán respetar los materiales existentes, tomando medidas para su conservación; cuando ello no sea posible se procederá a su reconstrucción o sustitución con, o por materiales idénticos a los originales.

b) Protección Integral:

b.1 Corresponde a edificios de valor singular destacado que, por edad, tipo de construcción o carácter popular, no tienen carácter monumental. La tipología en que aparece esta categoría con más frecuencia en el entorno rural es la de los hórreos.

b.2 Se exige la conservación integral exterior e interior de los elementos originales. Los proyectos de actuación contendrán las determinaciones señaladas para los edificios monumentales. Las actuaciones sobre ellos se someterán a informe preceptivo de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico.

b.3 Se respetará además la reglamentación de protección actual para los hórreos con más de 100 años de antigüedad, reiterándose la condición de no trasladables para todos los niveles de protección.

b.4 No se permitirán ni se concederán licencias a ninguna edificación de nueva planta, ni para cualquier tipo de obra rehabilitación que suponga la ampliación o añadido de las edificaciones existentes así catalogadas.

c) Protección Ambiental:

c.1 Edificaciones de destacado nivel cualitativo, cuyo valor cultural no es de tipo singular, o sus singularidades son de carácter parcial, referidos a partes o elementos aislados.

c.2 Será obligada la conservación tipológica y de la estructura sustentante y las partes o elementos de significativo valor, como corredores, escudos, aleros, etc. Las nuevas adiciones no modificarán la tipología actual ni desentonarán de ella por acabados y coloración.

c.3 La tramitación de un proyecto de intervención requiere la aportación de un estudio particularizado del estado actual, análogo al exigido para edificios monumentales, acompañado por documentación fotográfica de las posibles edificaciones vecinas.

c.4 Solamente se permitirán las obras de reforma, que afecten al aspecto exterior de las edificaciones existentes, cuando la intervención respete la composición y proporción de vanos y macizos, altura de fachadas, dimensiones y disposición de vuelos, y todos aquellos elementos, incluso decorativos, que forme parte de la fachada.

c.5 No se establecen limitaciones a las reformas que afectan al interior de la edificación, tanto en sus aspectos de distribución como de estructura. En todo caso, se mantendrán aquellos elementos tipológicos de interés, aunque su control puede ser exclusivamente municipal.

Artículo 189.— Areas de protección urbanística.

1. En el orden urbanístico, estas Normas definen un área de protección, no edificable, de los indicados valores culturales y naturales.

2. Estas áreas tienen en cuanto a su régimen urbanístico la condición de verde privado, y la edificación deberá situarse necesariamente al exterior de las mismas. Cuando estas áreas de protección urbanística sean contiguas a suelos edificables podrán computarse, a los efectos de establecer los correspondientes aprovechamientos urbanísticos privados, las posibilidades edificatorias de la porción de la parcela incluida en esta zona.

3. El área de protección urbanística de los restos arqueológicos queda definida con una línea perimetral a la distancia fijada en este mismo anexo.

4. El área de protección urbanística de las edificaciones históricas o de interés no situadas en Núcleo Rural, Agrupación o Casería, quedan definidas por una línea homotética a 50 metros de distancia de sus muros exteriores, no fijándose para las ubicadas dentro de dichos asentamientos, un área de protección, si bien persiste el resto de condicionantes definidos anteriormente.

A partir de la entrada en vigor del catálogo elaborado por la Consejería de Educación y Cultura, será de aplicación éste.

Artículo 190.— Area de Influencia.

1. Con independencia de las áreas de protección urbanística fijadas en el artículo anterior, se define un Area de Influencia de los bienes culturales y naturales delimitado por una línea homotética a 100 metros de los bordes exteriores del elemento a proteger.

A partir de la entrada en vigor del catálogo elaborado por la Consejería de Educación y Cultura, será de aplicación éste.

2. En toda la superficie afectada por el Area de Influencia, se estará a lo dispuesto para los P.I.C. no declarados Bienes de Interés Cultural manteniendo, pues, la categoría de suelo primitiva.

3. Para la realización de las obras o cualesquiera de las actividades sujetas a la policía urbanística municipal deberá presentarse, además de los documentos o prescripciones señaladas en estas Normas o los que resulten necesarios en virtud de disposiciones complementarias, planos del Area de Influencia con expresión de la situación de la obra o actividad para la que se solicita autorización y de su incidencia en el entorno así como una Memoria justificativa de la no alteración de las condiciones ambientales y paisajística del bien cultural o natural protegido.

4. La no presentación de estos documentos, o la insuficiencia de la justificación aludida, podrán dar lugar a la denegación de la licencia.

Artículo 191.— Intervención en la edificación de interés.

La solicitud de licencia para realizar obras de cualquier índole, en edificios o construcciones de interés histórico, artístico, típico o paisajístico, o en su entorno inmediato, deberá contener, además de las condiciones generales, y de las anteriormente establecidas, las siguientes previsiones:

a) Constatación veraz de la no afectación por los instrumentos jurídicos de desarrollo de la legislación sobre protección de Bienes de Interés Cultural conforme a la Ley de Patrimonio.

b) Memoria justificativa, en la que se justifique la obra y se señale el destino o finalidad a que va adscrita.

c) Planos ilustrativos del estado actual de la edificación, con expresión, además, de las variaciones que van a producir las obras. Deberán acompañarse, conjuntamente, fotografías de la edificación.

d) Croquis del entorno del edificio y, en el supuesto de edificación entre medianerías, alzados de las fachadas colindantes y relación de materiales con que están construidas. Además deberán acompañarse fotografías que reflejen estos condicionantes.

e) Autorización de otras Administraciones públicas que pudieran resultar competentes.

f) Justificación expresa de que las obras de nueva planta que conlleven la sustitución de edificaciones anteriores no sobrepasan el volumen total de la edificación que se suprime.

2. El otorgamiento de la licencia quedará supeditado al cumplimiento de la Legislación Urbanística y de la vigente en materia de Patrimonio Histórico-Artístico y demás que resulte de aplicación.

3. En la tramitación de estos expedientes, la Administración Municipal, con independencia de otros dictámenes que puedan ser preceptivos, requerirá informe favorable de la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico del Principado de Asturias.

ANEXOS

I
NORMAS DE APLICACION PARA PLANES ESPECIALES

II
CATALOGO DE ELEMENTOS DE VALOR CULTURAL

III
NORMAS DE DISEÑO EN EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDAS

Decreto 39/1998 de 25 de junio
(BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias de 16 de julio de 1998)
Consejería de Fomento

ANEXO I
NORMAS DE APLICACION PARA PLANES ESPECIALES

INDICE

A. Plan Especial de Poncebos.

B. Plan Especial de Ortiguero.

ANEXO I

NORMAS DE APLICACION PARA PLANES ESPECIALES

En esta normas se remite a la planificación pormenorizada mediante un Plan Especial de dos áreas, situadas en Ortiguero y Poncebos con el objetivo de establecer pautas urbanísticas que ayuden a crear las condiciones adecuadas para la restitución y mejora de los espacios ambientales.

Ambos enclaves, aunque con problemáticas y condicionantes muy distintas, requieren el desarrollo de una figura de planeamiento que establezca determinaciones concretas y detalladas acerca de las cuestiones que más inciden en el deterioro de las infraestructuras y medio ambiente de ambos lugares. En este sentido, haremos una pequeña reseña de cuáles son estas circunstancias:

A. Poncebos:

Es el punto estratégico de las comunicaciones entre el Parque de los Picos de Europa, los pueblos rurales de interés: Sotres, Tielve, Bulnes, Camarmeña y el resto del Concejo y, por ende, del resto de Asturias.

La afluencia de público y turismo en las fechas festivas y vacacionales concretas que accede normalmente con vehículo propio o con autobuses discrecionales suele colapsar la única vía de acceso cuyas dimensiones de gálibo no permiten el estacionamiento de vehículos, lo que ocasiona graves inconvenientes de circulación, seguridad y medio ambiente de notable gravedad.

El problema no tiene una fácil solución sin intervenir de algún modo en este enclave; para ello, entendemos que la figura de planeamiento que puede aplicar una microintervención urbanística es el Plan Especial que denominaremos: Plan Especial del Enclave de Poncebos.

DIRECTRICES PARA LA REDACCION DEL PLAN ESPECIAL DE PONCEBOS.

1) AMBITO:

La delimitación del ámbito que se señala en estas Normas, abarca de la carretera de acceso a Poncebos desde Arenas, la Subestación Eléctrica y las márgenes del río Cares a su paso por este punto y la salida por carretera a Sotres y el aparcamiento y entrada a la ruta del Cares.

2) ASPECTOS QUE DEBEN OBSERVARSE:

a) Análisis del tráfico de vehículos con estudios de origen-destino, frecuencia, características de los viajeros, etc.

b) Análisis de las problemáticas que actualmente presenta este enclave y la relación e influencia entre ellas: aparcamiento, áreas de estacionamiento de vehículos de viajeros, sistemas de evacuación de emergencia, etc.

c) Evaluación de Impacto Ambiental de las infraestructuras existentes y previstas: hoteles, subestación eléctrica, presa, carreteras, etc.

3) MODELO TERRITORIAL APLICABLE:

Del análisis de todos los factores anteriores se elaborará un diagnóstico de la situación y concretamente deberá plantearse el modelo territorial a aplicar en este enclave es decir, definición de la estrategia de actuación a seguir en este escenario, por ejemplo, ordenación de los recursos naturales, determinación de los regímenes de los tipos de explotación turística que incide en este lugar, etc. En este sentido, como ya hemos expuesto en la memoria del avance de estas Normas, creemos fundamental acompañar la acción urbanística del territorio con medidas sociales, económicas y políticas, reguladoras del aprovechamiento turístico del enclave mediante un programa integral de acceso, tipo de vehículos y transporte que se permitan, horarios, etc., para garantizar una solución racional.

TRAMITACION Y APROBACION DEL PLAN ESPECIAL:

Dadas las implicaciones supramunicipales que abarca este tipo de Planeamiento, se propone la posibilidad de iniciarse a instancia del Ayuntamiento o del Gobierno Regional. Asimismo, deberá contar con los informes de los Organismos que tienen competencias en el enclave: Confederación Hidrográfica del Norte, las Consejerías de Industria y Fomento, CEISPA, etc.

La aprobación definitiva del Plan Especial le corresponderá a la Consejería de Fomento.

B. PLAN ESPECIAL ORTIGUERO.

Este plan se circunscribe al área de explotación a cielo abierto y su entorno, que la empresa Asturiana de Cuarcitas viene desarrollando con la autorización de la dirección Regional de Minas.

1) AMBITO:

El ámbito de este plan comprende los terrenos sobre los que implantan las instalaciones y naves de esta industria, el terreno excavado y sobre los que se tienen concesiones mineras de explotación y los terrenos colindantes y vías de comunicación que pueden resultar de algún modo afectadas por el impacto de la explotación.

2) DIRECTRICES DE EXPLOTACION:

1. En primer lugar, el Plan Especial deberá contener un amplio capítulo relativo a las condiciones y necesidades de explotación, y sus planes de labores, así como un programa de etapas y cronología, etc.

2. Deberá contenerse, asimismo, un Estudio de Impacto ambiental que evalúe todos los factores que incidan en los recursos naturales de la zona, los asentamientos de población más próximos, las vías de comunicación y las medidas medioambientales.

3. Existirán unas medidas reguladoras que afecten a todos los elementos de la explotación:

- Distancias mínimas a otras edificaciones o vías.

- Edificaciones.

- Instalaciones.

- Condiciones del movimiento de tierras.

- Medidas correctoras.

- Transporte.

4. Programa de explotación que conlleve el correspondiente plan de restitución medioambiental que deberá ir concatenado con el primero y será condición inexcusable para la concesión de licencias que se otorguen para la actividad. Los planes de restitución medioambiental deberán ser presupuestados correctamente al objeto de evaluar los avales económicos de garantía que serán exigibles con carácter previo a las licencias de explotación.

5. REGIMEN DISCIPLINARIO.

El Plan deberá contener un régimen disciplinario que garantice el correcto cumplimiento de las condiciones de la licencia: medidas correctoras, régimen de transporte, posibles afecciones a infraestructuras básicas, etc.

Artículo 135.— Edificación tradicional.

1. Se consideran como 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 del campo, realizadas antes de 1940, fecha a partir de la cual se alteran las pautas constructivas y los modelos culturales de referencia.

Artículo 136.— Edificaciones auxiliares.

1. Si parte del programa de usos en una parcela se desarrolla en edificaciones auxiliares, estas se contabilizan de igual modo que la principal y deben cumplir sus mismas reglas, tanto en disposición como en tratamiento estético; no existe excepción, en este aspecto, para los cobertizos o tendejones, aún cuando presenten alguno de sus frentes, o todos ellos, abiertos.

2. Las construcciones auxiliares deben situarse en la misma parcela que la principal, y su uso se entiende como parte del que se realice en aquella.

3. Si se pretende situar alguna en distinta parcela, se cumplirán las mismas condiciones ya expresadas para el caso de la vivienda, respecto de sus usos auxiliares; vinculación registral en ambas parcelas de forma indivisible, distancia no inferior a 100 metros entre ellas, e iguales condiciones de aptitud en ambas para el desarrollo de uso principal y sus edificaciones.

Artículo 137.— Medida de la construcción.

1. La superficie de las construcciones se expresa por la suma de sus superficies construidas entre todas las plantas, en metros cuadrados, no haciéndose distinción alguna entre construcción principal y auxiliares o entre plantas por debajo o por encima de la rasante del terreno. Se incluyen todas las superficies cerradas con muro o acristalamiento, y la mitad de las que, estando cubiertas, no tengan todo el perímetro cerrado. La medición se hace a cargas exteriores de los muros; o a bordes de cubiertas en las abiertas; o en todo el contorno que presenta más de 1.80 de altura libre, en plantas, bajo cubierta con el techo inclinado.

2. La ocupación de terreno se mide por el porcentaje que representa la superficie construida en planta baja, en todas las edificaciones de la parcela, respecto de la superficie total de la parcela. Las superficies cubiertas pero abiertas se contabilizan en la mitad de su valor.

3. La altura de la edificación se mide, en cada fachada, por la distancia entre el terreno y la línea del alero. Con independencia de cual sea la inclinación del terreno, esa distancia no rebasará, en ningún punto del contorno de cada fachada, de la dimensión que se fija en cada caso como máxima.

Artículo 138.— Alturas de la construcción.

1. Se entiende por altura de la construcción a la distancia vertical entre la rasante del terreno y la cara inferior del forjado o cubierta que constituya el techo de la última planta.

2. La altura máxima en todo punto de la línea de alero respecto de la rasante del terreno será de 7 m. para el caso de división interior en varias plantas, en tipología residencial.

3. Para edificaciones de una sola planta, esa dimensión se fija 3,6 m. para la tipología residencial.

4. En la tipología de nave, la altura máxima en todo punto del desarrollo de la línea de alero será de 5 m. con independencia de que se divida interiormente en varias plantas o no.

Artículo 139.— Alturas y distribución interior de la edificación.

1. Los locales o piezas habitables deberán contar con un altura interior libre mínima de 2,5 m., salvo en rehabilitaciones que no sustituyan los forjados originales.

2. No se fija altura máxima interior para los locales, salvo la que se determina para los edificios completos exteriormente.

3. En plantas bajo cubierta cuyo techo sea la propia cubierta inclinada, se admite la solución de altura libre variable según el faldón, con 1,50 m. como mínimo, y siempre que se alcancen al menos 2,75 m. en algún punto dentro del mismo local, con una altura máxima de 4 m.

4. Respetando los mínimos señalados interiormente para los locales y el máximo general, la distribución interior de niveles es libre.

5. El nivel de alero, en concreto, no tiene porqué coincidir con suelo o techo de planta, o con forjado horizontal.

6. Las plantas que se sitúen bajo rasante se limitarán a ocupar el espacio situado bajo la proyección vertical de los muros exteriores de las plantas superiores.

Artículo 140.— Situación de las piezas habitables dentro de la edificación.

1. Al igual que en el cómputo de superficies, a efectos de la consideración de los locales como habitables, es indiferente su situación dentro de la edificación.

2. A efectos de estas Normas, los sótanos o semisótanos presentan diferencia con las restantes plantas, excepto en lo que afecta al cumplimiento de las condiciones de altura máxima, que son las únicas que se relacionan con la rasante del terreno.

3. Para ser habitable un local precisa tan sólo cumplir con las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en posteriores artículos, y cumplir los parámetros dimensionales mínimos establecidos en las Normas de Diseño en Edificios destinados a vivienda, Decreto 62/1994, de 28 de julio. Consejería de Infraestructuras y Vivienda.

Artículo 141.— Cubiertas.

1. Las cubiertas serán normalmente inclinadas y con pendiente no superior a treinta grados 30º (57,74% de pendiente). Ningún faldón de cubierta puede superar el nivel marcado por el conjunto de todos los demás planos inclinados teóricos trazados desde la línea de alero de todas las demás fachadas.

En los núcleos rurales en el interior del Parque Nacional las cubiertas de los edificios de nueva planta serán de teja cerámica curva tradicional de color rojo.

2. En los Núcleos Rurales o quintanas tradicionales, que se demuestre la existencia de buhardillas o bajo cubiertas, se admite por encima del conjunto de la cubierta la existencia de tales elementos.

3. Se tipifican como buhardillas los castilletes superpuestos sobre los faldones de cubierta destinados a alojar huecos verticales de iluminación, con los siguientes criterios dimensionales:

a) Las dimensiones exteriores de su parte frontal no superiores a 1,50 m. de ancho, y 1,50 m. de alto.

b) La cumbrera de la buhardilla será horizontal, y la separación con otras, si hay varias, no bajará de 2,5 m.

c) La parte frontal vertical nunca se adelantará más allá de la proyección vertical en plano de fachada.

d) La longitud máxima de las mencionadas buhardillas no superará nunca el tercio de la longitud de la fachada a la que de frente, no permitiéndose acumular en la mencionada longitud, las correspondientes a otros planos de fachada, si en éstas no fuesen realizadas los citados cuerpos.

e) La buhardilla en la fachada principal, puede alcanzar 2,5 metros de ancho, sin superar nunca 1/3 de la fachada y siempre sobre el plano de fachada o galería, pudiendo admitirse hacer también lo mismo, y simétricamente, en la fachada opuesta.

4. La línea de alero, que sirve para determinar la altura de las edificaciones, se define como la intersección de las fachadas con los planos vertientes de la cubierta, con independencia de que físicamente exista o no alero sobresaliente.

5. En las fachadas rematadas por hastial, es decir, las que suponen un corte de las cubiertas sin que se produzca vertiente, el borde superior no se considera como línea de alero, aún cuando exista este elemento constructivo, y la altura máxima queda determinada por los trazados de cubierta apoyados en las restantes fachadas.

6. La disposición de aguadas de la cubierta será tal que las fachadas de hastial nunca sean las más largas del perímetro, excepto del caso en 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.

Artículo 142.— Luces rectas.

1. Se consideran como luces rectas las distancias existentes entre los huecos de iluminación y ventilación de fachada de un edificio y cualquier punto de otro edificio o lindero de la finca.

2. Estas distancias se medirán sobre el eje vertical del hueco, desde el plano de fachada, perpendicularmente al mismo y sobre la proyección horizontal.

3. Las luces rectas tendrán una magnitud mínima de:

a) Linderos. Todos los huecos principales de locales habitables mantendrán una luz recta libre a linderos igual al 50% de la altura del edificio de esa fachada, medida desde el suelo del local al que sirve hasta el remate superior de la fachada situada sobre él. En todo caso será como mínimo de 3 m. a linderos de fincas colindantes y a la línea legal de cierre en los que abre sobre vía pública, a excepción de aquellos usos en los que existan alineaciones predeterminadas.

b) Obstáculos verticales. Con otras edificaciones, dentro o fuera de la propia parcela y con cualquier obstáculo permanente interpuesto, sea de fábrica o sea el propio terreno, por razón de desnivel, el 100% de la altura medida desde el nivel del suelo del local al de coronación del obstáculo. En todo caso será como mínimo de 3 m.

c) Obstáculos inclinados. Cuando el obstáculo interpuesto frente al hueco sea el propio terreno, debido a la pendiente, la separación entre la fachada y el comienzo del talud será tal que las sucesivas distancias horizontales que se puedan ir tomando subiendo sobre la vertical del hueco sean siempre al menos iguales al desnivel entre la ladera y el suelo del local.

4. Cada nueva edificación está obligada, no sólo a mantener sus propias luces

rectas, sino a respetar las ya existentes en otras edificaciones, la que se proyecte actuará como obstáculo y deberá distanciarse en consecuencia.

5. Se admite la existencia de mirador o corredor acristalado, interpuesto entre los huecos de iluminación y ventilación de las piezas habitables y el espacio exterior. En estos casos, la distancia de las luces rectas deberá medirse con relación al cerramiento exterior acristalado.

6. Se considerará mirador o corredor acristalado, a estos efectos, un local que cumpla con las siguientes condiciones:

a) No superar en su dimensión perpendicular a fachada, los 1,50 m.

b) Disponer del frente abierto a fachada, cerrado exclusivamente por acristalamiento en toda la longitud de su desarrollo y dentro de la altura normal de ventanas.

c) Estar separado de cualquiera de las piezas habitables del programa normal de que se trate, por muros o acristalamientos, es decir, tratarse de pieza independiente.

7. Las luces rectas de los locales habitables no son renunciables, no pudiendo justificarse, por lo tanto, la edificación a menores distancias de las indicadas, aún cuando el usuario de la casa opuesta estuviera dispuesto a admitirlo.

Artículo 143.— Retranqueos.

1. Las edificaciones deberán mantener en cualquier punto de su perímetro (incluidos voladizos, terrazas y aleros, que sean superiores a 60 cms), una distancia a todo punto de los linderos, incluido el que separa de vía pública, al menos igual al 50% del desnivel existente entre la rasante en el lindero de que se trate, y la línea de remate superior de la fachada situada frente a éste. El desnivel y la distancia deberán guardarse en todo punto del contorno de linderos, y se medirán perpendicularmente a éstos.

En el lindero que de frente a vía pública no se medirá a su posición actual, sino a la de retiro obligatoria para cierres, si ésta es diferente.

El retranqueo se suprime en los siguientes casos:

a) Linderos con colindantes: Si existe acuerdo mutuo en tal sentido, o si el colindante ya estuviera adosado.

b) Frente a vía pública: Si se trata de línea de edificación consolidada, dentro del núcleo rural.

2. Si una edificación cuenta con zonas o cuerpos de diferentes alturas, cada uno de ellos guardará los retranqueos que le correspondan separadamente.

3. El retranqueo, salvo en los casos de adosamiento que quedan descritos, no bajará de 3 m. ni de los específicamente fijados para usos concretos. Se medirá en proyección horizontal y se regulará por la proporción fijada en el punto 1 de este artículo, si resulta ser mayor que las aquí citadas.

SECCION II. CONDICIONES HIGIENICAS

Artículo 144.— Iluminación.

1. Todos los locales o habitaciones habitables de las viviendas, para asegurar una adecuada iluminación, dispondrán de ventanas con su superficie acristalada mayor o igual a 1/8 de la superficie útil de la habitación. Podrán exceptuarse de esta condición a los cuartos de aseo.

2. Los locales habitables correspondientes a usos distintos del de vivienda, que estén destinados a la permanencia de personas, deberán contar, por analogía, con iluminación similar a la exigida para la vivienda, o iluminación artificial que cumpla con las condiciones establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

3. Toda ventana principal, es decir, de las que forman la superficie obligatoria del apartado 1, estará situada de tal forma que se cumplan las condiciones mínimas reguladas para Luces Rectas.

Artículo 145.— Ventilación.

1. Todas las habitaciones tendrán superficies practicables de las ventanas de al menos 1/12 de la superficie útil de la habitación, para garantizar al usuario de viviendas la posibilidad de ventilaciones instantáneas, con independencia de los sistemas de ventilación permanente. Los cuartos de aseo podrán ventilarse mediante conducto homologado de ventilación forzada estática o dinámica.

2. Los locales de uso distinto al de vivienda, con permanencia de personas, deberán contar con sistemas de ventilación forzada en las condiciones mínimas que, en su caso, se regule en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

SECCION III. TRATAMIENTO DE PARCELA

Artículo 146.— Movimientos de tierras.

1. Los movimientos de tierras son actos sujetos a licencia municipal. En función de la causa que los motiva, pueden ser de dos tipos:

a) Motivados por realización de canteras o minería. Se sujetarán a las condiciones fijadas para este tipo de uso.

b) Destinados a modificar la topografía del terreno, por razón de su utilización agraria. Podrán autorizarse movimientos de tierras en zonas donde esa operación no suponga alteración de los valores que en cada una de ellas se trata de proteger.

2. En el interior del Parque Nacional no se contempla la posibilidad de realizar movimientos de tierras fuera de los núcleos rurales, salvo obras de interés público o en casos debidamente justificados, siempre con autorización previa del Parque Nacional

3. 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 del manto de tierras nutrientes para la cobertura vegetal. 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 NU EP es la prohibición de los movimientos de tierras, siendo tan sólo aceptables cuando su finalidad sea precisamente el mejoramiento de los valores que allí se trata de proteger, con el estudio previo y la excepcionalidad que ello supone.

4. Motivados por la realización de construcciones o instalaciones. Cuando en una parcela se autorizan construcciones, suele ser conveniente la realización simultánea de movimientos de tierra. Sea ésta u otra la causa que motiva la operación, los movimientos de tierras dentro de una parcela, respetarán, en todo caso, los niveles del terreno en linderos con otras parcelas, excepto que se actúe de común acuerdo. Los taludes de transición entre el nivel de terreno en otras parcelas y la propia no podrán hacerse con inclinación mayor de 30º (57,74% de pendiente). Y en todo caso, se resolverá en terreno propio la circulación de aguas superficiales, si el movimiento de tierras altera el régimen de circulación de esas aguas existente con anterioridad.

5. En interior de las parcelas y para el tipo de movimiento de tierras motivado por construcciones o instalaciones, se respetarán, además, las siguientes condiciones:

a) Un desmonte o terraplén no podrá tener una altura igual o superior a 3 metros medidos desde la base del talud o desmonte.

La base de los terraplenes deberán retranquearse 3 metros a los linderos colindantes.

Los desmontes deberán retranquearse 2 metros a los linderos colindantes.

b) En el caso de exigir dimensiones superiores deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a 2 metros y pendientes inferiores al 100%. En puntos de topografía muy accidentada e implantación necesaria, podrán autorizarse otras soluciones más extremas, aportando documentación suficiente que garantice lo adecuado de la propuesta.

c) Todo edificio situado en cualquiera de las fincas colindantes deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 m.

d) Los movimientos de tierra motivados por la realización de construcciones, deben determinarse en el proyecto de éstas.

Artículo 147.— Cierres de fincas.

1. Los cierres de fincas, deberán hacerse preferentemente con los materiales y procedimientos tradicionales preexistentes y dominantes en la zona y en su defecto por medio de estacas y alambradas, o por medio de seto vivo, o con ambos procedimientos simultáneamente. Con una altura que no rebase de 2 m. sobre el nivel del terreno del lado del cierre que sea más bajo; y con posibilidad de ser reducida esa altura hasta un total de 80 cm. como máximo, cuando el cierre separa de una camino o vía pública, y, por razones paisajísticas, no deba encajonarse la vista desde ésta. La reducción se establece, en general, en las carreteras comarcales y locales, cuando transcurren en el lado de la vía en el que el terreno está a menor cota. Igual limitación se fija en caminos de recorrido pintoresco. No se permitirán los cierres con alambre de espino en ningún caso.

2. En fincas edificadas, se permitirá ejecutar muros de fábrica en torno a las edificaciones, encerrando un espacio en torno a ellas (análogo a la corrada tradicional), que no tiene necesariamente porqué ser coincidente con la parcela completa; del modo siguiente:

a) Con una altura máxima de 1,50 m. sobre el terreno a cualquiera de sus dos lados y ejecutado en mampostería de piedra cuajada u otros materiales que sean revocados exteriormente.

Se prohíben los aparejos de bloques de hormigón y ladrillos vistos.

b) Por encima de la altura de 1,50 m. puede disponerse hasta 2,50 m. de altura, verja metálica o alambrada, y seto vivo en todo caso. No autorizándose en cambio el uso de celosía de hormigón o cerámica.

3. Cuando la edificación forme parte del compacto de un núcleo rural, puede admitirse que el cierre de la casa se ejecute de los mismos materiales que componen la edificación principal, no precisándose, en este caso, la plantación de seto vivo exterior que los recubra.

4. Los nuevos cierres a realizar frente a vías públicas deberán de guardar dis-

tancias y retiros que determina la Ley de Carreteras y el Reglamento de 8 de febrero de 1977, y la Ley 13/1986, de 28 de noviembre, de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias, número 288, del 13 de diciembre de 1986), así como:

a) En caminos, la mayor entre 3,5 m. al eje de la vía o 50 cm. al borde del pavimento; en los casos de cierre diáfano provisional o precario de estacas con alambre 1 m. al borde.

5. En travesías de carreteras y caminos por Núcleos Rurales los retiros de cierres se regulan de modo especial, que se especifica al tratar de ese tipo de Suelo No Urbanizable. Dentro de los Núcleos Rurales, de cualquier modo, toda vía pública se considera al menos como camino, y nunca como dimensión mínima, en todas las vías no señaladas como carreteras.

6. La utilización de muros de fábrica, en piedra cuajada u hormigón fundido revestidos exteriormente con revocos, podrá autorizarse igualmente en tramos del cierre general de una finca que realicen funciones de contención de tierras o de protección en zonas inundables. En ambos casos, el problema deberá quedar razonado y demostrado, y la utilización de muro de fábrica se limitará a la zona que presente esa circunstancia, sin rebasar, en el caso de la contención de tierras, del nivel del terreno en su lado más alto.

7. 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 actuales. Los movimientos de tierras autorizados en estas Normas nunca dan lugar a muros de contención, sino a taludes inclinados formados por las propias tierras.

8. En todas las vías públicas la Administración conserva el derecho a crear o mantener las sangraderas, o puntos de salida de las aguas pluviales desde la caja del camino a las fincas colindantes. Se podrán establecer de tal modo que las distancias entre ellas oscilen entre 25 y 50 m. y deberán respetarse al ejecutar cierres o movimientos de tierras.

9. Junto a ríos de caudal permanente deberán retirarse los cierres al menos tres 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.

10. Los cierres de fincas en el interior del Parque Nacional serán preferentemente a base de setos vivos de matorral o arbolado o de mampostería de piedra caliza. En los núcleos rurales se debería estudiar una tipología más concreta que la señalada en las normas, acorde con criterios de estética adecuados.

SECCION IV. CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 148.— Condiciones estéticas.

COMPOSICION ARQUITECTONICA.

1. Las nuevas construcciones, sean de tipología residencial, de nave, o incluso auxiliares, se ajustarán a la estética de las mismas tipologías de modelos tradicionales existentes en el Concejo de Cabrales.

2. Toda solicitud de licencia o autorización de edificación justificará documentalmente su buena relación con ese modelo por medio de la presentación de fotografías o dibujos del entorno y de las edificaciones tradicionales más próximas.

3. Quedan expresamente prohibidas las edificaciones para vivienda unifamiliar que imiten la tradicional construcción de hórreos o paneras.

Artículo 149.— Relación de las condiciones de estética.

1. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse.

2. Se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de los caminos o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

3. Condiciones generales:

a) Las construcciones deberán adecuarse al entorno respetando básicamente los siguientes conceptos:

a.1. Tipología tradicional.

a.2. Color y piel.

a.3. Sistemas o formas tradicionales de implantación.

a.4. Topografía existente.

a.5. Escala tanto en altura como en planta.

b) Los materiales que se recomiendan son:

b.1. Fachadas: pintura o piedra del lugar.

b.2. Cubiertas: serán de teja cerámica curva y también teja mixta con honda grande de color rojo.

b3. Interior: libre.

b4. Planta baja: formará necesariamente unión formal con el resto de la fachada, tanto si la construcción afecta a todo el edificio o sólo a esta planta. Es necesario por tanto que el Proyecto Técnico contemple este aspecto.

c) Podrá, no obstante, ser posible la realización de nuevas arquitecturas de carácter singular, que no se ajuste a l descrito en estas ordenanzas, siempre que estén proyectadas con la calidad y respeto que merece el medio donde se enclavan. Su tramitación debería contar con el visto bueno de la CUOTA y del Ayuntamiento.

d) Los vuelos de las edificaciones serán de materiales ligeros (madera, cristal y hierro). En este sentido no se podrán volar forjados cerámicos sin reducir adecuadamente su canto final.

e) Las cubiertas serán inclinadas, con encuentros regulares no pudiendo aparecer encuentros verticales, salvo la aparición puntual de alguna buhardilla con las características de las del entorno y pensada exclusivamente para procurar la integración formal.

f) La altura máxima de la edificación será de dos plantas con la posibilidad del aprovechamiento del bajocubierta si se cumplen los requisitos de los artículos concordantes.

g) Las edificaciones como máximo y en composiciones en fila, tendrán un frente unitario de 21 m.

h) La cubierta tendrá como máximo 30º de inclinación a no ser que siga la inclinación justa de uno de los colindantes tradicionales.

i) Vuelos permitidos dentro de la propia parcela:

i.1. Galería: altura total de suelo a techo, vuelo máximo 1m. y longitud mínima 2 m.

i.2. Balcones: ancho máximo 1,5 m., vuelo máximo 0,60 m. Composición de la carpintería y de los herrajes: vertical.

i.3. Miradores: descritos en el artículo 142.6.

j) La edificación guardará en los casos que así lo permita la Norma, cornisa con cualquiera de los edificios colindantes tradicionales (si es edificación entre medianeras).

k) La edificación tendrá la planta baja a 1,5 m. como máximo de la cota media del camino. Se permiten viviendas en planta baja.

l) Los edificios dotacionales deberán guardar en lo posible estas condiciones, pero en determinados casos dado su carácter público y singular podrán tener una composición unitaria.

m) No se permitirán medianerías al descubierto debiendo ser tratadas con los mismos materiales de fachadas.

n) La Corporación Municipal exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso, al mismo tiempo que podrá acordar la aplicación de las regulaciones anteriores a cualquier edificación ya existente que, en forma notoria y permanente esté en contraposición con estas Normas.

4. Estas condiciones generales tienen carácter acumulativo con las que se señalan en otros apartados de estas Normas.

En el interior del Parque, además se cumplirán las medidas siguientes:

Las fachadas de los edificios públicos o privados, así como sus medianeras y paredes unidas al descubierto, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética. Se pondrá especial cuidado en armonizar los sistemas de cubierta, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. Se prohibirá la utilización en las fachadas e instalaciones colores fosforescentes o chillones, así como elementos metálicos o de plástico que produzcan brillos, a no ser por causa justificada. Los cuerpos construidos sobre la cubierta del edificio: depósitos de agua, chimeneas, paneles de captación de energía solar, deberán quedar integrados en la composición del edificio u ocultos. Del mismo modo no serán visibles, siempre que sea posible, las líneas de conducción eléctrica y telefónica, así como las antenas de televisión y radio.

Artículo 150.— Construcciones prefabricadas.

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 los edificios en las distintas situaciones consideradas. No se permiten construcciones prefabricadas para uso como vivienda en el interior del Parque Nacional.

1. Sus condiciones de autorización corresponderán a las de uso o actividad que sobre las mismas pretenda realizarse y, además, toda edificación prefabricada, debe-

rá contar con la previa aprobación del prototipo por el Ayuntamiento y cumplir las condiciones del Acuerdo CUOTA de fecha 13 de abril de 1994.

Artículo 151.— Publicidad.

1. La publicidad de rótulos con el nombre o contenidos enunciativos de las actividades comerciales 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. No se permitirá, en todo el Suelo No Urbanizable, la colocación de carteles, soportes, ni en general vallas publicitarias de las denominadas de publicidad exterior.

3. Asimismo, queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales, bien sean bordes de carreteras, o partes visibles del territorio.

4. Los rótulos no tendrán materiales ni colores disonantes. Su dimensión máxima será de 0,40 m. de largo x 0,60 m. de alto pudiéndose realizar en voladizo y siempre sobre plantas bajas comerciales.

5. 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 152.— Emplazamiento de las edificaciones.

1. Además de cumplir las condiciones generales ya expresadas en el resto de este Título, en todos los casos deberá estudiarse y justificarse el emplazamiento de las edificaciones en relación con el paisaje circundante. Podrá denegarse, pese al cumplimiento de las restantes condiciones de uso y edificación, la autorización para construir en lugares concretos, tales como divisorias de aguas o puntos topográficamente realzados, si con ello se producen efectos negativos sobre el escenario general.

Artículo 153.— Generalidad de las Condiciones Estéticas.

1. Todos los actos sujetos a licencia en el SNU son objeto de las presentes Condiciones Estéticas, conforme al artículo 138 del T. R. de la Ley del Suelo.

2. Las autorizaciones que, con sujeción al artículo 244 del T. R. de la Ley del Suelo, soliciten los órganos del Estado o entidades de Derecho Público, deberán justificar igualmente el cumplimiento de la normativa general de adaptación al ambiente rural.

TITULO V
CATEGORIAS DE SNU CONDICIONES PARTICULARES DE USO

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 154.— Categorías de SNU Suelo No Urbanizable.

1. A los efectos de estas Normas se distinguen las siguientes categorías de SNU:

a) SNU EP - DE ESPECIAL PROTECCION.

1. SNUEP (PM) - Pastizal de montaña.

2. SNUEP (M) - Majada.

3. Delimitación Parque Nacional de los Picos de Europa.

b) SNU IA - DE INTERES AGRICOLA.

c) SNU IV - DE INTERES DE VEGA.

d) SNU IF - DE INTERES FORESTAL.

e) SNU GE - GENERICO DE EQUIPAMIENTO.

f) SNU GI - GENERICO INFRAESTRUCTURAS

g) SNU NR - NUCLEO RURAL.

1. SNU NR(P) - NUCLEO RURAL PROTEGIDO.

2. Se delimitan y recogen como hecho existente el núcleo rural el cual constituye una categoría específica del SNU.

3. La presente división en categorías, se desarrolla en los siguientes artículos, responde a criterios de protección en razón del contenido y valores que los definen. En caso de dudas interpretativas, se estará a lo más favorable a los fines y objetivos de preservación de los valores de la zona.

CAPITULO II
SNUEP. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

Artículo 155.— Concepto y definición de las áreas de Especial Protección.

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable de Especial Protección a los efectos de estas Normas, aquellos terrenos que deben preservarse en razón de sus especiales valores agrícolas, ganaderos o forestales, naturales, ecológicos, paisajísticos o culturales, así como aquellos que se encuentren en el interior del Parque Nacional y no se incluyan en las zonas previstas en el PRGU como "Zonas de Asentamientos Tradicionales".

2. Estarán sujetos a las medidas de protección que, por razón de su naturaleza y características, se fijarán en las condiciones particulares de esta categoría de suelo.

3. Su situación y extensión quedan reflejadas en los mapas de zonificación escala 1:10.000 con la abreviatura SNUEP.

4. Las áreas más significativas por importancia y dimensión dentro del concejo de Cabrales son:

a) Protección de la vegetación arbolada, fundamentalmente hayedos, castañedos y bosquetes mixtos.

b) Protección de la vegetación de ribera.

c) Protección kárstica (dolinas, lapiaz, cuevas y cuetos), en zona de montaña.

d) Protección de paisajes kársticos utilizados por el hombre como majadas y pastizales de montaña.

e) Protección en torno a edificios catalogados.

f) Espacios protegidos con carácter preventivo.

Artículo 156.— EP. Normas de protección de carácter general.

1. Se prohíbe toda actividad, edificación o cambio de uso, que pueda implicar la transformación del destino o naturaleza o lesione el valor específico que deba protegerse, natural, ecológico o paisajístico, cultural o agrario.

2. Usos permitidos. Se consideran como tales, además de los específicos de protección, conservación y mejora, los usos tradicionales agrarios, que mantengan sus actuales superficies e intensidades, evitando el deterioro de las condiciones ecológicas protegidas: agricultura extensiva, horticultura y ganadería extensiva (pastoreo), y evitando el deterioro de las condiciones ecológicas protegidas.

Se permite el uso tradicional de las cabañas y cuadras existentes, agrupadas en las distintas majadas del concejo, autorizándose únicamente las obras de reconstrucción y mejora de las mismas, utilizando los criterios estéticos y materiales tradicionales.

Asimismo podrán llevarse a cabo usos de recreo extensivo y ocio pasivo, siempre que no impliquen ninguna clase de infraestructura, urbanización o cambio de uso, ni utilización de vehículos motorizados desvinculados de las explotaciones agrícolas.

3. Usos autorizables. La repoblación forestal de conservación y la regeneración arbórea exclusivamente con especies autóctonas.

La construcción de cuadras y edificaciones con uso ganadero y pastoreo en edificaciones existentes de menos de 100 m^2 de superficie construida, o donde haya fincas que se encuentren cerradas para uso ganadero.

Aquellos usos declarados de utilidad pública e interés social que por sus necesidades específicas deban implantarse en esta categoría de suelo así como las edificaciones e instalaciones asociadas a los mismos, previo control del órgano medioambiental oportuno.

4. Usos prohibidos. Quedan prohibidos en estas áreas todos los restantes usos posibles. La implantación de vivienda familiar, las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas y cualesquiera otra construcción o edificación de las previstas o no como posibles en estas Normas.

No podrán tampoco realizarse obras de infraestructura ajenas a los usos tradicionales agrarios, movimientos de tierras, etc., ni extracciones ni canteras.

5. Como principio general de conservación de estas áreas, la destrucción accidental o provocada de los elementos naturales, flora, fauna o aguas, no modificará su consideración de SNU EP, pero adquirirán la calificación de áreas a regenerar, con las mismas limitaciones que les hubiera correspondido con anterioridad.

Artículo 157.— Normas de protección de carácter particular.

Los espacios propuestos para ser protegidos en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias, Parque Nacional de los Picos de Europa, se incluye en esta categoría de Suelo, sin perjuicio de la delimitación definitiva, como garantía de protección preventiva.

A continuación se desarrolla el modo de realizar la protección de las distintas áreas que reúna cualquiera de los valores antedichos, aún cuando ellos se sitúen en otras zonas de Suelo No Urbanizable.

1. Manchas forestales. Se trata de las manchas forestales atlánticas o mediterráneas cuya supervivencia está amenazada por los procesos de erosión de carácter fundamentalmente antrópico y que por ello mismo deberán ser protegidas. Esta subcategoría acoge los bosquetes de encinas, castaños en los niveles más bajos del concejo y las manchas residuales de hayas localizadas por encima de los 400 m. Las explotaciones de maderas y leñas en el interior del Parque Nacional estarán reguladas por sus instrumentos de gestión (PRUG). Asimismo la caza y la pesca se consideran usos incompatibles con el criterio del parque.

a) Se permite la explotación forestal, por entresaca y sujeta a los programas que aseguren la renovación natural, o en su caso ayuda, del bosque natural, según los planes de legislación correspondiente.

b) Se permiten los usos de ganadería extensiva, en análogas condiciones a las existentes, o sometidas a una planificación que garantice la no degradación del suelo.

c) Se permitirán asimismo el recreo y ocio pasivo, así como la caza y pesca, dentro de las limitaciones de carácter general o particular que pudieran establecerse para alguno de estos espacios.

d) Aquellos usos declarados de utilidad pública e interés social que por sus necesidades específicas deban implantarse en esta categoría de suelo así como las edificaciones e instalaciones asociadas a los mismos, previo control del órgano medioambiental oportuno.

e) Se prohíben los restantes usos, no sujetos a las normas de la legislación forestal.

f) La tala se considera acto sujeto a licencia.

2. Protección kárstica. Los elementos del relieve kárstico tienen cabida en esta subcategoría en razón de sus especiales valores naturales, confiriéndole, un interés particular, y por ello, se considera que necesitan una protección paisajística acentuada.

Por otra parte, al tratarse de elementos clave en la comunicación de galerías subterráneas y la superficie, jugando un papel fundamental en la contaminación de las aguas. Las normas a seguir en esta zona son similares a las de las zonas anteriores y no hay usos permitidos ni autorizables.

3. Protección Histórico-Cultural. Según la clasificación de usos de estas Normas, los permitidos en esta zona son la agricultura extensiva y la ganadería vinculada a la explotación del suelo, debiendo situarse sus edificaciones propias fuera de la zona aquí descrita. No se contemplan usos autorizables o incompatibles, quedando simplemente prohibidos los que no se han citado como permitidos.

Asimismo, y debido a la imposibilidad de delimitar las áreas, así como, las características especiales de protección de algunas de éstas, se detallan a continuación los siguientes ecosistemas con el fin de preservarlos de un deterioro irreversible:

a) Protección Ecológica. Incluye este grupo de zonas tanto a los cursos de agua que tengan asociado vegetación de ribera, las cabeceras de arroyos, las comunidades vegetales muy frágiles por las condiciones del medio (conservación forestal y de cauces), y los rodales de bosque autóctono.

Se recomienda el favorecimiento sin restricciones de la vegetación propia de las riberas de los cursos de agua, especialmente en los tramos de cabecera, por la trascendencia que tienen en la defensa contra la erosión y la diversidad que confieren a un paisaje cada vez más desprovisto de vegetación arbórea.

Los usos permitidos en estas zonas son la agricultura, la ganaderías y los forestales.

b) Protección de Recursos Hídricos. Se incluyen en este apartado de protección a los cauces distintos de los contenidos en la zona de protección kárstica y, por lo tanto, situados en otras zonas de Suelo No Urbanizable.

Las construcciones, extracciones de áridos, establecimientos de plantaciones, obstáculos y otras instalaciones que se sitúan a una distancia de protección inferior a la de 100 m. en proyección horizontal a partir de ambos límites del álveo de los cauces públicos, lagos y lagunas, serán actos sujetos a licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable (artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

Respecto a la repoblación de márgenes, deberá tenerse en cuenta la Ley de 18 de octubre de 1941, sobre repoblaciones de ribera y arroyos.

Se prohíbe extraer de los cauces las rocas, arenas y piedras existentes en los mismos, salvo autorización conforme a la legislación específica y previo estudio del impacto a producir que demuestre su carácter irrelevante.

c) Singularidades Paisajísticas: Son elementos o particularidades del paisaje, o de belleza o rareza singulares como peñones, piedras o árboles singulares de edad y porte extraordinarios, cascadas, desfiladeros y elementos de valor geomorfológico. Es muy difícil su catalogación.

Como norma para su preservación, se fija la obligatoriedad de establecer una zona de respeto o defensa, que consiste en una zona exterior de 100 m. entorno al elemento a proteger.

En la zona de defensa se prohíbe todo tipo de edificación o actuación de movimiento de tierras, infraestructuras o modificación de la vegetación, que pueda transformar el entorno.

Artículo 158.— Cauces Públicos, concepto, definición y régimen particular de usos.

1. Se consideran SNU de EP todos los cauces públicos.

2. En los bienes integrados en el Dominio Público Hidráulico, así como su zona de servidumbre y policía (5 y 100 metros desde las márgenes de los cauces públicos respectivamente), establecidos en la legislación vigente en la materia, Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y su reglamento, Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, además de las limitaciones de uso, establecidas en las presentes Normas, toda modificación de las condiciones naturales de las rasantes, del arbolado o la vegetación natural, del curso de agua, o toda extracción de áridos o edificación, estará sujeta a previa autorización administrativa, que será otorgada por la Confederación Hidrográfica del Norte de España. La intervención en los cauces del interior del Parque Nacional, está sujeta a autorización por parte del propio Parque Nacional.

3. Lagos y lagunas: Se considera de protección integral, por lo que será de aplicación el régimen de usos expuesto para Singularidades Paisajísticas y exigirá autorización expresa toda actividad que pueda producir contaminación con vertidos directos o indirectos.

CAPITULO III
SNUIA. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES AGRICOLA

Artículo 159.— Concepto y definición de las áreas del S.N.U de interés agrícola.

1. Está constituido por aquellos terrenos cuyo interés principal estriba en su vocación productiva, agrícola (cultivos y praderías).

En este tipo de suelo se tolerará la ubicación de las edificaciones necesarias para el mantenimiento actividad productiva, estableciéndose sus dimensiones máximas en función del correcto dimensionamiento de las explotaciones.

2. Las zonas planas, que tradicionalmente han sido tierras de gran rentabilidad tanto desde el punto de vista agrícola como ganadero.

3. Se trata de tierras fértiles puestas en cultivo parcialmente y definidas a través del mapa de los usos de suelo y de vegetación. Se compone del conjunto de tierras de labor y praderías.

4. Zonas generalmente relacionadas con núcleos rurales de montaña, ya deforestadas antaño para uso de huertos, cultivos, etc.

5. Son las unidades más importantes con vistas a la conservación de los valores productivos, por lo que se consideran excluyentes para la implantación de instalaciones estantes o de cualquier actividad que suponga riesgo para este recurso. Sería muy deseable el desarrollo de campañas de orientación sobre la rotación más idónea de los cultivos, la conveniencia de emplear los abonos orgánicos naturales y la limitación de los recursos sintéticos a las necesidades imperiosas de tratamiento de algunos suelos, las luchas contra las plagas o los riesgos derivados del empleo de pesticidas o herbicidas.

Este suelo corresponde a las áreas representadas en el mapa del concejo a escala 1/10.000 con la abreviatura IA.

Artículo 160.— SNU IA. Normas de carácter general.

1. Dado el carácter básicamente productivo de las áreas que constituyen esta clase de suelo, los usos preferentes serán los de mantenimiento de la capacidad productiva.

2. Se prohíbe el cambio de uso agrícola a forestal con especies no autóctonas de crecimiento rápido, (coníferas y eucaliptos).

3. 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 161.— SNU IA. Régimen particular de usos.

Los usos considerados a continuación, únicamente lo serán en tanto cumplan las condiciones urbanísticas establecidas en el Título III, para el uso o edificación asociada de que se trate y respecto a esta categoría de suelo.

1. Usos Permitidos:

a) Ganadería vinculada a la explotación del suelo.

b) Actividades agrícolas en sus modalidades extensiva e intensiva.

c) Ampliación de edificaciones agrícolas existentes y construcción de nuevas instalaciones directamente vinculadas a la explotación, (viveros e invernaderos).

2. Usos Autorizables:

a) Piscícola.

b) Actividades relativas a infraestructura: cuando no exista posibilidad de utilizar otro SNU de inferior categoría.

c) Industrias vinculadas al medio rural: solamente las correspondientes a explotación familiar agraria, o talleres o artesanales vinculados a viviendas existentes.

d) Equipamientos y Servicios: Dotaciones de ocio + edificaciones auxiliares.

e) Equipamientos especiales: Cementerios.

f) Vivienda familiar de carácter agrario, con las siguientes condiciones:

Altura: 2 plantas y 7 m. de máximo.

Si es una vivienda agrícola de nueva construcción, deberá respetar las siguientes condiciones territoriales:

f.1 Superficie edificable mínima de 2.500 m² y 10.000 m² vinculados de terreno.

f.2 Disponer en todo caso de suficiente suelo agrícola para garantizar la explotación agrícola.

g) Uso agrohostelero (casas de aldea, albergues de turismo rural, etc.), que estén regulados por algún régimen normativo del Principado de Asturias, y que estén vinculados a una explotación agrícola preexistente a la entrada en vigor de estas normas de la que siempre será complementaria.

3. Usos Incompatibles:

a) Industrias Extractivas: Canteras y actividades Mineras.

b) Industria Vinculada al Medio Rural: Talleres de Automóviles, Depósitos al Aire Libre y otras Industrias transformadoras.

c) Equipamientos y Servicios: Dotaciones a Nivel Local y Municipal, Comercio Local y Municipal, Relación Nivel 1, Hotelero Nivel 1 y Campamentos de Turismo.

d) Equipamientos Especiales: Mataderos y Vertederos.

4. Usos Prohibidos:

Todos los demás, en especial la vivienda de segunda residencia, con la excepción de los usos de industria extractiva que, con la existencia demostrada de posibilidades de explotación, podrá autorizarse cumpliendo los requisitos que corresponden a Usos Incompatibles.

CAPITULO IV. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES DE VEGA

Artículo 162.— Concepto y definición de las áreas del S.N.U de interés de vega.

Constituido por las vegas aluviales de los ríos Cares y Casaño.

1. Estos terrenos combinan un alto interés tanto desde el punto de vista productivo como desde el punto de vista paisajístico; además, entrañan riesgos de inundación. Por todo ello su régimen de usos será similar al suelo no urbanizable de interés agrícola, pero más restrictivo en cuanto a los usos que impliquen edificación.

2. Se trata de zonas provistas de suelos de gran productividad, de suaves pendientes, o incluso llanos ricos en nutrientes, con abundancia de elementos finos de origen aluvial o de la transformación de sustrato calizo, con humedad suficiente en todo el año, etc. Deben dedicarse a los aprovechamientos agrícolas y ganaderos, como se viene haciendo tradicionalmente (maíz, patatas, nabos, forrajeras en general, y en las exposiciones más favorables, hortícolas de primor: guisantes, habas de diversas clases, zanahorias, tomates, etc.).

Este suelo corresponde a las áreas representadas en el mapa del concejo a escala 1/10.000, con la abreviatura IV.

Artículo 163.— SNU IV. Normas de carácter general.

1. En esta categoría se han incluido las vegas propiamente dichas, es decir, aquellas tierras llanas, bajas y fértiles situadas a ambas márgenes del río y aquellas otras que bordean los cursos altos aún salvando pendientes superiores al 15%, siempre que exista en ellas un uso agrario del suelo. Estas áreas, por su alto valor agrícola y por su escasez en un territorio muy accidentado, deben ser protegidas de usos no agrícolas que pueden resultar irreversibles.

2. Las zonas de vega, con unos suelos planos y muy ricos, deben tener un uso exclusivamente agrícola, conduciendo las edificaciones hacia zonas marginales de aquellas como las bajuras de los montes y en las zonas de valle no productivas, donde aflore la roca viva.

Artículo 164.— SNU IV. Régimen particular de usos.

Los usos considerados a continuación, únicamente lo serán en tanto cumplan las condiciones urbanísticas establecidas en el Título III, para el uso o edificación asociada de que se trate y respecto a esta categoría de suelo.

1. Usos Permitidos:

Los mismos que se asignan al SNU IA.

2. Usos Autorizables:

a) Piscícola.

b) Actividades relativas a infraestructura: cuando no exista posibilidad de utilizar otro SNU de inferior categoría.

c) Industrias vinculadas al medio rural: solamente las correspondientes a explotación familiar agraria, o talleres o artesanales vinculados a viviendas existentes.

3. Usos prohibidos:

Todos los demás usos enunciados en el Título III, así como las edificaciones asociadas.

CAPITULO V
SNUIF. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES FORESTAL

Artículo 165.— Concepto y definición de las áreas del S.N.U de Interés Forestal.

Constituido por suelos que presentan características de naturaleza química o topográfica poco adecuadas para el uso agrícola o ganadero.

Presentan un estado de deterioro importante, aunque su mayor interés no reside en la actualidad en el aprovechamiento que de ellos se hace, sino en su papel ambiental en cuanto al paisaje cultural del que forman parte. Como modo de optimizar el aprovechamiento del espacio, así como por constituir biotipos que suponen refugios para la fauna.

Este suelo corresponde a las áreas representadas en el mapa del concejo a escala 1/10.000 con la abreviatura IF.

Artículo 166.— SNU IF. Normas de carácter general.

En este tipo de suelo, el objetivo será la creación de masas de Bosque Autóctono y Bosque Protector, susceptibles de explotación y aprovechamiento controlado. Se permite la tala por entresaca, sujeta a los programas que aseguren la renovación natural o siempre que, con repoblaciones adecuadas, se mantenga su carácter protector. Se prohíbe expresamente la repoblación con especies no autóctonas de crecimiento rápido (coníferas y eucaliptos).

Artículo 167.— SNU IF. Régimen particular de usos.

Los usos considerados a continuación, únicamente lo serán en tanto cumplan las condiciones urbanísticas establecidas en el Título III, para el uso o edificación asociada de que se trate y respecto a esta categoría de suelo.

1. Usos Permitidos:

a) Forestales: Se permite la explotación forestal exclusivamente por entresaca y sujeta rigurosos programas que aseguren la renovación natural, o en su caso ayudada, del bosque natural, según los planes de la legislación correspondiente. las talas se considerarán actos sujetos a licencia y estudio de Impacto Ambiental.

b) Ganaderos: Ganadería vinculada a la explotación del suelo o Extensiva.

2. Usos Autorizables:

a) Forestales: Regeneración Arbórea.

b) Piscícolas.

c) Equipamientos y Servicios: Dotaciones de ocio + edificaciones auxiliares.

d) Equipamientos especiales: Cementerios.

e) Infraestructuras: Comunicaciones: Nuevas Vías de Comunicación.
Tendidos Aéreos: Eléctricos de Baja y Media Tensión y Tendidos de Teléfono.

3. Usos incompatibles:

a) Industrias Extractivas: Canteras y actividades Mineras.

4. Usos prohibidos:

Todos los demás usos enunciados en el Título III, así como las edificaciones asociadas.

CAPITULO VI
SNUGE. SUELO NO URBANIZABLE GENERICO DE EQUIPAMIENTO

Artículo 168.— Concepto y definición de las áreas del S.N.U Genérico de Equipamiento.

1. Son lugares muy concretos, localizados expresamente para albergar las infraestructuras que satisfagan la demanda colectiva del concejo.

2. Estos lugares, junto con los núcleos y conjuntos de edificios aislados constituirán la base sobre la que se articula la oferta turística, evitando la dispersión por el territorio.

Este suelo corresponde a las áreas representadas en el mapa del concejo a escala 1/10.000 con la abreviatura SNUGE.

Artículo 169.— SNUGE. Normas de carácter general.

1. Serán posibles, en general, usos vinculados al deporte, la sanidad, la hostelería y los espacios de ocio.

2. El criterio de localización ha sido, por un lado, la propiedad pública del suelo, que permitirá implantar determinados equipamientos colectivos y por otro, su vinculación con espacios de alto interés estratégico turístico.

Artículo 170.— SNU GE. Régimen particular de usos.

Los usos considerados a continuación, únicamente lo serán en tanto cumplan las condiciones urbanísticas establecidas en el Título III, para el uso o edificación asociada de que se trate y respecto a esta categoría de suelo.

1. Usos Permitidos:

a) Ganadería vinculada a la explotación del suelo.

b) Actividades agrícolas en su modalidad extensiva.

c) Comercio: Local y Municipal.

2. Usos Autorizables:

a) Equipamientos y Servicios: Dotaciones de Nivel Local y Municipal.
Dotaciones de Ocio + edificaciones auxiliares.

b) Relación: Nivel 1. Local y Municipal.

c) Hotelero: Nivel 1.

d) Campamentos de Turismo.

e) Piscícola.

f) Transportes: Nuevas Vías de Comunicación.

g) Equipamientos especiales: Cementerios.

3. Usos Incompatibles:

a) Relación: Relación Nivel 2. Supramunicipal.

b) Hotelero: Nivel 2.

c) Industrias: Vinculadas al Medio Rural.

d) Comercio: de ámbito Supramunicipal.

4. Usos Prohibidos:

Todos los demás usos enunciados en el Título III, así como las edificaciones asociadas.

CAPITULO VII
SNUI. SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 171.— Concepto y definición de las áreas del S.N.U de Infraestructuras.

1. Son los espacios determinados para albergar usos de instalación de la industria relacionada con el medio rural, así como otras edificaciones (de almacenaje, talleres, etc.), que han de ser debidamente localizadas para reducir los impactos visuales sobre el territorio en lo posible.

2. El criterio de localización ha sido, por un lado, la proximidad a las vías de comunicación, al ser altamente dependiente de ellas ; y por otro, su vinculación a la capital municipal, por constituir ésta el principal foco de actividad económica.

3. Se considera SNU de Infraestructuras aquel que se haya afectado por alguna de infraestructuras definidas en el Capítulo V del Título III de las presentes Normas.

4. El régimen particular de usos que corresponde a este tipo de suelo, así como las condiciones para la instalación de otras nuevas, se encuentra recogido en el mencionado Capítulo VI del Título III, al que habrá que remitirse.

Este suelo corresponde a las áreas representadas en el mapa del concejo a escala 1/10.000 con la abreviatura SNUI.

Artículo 172.— SNU de Infraestructuras (Polígono Ganadero).

Además de las determinaciones anteriores, Las Normas definen una subcategoría de esta tipología que se denomina: Polígono Ganadero y/o Industrial. Y se refiere a aquellos terrenos situados en las cercanías de los núcleos urbanos pero que reúnen todas las condiciones para albergar un pequeño polígono ganadero donde deberán ubicarse las naves destinadas a estabulación o almacén agrícola, parte de las cuáles corresponderán a las que se generen por la supresión de estas actividades de los núcleos de población. En este sentido, y dado que la urbanización e instalaciones complementaria en estos terrenos precisará de determinaciones más exhaustivas que las señaladas en estas Normas; se requerirá, con carácter previo a la edificación en el ámbito, la redacción de Planes Especiales que regulen todas las características de las edificaciones, urbanizaciones e instalaciones complementarias.

Habida cuenta de la escasez de suelo destinado a usos productivos relacionados con la industria de transformación, será posible la convivencia de los usos anteriores con otros de pequeñas industria limpia, para lo cual en el documento del Plan Especial se establecerán las condiciones de relación entre ambos usos.

Con independencia de lo anterior, en la tipología de Infraestructuras podrá admitirse uso de venta de combustible siempre que se realice con carácter previo un Plan Especial donde se definirán las características de la instalación y su relación con el entorno, la resolución de las conexiones viarias con el sistema viario y las medidas correctoras para garantizar la seguridad medioambiental del entorno y por último las contraprestaciones urbanísticas que puedan determinarse por el Ayuntamiento.

Artículo 173.— SNU I. Normas de carácter general.

1. Las edificaciones de posible implantación en esta categoría de suelo deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Superficie máxima construida: 1.000 m^2.

b) Altura máxima: 7 m. al alero.

c) Acceso obligatorio a viario interno de servicio.

d) Los edificios tendrán necesariamente cubierta de teja cerámica curva y mixta o chapa metálica roja o similar. Paramentos exteriores terminados con cargas pintadas o mampostería de piedra natural. Carpintería exterior de madera o aluminio lacado.

e) Las restantes condiciones generales de edificación se especifican en el Título IV de las Presentes Normas.

CAPITULO VIII
SNUNR. SUELO NO URBANIZABLE NUCLEO RURAL

SECCION I. CONDICIONES GENERALES

Artículo 174.— Definición de núcleo rural.

1. A los efectos de estas normas, se considera Núcleo Rural a un área de Suelo No Urbanizable, sobre la que se produce un asentamiento de población consolidado y concentrado, no susceptible de ser considerado como urbano por ser sus características de tamaño, estructura y densidad de utilización inferiores y distintos de los que caracterizan al medio urbano.

2. Serán considerados como Núcleos Rurales, a los efectos de estas Normas los pueblos diferenciados existentes en el Concejo, los cuáles se relacionan en el artículo siguiente.

3. La determinación de los Núcleos Rurales, se realiza en base a un estudio intencionado de llevar el crecimiento y asentamiento de un núcleo de una dirección determinada, conforme a las condiciones que se exponen en los apartados siguientes.

4. No se considera Núcleo Rural a los conjuntos de viviendas (entre tres y seis), cuadras y hórreos de varias caserías que configuren una "quintana" las cuáles se regularán conforme a las determinaciones urbanísticas descritas en el capítulo VII del Título III.

5. Los núcleos rurales catalogados en el concejo de Cabrales son dieciocho, desarrollados en su mayor parte a escala 1/2.000 y que figuran representados en el mapa 1/10.000.

Artículo 175.— Catálogo de Núcleos Rurales.

1. Ortiguero.

2. Escobal.

3. Canales.

4. La Molina.

5. Pandiello.

6. Puerta.

7. Asiego.

8. Berodia.

9. Iguanzo.

10. Río.

11. Arangas.

12. Tielve.

13. Sotres.

14. Camarmeña.

15. El Castillo.

16. Bulnes.

17. Poo.

18. Cares.

SECCION II. ORDENACION URBANISTICA

Artículo 176.— Criterio para la ordenación de los Núcleos Rurales.

1. La ordenación de los NR se basa en la determinación de los elementos conformadores que a continuación se definen:

a) Perímetro de delimitación: Línea poligonal quebrada que delimita cada NR. Se apoya normalmente en el parcelario, edificaciones, infraestructura viaria o elementos naturales claramente reconocibles. Se excluye el término de zona de influencia, pues consideramos que contradice la esencia de la forma tipológica existente de núcleo denso y compacto.

b) Línea de edificación: Allí donde exista, es la alineación obligatoria, normalmente a viario, sobre la que deben apoyarse las edificaciones de nueva planta al menos en uno de sus vértices, consiguiendo de esta forma acercarse a la

estructura espacial libre y al mismo tiempo compacta característica de los asentamientos tradicionales. Se otorga cierta libertad para buscar un correcto soleamiento y alejarse de las rígidas alineaciones estrictamente lineales.

Aunque la Línea de Edificación se sitúe en el borde de viario, será necesario respetar los retranqueos mínimos fijados para cada categoría de vial.

En todo caso, se admitirá un retranqueo máximo de 3 m. sobre la Línea de Edificación.

Si no existe Línea de Edificación en una parcela, se permitirá la libre disposición de la edificación sobre la misma respetando los retranqueos mínimos a viario y parcelas colindantes.

Artículo 177.— Posibilidades de edificación y condiciones particulares de las mismas en los Núcleos Rurales.

1. No se establece Parcela Mínima dentro del Area delimitada.

2. Las medidas dispuestas en este artículo se refieren a la superficie interior del perímetro de Delimitación del Núcleo Rural.

3. Las edificaciones preferentemente serán aisladas. No obstante, si existiesen viviendas adosadas a linderos, las nuevas edificaciones podrán adosarse a éstas como edificaciones entre medianeras, edificaciones adosadas propiamente (es decir, con un solo lindero adosado), o como edificación exenta con consideración de adosada.

4. Aquellas actuaciones entre medianeras de un continuo de edificaciones tradicionales, deberán respetar la alineación preexistente, al menos, en plantas de piso, permitiéndose el retranqueo de la planta baja.

La nueva edificación, podrá alcanzar la línea de cornisa de los edificios tradicionales a los que se adosa, siempre que las dos terceras partes de los edificios del asentamiento alcancen esa altura.

En ningún caso podrán realizarse edificaciones que dejen medianerías totalmente vistas.

En este caso, el proyecto técnico deberá reflejar conjuntamente en los alzados los correspondientes a los edificios colindantes.

5. La dimensión máxima de la línea continua de fachada se establece en 30 metros, por lo que será obligada la previsión de retranqueos y quiebros que rompan visualmente la continuidad del conjunto.

6. Para que un predio sea edificable necesariamente habrá de tener frente a viario, o estar circundado completamente por otros que dispongan de frente a él, cualquiera que sea la categoría del suelo a la que éstos pertenezcan y que la servidumbre de paso para el acceso sea posible su pavimentación.

7. El retranqueo mínimo a linderos, salvo adosamiento por preexistencia o pacto entre las partes, será de 3 metros o el 50% de la altura de la edificación si es mayor medidos a la fachada cuando el alero no supere los 60 cm., si no deberá medirse entre el extremo más saliente de éste y el lindero.

8. Los cierres que se construyan con frente a camino o carretera guardarán un retranqueo mínimo análogo al de las edificaciones para las diferentes categorías de viario conforme al artículo 147 de estas mismas NN.SS.

9. Se consideran autorizables las edificaciones con un máximo 3 plantas, si esta altura se presenta, al menos, en las dos terceras partes de los edificios del Núcleo, pero en ningún caso se podrán superar las dos viviendas por edificio. En el interior del Parque Nacional no se supera en los edificios de viviendas las dos alturas.

10. Dentro de un asentamiento rural deberán establecerse servicios de suministro de agua, energía eléctrica y acceso, así como los de asentamiento y depuración colectivos.

11. En cualquier caso, todo proyecto de construcción de cualquier edificio que plantee vertidos, deberá asegurar su depuración previa y expresar las garantías de funcionamiento suficientemente justificadas.

12. Se prohíbe la edificación de vivienda colectiva y la tipología de bloque.

Artículo 178.— Parcelaciones en Núcleos.

1. Dentro de un NR a excepción de los situados en el interior del Parque Nacional y en los ámbitos fuera de ellos en las zonas de asentamientos tradicionales previstas en el PRUG, se podrán segregar las fincas, siempre que en la parcela resultante se pueda construir una vivienda de dimensiones mínimas y se respeten los retranqueos correspondientes a vías públicas y parcelas colindantes. Parcela mínima 600 m^2 y número máximo de parcelas se establece en 4. Las fincas resultantes de la parcelación no podrán diferir en más de un 25% de superficie entre la menor y la mayor superficie.

2. Se permite el cambio de uso, de edificación tradicional agrícola o ganadera a vivienda familiar o actividades hosteleras reguladas en los artículo 112, 113 y 114, (si se cumplen los requisitos de las mismas), introduciendo a nivel formal las modificaciones necesarias para conseguir la correcta habitabilidad de los nuevos espacios.

3. Con carácter general, toda vivienda de nueva planta o producto de reforma de una antigua, deberá cumplir, además de las condiciones generales de edificación que se recogen en el Título IV de estas Normas, las condiciones que se fijan para las viviendas de protección oficial y las Normas de Diseño en Edificios Destinados a Vivienda, Decreto 39/1998, de 25 de junio, de la Consejería de Fomento.

4. Parcelaciones.

a) Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar al establecimiento de una pluralidad de edificaciones residenciales o industriales o comerciales, ya sean de asentamiento unitario o escalonado y diferido en el tiempo.

b) Fuera de los núcleos rurales delimitados en el planeamiento, se prohíben las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

c) Excepcionalmente se permite la segregación cuando se trate dividir la cosa común adquirida a título lucrativo, tanto "mortis causa" como "inter vivos", siempre que, en este último caso, el transmitente esté vinculado con todos los condominios adquiriente por relación de parentesco por consanguineidad o afinidad. En todo caso la segregación cumplirá los requisitos exigidos en la legislación agraria en vigor; es decir, las fincas resultantes tendrán una superficie mínima de 5.000 m^2, que es la señalada en la Consejería de Medio Rural y Pesca 84/1992, de 30 de diciembre, por el que se determina la Unidad Mínima de Cultivo Agrícola, o 100.000 m^2 para el caso de fincas emplazadas en suelo no urbanizable de interés forestal por su excepcional valor, superficie mínima señalada por el citado Decreto para la Unidad Mínima de Cultivo Forestal. No obstante lo anterior, se podrán autorizar, por la Consejería de Medio Rural y Pesca, Unidades Mínimas de Cultivo diferentes a las anteriormente señaladas, y, por tanto, divisiones de fincas con superficies inferiores, cuando la segregación tenga por objeto el ejercicio de actividades que no guardando relación con la explotación de la tierra, hayan de emplazarse en el ámbito rural y, en tal sentido, vengan contempladas en el planeamiento urbanístico y territorial, o cuando, en materia de montes, se justifique, a medio del correspondiente Plan de Explotación, que tanto la parcela a segregar como la matriz residual, dispongan de la superficie suficiente para mantener alguna plantación forestal específica cuyos rendimientos puedan resultar satisfactorios.

5. Parcelación en núcleos.

a) Las prescripciones señaladas en el artículo anterior no regirán para los terrenos sitios en el interior de los núcleos rurales en los que sí se permitirá la parcelación y edificación conforme a las presentes normas, a excepción de los situados en el interior del Parque Nacional y en los ámbitos fuera de ellos en las zonas de asentamientos tradicionales previstas en el PRUG.

b) Formalmente y al objeto de solicitar y obtener la preceptiva licencia municipal para la parcelación de terrenos incluidos en estos núcleos rurales, se deberá presentar el correspondiente proyecto de parcelación en suelo no urbanizable suscrito por técnico competente, en el que se desarrollará, a través de la correspondiente memoria descriptiva, la parcelación a realizar describiéndose la superficie y linderos de la finca matriz y superficie y linderos de la finca o fincas segregadas y descripción, si a ello hubiere lugar del resto de la finca matriz, acompañado todo ello de la correspondiente documentación grafiada. Asimismo, se justificarán los accesos a las fincas a vial público y el saneamiento de las parcelas. No se podrá otorgar ninguna licencia de construcción sin que esté suficientemente garantizada mediante cualquiera de los sistemas habitualmente utilizados: Aval bancario, afección real o de las fincas al cumplimiento de las cargas, etc.

6. No podrán otorgarse licencias de construcción sobre suelos procedentes de una división de fincas cuando en la inscripción registral no figure acreditada la licencia a cuyo amparo se realizó el fraccionamiento y, con independencia de que, en ningún caso, se generarán derechos edificatorios como resultado de actividades de parcelación ejecutadas con infracción de lo dispuesto en los artículos precedentes.

7. Teniendo en cuenta que las normas de derecho público, como son las presentes negociales jurídico-civiles o privados, la segregación de terrenos que no cumpla la presente normativa tendrá efectos puramente civiles, no precisando licencia, bien entendido que en la finca o fincas segregadas o resultantes no se podría edificar ni agruparse posteriormente a otra u otras con estos fines, debiendo inscribirse la carga de la inedificabilidad en el Registro de La Propiedad.

Artículo 179.— Régimen particular de usos en los NR.

1. Usos permitidos: (ver artículo de Estabulación).

a) Ganadería Extensiva + edificaciones exclusivas hasta 100 m^2.

b) Con carácter transitorio, se permitirán por un periodo de 4 años, hasta que se implanten los polígonos ganaderos, las estabulaciones actualmente existentes en el interior de los Núcleos. A partir de este plazo no se permitirá ningún tipo de estabulación de ganado porque deberían haberse trasladado a las zonas previstas para estos usos, siendo de aplicación el régimen disciplinario de la Ley de Disciplina Urbanística del Principado para los usos fuera de Ordenación.

2. Usos Autorizables:

a) Vivienda familiar: Con las condiciones impuestas en los artículo anteriores.

b) Comercio: Local y Municipal.

c) Industrias vinculadas al medio rural: Talleres Artesanales.

d) Relación: Nivel 1. Local y Municipal.

e) Hotelero: Nivel 1.

f) Actividades al servicio de las Obras Públicas.

g) Infraestructuras: Transporte: Nuevas vías de comunicación.

3. Usos Incompatibles:

a) Ganadería Intensiva: Las menores de 50 m^2 estarán sujetas al artículo transitorio anterior.

b) Agricultura Intensiva: Viveros e invernaderos.

c) Piscícola.

d) Industrias extractivas: Canteras y Actividades Mineras.

e) Industrias vinculadas al medio rural: Depósitos al Aire Libre.

Otras Industrias Transformadoras.

f) Equipamientos especiales.

4. Usos Prohibidos:

Todos los demás usos enunciados en el Título III, así como las edificaciones asociadas.

CAPITULO IX
SNUNR(P). SUELO NO URBANIZABLE NUCLEO RURAL PROTEGIDO

Artículo 180.— Núcleos Rurales Protegidos.

- Se catalogarán y delimitarán los núcleos rurales protegidos que, por el valor de los edificios que los componen, su forma de agrupación, el tratamiento de sus espacios o su situación paisajística, ofrecen en su conjunto interés histórico o estético significativo.
- Dentro de los núcleos así delimitados, con independencia de los edificios de protección monumental, integral o ambiental, todo edificio existente o de nueva planta deberá cumplir los requisitos exigidos para la categoría ambiental. En el suelo de reserva exterior al núcleo, las nuevas edificaciones no podrán alterar la silueta paisajística o elementos más relevantes de contacto con el paisaje agrario circundante.
- La ampliación de viviendas, la rehabilitación de otras edificaciones o el adosamiento de edificaciones auxiliares deberán respetar las siguientes condiciones: Todos los materiales de revestimiento serán idénticos a los de la edificación preexistente, incluidas las estructuras vistas como aleros, voladizos, etc. tanto en la composición del material como su sistema constructivo.
- La pendiente de la cubierta no podrá superar la preexistente de las dos edificaciones más próximas.
- Los huecos serán como máximo del formato de las edificaciones colindantes, y se ordenarán en las fachadas intercalando tramos de muros ciegos de mayor dimensión horizontal que la de los huecos.
- Regirán las mismas condiciones de parcelación de los otros Núcleos Rurales.
- Se prohíben las fachadas continuas de más de 15 metros sin que existan retranqueos, al menos de 1 metro de profundidad.
- Para la realización de obras de rehabilitación o mejoras que afecten al 25 % de las edificaciones del núcleo, se requerirá la aprobación de un plan especial. Asimismo para la construcción de grupos de 5 o más viviendas se requerirá la aprobación de un Plan Especial que evalúe su adecuación a las condiciones arquitectónicas del núcleo catalogado.

Artículo 181.— Yacimientos Arqueológicos.

En aquellas áreas en que existan yacimientos arqueológicos al descubierto, no se autorizarán edificaciones ni obras de urbanización. En los terrenos en que existan razones que permitan suponer la existencia de restos arqueológicos enterrados u ocultos, no se autorizarán edificaciones, ni obras de urbanización, sin que previamente se hayan realizado investigaciones arqueológicas dirigidas por personal facultativo que hayan dado resultado negativo.

Artículo 182.— Conjuntos Edificados de Interés.

1. Se catalogarán como tales los conjuntos edificados de interés artísticos o cultural, tales como majadas, conjuntos de cuadras adosadas u otros conjuntos edificados de significación particular.

2. Dentro de los conjuntos así delimitados, con independencia de los edificios de protección monumental, integral o ambiental que pudiera haber, todo edificio existente o de nueva planta deberá cumplir los requisitos exigidos para la categoría ambiental. Además, las nuevas edificaciones no podrán alterar la silueta paisajística o elementos más relevantes de contacto con el paisaje agrario circundante.

CAPITULO I PIC. PUNTOS DE INTERES CULTURAL

Artículo 183.— PIC. Concepto y definición.

1. Son aquellos lugares de reducida extensión superficial en los que exista cualquier valor que se entienda que ha de formar parte del Patrimonio Cultural del municipio o del país.

2. Tendrán carácter de PIC los declarados como Bienes de Interés Cultural, con arreglo a la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico-Artístico Español o norma que lo desarrolle.

3. En aquellos PIC que además, hayan sido o sean en el futuro, declarados Bienes de Interés Cultural, se tendrán en cuenta las siguientes normas:

a) Con carácter general, cualquier intervención en estas áreas requerirá informe previo favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico-Artístico, se permitirán las obras que afecten a su conservación o impliquen cambio de uso. No obstante lo anterior, queda prohibido cualquier uso del suelo, modificación o excavación del mismo.

b) En las cuevas, queda protegido todo el impluvio. Dentro de él, no se permite el cambio de uso del suelo sin el preceptivo permiso de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico-Artístico. En cualquier caso no se permitirá el vertido de aguas residuales, el cultivo de abonos químicos y la apertura de nuevos conductos o cierre de los existentes. No se podrá privar de ninguna de sus fuentes o manantiales.

4. Los PIC que no sean declarados Bienes de Interés Cultural, conforme a la Ley del Patrimonio Histórico-Artístico, serán adscritos a la categoría de suelo en la que estén situados, y por tanto, el régimen de usos será el mismo que el de la categoría de suelo en que se inscriban. No obstante, cualquier cambio de uso o pretensión de edificación dentro del área de protección establecida, requerirá informe favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico-Artístico.

Artículo 184.— Puntos de interés arqueológico.

1. Los puntos de Interés Arqueológico serán, como mínimo, los inventariados en la Carta Arqueológica del Municipio, considerando también como tales aquellos yacimientos que se incorporen a la carta debido a campañas de protección arqueológica o a hallazgos fortuitos efectuados con posterioridad a la entrada en vigor de estas Normas.

2. El perímetro protector de estos nuevos yacimientos será determinado por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico-Artístico, en la actualización y mejora de la Carta Arqueológica, acogiéndose al régimen de usos que le corresponda en virtud de lo dispuesto en las presentes Normas.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, los Puntos de Interés Arqueológico que no sean declarados Bienes de Interés Cultural conforme a la Ley de Patrimonio, serán adscritos a la categoría de suelo en la que están situados.

4. Los Puntos de Interés Arqueológico que sean declarados Bienes de Interés Cultural conforme a la Ley de Patrimonio, o lo sean en el periodo de vigencia de estas Normas, adquirirán el carácter de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, en todo el perímetro que se establezca en el momento de su declaración.

Artículo 185.— Puntos de Interés Artístico-Cultural.

1. Los puntos de Interés Artístico-Cultural son aquellos lugares de reducida extensión superficial en los que se enclavan edificaciones, cuyo valor artístico, cultural, o etnográfico debe ser preservado (capillas, palacetes, casonas, hórreos etc.). Estos puntos sean o no declarados como Bienes de Interés Cultural conforme a la Ley de Patrimonio, serán considerados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

2. Se considerarán puntos de Interés Artístico-Cultural las edificaciones señaladas en los planos de escala 1:2.000, incluidas en el precatálogo elaborado por la Consejería de Educación, Cultura y Deportes que se incorpora a estas Normas, así como aquellas que se incorporen al catálogo definitivo en el momento de su elaboración.

3. Para realizar cualquier tipo de intervención en estas áreas requerirá informe previo favorable de la Consejería de Educación y Cultura. Con independencia de lo anterior, las obras de rehabilitación, reforma o cualquier otra dentro del ámbito o delimitación de las construcciones catalogadas o precatalogadas, será imprescindible la intervención de un técnico superior cualificado para realizar este tipo de intervenciones.

CAPITULO II
CATALOGO DE ELEMENTOS CONSTRUIDOS DE VALOR CULTURAL

Artículo 186.— Criterios de protección.

1. La elaboración del pre-catálogo que se adjunta, responde a la finalidad de

proteger el patrimonio cultural heredado, y toma como base, los inventarios existentes de tipo monumental, arqueológico y de arquitectura popular del municipio.

2. La protección de los valores de defensa del paisaje y conservación de la naturaleza, las edificaciones y conjuntos de notables valores tradicionales y estéticos, y los yacimientos arqueológicos a los que hacen referencia los artículos 72.2 f, 72.3.4, 86 y 138 del TR de la Ley del Suelo, y 36 y 76.3 del Reglamento de Planeamiento, se instrumentará a través de la normativa específica que estas Normas señalan para las diferentes categorías de suelo.

3. En el ámbito de estas Normas, se someten a normativa particularizada de protección los elementos significativos en los aspectos arquitectónicos y arqueológicos que se relacionan a continuación en fichas pormenorizadas a cada elemento.

Artículo 187.— Catálogo de elementos de valor cultural.

1. Las determinaciones de esta Norma sobre vinculación de la propiedad en razón del paisaje y de los valores culturales y naturales, tienen el carácter de mínimas, sin que puedan reducirse en un posible Plan Especial o cualquier instrumento urbanístico que se desarrolle con posterioridad.

2. El catálogo incluye entre sus determinaciones:

a) Edificios de carácter monumental:

a.1. Públicos: Iglesias y otros posibles equipamientos.

a.2. Privados: Palacios, casonas, torres, etc.

b) Infraestructuras: Puentes, canales, molinos, mazos, ferrerías, etc.

c) Arquitectura popular: Comprenderá los edificios de vivienda y los ligados a explotaciones agrarias, fundamentalmente hórreos y otras construcciones auxiliares.

d) Jardines, parques, o paisajes.

e) Todos los P.I.C. catalogados como tales desde estas Normas.

Artículo 188.— Determinaciones del Catálogo y niveles de protección.

En fichas pormenorizadas a cada elemento se establecen las determinaciones que, con carácter obligatorio, clasificarán las edificaciones y conjuntos en los siguientes apartados:

1. Edificios:

Para cada uno de estos edificios se señalarán distintos niveles de protección, en orden a posibles grados de intervención:

a) Protección Monumental:

a.1 Se refieren a edificaciones, de obligada conservación, asignables a una etapa estilística histórica que constituyen hitos significativos por su perdurabilidad y valor cultural extraordinario en el contexto rural.

a.2 Las actuaciones sobre ellas se someterán a informe preceptivo de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico. Los proyectos contendrán un levantamiento completo de las plantas y alzado de su estado actual a escala mínima 1:50, con señalamiento detallado de todos los elementos de valor histórico o artístico, acompañados de fotografías de conjunto y detalle.

a.3 Las nuevas actuaciones no podrán alterar su estructura tradicional, ni eliminar sus elementos significativos, ni introducir adiciones disconformes con las características originales del edificio. Se deberán respetar los materiales existentes, tomando medidas para su conservación; cuando ello no sea posible se procederá a su reconstrucción o sustitución con, o por materiales idénticos a los originales.

b) Protección Integral:

b.1 Corresponde a edificios de valor singular destacado que, por edad, tipo de construcción o carácter popular, no tienen carácter monumental. La tipología en que aparece esta categoría con más frecuencia en el entorno rural es la de los hórreos.

b.2 Se exige la conservación integral exterior e interior de los elementos originales. Los proyectos de actuación contendrán las determinaciones señaladas para los edificios monumentales. Las actuaciones sobre ellos se someterán a informe preceptivo de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico.

b.3 Se respetará además la reglamentación de protección actual para los hórreos con más de 100 años de antigüedad, reiterándose la condición de no trasladables para todos los niveles de protección.

b.4 No se permitirán ni se concederán licencias a ninguna edificación de nueva planta, ni para cualquier tipo de obra rehabilitación que suponga la ampliación o añadido de las edificaciones existentes así catalogadas.

c) Protección Ambiental:

c.1 Edificaciones de destacado nivel cualitativo, cuyo valor cultural no es de tipo singular, o sus singularidades son de carácter parcial, referidos a partes o elementos aislados.

c.2 Será obligada la conservación tipológica y de la estructura sustentante y las partes o elementos de significativo valor, como corredores, escudos, aleros, etc. Las nuevas adiciones no modificarán la tipología actual ni desentonarán de ella por acabados y coloración.

c.3 La tramitación de un proyecto de intervención requiere la aportación de un estudio particularizado del estado actual, análogo al exigido para edificios monumentales, acompañado por documentación fotográfica de las posibles edificaciones vecinas.

c.4 Solamente se permitirán las obras de reforma, que afecten al aspecto exterior de las edificaciones existentes, cuando la intervención respete la composición y proporción de vanos y macizos, altura de fachadas, dimensiones y disposición de vuelos, y todos aquellos elementos, incluso decorativos, que forme parte de la fachada.

c.5 No se establecen limitaciones a las reformas que afectan al interior de la edificación, tanto en sus aspectos de distribución como de estructura. En todo caso, se mantendrán aquellos elementos tipológicos de interés, aunque su control puede ser exclusivamente municipal.

Artículo 189.— Areas de protección urbanística.

1. En el orden urbanístico, estas Normas definen un área de protección, no edificable, de los indicados valores culturales y naturales.

2. Estas áreas tienen en cuanto a su régimen urbanístico la condición de verde privado, y la edificación deberá situarse necesariamente al exterior de las mismas. Cuando estas áreas de protección urbanística sean contiguas a suelos edificables podrán computarse, a los efectos de establecer los correspondientes aprovechamientos urbanísticos privados, las posibilidades edificatorias de la porción de la parcela incluida en esta zona.

3. El área de protección urbanística de los restos arqueológicos queda definida con una línea perimetral a la distancia fijada en este mismo anexo.

4. El área de protección urbanística de las edificaciones históricas o de interés no situadas en Núcleo Rural, Agrupación o Casería, quedan definidas por una línea homotética a 50 metros de distancia de sus muros exteriores, no fijándose para las ubicadas dentro de dichos asentamientos, un área de protección, si bien persiste el resto de condicionantes definidos anteriormente.

A partir de la entrada en vigor del catálogo elaborado por la Consejería de Educación y Cultura, será de aplicación éste.

Artículo 190.— Area de Influencia.

1. Con independencia de las áreas de protección urbanística fijadas en el artículo anterior, se define un Area de Influencia de los bienes culturales y naturales delimitado por una línea homotética a 100 metros de los bordes exteriores del elemento a proteger.

A partir de la entrada en vigor del catálogo elaborado por la Consejería de Educación y Cultura, será de aplicación éste.

2. En toda la superficie afectada por el Area de Influencia, se estará a lo dispuesto para los P.I.C. no declarados Bienes de Interés Cultural manteniendo, pues, la categoría de suelo primitiva.

3. Para la realización de las obras o cualesquiera de las actividades sujetas a la policía urbanística municipal deberá presentarse, además de los documentos o prescripciones señaladas en estas Normas o los que resulten necesarios en virtud de disposiciones complementarias, planos del Area de Influencia con expresión de la situación de la obra o actividad para la que se solicita autorización y de su incidencia en el entorno así como una Memoria justificativa de la no alteración de las condiciones ambientales y paisajística del bien cultural o natural protegido.

4. La no presentación de estos documentos, o la insuficiencia de la justificación aludida, podrán dar lugar a la denegación de la licencia.

Artículo 191.— Intervención en la edificación de interés.

La solicitud de licencia para realizar obras de cualquier índole, en edificios o construcciones de interés histórico, artístico, típico o paisajístico, o en su entorno inmediato, deberá contener, además de las condiciones generales, y de las anteriormente establecidas, las siguientes previsiones:

a) Constatación veraz de la no afectación por los instrumentos jurídicos de desarrollo de la legislación sobre protección de Bienes de Interés Cultural conforme a la Ley de Patrimonio.

b) Memoria justificativa, en la que se justifique la obra y se señale el destino o finalidad a que va adscrita.

c) Planos ilustrativos del estado actual de la edificación, con expresión, además, de las variaciones que van a producir las obras. Deberán acompañarse, conjuntamente, fotografías de la edificación.

d) Croquis del entorno del edificio y, en el supuesto de edificación entre medianerías, alzados de las fachadas colindantes y relación de materiales con que están construidas. Además deberán acompañarse fotografías que reflejen estos condicionantes.