



PRINCIPADO DE ASTURIAS

BOLETIN OFICIAL
DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Suplemento al B.O.P.A. nº 83 del 10 de abril de 2004

I. Principado de Asturias

• OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACION DEL TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS:

ACUERDO de 5 de diciembre 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 del Plan General de Ordenación Urbana de Cangas de Onís. (Expediente CUOTA número 566/2003).

1. Previo análisis del documento por los servicios técnicos de la CUOTA, se da por recibido el Texto Refundido del Plan General de Ordenación de Cangas de Onís considerando que cumple con carácter general las prescripciones y observaciones contenidas en el acuerdo adoptado por la Comisión Ejecutiva de la CUOTA en su reunión de fecha 8 de mayo de 2003, en la que se aprobó definitivamente el mencionado Plan General, quedando el cumplimiento de varias prescripciones sectoriales de la Dirección General de Cultura diferido a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Catálogo Urbanístico que sigue la tramitación prevista en la Disposición Transitoria Séptima de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística y que ha sido informado favorablemente con recomendaciones en la sesión celebrada por la Comisión Permanente de la CUOTA los días 17 y 18 de noviembre de 2003.

No obstante lo anterior, deben corregirse las fichas de los Suelos Urbanizables indicando que no cabe la división de los sectores en subsectores eliminando la referencia a polígonos que son ámbitos de gestión, no de ordenación, como se señala en la correspondiente prescripción, excediendo del contenido de la prescripción la eliminación del punto 4 del artículo relativo a los usos posibles con carácter previo a la aprobación del Plan parcial, debiendo adaptarse a la regulación del artículo 33 de la Ley 3/2002, de 19 de abril, y la modificación del artículo 242 debería incorporar la misma regulación, al menos en lo que se refiere a los usos en el Suelo No Urbanizable, equiparando esta situación con algunas de las categorías de este último.

Asimismo, en el cumplimiento de las prescripciones del informe sectorial de Carreteras del Principado al Capítulo IV para cada tipo de Suelo, debe incorporarse la referencia de la Ley 6/2001 y

a las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio respecto a la determinación del trámite ambiental correspondiente.

Por otra parte los planos de zonificación se considera que se deben delimitar separadamente los del Suelo Urbano y Suelo Urbanizable en lugar de englobarlos en el Suelo Urbano.

Se comprueba que en los planos de zonificación se engloban los Suelos Urbanos y Urbanizables en una única delimitación, a la que se asigna la denominación de Suelo Urbano según la leyenda incluida en el plano. Esta situación no se considera deseable, por lo que se propone su modificación representando las dos clasificaciones señaladas. Debe indicarse que esta corrección no constituye una prescripción del acuerdo de aprobación definitiva, en orden a valorar la obligatoriedad de su implantación.

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 la Sala de lo Contencioso-Administrativo del 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 10 de marzo de 2004.—El Jefe del Servicio de la Secretaría de la CUOTA.—4.392.

Anexo

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
DEL CONCEJO DE CANGAS DE ONIS
TEXTO REFUNDIDO (NOVIEMBRE 2003)

Indice

TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

CAPITULO I. PRINCIPIOS GENERALES

- | | |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Artículo 1. | NATURALEZA |
| Artículo 2. | APLICACION ESPACIAL Y TEMPORAL |
| Artículo 3. | EFFECTOS DE LA APROBACION |
| Artículo 4. | REVISION DEL PLANEAMIENTO |
| Artículo 5. | MODIFICACION DEL PLANEAMIENTO |
| Artículo 6. | INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE SITUACIONES PREEXISTENTES SITUACIONES DE FUERA DE ORDENACION |
| Artículo 7. | INTERPRETACION DEL PLAN GENERAL |

CAPITULO II. ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA URBANISTICA DEL TERRITORIO Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

- Sección 1ª. ESTRUCTURA URBANISTICA DEL TERRITORIO
- Artículo 8. ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA URBANISTICA
- Artículo 9. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES
- Sección 2ª. DIVISION URBANISTICA DEL SUELO
- Artículo 10. CLASIFICACION Y ZONIFICACION DEL SUELO
- Artículo 11. SUELO URBANO
- Artículo 12. SUELO URBANIZABLE
- Artículo 13. SUELO NO URBANIZABLE
- Artículo 14. DIVISION DEL SUELO EN ZONAS. CALIFICACION DEL SUELO
- Sección 3ª. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO
- Artículo 15. ORGANOS ACTUANTES
- Artículo 16. INSTRUMENTOS DE ACTUACION URBANISTICA
- Artículo 17. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL
- Artículo 18. PLANES PARCIALES
- Artículo 19. PLANES ESPECIALES
- Artículo 20. ESTUDIOS DE DETALLE, ESTUDIOS DE IMPLANTACION Y ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACION Y URBANIZACION
- Artículo 21. CATALOGOS
- Artículo 22. REGISTRO DE BIENES PROTEGIDOS Y DE SERVIDUMBRES
- Artículo 23. AMBITO DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTION
- Artículo 24. SISTEMAS DE ACTUACION
- Artículo 25. PARCELACIONES URBANISTICAS
- Artículo 26. DIVISION DE FINCAS SIN FINES EDIFICATORIOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE
- Sección 4ª. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO
- Artículo 27. PROYECTOS DE URBANIZACION Y PROYECTOS DE OBRAS
- Artículo 28. CONTENIDO Y APROBACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION Y DE PROYECTOS DE OBRAS DE SERVICIOS URBANISTICOS

CAPITULO III. DEBERES DE CONSERVACION DE LOS PROPIETARIOS

- Sección 1ª. DEBERES GENERALES DE CONSERVACION DE LOS BIENES INMUEBLES
- Artículo 29. OBLIGACIONES Y CONTROL DEL DEBER DE CONSERVACION
- Artículo 30. CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACION
- Artículo 31. CONDICIONES MINIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD, Y ORNATO.
- Artículo 32. ORDENES DE EJECUCION POR MOTIVOS DE INTERES TURISTICO O ESTETICO
- Sección 2ª. CONSERVACION ESPECIFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO E HISTORICO
- Artículo 33. DECLARACION DE UTILIDAD PUBLICA Y ALCANCE DE LA CATALOGACION
- Artículo 34. DERRIBO DE EDIFICIOS CATALOGADOS E INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACION
- Artículo 35. YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS Y PALEONTOLOGICOS. AREAS DE PROTECCION ARQUEOLOGICA
- Sección 3ª. CONSERVACION ESPECIFICA Y OCUPACION TEMPORAL INMUEBLES URBANOS NO EDIFICADOS
- Artículo 36. CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACION Y DESTINO PROVISIONAL DE LOS INMUEBLES URBANOS NO EDIFICADOS

CAPITULO IV. INTERVENCION MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO

- Sección 1ª. LICENCIAS URBANISTICAS
- Artículo 37. CONSULTA DIRECTA Y SOLICITUD DE CONDICIONES URBANISTICAS
- Subsección 1ª.a. ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA. TRAMITACION
- Artículo 38. ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA
- Artículo 39. PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCION DE LICENCIAS
- Artículo 40. CONTROL DE PROYECTOS Y SUBSANACION DE DEFICIENCIAS
- Artículo 41. DEFICIENCIAS NO SUBSANABLES O SUBSANABLES

Subsección 1ª.b. PROYECTOS TECNICOS. CLASES

- Artículo 42. DEFINICION, CLASES Y CONDICIONES DE LOS PROYECTOS TECNICOS
- Artículo 43. DEFINICION, CLASES Y CONDICIONES DE PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANISTICAS
- Artículo 44. DEFINICION, CLASES Y CONDICIONES DE PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES

Subsección 1ª.c. CLASES DE LICENCIAS URBANISTICAS

- Artículo 45. CLASIFICACION
- Artículo 46. LICENCIAS DE PARCELACION
- Artículo 47. LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACION
- Artículo 48. LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACION
- Artículo 49. LICENCIAS DE OBRAS MENORES
- Artículo 50. LICENCIAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES
- Artículo 51. LICENCIAS DE OCUPACION Y DE APERTURA
- Artículo 52. LICENCIAS DE OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS

Subsección 1ª.d. DISPOSICIONES COMUNES PARA LAS LICENCIAS DE OBRAS

- Artículo 53. LICENCIAS CON EFICACIA DIFERIDA
- Artículo 54. CONTROL DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS
- Artículo 55. CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS DE OBRAS
- Artículo 56. TRANSMISION DE LICENCIAS DE OBRAS, ACTIVIDADES E INSTALACIONES, Y MODIFICACION DE LAS MISMAS

Sección 2ª. EVALUACIONES DE IMPACTO

- Artículo 57. EVALUACIONES DE IMPACTO
- Artículo 58. DEFINICION Y CLASIFICACION
- Artículo 59. EVALUACIONES DE IMPACTO AMBIENTAL
- Artículo 60. EVALUACIONES DE IMPACTO ESTRUCTURAL
- Artículo 61. EVALUACIONES PRELIMINARES DE IMPACTO AMBIENTAL

CAPITULO V. NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CATALOGADO

Sección 1ª. NORMAS GENERALES

- Artículo 62. CRITERIOS GENERALES DE PROTECCION
- Artículo 63. CRITERIOS PARTICULARES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL
- Artículo 64. CATALOGO URBANISTICO DE PROTECCION DE LOS BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO CULTURAL DEL CONCEJO DE CANGAS DE ONIS

Sección 2ª. GRADOS DE PROTECCION DE ELEMENTOS CATALOGADOS

- Artículo 65. GENERALIDADES
- Artículo 66. OBRAS PREFERENTES Y NO PREFERENTES
- Subsección 2ª.a. GRADO 1º. PROTECCION INTEGRAL

- Artículo 67. ELEMENTOS PROTEGIDOS
- Artículo 68. ACTUACIONES AUTORIZABLES
- Artículo 69. ACTUACIONES PROHIBIDAS
- Artículo 70. USOS

Subsección 2ª.b. GRADO 2º PROTECCION PARCIAL

- Artículo 71. ELEMENTOS PROTEGIDOS
- Artículo 72. ACTUACIONES AUTORIZABLES
- Artículo 73. ACTUACIONES PROHIBIDAS
- Artículo 74. USOS

Subsección 2ª.c. GRADO 3º. PROTECCION AMBIENTAL

- Artículo 75. ELEMENTOS PROTEGIDOS
- Artículo 76. ACTUACIONES AUTORIZABLES
- Artículo 77. ACTUACIONES PROHIBIDAS
- Artículo 78. USOS

Sección 3ª. OBRAS ADSCRITAS AL ACTO EDIFICATORIO. DEFINICION Y CLASES

- Artículo 79. INTERVENCION EN LA EDIFICACION

Subsección 3ª.a. OBRAS DE REFORMA

- Artículo 80. CONCEPTO Y DEFINICION
- Artículo 81. CLASIFICACION

Subsección 3ª.b. OBRAS DE DEMOLICION

- Artículo 82. CONCEPTO Y DEFINICION

Subsección 3ª.c. OBRAS DE NUEVA PLANTA

- Artículo 83. CONCEPTO Y DEFINICION
- Artículo 84. CLASIFICACION
- CAPITULO VI. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES
- Artículo 85. PROCEDENCIA DE LA DECLARACION DE RUINA
- Artículo 86. OBRAS NECESARIAS
- Artículo 87. AGOTAMIENTO GENERALIZADO DE ELEMENTOS ESTRUCTURALES O FUNDAMENTALES
- Artículo 88. SITUACION DE FUERA DE ORDENACION
- Artículo 89. INMUEBLES CATALOGADOS
- Artículo 90. PROCEDIMIENTO
- TITULO II. SUELO URBANO
- CAPITULO I. REGIMEN DEL SUELO URBANO
- Sección 1ª. DETERMINACIONES GENERALES
- Artículo 91. DEFINICION
- Artículo 92. FORMAS DE GESTION DEL SUELO URBANO
- Artículo 93. SUELO URBANO DE APLICACION DIRECTA
- Artículo 94. SUELO URBANO REGULADO SEGUN ESPECIFICACIONES DE SU UNIDAD DE ACTUACION
- Artículo 95. PLAZOS PARA EL EJERCICIO DEL DEBER DE EDIFICAR
- Artículo 96. DEBERES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO
- Artículo 97. ACTUACIONES EN AREAS REMITIDAS A PLANEAMIENTO ULTERIOR
- Sección 2ª. GESTION DEL SUELO URBANO
- Subsección 2ª.a. GESTION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION
- Artículo 98. UNIDADES DE ACTUACION
- Subsección 2ª.b. GESTION DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.
- Artículo 99. ACTUACIONES ASISTEMATICAS
- CAPITULO II. CONDICIONES GENERALES DE USO
- Sección 1ª. DETERMINACIONES GENERALES
- Artículo 100. DEFINICION Y APLICACION
- Artículo 101. CATEGORIAS DE USOS EN EL SUELO URBANO
- Artículo 102. DISPOSICIONES GENERALES PARA TODOS LOS USOS
- Sección 2ª. USO RESIDENCIAL
- Artículo 103. DEFINICION Y CLASES
- Artículo 104. CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL
- Sección 3ª. USO INDUSTRIAL
- Artículo 105. DEFINICION Y CLASES
- Artículo 106. CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL. REGIMEN GENERAL
- Artículo 107. CONDICIONES DE LOS LOCALES INDUSTRIALES
- Artículo 108. CONDICIONES AMBIENTALES
- Sección 4ª. USO TERCIARIO
- Artículo 109. DEFINICION, CLASES Y APLICACION
- Subsección 4ª.a. USO COMERCIAL
- Artículo 110. DEFINICION Y CLASES
- Artículo 111. CONDICIONES DEL USO COMERCIAL
- Subsección 4ª.b. USO DE OFICINAS
- Artículo 112. DEFINICION Y CLASES
- Artículo 113. CONDICIONES DEL USO DE OFICINA
- Subsección 4ª.c. USO HOTELERO
- Artículo 114. DEFINICION Y CLASES
- Artículo 115. CONDICIONES DEL USO HOTELERO
- Subsección 4ª.d. USO DE REUNION Y RECREO
- Artículo 116. DEFINICION Y CLASES
- Artículo 117. CONDICIONES DEL USO DE REUNION Y RECREO
- Sección 5ª. USO DOTACIONAL
- Subsección 5ª.a. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO
- Artículo 118. DEFINICION Y CLASES
- Artículo 119. CONDICIONES DEL USO DE GARAJE-APARCAMIENTO
- Subsección 5ª.b. USO SOCIO-CULTURAL Y DE ESPECTACULOS
- Artículo 120. DEFINICION Y CLASES
- Artículo 121. CONDICIONES DEL USO SOCIO-CULTURAL Y DE ESPECTACULOS
- Subsección 5ª.c. USO CULTURAL-EDUCATIVO
- Artículo 122. DEFINICION Y CLASES
- Artículo 123. CONDICIONES DEL USO CULTURAL-EDUCATIVO
- Subsección 5ª.d. USO DEPORTIVO
- Artículo 124. DEFINICION Y CLASES
- Artículo 125. CONDICIONES DEL USO DEPORTIVO
- Subsección 5ª.e. USO SANITARIO-ASISTENCIAL
- Artículo 126. DEFINICION Y CLASES
- Artículo 127. CONDICIONES DEL USO SANITARIO ASISTENCIAL
- Subsección 5ª.f. USO RELIGIOSO
- Artículo 128. DEFINICION Y CLASES
- Artículo 129. CONDICIONES DEL USO RELIGIOSO
- Subsección 5ª.g. USO DE PARQUES Y JARDINES
- Artículo 130. DEFINICION Y CLASES
- Subsección 5ª.h. USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- Artículo 131. DEFINICION Y CLASES
- Sección 6ª. USO INFRAESTRUCTURAL
- Artículo 132. DEFINICION Y CLASES
- CAPITULO III. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION, DE LA EDIFICACION, Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO
- Sección 1ª. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION
- Subsección 1ª.a. RED VIARIA
- Artículo 133. CARACTERISTICAS Y DIMENSIONES DE LAS VIAS
- Artículo 134. MATERIALES DE ACABADO
- Artículo 135. AREAS DE ESTACIONAMIENTO PUBLICO
- Subsección 1ª.b. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- Artículo 136. ABASTECIMIENTO DE AGUA
- Subsección 1ª.c. RED DE SANEAMIENTO
- Artículo 137. EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES
- Artículo 138. CONDICIONES DE VERTIDO
- Subsección 1ª.d. RED DE ENERGIA ELECTRICA
- Artículo 139. RED DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA
- Subsección 1ª.e. RED DE ALUMBRADO PUBLICO
- Artículo 140. RED DE ALUMBRADO
- Subsección 1ª.f. RED DE TELECOMUNICACIONES
- Artículo 141. RED DE TELECOMUNICACIONES
- Artículo 142. OCUPACION DEL DOMINIO PUBLICO LOCAL
- Artículo 143. INSTALACIONES DE TELEFONIA MOVIL PERSONAL Y OTROS EQUIPOS RADIOELECTRICOS DE TELEFONIA PUBLICA
- Subsección 1ª.g. RED DE GAS NATURAL
- Artículo 144. RED DE GAS NATURAL
- Sección 2ª. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION
- Subsección 2ª.a. DEFINICION Y CONCEPTOS GENERALES DE LA EDIFICACION
- Artículo 145. ALINEACION
- Artículo 146. RASANTES
- Artículo 147. RETRANQUEOS, CHAFLANES, FRENTE Y FONDOS EDIFICABLES
- Artículo 148. PARCELAS Y PATIOS
- Artículo 149. OCUPACION
- Artículo 150. EDIFICABILIDAD
- Artículo 151. ALTURAS
- Artículo 152. PLANTAS
- Subsección 2ª.b. CONDICIONES DE LAS PARCELAS Y EDIFICIOS
- Artículo 153. CONDICIONES GENERALES
- Artículo 154. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS
- Artículo 155. CONDICIONES DE CALIDAD HIGIENICA Y AMBIENTAL
- Artículo 156. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS
- Subsección 2ª.c. CONDICIONES DE COMPOSICION Y ESTETICA
- Artículo 157. CONDICIONES GENERALES
- Artículo 158. INTERVENCION SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES
- Artículo 159. PLANTAS BAJAS

- Artículo 160. MEDIANERIAS
- Artículo 161. CUBIERTAS
- Artículo 162. PROTECCION DEL ARBOLADO
- Artículo 163. SALIENTES Y ENTRANTES EN LAS FACHADAS
- Artículo 164. TOLDOS, MARQUESINAS, CORNISAS Y SALIENTES
- Artículo 165. INSTALACIONES Y ACTIVIDADES PUBLICITARIAS
- CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO
- Sección 1ª. ORDENANZAS. DEFINICION Y CLASES
- Artículo 166. DEFINICION Y APLICACION
- Artículo 167. CLASIFICACION
- Sección 2ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS
- Subsección 2ª.a. RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
- Artículo 168. DETERMINACIONES GENERALES
- Artículo 169. CONDICIONES DE IMPLANTACION
- Artículo 170. CONDICIONES ESTETICAS
- Artículo 171. CONDICIONES DE USO
- Subsección 2ª.b. RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA
- Artículo 172. DETERMINACIONES GENERALES
- Artículo 173. CONDICIONES DE IMPLANTACION
- Artículo 174. CONDICIONES ESTETICAS
- Artículo 175. CONDICIONES DE USO
- Subsección 2ª.c. RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA DE BAJA DENSIDAD
- Artículo 176. DETERMINACIONES GENERALES
- Artículo 177. CONDICIONES DE IMPLANTACION
- Artículo 178. CONDICIONES ESTETICAS
- Artículo 179. CONDICIONES DE USO
- Subsección 2ª.d. RESIDENCIAL EDIFICACION CERRADA O INTENSIVA. ALINEACION OBLIGATORIA
- Artículo 180. DETERMINACIONES GENERALES
- Artículo 181. CONDICIONES DE IMPLANTACION
- Artículo 182. CONDICIONES ESTETICAS
- Artículo 183. CONDICIONES DE USO
- Subsección 2ª.e. EDIFICACION FUERA DE ORDENACION
- Artículo 184. REMISION A OTROS PRECEPTOS
- Subsección 2ª.f. EDIFICACION CATALOGADA
- Artículo 185. REMISION A OTROS PRECEPTOS
- Subsección 2ª.g. EJE DE INTERES URBANISTICO
- Artículo 186. DETERMINACIONES GENERALES
- Artículo 187. CONDICIONES DE IMPLANTACION, ESTETICAS Y DE USO
- Subsección 2ª.h. ESPACIO LIBRE PRIVADO
- Artículo 188. DETERMINACIONES GENERALES
- Subsección 2ª.i. EQUIPAMIENTO EDUCATIVO Y CULTURAL
- Artículo 189. DETERMINACIONES GENERALES
- Artículo 190. CONDICIONES DE IMPLANTACION
- Artículo 191. CONDICIONES ESTETICAS
- Artículo 192. CONDICIONES DE USO
- Subsección 2ª.j. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y RECREATIVO
- Artículo 193. DETERMINACIONES GENERALES
- Artículo 194. CONDICIONES DE IMPLANTACION
- Artículo 195. CONDICIONES ESTETICAS
- Artículo 196. CONDICIONES DE USO
- Subsección 2ª.k. EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL
- Artículo 197. DETERMINACIONES GENERALES
- Artículo 198. CONDICIONES DE IMPLANTACION
- Artículo 199. CONDICIONES ESTETICAS
- Artículo 200. CONDICIONES DE USO
- Subsección 2ª.l. EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO Y MUNICIPAL
- Artículo 201. DETERMINACIONES GENERALES
- Artículo 202. CONDICIONES DE IMPLANTACION
- Artículo 203. CONDICIONES ESTETICAS
- Artículo 204. CONDICIONES DE USO
- Subsección 2ª.m. EQUIPAMIENTO RELIGIOSO
- Artículo 205. DETERMINACIONES GENERALES
- Artículo 206. CONDICIONES DE IMPLANTACION
- Artículo 207. CONDICIONES ESTETICAS
- Artículo 208. CONDICIONES DE USO
- Subsección 2ª.n. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- Artículo 209. DETERMINACIONES GENERALES. CONDICIONES DE IMPLANTACION
- Artículo 210. CONDICIONES DE IMPLANTACION
- Artículo 211. CONDICIONES ESTETICAS
- Artículo 212. CONDICIONES DE USO
- Subsección 2ª.o. ESPACIO LIBRE DE DOMINIO Y USO PUBLICO
- Artículo 213. DETERMINACIONES GENERALES
- Artículo 214. CONDICIONES DE IMPLANTACION
- Artículo 215. CONDICIONES ESTETICAS
- Artículo 216. CONDICIONES DE USO
- Subsección 2ª.p. CIRCUNVALACION DE CANGAS DE ONIS
- Artículo 217. DETERMINACIONES GENERALES
- Artículo 218. CONDICIONES DE IMPLANTACION
- Artículo 219. CONDICIONES DE USO
- Subsección 2ª.q. INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIONES
- Artículo 220. DETERMINACIONES GENERALES
- Artículo 221. CONDICIONES DE IMPLANTACION
- Artículo 222. CONDICIONES DE USO
- Subsección 2ª.r. INDUSTRIAL
- Artículo 223. DETERMINACIONES GENERALES
- Artículo 224. CONDICIONES DE IMPLANTACION
- Artículo 225. CONDICIONES ESTETICAS
- Artículo 226. CONDICIONES DE USO
- Subsección 2ª.s. DOTACION EN MATERIA DE INFRAESTRUCTURAS
- Artículo 227. DETERMINACIONES GENERALES
- Artículo 228. CONDICIONES DE IMPLANTACION
- Artículo 229. CONDICIONES ESTETICAS
- Artículo 230. CONDICIONES DE USO
- Subsección 2ª.t. VIARIO
- Artículo 231. DETERMINACIONES GENERALES
- Subsección 2ª.u. ESPACIO LIBRE DE OCIO Y RECREO
- Artículo 232. DETERMINACIONES GENERALES
- Artículo 233. CONDICIONES DE IMPLANTACION
- Artículo 234. CONDICIONES ESTETICAS
- Artículo 235. CONDICIONES DE USO
- Sección 3ª. CONDICIONES PARTICULARES DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO
- Subsección 3ª.a. PLANES ESPECIALES
- Artículo 236. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL AREA DE PUENTE ROMANO
- Artículo 237. PLAN ESPECIAL DE PROTECCION, CATALOGACION, CONSERVACION Y MEJORA DEL MEDIO URBANO DE CANGAS DE ONIS, EN EL AMBITO DE LA CALLE SAN PELAYO Y EL AREA DEL MERCADO
- Subsección 3ª.b. UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO
- Artículo 238. DEFINICION DE SUS PARAMETROS DE ORDENACION.
1. UNIDAD DE ACTUACION Nº 1
 2. UNIDAD DE ACTUACION Nº 2
 3. UNIDAD DE ACTUACION Nº 3
 4. UNIDAD DE ACTUACION Nº 4
 5. UNIDAD DE ACTUACION Nº 5
 6. UNIDAD DE ACTUACION Nº 6
 7. UNIDAD DE ACTUACION Nº 7
 8. UNIDAD DE ACTUACION Nº 8
 9. UNIDAD DE ACTUACION Nº 9
 10. UNIDAD DE ACTUACION Nº 10
 11. UNIDAD DE ACTUACION Nº 11
 12. UNIDAD DE ACTUACION Nº 12
 13. UNIDAD DE ACTUACION Nº 13
 14. UNIDAD DE ACTUACION Nº 14
 15. UNIDAD DE ACTUACION Nº 15

- Subsección 3ª.c. AMBITOS DE ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO
- Artículo 239. DEFINICION DE SUS PARAMETROS DE ORDENACION.
1. ESTUDIO DE DETALLE Nº 1
 2. ESTUDIO DE DETALLE Nº 2
 3. ESTUDIO DE DETALLE Nº 3
- TITULO III. SUELO URBANIZABLE
- CAPITULO I. REGIMEN, DESARROLLO Y GESTION DEL SUELO URBANIZABLE
- Artículo 240. AMBITO Y CARACTERISTICAS
- Artículo 241. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE
- Artículo 242. DERECHO A EDIFICAR CON ANTERIORIDAD A LA APROBACION DEL PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCION.
- CAPITULO II. CONDICIONES GENERALES DE USO
- Artículo 243. CONDICIONES
- CAPITULO III. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION, DE LA EDIFICACION Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO
- Artículo 244. CONDICIONES
- CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE
- Artículo 245. CONDICIONES
- SUELO URBANIZABLE PRIORITARIO Nº 1
- SUELO URBANIZABLE Nº 2
- SUELO URBANIZABLE Nº 3
- SUELO URBANIZABLE Nº 4
- SUELO URBANIZABLE Nº 5
- SUELO URBANIZABLE Nº 6
- SUELO URBANIZABLE Nº 7
- SUELO URBANIZABLE Nº 8
- SUELO URBANIZABLE Nº 9
- SUELO URBANIZABLE Nº 10
- SUELO URBANIZABLE Nº 11
- SUELO URBANIZABLE Nº 12
- TITULO IV. SUELO NO URBANIZABLE
- CAPITULO I. REGIMEN JURIDICO, GESTION Y DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE
- Artículo 246. CLASIFICACION DEL SUELO NO URBANIZABLE
- Artículo 247. REGIMEN JURIDICO DEL SUELO NO URBANIZABLE
- Artículo 248. NUCLEOS DE POBLACION
- Artículo 249. OBTENCION DE TERRENOS DOTACIONALES
- CAPITULO II. CLASIFICACION Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO
- Sección 1ª. GENERALIDADES
- Artículo 250. DEFINICION
- Artículo 251. CLASES DE USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE
- Artículo 252. USOS PERMITIDOS
- Artículo 253. USOS AUTORIZABLES
- Artículo 254. NORMAS DE PROCEDIMIENTO: AUTORIZACION PREVIA A LA LICENCIA MUNICIPAL
- Sección 2ª. ACTIVIDADES AGROPECUARIAS
- Subsección 2ª.a GENERALIDADES
- Artículo 255. CONCEPTO Y CLASIFICACION
- Subsección 2ª.b. ACTIVIDADES AGRICOLAS
- Artículo 256. CONCEPTO Y DEFINICION
- Artículo 257. CLASIFICACION
- Subsección 2ª.b.1. AGRICULTURA EXTENSIVA
- Artículo 258. CONCEPTO Y DEFINICION
- Artículo 259. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION
- Subsección 2ª.b.2. AGRICULTURA INTENSIVA
- Artículo 260. HORTICULTURA
- Artículo 261. CULTIVOS DE FRUTALES
- Artículo 262. CULTIVOS BAJO ABRIGO
- Artículo 263. VIVEROS
- Artículo 264. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION
- Subsección 2ª.c. ACTIVIDADES GANADERAS O DE CRIA DE ESPECIES ANIMALES
- Artículo 265. CONCEPTO Y DEFINICION
- Artículo 266. CLASIFICACION DE USOS GANADEROS
- Subsección 2ª.c.1. GANADERIA EXTENSIVA
- Artículo 267. CONCEPTO Y CLASIFICACION
- Artículo 268. CONDICIONES GENERALES
- Artículo 269. CONDICIONES GENERALES DE OCUPACION
- Artículo 270. CONDICIONES DE EDIFICACION
- Subsección 2ª.c.2. GANADERIA INTENSIVA Y CRIA DE OTRAS ESPECIES ANIMALES
- Artículo 271. CONCEPTO Y CLASIFICACION
- Artículo 272. CONDICIONES GENERALES
- Artículo 273. CONDICIONES GENERALES DE OCUPACION
- Artículo 274. CONDICIONES DE EDIFICACION
- Subsección 2ª.d. ACTIVIDADES FORESTALES
- Artículo 275. CONCEPTO
- Artículo 276. CONDICIONES GENERALES
- Artículo 277. REFORESTACIONES
- Artículo 278. APROVECHAMIENTOS MADEREROS
- Artículo 279. REGIMEN DE USO DE LOS TERRENOS FORESTALES
- Artículo 280. CONDICIONES DE LOCALIZACION
- Artículo 281. REGIMEN PARCELARIO
- Artículo 282. QUEMAS E INCENDIOS
- Subsección 2.e. ACTIVIDADES PISCICOLAS
- Artículo 283. CONCEPTO
- Artículo 284. CONDICIONES DE LOCALIZACION
- Artículo 285. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION
- Sección 3ª. ACTIVIDADES INDUSTRIALES
- Artículo 286. CONCEPTO Y CLASES
- Artículo 287. GRAN INDUSTRIA E INDUSTRIAS PELIGROSAS
- Artículo 288. INDUSTRIAS EXTRACTIVAS
- Artículo 289. INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL
- Artículo 290. ALMACENES E INDUSTRIAS DE TRANSFORMACION DE PRODUCTOS AGRARIOS
- Artículo 291. TALLERES ARTESANALES
- Artículo 292. TALLERES DE AUTOMOVILES O MAQUINARIA AGRICOLA.
- Artículo 293. OTRAS INDUSTRIAS TRANSFORMADORAS
- Artículo 294. DEPOSITOS AL AIRE LIBRE
- Sección 4ª. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS
- Artículo 295. CONCEPTO Y CLASIFICACION.
- Artículo 296. CONDICIONES GENERALES.
- Subsección 4ª.a. DOTACIONES
- Artículo 297. CONCEPTO Y CLASES
- Artículo 298. DOTACIONES DE NIVEL LOCAL Y MUNICIPAL
- Artículo 299. DOTACIONES SUPRAMUNICIPALES
- Artículo 300. DOTACIONES DE OCIO.
- Artículo 301. NUCLEOS ZOOLOGICOS.
- Subsección 4ª.b. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES
- Artículo 302. CONCEPTO Y CLASES
- Artículo 303. MATADEROS
- Artículo 304. CEMENTERIOS
- Artículo 305. VERTEDEROS
- Artículo 306. PERRERAS
- Subsección 4ª.c. SERVICIOS COMERCIALES
- Artículo 307. CONCEPTO Y CLASES
- Artículo 308. COMERCIO NIVEL 1. ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES
- Subsección 4ª.d. SERVICIOS DE REUNION Y RECREO
- Artículo 309. CONCEPTO Y CLASES
- Artículo 310. SERVICIOS DE REUNION Y RECREO DE NIVEL 1
- Subsección 4ª.e. SERVICIOS HOTELEROS
- Artículo 311. CONCEPTO, CLASES Y CONDICIONES GENERALES
- Subsección 4ª.f. CAMPAMENTOS DE TURISMO
- Artículo 312. DEFINICION
- Artículo 313. CONDICIONES GENERALES
- Artículo 314. CONDICIONES DE LOCALIZACION Y EMPLAZAMIENTO

- Artículo 315. CONDICIONES DE OCUPACION
- Artículo 316. CONDICIONES DE EDIFICACION
- Artículo 317. CONDICIONES DE ZONIFICACION Y DISEÑO
- Artículo 318. CAMPAMENTOS DE TURISMO PARA CARAVANAS
- Subsección 4ª.g. ASENTAMIENTOS DE TURISMO RURAL
- Artículo 319. CONCEPTO Y DEFINICION
- Artículo 320. POSIBILIDADES EDIFICATORIAS DE LOS ASENTAMIENTOS DE TURISMO RURAL
- Artículo 321. ESPECIFICACIONES PARA EL ORDENAMIENTO URBANISTICO DE LOS ASENTAMIENTOS DE TURISMO RURAL
- Sección 5ª. INFRAESTRUCTURAS
- Artículo 322. CONCEPTO Y CLASES
- Subsección 5ª.a. INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE Y VIAS PUBLICAS
- Artículo 323. CARRETERAS, CAMINOS Y PISTAS
- Artículo 324. VIAS FERREAS
- Subsección 5ª.b. TENDIDOS AEREOS Y REPETIDORES
- Artículo 325. CLASIFICACION
- Artículo 326. CONDICIONES GENERALES
- Artículo 327. TENDIDOS ELECTRICOS DE ALTA Y MEDIA TENSION
- Artículo 328. TENDIDOS ELECTRICOS DE BAJA TENSION Y TENDIDOS TELEFONICOS
- Artículo 329. REPETIDORES DE TELEFONIA, RADIO Y TELEVISION
- Subsección 5ª.c. INFRAESTRUCTURAS DE AGUAS Y SANEAMIENTO
- Artículo 330. CONDICIONES GENERALES
- Subsección 5ª.d. INFRAESTRUCTURAS DE AUTOABASTECIMIENTO ENERGETICO
- Artículo 331. CONCEPTO Y DEFINICION
- Artículo 332. CONDICIONES GENERALES
- Sección 6ª. ACTIVIDADES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS
- Artículo 333. CONCEPTO Y CONDICIONES GENERALES
- Sección 7ª. VIVIENDA FAMILIAR
- Artículo 334. CONCEPTO
- Artículo 335. CONDICIONES GENERALES
- Artículo 336. USOS VINCULADOS A LA VIVIENDA
- Artículo 337. CONDICIONES GENERALES PARA VIVIENDAS DE NUEVA PLANTA O ADAPTACION AL USO DE VIVIENDA DE INMUEBLES DESTINADOS A OTROS FINES
- Artículo 338. EDIFICACIONES AUXILIARES
- Artículo 339. AMPLIACION DE VIVIENDAS EXISTENTES
- Artículo 340. VIVIENDA EN DISEMINADO
- Sección 8ª. CASERIAS
- Artículo 341. CONCEPTO Y DEFINICION
- Artículo 342. ORDENACION URBANISTICA DE LAS CASERIAS
- Artículo 343. USOS COMPLEMENTARIOS AL DE CASERIA
- Sección 9ª. OTROS USOS
- Artículo 344. DEFINICION, CLASIFICACION Y CONDICIONES
- CAPITULO III. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION Y DE EDIFICACION
- Artículo 345. CONDICIONES GENERALES
- Sección 1ª. INFRAESTRUCTURAS
- Artículo 346. ABASTECIMIENTO DE AGUA
- Artículo 347. SANEAMIENTO
- Artículo 348. RETRANQUEOS A VIALES
- Artículo 349. VIAS DE ACCESO
- Sección 2ª. TRATAMIENTO DE LAS PARCELAS
- Artículo 350. MOVIMIENTO DE TIERRAS
- Artículo 351. CERRAMIENTOS DE FINCAS EDIFICADAS
- Artículo 352. CIERRES DE FINCAS SIN EDIFICACIONES
- Sección 3ª. CONDICIONES GENERALES, DE COMPOSICION Y ESTETICAS DE LAS EDIFICACIONES
- Subsección 3ª.a. GENERALIDADES
- Artículo 353. CONDICIONES GENERALES
- Artículo 354. EDIFICACION TRADICIONAL
- Artículo 355. CONDICIONES DE LOCALIZACION
- Artículo 356. CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS EDIFICACIONES. TOPOLOGIA
- Artículo 357. HORREOS Y PANERAS
- Artículo 358. CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS
- Subsección 3ª b. CONDICIONES ESTETICAS
- Artículo 359. CRITERIOS GENERALES
- Artículo 360. PARAMENTOS EXTERIORES
- Artículo 361. CUBIERTAS
- Artículo 362. PUBLICIDAD
- Artículo 363. REUTILIZACIONES Y REFORMAS DE EDIFICIOS TRADICIONALES
- Artículo 364. EDIFICACIONES AGRARIAS, GANADERAS O INDUSTRIALES
- CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA CATEGORIA DE SUELO NO URBANIZABLE
- Artículo 365. AMBITO DE APLICACION
- Sección 1ª. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION (SNU.EP)
- Artículo 366. CONCEPTO Y CLASES
- Artículo 367. NORMAS DE PROTECCION DE CARACTER GENERAL.
- Subsección 1ª.a. PARQUE NACIONAL DE LOS PICOS DE EUROPA (EP.pn)
- Artículo 368. CONDICIONES GENERALES
- Subsección 1ª.b. SNU. MASAS FORESTALES AUTOCTONAS (EP.f)
- Artículo 369. CONCEPTO Y DEFINICION
- Artículo 370. REGIMEN PARTICULAR DE USOS
- Subsección 1ª.c. SNU. DE ESPECIAL PROTECCION-PAISAJES NATURALES Y PRE-PARQUE NACIONAL (EP.p)
- Artículo 371. CONCEPTO Y DEFINICION
- Artículo 372. REGIMEN PARTICULAR DE USOS PERMITIDOS
- Artículo 373. REGIMEN PARTICULAR DE USOS AUTORIZABLES
- Artículo 374. USOS PROHIBIDOS
- Artículo 375. USOS INCOMPATIBLES
- Subsección 1.d. SNU. DE ESPECIAL PROTECCION-SINGULARIDADES PAISAJISTICAS (EP.sp)
- Artículo 376. CONCEPTO Y DEFINICION
- Artículo 377. REGIMEN PARTICULAR DE USOS PERMITIDOS
- Artículo 378. REGIMEN PARTICULAR DE USOS AUTORIZABLES
- Artículo 379. USOS PROHIBIDOS
- Artículo 380. USOS INCOMPATIBLES
- Subsección 1.e. SNU. DE ESPECIAL PROTECCION DE RIBERAS (EP.r)
- Artículo 381. CONCEPTO Y DEFINICION.
- Artículo 382. REGIMEN PARTICULAR DE USOS
- Sección 2ª. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES (S.N.U.I.)
- Artículo 383. CONCEPTO Y CLASIFICACION
- Artículo 384. NORMAS DE CARACTER GENERAL
- Subsección 2ª.a. SNU. DE INTERES PAISAJISTICO (Lp)
- Artículo 385. DEFINICION
- Artículo 386. REGIMEN PARTICULAR DE USOS PERMITIDOS
- Artículo 387. REGIMEN PARTICULAR DE USOS AUTORIZABLES
- Artículo 388. USOS PROHIBIDOS
- Artículo 389. USOS INCOMPATIBLES
- Subsección 2ª.b. SNU. DE INTERES AGROPECUARIO (I.a)
- Artículo 390. CONCEPTO Y DEFINICION
- Artículo 391. REGIMEN PARTICULAR DE USOS PERMITIDOS
- Artículo 392. REGIMEN PARTICULAR DE USOS AUTORIZABLES
- Artículo 393. USOS PROHIBIDOS
- Artículo 394. USOS INCOMPATIBLES
- Subsección 2ª.c. SNU. DE VEGA AGROPECUARIO (L.v)
- Artículo 395. CONCEPTO Y DEFINICION
- Artículo 396. REGIMEN PARTICULAR DE USOS PERMITIDOS
- Artículo 397. REGIMEN PARTICULAR DE USOS AUTORIZABLES
- Artículo 398. USOS PROHIBIDOS
- Artículo 399. USOS INCOMPATIBLES

Sección 3ª.	SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS
Artículo 400.	CONCEPTO Y CLASIFICACION
Artículo 401.	CONDICIONES GENERALES
Artículo 402.	SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS DE VIAS DE COMUNICACION
Artículo 403.	SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE (ENERGIA, TELEFONIA, GAS, ETC.)
Sección 4ª.	SUELO NO URBANIZABLE NUCLEO RURAL
Artículo 404.	CONCEPTO Y CLASIFICACION
Artículo 405.	CONCEPTO Y DEFINICION
Artículo 406.	RELACION DE NUCLEOS RURALES
Artículo 407.	CONCEPTOS PARA LA ORDENACION DE LOS NUCLEOS RURALES
Artículo 408.	POSIBILIDADES EDIFICATORIAS EN LOS NUCLEOS RURALES
Artículo 409.	CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION EN LOS NUCLEOS RURALES
Artículo 410.	VIGENCIA DE LA DELIMITACION DE NUCLEO RURAL. EVOLUCION DE NUCLEO RURAL A SUELO URBANO
Artículo 411.	REGIMEN PARTICULAR DE USOS PERMITIDOS
Artículo 412.	USOS PROHIBIDOS
Artículo 413.	USOS INCOMPATIBLES
Sección 5ª.	ZONAS A DESARROLLAR A TRAVES DE PLAN ESPECIAL
Artículo 414.	VILLANUEVA Y REAL SITIO DE COVADONGA

TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

CAPITULO I. PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 1. *NATURALEZA.*

1. El presente Plan General de Ordenación Urbana del Concejo de Cangas de Onís se redacta con la finalidad establecida en el artículo 45 de la Ley de Régimen del Suelo del Principado de Asturias, y es, por tanto, el instrumento de ordenación territorial y urbanística del término municipal.

2. A tal efecto, define los elementos fundamentales de la estructura general del territorio, establece el programa para su desarrollo y ejecución, y clasifica el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, el Plan General delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifican los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

Artículo 2. *APLICACION ESPACIAL Y TEMPORAL.*

1. Este Plan General de Ordenación Urbana es de aplicación a todo el término municipal de Cangas de Onís.

2. El Plan General entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva y del texto íntegro de la presente Ordenanza en el BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias, y su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su posible modificación o revisión. Su plazo mínimo de vigencia será de cinco años.

3. No obstante la obligatoriedad de observancia del Plan General, y si no hubieren de dificultar su ejecución, el Ayuntamiento, con carácter excepcional, podrá autorizar usos y obras de carácter provisional en los términos de los artículos 17 de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, 89 de la Ley de Régimen del Suelo del Principado de Asturias, y 136.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992.

4. La alteración del contenido del presente Plan General podrá llevarse a cabo mediante la revisión del mismo o la modificación de alguno o algunos de los elementos que lo constituyen.

Artículo 3. *EFFECTOS DE LA APROBACION.*

1. Ejecutividad: Este Plan General será inmediatamente ejecutivo, una vez publicado en el BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias en la forma señalada en el artículo anterior (artículo 86 Ley de Régimen del Suelo del Principado de Asturias), fecha a partir de la cual obligará a los particulares y a los poderes públicos.

2. Declaración de utilidad pública y necesidad de la ocupación: La aprobación de este Plan General implica la declaración de utilidad pública de las obras en él comprendidas y la necesidad de la ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, y a los fines de expropiación o imposición de servidumbres (artículos 33 Ley 6/1998 de 13 de abril y 87 de la Ley de Régimen del Suelo del Principado de Asturias).

Artículo 4. *REVISION DEL PLANEAMIENTO.*

1. Se entiende por revisión la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general del territorio o de la clasificación del suelo, en los términos del artículo 82 de la Ley de Régimen del Suelo del Principado de Asturias. La formulación del documento de revisión corresponde al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte.

2. Es aplicable a los supuestos de revisión del planeamiento la prohibición de reclasificación de Suelo No Urbanizable afectado por parcelaciones urbanísticas irregulares o incendios forestales, en los términos que resultan del párrafo segundo del artículo 46.2 de la Ley sobre Régimen del Suelo del Principado de Asturias.

Artículo 5. *MODIFICACION DEL PLANEAMIENTO.*

1. Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo anterior, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

2. En cualquier momento se podrán realizar modificaciones aisladas de los elementos y determinaciones del presente Plan General, siempre que con ello no se encubra una revisión del mismo, por lo que no podrá suponer la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, ni pasar a clasificar como Suelo Urbano o Urbanizable terrenos hasta entonces clasificados como núcleo rural o Suelo No Urbanizable sometido a algún régimen especial de protección.

3. Podrán considerarse específicamente como variaciones admisibles sin necesidad de tramitar la revisión simultánea, las siguientes, que se enumeran con carácter de ejemplo, y no exhaustivo:

A. La modificación de la calificación de un determinado equipamiento pasando a otra calificación de equipamiento distinta como consecuencia de la variación en la evolución de necesidades del municipio con respecto a las previsiones iniciales del Plan General. Todo ello sin perjuicio del adecuado cumplimiento del artículo 84 de la Ley de Régimen del Suelo del Principado de Asturias.

B. El incremento del volumen edificable de una zona requiriéndose para aprobarla la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población, así como las nuevas dotaciones que sean necesarias.

C. Cuando se pretenda posibilitar la implantación en una determinada categoría de suelo de un uso que el Plan General declare incompatible, siempre y cuando no implique una alteración de la clasificación del suelo en los términos del párrafo tercero del artículo 82.1 de la Ley de Régimen del Suelo del Principado de Asturias. En estos casos, la modificación puntual precisará, además de los trámites previstos en el artículo 84.1 de la Ley de Régimen del Suelo del Principado de Asturias, y sin perjuicio de disposiciones adicionales que se especifiquen para cada caso en concreto, de evaluación preliminar de impacto ambiental.

4. La tramitación de las modificaciones de planeamiento está sujeta a lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley de Régimen del Suelo del Principado de Asturias.

5. En todo caso, la modificación puntual deberá de tener el grado de definición necesario y, en particular, su memoria justificativa deberá contener un estudio de la incidencia sobre las previsiones contenidas en el resto del Plan General y de que la alteración que se pretende no es de tal entidad que haga necesario proceder a la revisión del Plan General.

6. No obstante lo especificado en los párrafos anteriores, las referencias contenidas en el presente Plan General a cualesquiera Leyes o Reglamentos del Estado o del Principado de Asturias se entenderán automáticamente sustituidas por las correspondientes a las respectivas disposiciones que modifiquen o deroguen a dichas Leyes o Reglamentos.

Artículo 6. *INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE SITUACIONES PREEXISTENTES: SITUACIONES DE FUERA DE ORDENACION.*

1. Se declaran expresamente en situación de fuera de ordenación los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General que resulten disconformes con el mismo y se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

A. Los que ocupen suelo destinado por el presente Plan General a viario o espacios públicos, tanto de sistema general como local, salvo que el propio Plan o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo o en parte, con la nueva ordenación.

B. Los que estén destinados a usos que resulten incompatibles, según el presente Plan General, con los de dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por el Plan o sus instrumentos de desarrollo.

C. Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

- D. Los que se encuentren en Suelo No Urbanizable de Especial Protección, a excepción de las viviendas preexistentes.
- E. Los que no se tolerasen por aplicación de la legislación sectorial de rango superior (Ley de Carreteras 25/1998 y Reglamento General de Carreteras aprobado por Real Decreto 1.812/1994; Ferrocarriles, Minas, Aguas, etc.).
- F. Las construcciones o instalaciones disconformes con el planeamiento, respecto de las cuales la Administración no pueda adoptar ninguna medida de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística, por haber transcurrido los plazos legales.
- G. Los que sean concretamente declarados como tales por el presente Plan General.

2. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo Urbanístico de este Plan General o en los planes de desarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección.

3. La calificación como fuera de ordenación no es tampoco de aplicación a los inmuebles o actividades surgidos al amparo de la Revisión de las Normas Subsidiarias de 1996, durante el tiempo en que las mismas estuvieron en vigor, y que hubiesen obtenido en su momento la preceptiva Licencia Municipal, y no se encuentren en ninguno de los supuestos de las letras A, B, E o G del presente artículo.

4. La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras, salvo las siguientes:

- A. Las pequeñas de reparación y mantenimiento que vengan exigidas por la higiene, ornato y conservación del inmueble, que serán admisibles en todos los casos.
- B. Las que vayan directamente a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando ésta sea subsanable.
- C. Las parciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de quince años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Excepción no aplicable a los supuestos de usos lesivos a que se refieren los apartados 1.C, 1.D y 1.F de este artículo.

Artículo 7. INTERPRETACION DEL PLAN GENERAL.

1. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 3 del Código Civil, se seguirán los siguientes criterios interpretativos:

- A. En los casos de contradicción aparente entre los distintos documentos del Plan General se seguirá, salvo casos evidentes de errata o error, la siguiente escala de prioridades:
- Prioridad de las determinaciones del Catálogo Urbanístico sobre las restantes del planeamiento al que complementen.
 - Prioridad de los documentos normativos escritos con respecto a los planos en general.
 - Prioridad de las representaciones grafiadas con respecto a las descripciones escritas en el caso de las delimitaciones de zonas de planeamiento y de los edificios catalogados.
 - Prioridad de los retranqueos obligatorios establecidos en el articulado de este Plan General sobre las líneas grafiadas en los planos.
 - Prioridad de los planos de mayor escala con respecto a los de menor escala.
 - Dentro de la misma escala, prioridad para cada tema al plano específico de aquél, cuando exista.
 - En el caso particular de las alineaciones y fondos edificables, se interpretarán según lo previsto en este Plan General.
 - En la delimitación del Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, prioridad de los planos de clasificación y calificación del suelo en zonas urbanas, sobre los de zona rural.
- B. Si, no obstante la aplicación de los criterios interpretativos anteriores, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan General más restrictiva.

CAPITULO II.

ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA URBANISTICA DEL TERRITORIO Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Sección 1ª. ESTRUCTURA URBANISTICA DEL TERRITORIO.

Artículo 8. ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA URBANISTICA.

1. El territorio del municipio se estructura mediante la clasificación del suelo, los sistemas generales y locales, y la asignación a las diferentes zonas de los usos globales y la intensidad de los mismos.

2. La totalidad del territorio del Concejo de Cangas de Onís se clasifica en las categorías de Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

3. Son Sistemas Generales, aquéllos que aseguran el funcionamiento urbanístico del ámbito del Plan General de forma integrada, permitiendo las necesarias interrelaciones entre las áreas y funciones, presentando, en definitiva, servicios de interés general para todo el conjunto ordenado.

4. Son Sistemas Locales los que prolongando las prestaciones y dotaciones de los elementos que componen los Sistemas Generales proporcionan los servicios generales directos a cada una de las áreas del suelo municipal, respondiendo a las necesidades concretas de cada una de ellas.

5. La obtención del suelo destinado a sistemas generales y locales se efectuará de conformidad con lo dispuesto en los artículos 145 y siguientes de la Ley del Suelo del Principado de Asturias.

Artículo 9. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

1. Sistema general de comunicaciones: Comprende los terrenos e infraestructuras destinados a la comunicación y el transporte de las personas y mercancías que permiten las relaciones entre distintas localidades del Municipio y de éste con el exterior, existente o de nueva construcción, y ya corresponda su gestión al Estado, al Principado de Asturias o al Municipio y, en todo caso, las siguientes:

A. Red estatal:

- Carretera N-634 de San Sebastián a Santiago de Compostela.
- Carretera N-625 de León a Santander por Cangas de Onís.

B. Red regional:

- Carretera Cangas de Onís-Panes (AS-114).

C. Red comarcal:

- Carretera Soto de Cangas – Covadonga (AS-262).

D. Red local de primer orden:

- Carretera Corao – Cuevas del Mar (AS-340).

E. Red local de segundo orden:

- Carretera Cangas de Onís-Llueves (CO-1).
- Carretera de Següenco (CO-2).
- Carretera de Perleces (CO-3).
- Carretera Covadonga-Los Lagos (CO-4).
- Carretera de Teleña (CO-5).
- Carretera de Intriago (CO-6).
- Carretera de Llenín y Tarano (CO-7).

Las obras, instalaciones, edificaciones, cierres y cualquier otra ocupación o actividad en terrenos colindantes o sitios en el área de influencia de las carreteras del sistema general, fuera del perímetro del Suelo Urbano, se ajustarán a las determinaciones de la legislación que les sea aplicable. No obstante, a los efectos de este Plan General, los Núcleos Rurales en el área de influencia de las carreteras definidas como sistemas generales, y salvo en los que linden con el Sistema General Circunvalación de Cangas de Onís y con las carreteras N-634 y N-625, serán considerados a todos los efectos travesías de población y, por tanto, registrará para ellos, sea cual sea el carácter de la carretera, el retranqueo obligatorio señalado por la Ley para las carreteras comarcales.

2. Sistema general de equipamientos: Constituido por los suelos destinados a usos públicos de interés comunitario o social para fines educativos, culturales, de seguridad, etc., de ámbito municipal o supramunicipal. Se incluyen igualmente los equipamientos de infraestructura de comunicaciones, ubicados en dos ámbitos con destinos respectivos a aparcamiento público de vehículos particulares y dotación de estación de autobuses, para la mejor regulación de los accesos al Parque Nacional de los Picos de Europa, y Helipuerto del Oriente.

3. Sistema general de zonas verdes: Comprende los suelos destinados a parques y jardines públicos, en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante, sin incluir en el cómputo sistemas locales ni espacios naturales.

4. Sistema general de espacios libres destinados al ocio cultural o recreativo: Comprende los espacios de uso público, libres de edificación, y destinados a actividades deportivas, recreativas y de esparcimiento.

5. Sistema general de servicios urbanos: Constituido por los suelos destinados a usos de interés comunitario para fines infraestructurales, de ámbito municipal o supramunicipal. Se integrarán en el mismo los de abastecimiento de aguas (depósitos de agua, depósitos y estaciones potabilizadoras, las estaciones de bombeo y las instalaciones auxiliares), emisarios generales, estaciones eléctricas de recepción o de transformación, estaciones repetidoras de telecomunicación, colectores-interceptores de saneamiento y sus depuradoras, áreas de vertido controlado de basuras y cualquier otro tipo de instalaciones para la eliminación de residuos sólidos, etc. Sólo se permitirán los usos propios o directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate. Por lo que se refiere al uso de vivienda, se admitirá excepcional y únicamente con destino a la vivienda del guarda de la instalación; los espacios libres

de edificación que constituyen el entorno de estos servicios se considerarán y sistematizarán como espacios libres-zonas verdes.

6. Sistema local viario: Es aquél que garantiza el funcionamiento del área en que se encuentra y su conexión con el Sistema General Viario. Está formado por todas las vías públicas existentes o de nueva construcción, que no integren el Sistema General Viario. La construcción, reparación o mejora de la red de viario local, se ajustará a las condiciones generales de la urbanización reguladas en este Plan General para cada categoría de suelo.

7. Sistema local de espacios libres: Comprende espacios libres de edificación, de titularidad pública o privada, destinados a jardines, zonas deportivas, de recreo y expansión. Tiene por objeto garantizar la reserva de los espacios destinados al esparcimiento y ocio de la población, proteger las zonas y establecimientos que lo requieran y conseguir una mejor composición estética del paisaje urbano.

En Suelo Urbano y No Urbanizable serán de aplicación las condiciones particulares de uso del suelo y de la edificación de la Ordenanza correspondiente. En Suelo Urbanizable regirán las condiciones que determinen los Planes Parciales que lo desarrollen.

Sección 2ª. DIVISION URBANISTICA DEL SUELO.

Artículo 10. CLASIFICACION Y ZONIFICACION DEL SUELO.

1. La totalidad del territorio del Concejo de Cangas de Onís se clasifica en los siguientes tipos de suelo:

- A. Suelo Urbano, regulado de forma específica en el Título II de este Plan General.
- B. Suelo Urbanizable, regulado de forma específica en el Título III de este Plan General.
- C. Suelo No Urbanizable, regulado de forma específica en el Título IV de este Plan General.

2. Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos se regulan de modo diferenciado en función de la inclusión de dichos terrenos en una u otra de las categorías de suelo que resultan de la asignación zonal de los usos urbanísticos y el régimen de los mismos establecido en el presente Plan General.

Artículo 11. SUELO URBANO.

1. Constituyen el Suelo Urbano Consolidado los terrenos que se encuentran en alguno de estos supuestos:

- A. Los que tengan consideración de solar de acuerdo con el párrafo 2 del presente artículo.
- B. Los que careciendo de alguno de los requisitos del párrafo 2 del presente artículo, o precisando completar la urbanización, puedan ser objeto de licencia de edificación previos los trámites oportunos, por no incluirse en ámbitos en los que sean precisas cesiones o actuaciones de urbanización que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados. En particular, ostentan tal naturaleza los ámbitos de estudio de detalle regulados en el artículo 239 del presente Plan General, donde no es necesaria la actuación mediante sistemas de equidistribución de beneficios y cargas, y las obras de urbanización pendiente son sólo de escasa entidad, referidas a completar y conectar los servicios urbanos externos al ámbito, si procede, con las acometidas necesarias para dar servicio y acceso a los edificios cuya ordenación determine el estudio de detalle, así como regularizar las vías públicas existentes.
- C. Los que en ejecución del Planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

2. Tienen la consideración de solares las superficies de Suelo Urbano aptas para la edificación, que estén urbanizadas con arreglo a las condiciones mínimas establecidas por el presente Plan General o su planeamiento de desarrollo para la zona de que se trate, y, en todo caso, que tengan señaladas alineaciones y rasantes o las mismas fueran claramente determinables con base en el presente Plan, siempre que además, cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, y que la vía a que dé frente la parcela tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

3. Constituye el Suelo Urbano No Consolidado, el restante clasificado como urbano en el presente Plan y en el que no concurren las condiciones precedentes, de acuerdo con el artículo 24.3 de la Ley sobre Régimen del Suelo del Principado de Asturias. En particular, ostentan tal naturaleza los incluidos en las unidades de actuación reguladas en el artículo 238 del presente Plan General.

Artículo 12. SUELO URBANIZABLE.

El suelo que, de conformidad con el presente Plan General, no tenga la condición de urbano o de no urbanizable, tendrá la consideración de Suelo Urbanizable, y podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y el planeamiento aplicable. Se delimita en el presente Plan General un sector de urbanización prioritaria.

Artículo 13. SUELO NO URBANIZABLE.

1. Tienen la condición de Suelo No Urbanizable, los terrenos en que concorra alguna de las circunstancias siguientes:

A. Que estén o deban estar sometidos a algún régimen especial de protección fijado en Planes o normas sectoriales o en los Planes de Ordenación Territorial que sea incompatible con su transformación urbanística, 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. Que el presente Plan General considere 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.

C. En los términos que señala el presente Plan, los asentamientos consolidados de población de carácter rural y tradicional que aunque dispongan de los servicios previstos en el artículo 11 del presente Plan para sus necesidades propias como tales asentamientos rurales, no estén integrados en una malla urbana.

2. La capacidad edificatoria del Suelo No Urbanizable se limita a la aplicación de las normas urbanísticas específicas dictadas en el presente documento, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 5 de la Ley 6/1990, sobre Edificación y Usos en el Medio Rural.

Artículo 14. DIVISION DEL SUELO EN ZONAS. CALIFICACION DEL SUELO.

Mediante la Calificación, el Plan General determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de Suelo Urbano, de conformidad con lo previsto en los artículos 47 y siguientes de la Ley de Régimen del Suelo del Principado de Asturias.

Sección 3ª. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 15. ORGANOS ACTUANTES.

El desarrollo y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Cangas de Onís y a las Entidades Urbanísticas Especiales, en sus respectivas esferas de actuación, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las Leyes y en el presente Plan General.

Artículo 16. INSTRUMENTOS DE ACTUACION URBANISTICA.

1. La ejecución del presente Plan General requiere la aprobación del instrumento de planeamiento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate, a tenor de lo dispuesto en el artículo 96 de la Ley de Régimen del Suelo del Principado de Asturias.

2. Podrán redactarse y aprobarse, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre Régimen Local (sustancialmente, artículos 88 y siguientes del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril), Proyectos de Obras Ordinarias, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares.

Artículo 17. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

1. Todas las previsiones del presente Plan General en el Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización, serán de ejecución inmediata y directa, sin perjuicio de la posibilidad de redacción de Plan Especial o estudio de detalle, los cuales serán preceptivos, cuando así lo prevea el Plan, y facultativos en los demás casos.

2. En el Suelo Urbano carente de urbanización consolidada, antes de dar inicio a la ejecución material de los derechos atribuidos a los propietarios por el presente Plan General, será necesario el cumplimiento de los deberes previstos en el artículo 14.2 de la Ley 6/1998 y 31 de la Ley de Régimen del Suelo del Principado de Asturias, y, en particular, los de ejecutar y costear la urbanización previa la redacción del correspondiente proyecto, y el de equidistribución de beneficios y cargas, mediante la delimitación de los polígonos o unidades de actuación precisos a tal efecto.

3. En Suelo Urbanizable, el Plan General se desarrollará mediante la redacción y aprobación de Plan Parcial.

Artículo 18. PLANES PARCIALES.

1. El Plan Parcial desarrollará las directrices de ordenación previstas en este Plan General en los términos previstos en el artículo 54 de la Ley sobre Régimen del Suelo del Principado de Asturias. Y para ello:

- A. Elegirá, de entre los permitidos por el Plan General en cada zona en concreto, los tipos de ordenación.
- B. Precisará los suelos de cesión obligatoria y gratuita, de acuerdo con los estándares de urbanización previstos en la Ley, y en este Plan General.
- C. Señalará el espacio designado a la red viaria y los demás sistemas de la estructura urbana.
- D. Dispondrá, atendiendo a las condiciones de edificación señaladas en el Plan General, la ordenación de la edificación de que fueran susceptibles los sectores, según su edificabilidad.

- E. Configuraré y delimitaré los estacionamientos, jardines urbanos, espacios libres públicos y dotaciones.
- F. Pormenorizaré en su caso, las condiciones de uso de los sectores y precisaré la localización concreta de los usos de la edificación.
- G. Contendrá cuantas otras determinaciones exijan la Ley y sus Reglamentos.

2. El Plan Parcial garantizará, asimismo, la ejecución de los sistemas complementarios y generales, en su caso, y de la obra urbanizadora, de modo que se asegure la realización de la urbanización previa o simultáneamente a la edificación.

3. Los Planes Parciales que se elaboren para ordenar las zonas o áreas industriales previstas en este Plan General, deberán cumplir las exigencias de contenido y documentación señaladas en el artículo 52.2 de la Ley sobre Régimen del Suelo del Principado de Asturias.

4. Los planes parciales de iniciativa particular cumplirán lo prevenido en el artículo 69 de la Ley sobre Régimen del Suelo del Principado de Asturias. A estos efectos, se entiende por promotor de un Plan Parcial de iniciativa privada la persona física o jurídica que lo formula y lo eleva a la Administración Urbanística actuante.

Artículo 19. PLANES ESPECIALES.

1. Podrán redactarse Planes Especiales en los términos previstos en los artículos 55 a 57 de la Ley sobre Régimen del Suelo del Principado de Asturias, y para los fines señalados en los referidos preceptos, en la restante legislación aplicable, y en el presente Plan General.

2. Además de los Planes Especiales que en desarrollo del presente Plan General pudieran redactarse, existen ya en el ámbito territorial del concejo de Cangas de Onís dos Planes Especiales aprobados y un tercero en desarrollo, cuya vigencia se declara expresamente en el caso de los que se hayan aprobado definitivamente con anterioridad a este Plan General y resultarán plenamente compatibles con el mismo, otorgándose en caso contrario un plazo de seis meses a partir de la entrada en vigor de este Plan General para su adaptación a dicho documento, sin perjuicio de que deban cumplir igualmente el plazo de adaptación previsto en el número 3 de la D.T. 1ª de la Ley 3/2002, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística del Principado de Asturias.

- A. Plan especial de reforma interior del núcleo rural de Villanueva, y de protección paisajística y monumental del Monasterio de San Pedro.
- B. Plan especial de reforma interior del área del puente romano (Cangas de Onís y Parres).
- C. Plan especial del Real Sitio de Covadonga y Parque Nacional de los Picos de Europa. El desarrollo del Plan Especial de Covadonga, en redacción coetánea con el presente Plan General, se llevará a efecto mediante las figuras de planeamiento que en el mismo se determinen.

3. Los Planes Especiales que se elaboren para ordenar las zonas o áreas industriales previstas en este Plan General deberán cumplir las exigencias de contenido y documentación señaladas en el artículo 52.2 de la Ley sobre Régimen del Suelo del Principado de Asturias.

Artículo 20. ESTUDIOS DE DETALLE, ESTUDIOS DE IMPLANTACION Y ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACION Y URBANIZACION.

1. Los estudios de detalle que se redacten, se ajustarán a lo previsto en el artículo 58 de la Ley sobre Régimen del Suelo del Principado de Asturias. Cuando tengan por finalidad prever, modificar o reajustar la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, tal ordenación no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan que desarrollen.

2. Los Estudios de Implantación y Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, se ajustarán a lo previsto en los artículos 59 y 61 de la Ley sobre Régimen del Suelo del Principado de Asturias. Salvo cuando así lo prevea el estudio de implantación, no será obligatorio el pago del canon previsto en el artículo 5.4 de la Ley 6/1990.

Artículo 21. CATALOGOS.

1. Los Catálogos Urbanísticos que se redacten con los efectos previstos en el artículo 60 de la Ley sobre Régimen del Suelo del Principado de Asturias registrarán los datos necesarios, literales y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes catalogados y reflejarán el grado de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan al que el Catálogo complementa.

2. La Corporación Municipal de Cangas de Onís deberá iniciar de oficio los trámites para la catalogación de aquellos inmuebles que sean declarados de interés cultural por la Administración competente.

Artículo 22. REGISTRO DE BIENES PROTEGIDOS Y DE SERVIDUMBRES.

1. Con fines de control para la gestión del planeamiento y de publicidad, se formará un Registro en el que se inscribirán todos los elementos y conjuntos urbanos o naturales del municipio que se encuentren sometidos a algún régimen especial de protección o de limitación de uso con trascendencia urbanística.

2. En dicho Registro se incluirán los bienes que figuren en los catálogos complementarios del Plan General y de los Planes Especiales, así como aquéllos otros elementos, conjuntos y terrenos que hayan sido objeto de declaraciones reguladas por las legislaciones del Patrimonio Histórico Artístico y de espacios naturales protegidos, y los que se encuentren afectados por servidumbres o limitaciones de usos especiales de derecho público en virtud de otros regímenes sectoriales.

3. Cada unidad registrada contendrá los datos precisos para su identificación y localización, con remisión al instrumento de planeamiento, declaración o normativa determinante de su régimen especial.

4. Se inscribirán con carácter provisional los bienes que puedan ser objeto de protección por los planes en tramitación o sus modificaciones, desde el momento de su aprobación inicial, y aquellos otros que hayan de ser objeto de declaraciones reguladas por la legislación del Patrimonio Histórico Artístico y de espacios naturales protegidos, desde la incoación de los respectivos expedientes. Estas inscripciones se elevarán a definitivas una vez aprobados definitivamente los instrumentos de planeamiento o reafectados las declaraciones oportunas.

5. Anexo al Registro, se llevará una relación de bienes susceptibles de protección que, no estando catalogados o declarados, se estimen de interés a estos efectos por acuerdo del Ayuntamiento adoptado de oficio o a propuesta de otros organismos o de entidades o particulares interesados. Estas anotaciones preventivas caducarán transcurrido un año sin que se inicie el procedimiento de formación o modificación del planeamiento que deba proteger los bienes afectados o sin que se incoen los oportunos expedientes de declaración.

6. El Registro estará sujeto al régimen de publicidad previsto en el artículo 37 del presente Plan General.

Artículo 23. AMBITO DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTION.

1. La delimitación de polígonos y unidades de actuación se ajustará a lo dispuesto en los artículos 97 y siguientes de la Ley sobre Régimen del Suelo del Principado de Asturias.

2. Los ámbitos de cada sector del Suelo Urbanizable y las unidades de actuación delimitadas en el Suelo Urbano, están definidas en los planos de Ordenación del Suelo.

3. La delimitación de unidades de actuación y polígonos no contemplados en este Plan General se ajustará al procedimiento establecido en el artículo 98 de la Ley sobre Régimen del Suelo del Principado de Asturias.

Artículo 24. SISTEMAS DE ACTUACION.

1. La ejecución del planeamiento en Suelo Urbanizable o urbano no consolidado se llevará a cabo por alguno de los Sistemas de Actuación previstos en el artículo 100 de la Ley de Régimen del Suelo del Principado de Asturias: Compensación, cooperación o expropiación.

2. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan General o en el Planeamiento de Desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación del polígono o unidad de actuación.

Artículo 25. PARCELACIONES URBANISTICAS.

1. Se considerará Parcelación Urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes efectuada con fines edificatorios. En Suelo No Urbanizable se entenderá que existe propósito edificatorio cuando no responda a requerimientos objetivos de la explotación agraria del terreno o de la actividad económica que debidamente autorizada, venga realizándose sobre el mismo, considerándose ésta la unidad mínima de cultivo establecida para el concejo, que en el momento actual es 6.000 m² en el caso general, o la establecida en los procesos de concentración parcelaria.

2. Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia municipal, o a la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación que la contenga. Además, deberá respetar las parcelas mínimas establecidas para cada uso o edificación en las respectivas categorías de suelo y las demás determinaciones señaladas en este Plan General y en la legislación vigente. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima son indivisibles.

3. En Suelo Urbanizable no se podrá realizar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el Plan Parcial del sector correspondiente.

4. Se prohíben las parcelaciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable, salvo en los Núcleos Rurales. En todo caso, deberán cumplir los requisitos que vinieren exigidos por la legislación agraria en vigor.

5. En ningún caso se reputarán solares los terrenos procedentes de una parcelación ilegal, ni se permitirá edificar sobre ellos.

6. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que corresponda a cada una de las nuevas parcelas ya consumida por construcciones según el planeamiento. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá hacerse constar en la licencia de segregación la condición de no edificabilidad adicional de todas o alguna de las nuevas parcelas.

Artículo 26. DIVISION DE FINCAS SIN FINES EDIFICATORIOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

1. La división o segregación sin fines edificatorios de fincas rústicas nunca podrá suponer la constitución de parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo, fijada en 60 áreas en el caso general, o la que se determine en procesos de concentración parcelaria, y la de 10 hectáreas para cultivos forestales, salvo cuando se realice a favor de colindantes y de ella no resulte un mayor número de predios inferiores a la unidad mínima de cultivo (artículo 99 Ley 4/1989, de 21 de julio, de Ordenación Agraria y Desarrollo Rural del Principado de Asturias). Y ello sin perjuicio de la facultad que a la Consejería de Medio Rural y Pesca otorgan los artículos segundo y tercero del Decreto 84/1992, de 30 de diciembre, en el sentido de poder autorizar divisiones de fincas de las que resulten predios con superficies inferiores.

2. Las divisiones, segregaciones y alteraciones a que se refiere este artículo no necesitarán licencia municipal, debiendo sin embargo notificarse al Ayuntamiento para su constancia, pudiendo el Alcalde o el Consejero competente adoptar, en caso fundado de discrepancia, las medidas previstas en el Título II de la Ley 3/1987, de 8 de abril, de Disciplina Urbanística del Principado de Asturias.

3. La división de fincas donde existan edificaciones se regirá, en todo caso, por lo dispuesto en el artículo 25.4 del presente Plan General

Sección 4ª. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 27. PROYECTOS DE URBANIZACION Y PROYECTOS DE OBRAS.

1. Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado 6 de este artículo y, en todo caso, la apertura o reforma del viario.

2. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, por lo cual, verificarán que estos tienen la suficiente dotación o capacidad.

3. En ningún caso podrá contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. Su redacción será obligatoria en los casos de los artículos 31.3 y 34.1 de la Ley sobre Régimen del Suelo del Principado de Asturias, así como en el del artículo 5.5 de la Ley 6/1990, sobre Edificación y Usos en el Medio Rural de Asturias; cuando en Suelo Urbano Consolidado deba completarse la urbanización para que el predio alcance la condición de solar, podrá optar el interesado por redactar un proyecto de urbanización separado o por incluir en el proyecto de edificación, en capítulo independiente, las previsiones necesarias para completar la parte de la urbanización pendiente.

4. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por la ejecución material de las obras.

5. Fuera de los supuestos anteriores, para la realización de cualesquiera de las obras de acondicionamiento del suelo mencionadas en el presente artículo bastará la aprobación del correspondiente Proyecto de Obras.

6. A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- A. Excavaciones y movimientos de tierras.
- B. Pavimentación de viario.
- C. Red de riego e hidratantes.
- D. Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- E. Red de distribución de agua.
- F. Red de distribución de energía eléctrica.
- G. Red de gas.
- H. Canalizaciones de telecomunicación.
- I. Galerías de servicios.
- J. Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- K. Alumbrado público.
- L. Señalizaciones y marcas.

Artículo 28. CONTENIDO Y APROBACION DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION Y DE PROYECTOS DE OBRAS DE SERVICIOS URBANISTICOS.

1. El contenido y tramitación de los Proyectos se acomodará a lo dispuesto en el artículo 106 de la Ley sobre Régimen del Suelo del Principado de Asturias.

2. Cuando se apruebe en Suelo Urbano un Proyecto de Urbanización o de Obras de Servicios Urbanísticos de Iniciativa Particular deberán constituirse garantías de idéntica forma y cuantía que las previstas para el Suelo Urbanizable con motivo de la aprobación del Plan Parcial. Sin este requisito no se podrá iniciar actividad urbanizadora alguna.

3. La garantía deberá constituirse en plazo de un mes desde que se requiera para ello al promotor, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización en Suelo Urbano. Transcurrido el citado plazo sin que el promotor haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante acordará la caducidad de los efectos del acto de aprobación definitiva del Plan o Proyecto.

4. Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas.

5. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

CAPITULO III.

DEBERES DE CONSERVACION DE LOS PROPIETARIOS

Sección 1ª. DEBERES GENERALES DE CONSERVACION DE LOS BIENES INMUEBLES.

Artículo 29. OBLIGACIONES Y CONTROL DEL DEBER DE CONSERVACION.

1. Los propietarios de terrenos, instalaciones, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán destinarlos a usos compatibles con el planeamiento urbanístico y las exigencias medioambientales, así como mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El cumplimiento de dichos deberes podrá ser exigido también por el Ayuntamiento a los poseedores de los bienes, por cualquier título, sin perjuicio de las acciones civiles que, en su caso, pudieran corresponderles a éstos contra el propietario para reembolsarse de cuantos gastos se les ocasionen. Si las obras ordenadas excedieran de los límites del deber normal de conservación, los propietarios o poseedores destinatarios de la orden gozarán de la facultad prevista en el artículo 38.2 de la Ley sobre Régimen del Suelo del Principado de Asturias.

2. Sin perjuicio de las competencias que atribuye a la Administración del Principado de Asturias la Ley 3/1987, de 8 de abril, de Disciplina Urbanística del Principado de Asturias, el Ayuntamiento ordenará a los propietarios y/o poseedores del bien que se trate de conservar, y previa tramitación del oportuno expediente, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el párrafo anterior, con indicación del plazo de realización, así como las necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Igualmente, ordenará la realización de obras de conservación, reparación o rehabilitación de edificios o construcciones deteriorados o en condiciones deficientes para su utilización efectiva.

3. El procedimiento para exigir el cumplimiento de los deberes señalados en los párrafos precedentes podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviera conocimiento del incumplimiento.

4. Incoado el expediente, los Servicios Técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe descriptivo de los daños existentes, sus causas, las obras de reparación pertinentes, y el plazo para la previsible o necesaria ejecución de las mismas; dicho informe se incorporará al expediente antes de adoptar la decisión que corresponda.

5. Emitido el informe técnico a que hace referencia el párrafo anterior, el órgano municipal competente, si procede, concederá audiencia por un plazo de 15 días hábiles a los interesados, para que presenten las alegaciones que estimen oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.

6. A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, si fuera preciso, el órgano municipal competente resolverá lo procedente, ordenando, en su caso, al propietario o poseedor del inmueble la realización de las obras pertinentes en el plazo que se le señale, con apercibimiento de que, transcurrido el plazo señalado sin haberlas ejecutado, se podrán adoptar las medidas de ejecución previstas en el párrafo tercero del artículo 4.º de la Ley 3/1987, y se procederá a la incoación del expediente sancionador de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 3/1987, de Disciplina Urbanística. Dicha resolución se notificará a todos los que aparezcan como interesados en el expediente.

7. Para llevar a cabo la ejecución subsidiaria de las obras ordenadas, el órgano municipal competente ordenará a los Servicios Técnicos que emitan nuevo informe y, caso de ser necesario, redacten el proyecto con indicación del presupuesto de las obras; en los casos de urgencia o peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución. Si el Ayuntamiento careciere de Servicios Técnicos propios o convenientemente cualificados, podrá contratar la asistencia técnica precisa a costa del propietario.

8. A la vista de este informe, el órgano municipal competente decretará la ejecución material de las obras, a la cual se procederá incluso con arreglo a lo dispuesto en el artículo 100 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, si fuere necesario. En el caso de urgencia se procederá, en todo caso, a la adopción de medidas inmediatas, apeos y protecciones, que garanticen la estabilidad provisional del inmueble, o de sus partes en mal estado.

9. Simultáneamente, y como medida de cautela, acordará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza el artículo 98.4 de la Ley sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, que se considera efectuado con carácter provisional y en

calidad de depósito. Esta resolución se notificará al interesado con expresión de los recursos que procedan e indicación del lugar y plazo de ingreso en período voluntario con la advertencia de que transcurrido dicho plazo sin haberlo efectuado, se actuará por vía de apremio.

10. El incumplimiento de las Ordenes de Suspensión de Obras facultará al Ayuntamiento para adoptar las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada caso de no hacerlo el interesado o precintarla y prohibir definitivamente los usos a que diera lugar.

Artículo 30. CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACION.

1. Se consideran contenidos en el deber de conservación regulado por el artículo precedente:

- A. Los trabajos y obras necesarios para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
- B. Las obras que repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2. En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo al promotor de aquella.

Artículo 31. CONDICIONES MINIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO.

1. A los efectos previstos en los artículos anteriores, se entenderán como condiciones mínimas:

- A. Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección frente a caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y los bienes.
- B. Condiciones de salubridad: Deberá de mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinados y el régimen de su utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.
- C. Condiciones de ornato: La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

2. Las condiciones señaladas en este artículo serán de aplicación a los restantes inmuebles e instalaciones mencionados en el artículo 29.1 del presente Plan General, de acuerdo con su naturaleza.

Artículo 32. ORDENES DE EJECUCION POR MOTIVOS DE INTERES TURISTICO O ESTETICO.

1. Aún cuando no se deriven del presente Plan General ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético o turístico, podrá ordenar la ejecución de obras previstas en el apartado b) del artículo 4.º quáter. I de la Ley 3/1987, de Disciplina Urbanística del Principado de Asturias. Cuando la orden se refiera a fachadas visibles desde la vía podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma, así como medidas necesarias para el adecuado adecentamiento u ornato e higiene.

2. También podrán dictarse órdenes de ejecución por motivos de interés estético o turístico en el caso de permanecer inacabadas las obras una vez transcurrido el plazo de ejecución otorgado en la licencia o en la propia orden de ejecución que se dicte, si la licencia no contuviera ninguno. En estos supuestos, se ordenará la finalización de las obras conforme a la licencia otorgada, y, si el propietario no cumpliere la orden en el plazo que se señale, se acordará la demolición de la parte construida.

3. El procedimiento administrativo será igual al establecido en los apartados 3 a 9 del artículo 29 del presente Plan General.

Sección 2ª. CONSERVACION ESPECIFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO E HISTORICO.

Artículo 33. DECLARACION DE UTILIDAD PUBLICA Y ALCANCE DE LA CATALOGACION.

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

2. Respecto a los inmuebles donde radiquen edificios o elementos catalogados, el deber de edificar se entenderá como deber de rehabilitar, en los términos del artículo 150 de la Ley sobre Régimen del Suelo del Principado de Asturias.

3. La catalogación de un edificio implica la prohibición de instalar en el mismo toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que regule el presente Plan General según el grado de protección de que se trate.

4. Los elementos a que hace referencia el párrafo anterior existentes sobre inmuebles catalogados deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de un año a contar desde la fecha de inclusión en el Catálogo Urbanístico de la edificación correspondiente, con excepción de las que estuvieran autorizadas mediante la Ordenanza de zona correspondiente.

5. A efectos de los deberes generales de conservación a que hace referencia la Sección 1ª de este capítulo, la catalogación de una edificación implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por el presente Plan General para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, sin perjuicio de sus derechos a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se apruebe, asegurando el mantenimiento de las particulares que hubieran sido determinadas en cada caso por su catalogación, o la de promover las actuaciones necesarias para alcanzar tales condiciones.

6. A estos efectos, se considera elementos catalogados a los reflejados en el Catálogo Urbanístico anejo al presente Plan, en el que se definen los tipos de intervención posible, los plazos, en su caso, en que dicha intervención se vaya a desarrollar y el nivel de protección de cada bien incluido en ella. El nivel de protección integral llevará consigo la aplicación de las normas de la Ley 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias, que se refieren con carácter general a los bienes integrantes de dicho Patrimonio Cultural.

7. Los propietarios de todo bien catalogado deberán presentar ante el Ayuntamiento, cada cinco años, un informe sobre el estado del mismo.

8. Las obligaciones que, en relación con los bienes catalogados, se imponen a sus propietarios, serán igualmente exigibles a sus poseedores, sin perjuicio de las acciones civiles que, en su caso, pudieran corresponderles a éstos contra el propietario para reembolsarse de cuantos gastos se les ocasionen.

9. La protección que dispense el Catálogo Urbanístico a un determinado elemento, no se extenderá a toda la parcela donde el mismo radique, salvo que el propio Catálogo disponga otra cosa.

Artículo 34. DERRIBO DE EDIFICIOS CATALOGADOS E INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE CONSERVACION.

1. Quienes sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribasen o desmontaren un bien catalogado o parte de él, así como los que, como propietarios o poseedores, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan.

2. El incumplimiento de la orden de ejecución a que se refiere el párrafo anterior, constituirá infracción urbanística y dará lugar a la adopción de las medidas previstas según la legalidad vigente.

Artículo 35. YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS Y PALEONTOLOGICOS. AREAS DE PROTECCION ARQUEOLOGICA.

1. Los perímetros de protección establecidos por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico artístico, para la defensa de los yacimientos arqueológicos o paleontológicos quedan recogidos de forma expresa por este Plan General y en el Catálogo Urbanístico del Patrimonio Cultural del Concejo de Cangas de Onís anejo, con la denominación de Areas de Protección Arqueológica (APAs), y con los efectos normativos que le son propios.

2. Los usos que corresponden a las APAs serán aquéllos de la categoría de suelo en la que estén inscritas.

3. Toda licencia que se solicite en el interior de una APA, tal y como consta delimitada en la documentación cartográfica del presente Plan General, requerirá de informe previo por parte de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico artístico; todo ello, sin perjuicio de cuantas otras tramitaciones queden establecidas en el presente Plan General respecto al uso de que se trate o a la categoría de suelo en la que se pretenda implantar. Si la licencia solicitada fuera de construcción o de implantación de un nuevo uso, será necesaria autorización previa de la antedicha Consejería, que podrá imponer condiciones complementarias de considerarlo necesario.

4. El eventual descubrimiento o reconocimiento de yacimientos arqueológicos o paleontológicos no contenidos en el presente Plan General determinará la delimitación de un perímetro de protección por parte del organismo competente del

Principado de Asturias para los mismos, que pasarán a incorporarse a los APAs ya recogidos por este Plan General.

Sección 3ª. CONSERVACION ESPECIFICA Y OCUPACION TEMPORAL DE INMUEBLES URBANOS NO EDIFICADOS.

Artículo 36. *CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACION Y DESTINO PROVISIONAL DE LOS INMUEBLES URBANOS NO EDIFICADOS.*

1. Toda parcela de Suelo Urbano no edificada, mientras se encuentre en dicha situación, deberá ser mantenida por su propietario y/o su poseedor en las condiciones de seguridad, salubridad y ornato que se establecen a continuación:

- A. Vallado: Toda parcela en zona de edificaciones consolidadas deberá contar con un cierre proporcionado. Si se tratara de terrenos urbanos donde predomina fáticamente la situación rural o abierta, bastará con mantener los elementos tradicionales de partición o referencia.
 - B. Limpieza y salubridad: Las parcelas deberán mantenerse limpias de vegetación excesiva y de vertidos de restos orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores.
 - C. Tratamiento de superficies: Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
2. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos de carácter público que se indican a continuación:
- A. De descanso y estancia de personas.
 - B. De recreo para la infancia.
 - C. De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
 - D. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados anteriormente.
3. El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines del párrafo 2 de este artículo. Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebida, aparatos de feria y cualquier otra instalación provisional de tipo similar.
4. La dedicación del solar a estos usos provisionales no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.
5. En todo caso, los usos e instalaciones a que se refiere este artículo habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, a cuyos efectos, en la autorización que se conceda se advertirá expresamente y por escrito del carácter provisional y precario de la misma.
6. Transcurridos los plazos fijados para el cumplimiento del deber de edificar sin que se haya solicitado la oportuna licencia para las obras necesarias, el Ayuntamiento podrá, previa comunicación al propietario, ocupar provisionalmente el solar a fin de destinarlo a los usos públicos de recreo y expansión señalados en el número 2 del presente artículo.

CAPITULO IV.

INTERVENCION MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO

Sección 1ª. LICENCIAS URBANISTICAS.

Artículo 37. *CONSULTA DIRECTA Y SOLICITUD DE CONDICIONES URBANISTICAS.*

1. Todo administrado tiene derecho a tomar vista por sí mismo y gratuitamente de este Plan General y de los instrumentos de desarrollo de la misma en los lugares y condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias autenticadas de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos, y en su caso, con el coste que se establezca al efecto.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación del Plan General y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los actos de aprobación definitiva, así como de la aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los proyectos y licencias de parcelación aprobados o concedidos.

3. Igualmente, todo administrado tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable en una finca. Dicha información deberá facilitarse en el plazo máximo de dos meses desde su solicitud.

4. Para solicitar las condiciones urbanísticas de una parcela o solar, se presentará la oportuna instancia al Ayuntamiento, acompañando plano de emplazamiento a escala adecuada, y como mínimo 1:2.000, para definir inequívocamente, su situación.

Subsección 1ª.a. ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA. TRAMITACION.

Artículo 38. *ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA.*

1. Están sujetas a la obtención de licencia los actos descritos en el artículo 1 de la Ley 3/1987, de 8 de abril, de Disciplina Urbanística del Principado de Asturias. Igualmente, están sujetos a licencia los usos y obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 2.3 del presente Plan General, y todas aquellas restantes actividades para las que así lo disponga éste.

2. Corresponde al Ayuntamiento de Cangas de Onís la competencia para otorgar las licencias urbanísticas a que se refiere el párrafo anterior. Y ello sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones o informes que fueran procedentes con arreglo a este Plan General y al resto del ordenamiento jurídico, y en particular los del organismo titular de las carreteras cuando las actuaciones que pretendan realizarse afecten a las zonas de protección de dichas vías.

3. La sujeción a licencia urbanística de las obras realizadas por las Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento de Cangas de Onís se rige por lo dispuesto en el artículo 1.3 de la Ley de Disciplina Urbanística del Principado de Asturias, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 244 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992.

4. No requieren obtención de licencia las obras públicas municipales, incluidas las de urbanización realizadas por los particulares en cumplimiento de la normativa y planeamiento urbanísticos, así como las ejecutadas por los concesionarios de los servicios públicos locales para la prestación del servicio concedido. Tales obras se entenderán autorizadas por el acuerdo de aprobación del proyecto, sin perjuicio de que en dicho acuerdo pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras, previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

Artículo 39. *PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCION DE LICENCIAS.*

1. Las solicitudes de licencia se resolverán con arreglo al procedimiento de los artículos 9, siguientes y concordantes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 17 de junio de 1955.

2. En todo procedimiento de concesión de licencia es preceptiva la emisión de informes técnicos y jurídicos por los servicios correspondientes de la entidad otorgante, sean propios o mancomunados. En caso de carecer de los servicios técnicos y/o jurídicos propios, los referidos informes deberán ser solicitados a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias.

3. Toda denegación de licencia deberá ser motivada con expresa referencia a la norma o planeamiento que esté en contradicción con la licencia solicitada.

4. La licencia, ya sea concedida en virtud de resolución expresa o de silencio administrativo, deberá ser notificada de modo fehaciente a los organismos a los que, en su caso, sea preceptivo con arreglo a la legislación vigente.

5. En caso de otorgamiento de la licencia en virtud de resolución expresa, tal resolución deberá de incluir los contenidos a que se refiere el artículo 4 de la Ley regional 3/1987, de 8 de abril, sobre Disciplina Urbanística, así como el plazo de ejecución de la obra o de inicio de la actividad para la que se concede la licencia.

6. Una vez otorgada la licencia, las modificaciones que pretendan introducirse durante la ejecución material del acto al que se refiere la misma deberán ser aprobadas por la Corporación Municipal con arreglo a mismo procedimiento establecido para la concesión de la licencia.

7. Son nulas de pleno Derecho las licencias u ordenes de ejecución que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres públicos o privados, y del Suelo No Urbanizable de especial protección, establecidos en el presente Plan General o en su planeamiento de desarrollo.

Artículo 40. *CONTROL DE PROYECTOS Y SUBSANACION DE DEFICIENCIAS.*

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

Artículo 41. *DEFICIENCIAS NO SUBSANABLES O SUBSANABLES.*

1. Si el proyecto presentara deficiencias no subsanables se denegará la licencia. Se considerarán deficiencias no subsanables todas aquellas que exijan para su rectificación la introducción de modificaciones sustanciales en el proyecto y en todo caso, las siguientes:

- A. Representar erróneamente la zonificación que corresponda al proyecto, dimensión y forma de la parcela, datos numéricos, etc. de forma que influyan en las condiciones urbanísticas del proyecto.
- B. Incumplir de manera sustancial las determinaciones del Plan General o proponer usos del suelo distintos de los admitidos.
- C. Presentar cualquier otro defecto que, independientemente de su importancia intrínseca, requiera para su subsanación la introducción de modificaciones o adiciones sustanciales en documentos del Proyecto.

2. Si el proyecto presentara deficiencias que, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, pudieran ser subsanadas, se optará por seguir uno de los siguientes caminos:

- A. Si a juicio de los Servicios Técnicos Municipales bastara con la comparecencia del promotor y del autor del proyecto, se les requerirá a ambos por escrito, para que lo hagan en un plazo no superior a 30 días en cuyo acto harán las modificaciones o aclaraciones precisas, las cuales serán autenticadas con sus firmas y recogidas en el documento correspondiente.
- B. Si la modificación o aclaración fuera de tal naturaleza que bastase en opinión de los servicios técnicos para la concesión de la licencia la imposición de algún tipo de condición a la misma se obrará así sin necesidad de la comparecencia anteriormente indicada.
- C. En todos los demás casos, se notificará al peticionario según lo previsto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales para que en el plazo de quince días proceda a su subsanación.

Subsección 1ª.b. PROYECTOS TECNICOS. CLASES.

Artículo 42. *DEFINICION, CLASES Y CONDICIONES DE LOS PROYECTOS TECNICOS.*

1. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencia de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico competente, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por su respectivo Colegio Profesional conforme a la legislación en vigor, salvo en los casos previstos en el artículo 2.1 de la Ley 3/1987, de Disciplina Urbanística.

2. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración del proyecto durante el curso de las obras, que deberá contar con proyecto modificado y visado colegial, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

3. Para todo tipo de edificaciones que supongan obras mayores o actuaciones sobre fachadas en los supuestos de continuo edificatorio, será obligatorio la presentación, en el proyecto, de un alzado con los edificios de su entorno, justificando la solución proyectada.

4. El proyecto irá necesariamente complementado por una memoria urbanística, como documento específico e independiente, en el que se indicará la finalidad y uso de la construcción o actuación proyectada, razonándose su adecuación a la ordenación vigente. La memoria desarrollará los argumentos necesarios para justificar el cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 92 de la Ley de Régimen del Suelo del Principado de Asturias; se acompañará de los correspondientes planos a escala mínima 1:2.000 en Suelo Urbano o Urbanizable, y 1:10.000 en Suelo No Urbanizable, y de cualquier otra información gráfica que resulte precisa en orden a respaldar su contenido, con expresa indicación de la clasificación y calificación del suelo objeto de la actuación y de la normativa y Ordenanzas aplicables al mismo.

5. Los proyectos técnicos, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- A. Urbanización.
- B. Edificación.
- C. Otras actuaciones urbanísticas.
- D. De actividades e instalaciones.

Artículo 43. *DEFINICION, CLASES Y CONDICIONES DE PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANISTICAS.*

1. A los efectos de este Plan General, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo o del subsuelo, que no estén incluidas en ninguna de las otras categorías del artículo 42.5 del presente Plan General, o que se acometan con independencia de los proyectos que en el mismo se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

- A. Obras civiles singulares: Entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de obras de servicios urbanísticos o de edificación.
- B. Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:
 - La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
 - Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación.
 - El acondicionamiento de espacios libres de parcela.
 - Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificaciones de los existentes.

- Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

- Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

- Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

- Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

- Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase, no comprendidas en proyectos de servicios urbanísticos o de edificación.

- Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, etc.

C. Actuaciones provisionales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:

- Vallados de obras y parcelas.

- Sondeos de terrenos.

- Apertura de zanjas, calas y calicatas.

- Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

- Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

3. Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate y a los contenidos en este Plan General.

Artículo 44. *DEFINICION, CLASES Y CONDICIONES DE PROYECTOS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES.*

1. Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

A. Proyectos de instalación de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

B. Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

3. Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente y se atenderá a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica y por el contenido de este Plan General. En su caso cumplirán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en la normativa sobre Espectáculos Públicos y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

Subsección 1ª.c. CLASES DE LICENCIAS URBANISTICAS.

Artículo 45. *CLASIFICACION.*

1. Las licencias urbanísticas podrán ser de:

- A. Parcelación.

- B. Obras.

- C. Actividades e instalaciones.

- D. Ocupación o apertura.

- E. De otras actuaciones urbanísticas.

Artículo 46. *LICENCIAS DE PARCELACION.*

1. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística tal y como se define en el artículo 25 del presente Plan General.

2. Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto visado por el colegio profesional competente, con el siguiente contenido:

A. Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del presente Plan General sobre las que se fundamenta. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose de hacer patente que éstas últimas son

aptas según este Plan General para el uso pretendido y que, en su caso, son aptas para la edificación.

B. Planos de estado actual, a escala comprendida entre 1:500 y 1:2.000 donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

C. Planos de parcelación, a escala comprendida entre 1:500 y 1:2.000, en los que aparezca claramente reflejadas cada una de las parcelas resultantes.

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

4. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes.

5. A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en el artículo 259 del TRLS de 1992, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registradores de la Propiedad competentes todos los acuerdos de aprobación definitiva o de desaprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones, así como las resoluciones que concedan o denieguen licencias de parcelación y las que declaren la ilegalidad de las parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

Artículo 47. LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACION.

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

2. Desde el comienzo de las obras de urbanización, y hasta su finalización, se colocará un cartel de forma visible en el que figurará la fecha de aprobación del proyecto, número del expediente municipal, y nombres del promotor y técnicos responsables de las mismas. Entre sus competencias, el Ayuntamiento podrá normalizar las dimensiones, tipo de letra y formato de los carteles de obra, debiendo cumplirse en todo caso lo dispuesto en el artículo 52 del presente Plan.

3. Las obras de urbanización, y conservación y mantenimiento de la urbanización, en bienes distintos de los mencionados en el párrafo anterior, se tramitarán según lo previsto para las licencias de edificación, que son tratadas en los artículos siguientes.

Artículo 48. LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACION.

1. El acto de otorgamiento de licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad con la normativa aplicable. El derecho a edificar se extingue por el incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal en expediente tramitado con audiencia de los interesados, y sin perjuicio de las posibles prórrogas en los casos previstos por el presente Plan General.

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

A. Licencia de parcelación, en su caso, e idoneidad de la parcela para su edificación actual según el planeamiento aplicable.

B. Cumplimiento por el propietario de los deberes urbanísticos que le corresponden, según la clase de suelo de que se trate.

C. Proyecto elaborado por técnico competente, en el que deberá constatar que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable.

D. Contar la parcela con los servicios de agua, luz y alcantarillado, así como que la vía pública a que dé frente disponga de encintado de aceras —a excepción de los Núcleos Rurales, donde no será necesario este requisito— y pavimentación de calzada; además, la parcela deberá cumplir las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme al presente Plan General.

E. Obtención de la licencia de actividad, si se lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

F. Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

G. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

H. Cuantos otros de índole específica fueran exigibles a tenor del presente Plan General y del planeamiento de desarrollo aplicable.

3. En los proyectos de edificación se incluirán las obras de urbanización precisas para su adecuación urbanística y funcional. En ellas se incluye desde la terminación de todas las pavimentaciones y servicios que se precisen en su entorno, hasta la reparación de los propios daños o modificaciones, provisionales o definitivas, que deban acompañar a las obras.

4. Todas las obras a ejecutar en Suelo Urbano y en los Núcleos Rurales requerirán la tira de cuerdas por los Servicios Técnicos Municipales antes del inicio de las mismas, y habiendo dispuesto los trabajos previos necesarios para que esta función pueda ejecutarse con los medios normales por el correspondiente Técnico Municipal.

5. Desde el comienzo de las obras, y hasta su finalización, se colocará un cartel de forma visible en el que figurará la fecha de concesión de licencia, número del expediente municipal, y nombres del promotor y técnicos responsables de las mismas. Entre sus competencias, el Ayuntamiento podrá normalizar las dimensiones, tipo de letra y formato de los carteles de obra, debiendo cumplirse en todo caso lo dispuesto en el artículo 52 del presente Plan.

Artículo 49. LICENCIAS DE OBRAS MENORES.

1. Tendrán la consideración de obras menores las que establece el párrafo segundo del artículo 1.6 de la Ley 3/1987, del Principado de Asturias, Reguladora de la Disciplina Urbanística, las cuales, por su escasa trascendencia arquitectónica o urbanística, puedan ser autorizadas por trámite abreviado, con independencia de que precisen o no de alguna intervención técnica.

2. La concesión de licencia para obras menores requerirá:

A. Solicitud en el Registro General, acompañando documentación por duplicado.

B. Informe de la Oficina Técnica.

C. Liquidación de Derechos Municipales.

3. Podrán tramitarse como obras menores las siguientes:

A. En los locales con apertura anterior (o viviendas con cédula de ocupación) y sin cambiar de uso:

- Proyectos de decoración (dentro de las limitaciones que la propia Ley les impone).
- Modificaciones de distribución de aseos.
- Derribos de tabiquería interior que no supongan ampliación de superficie de local o vivienda (con dirección técnica).
- Colocación de mamparas.
- Instalación de rótulos, banderolas, toldos, etc., vinculados al propio establecimiento.
- Construcción de marquesinas.
- Sustituciones de cubierta, sin modificar estado anterior (con dirección técnica).
- Modificaciones de fachada; huecos, escaparates, balcones, repisas y otros elementos (con proyecto del técnico competente en cada caso).
- Rejas de seguridad.

B. Reparaciones y restituciones en general:

- De instalaciones de: Saneario, fontanería, electricidad, calefacción, etc.
- De solados, alicatados, pintura y revestimientos en general.
- De falso techo.
- De carpintería interior y exterior.
- De retejado de cubiertas.
- De elementos deteriorados o alterados.
- De obras de fábrica (no modificación de los elementos existentes).
- De vidrierías, etc.

C. Obras que afecten a zonas públicas o abiertas:

- Construcción de rebajes de acera, previo permiso de vado.
- Ocupación provisional de vía pública por contenedores, puestos ambulantes, etc.
- Construcciones provisionales en vía pública (stands, quioscos, etc.).
- Pozos y fosas sépticas que no afecten a lugares públicos (con dirección de obras competente en cada caso).
- Cierres de finca tipo vegetal o mallazo (que no precisen cesión de viales o que ya la tengan establecida).
- Grúas de obra (con proyecto de instalación suscrito por técnico competente).

- Instalación de vallas publicitarias u otro tipo de publicidad (con los requisitos correspondientes).
- Formación de jardines en parcelas abiertas, aceras, etc. (con dirección técnica, si hubiera lugar).

D. Otras obras en Suelo No Urbanizable (con plano de emplazamiento y parcela):

- Caseta para aperos (con la limitación de tamaño impuesta por la normativa específica del presente Plan General).
- Silos y similares que no requieran instalaciones de saneamiento u otras.
- Tendejones abiertos, de elementos ligeros o desmontables (con limitación de tamaño impuesta por la normativa específica del presente Plan General).

Artículo 50. *LICENCIAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES.*

1. Requiere licencia de actividades e instalaciones la realización de los siguientes actos:

- A. Proyectos de instalaciones que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden instalar en un local o edificio.
- B. Proyectos de mejora de las instalaciones, bien se trate de nueva implantación, bien de modificación de actividades o instalaciones.

2. La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

3. La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en este Plan General, y de la reglamentación técnica que sea de aplicación, en especial del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Real Decreto 2.414/1961, de 30 de noviembre.

4. Para la concesión de licencias sobre actividades comprendidas en el referido Reglamento de 30 de noviembre de 1961, se precisará el informe previo favorable del organismo de la Administración del Principado de Asturias competente en esta materia.

5. Cabrá la concesión de licencias de actividades e instalaciones que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instalación. En este supuesto, la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras implicará la pérdida de la eficacia de la licencia.

Artículo 51. *LICENCIAS DE OCUPACION Y DE APERTURA.*

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

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

- A. La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva planta y reestructuración total y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración de los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
- B. La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.
- C. La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

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

- A. Certificación final de obras, visada por el colegio profesional competente, cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.
- B. Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones Públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
- C. Acreditación de haber solicitado el alta en el Catastro, y otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.
- D. Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
- E. Terminación y recepción provisional o definitiva de las obras de urbanización que se hubiese acometido simultáneamente con la edificación.
- F. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para la concesión o denegación será de un mes, salvo los reparos subsanables. La obtención de licencia de ocupación por silencio no alcanza a legitimar las obras o usos que sean contrarios al planeamiento.

5. En los supuestos contemplados en el presente artículo la licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras.

6. La puesta en uso de un edificio, o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificios afectados.

Artículo 52. *LICENCIAS DE OTRAS ACTUACIONES URBANISTICAS.*

1. La realización de los actos sujetos a licencia que, sin embargo, no encajen en ninguno de los supuestos típicos mencionados en los artículos precedentes requerirá, no obstante, licencia específica, que se tramitará con arreglo a las disposiciones de esta sección en lo que sean de aplicación.

2. La concesión de licencia para la instalación de carteles donde se contengan topónimos de la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias requerirá que los mismos vengan recogidos con su denominación tradicional. Cuando un topónimo tenga uso generalizado en su forma tradicional y en castellano, la denominación podrá ser bilingüe. Cuando se trate de carteles que no requieran licencia específica, por venir amparados por la de obras o urbanización a que se refieran, o por proyecto o Plan que haga innecesaria la obtención de licencia, el otorgamiento de la licencia y la aprobación del proyecto o Plan que los ampare se condicionará a que el cartel cumpla los antedichos requisitos.

Subsección 1ª.d. *DISPOSICIONES COMUNES PARA LAS LICENCIAS DE OBRAS.*

Artículo 53. *LICENCIAS CON EFICACIA DIFERIDA.*

1. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico pero, en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

2. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis meses caducando a todos los efectos si en dicho tiempo no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras.

Artículo 54. *CONTROL DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS.*

En obras de nueva planta, los solicitantes de la licencia deberán comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de quince días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de las alineaciones, replanteo y retranqueos oficiales. El acta de replanteo suscrita de conformidad con el agente municipal exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

Artículo 55. *CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS DE OBRAS.*

1. El plazo máximo de vigencia de las licencias para la ejecución de obra menor, obra media, vivienda familiar, actividades e instalaciones, y otras actuaciones urbanísticas será de dieciocho meses; y de tres años para las de los edificios de vivienda colectiva, dotaciones y equipamientos de cualquier índole, y sus obras de urbanización complementarias.

2. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos señalados a continuación, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:

- A. Si no comenzaran las obras autorizadas en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de notificación del otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada, y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor.
- B. Si una vez comenzadas quedasen interrumpidas las obras por un periodo superior a seis meses, pudiéndose solicitar prórroga por una sola vez y por causa justificada.
- C. En el caso de licencias concedidas en virtud de silencio administrativo, los plazos mencionados se contarán desde la fecha en que debe entenderse otorgada la licencia por silencio, de conformidad con la legislación vigente.

2. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos preceptivos de ejecución y su duración será, como máximo, la mitad del plazo que corresponda al tipo de obra respecto de la que se solicite.

Artículo 56. *TRANSMISION DE LICENCIAS DE OBRAS, ACTIVIDADES E INSTALACIONES Y MODIFICACION DE LAS MISMAS.*

1. Las licencias de obras, actividades e instalaciones, podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento.

2. Tratándose de licencias de obras, si éstas se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del incumplimiento de licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

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

Sección 2ª. EVALUACIONES DE IMPACTO.

Artículo 57. *EVALUACIONES DE IMPACTO.*

1. Previamente a la concesión de la correspondiente licencia urbanística, y cuando así venga previsto en el presente Plan General, el Ayuntamiento solicitará la redacción de una evaluación de impacto para la correcta adecuación de los usos y edificaciones o para la preservación del medio.

2. Serán, asimismo, necesarias en todos aquellos supuestos previstos en la normativa aplicable (Directriz Comunitaria 85/377/CEE, de 27 de junio de 1985; Real Decreto Legislativo 1.302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y su Reglamento aprobado por Real Decreto 1.131/1988, de 13 de septiembre; Ley 6/2001, de 8 de mayo, por la que se modifica el Real Decreto Legislativo 1.302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental; Ley autonómica 1/1987, de Coordinación y Ordenación Territorial; Decreto 11/1991, de 24 de enero, por el que se aprueban las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio del Principado de Asturias; y Decreto 38/1994, del 19 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias).

Artículo 58. *DEFINICION Y CLASIFICACION.*

1. Se consideran evaluaciones de impacto el conjunto de estudios y análisis encaminados a predecir, valorar y adecuar la posible incidencia que una actuación o grupo de actuaciones haya de tener sobre un ámbito espacial determinado. Dicho ámbito vendrá determinado por el de las actuaciones cuyas consecuencias hayan de evaluarse.

2. Las evaluaciones de impacto deberán ser realizadas por técnico evaluador competente y costeadas a cargo del promotor. Su contenido mínimo será el establecido en el artículo 18 de la Ley 1/1987, de 30 marzo, de Coordinación y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, y las normas que la desarrollen (Decreto 11/1991, de 24 de enero, por el que se aprueban las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio del Principado de Asturias) o sustituyan.

3. Las evaluaciones de impacto se presentarán ante la Consejería competente del Principado de Asturias, para que les de trámite.

4. A los efectos de este Plan General, se distinguen las siguientes clase de evaluaciones de impacto:

- Evaluaciones de impacto ambiental.
- Evaluaciones de impacto estructural.
- Evaluaciones preliminares de impacto ambiental.

Artículo 59. *EVALUACIONES DE IMPACTO AMBIENTAL.*

1. Las evaluaciones de impacto ambiental tendrán por objeto la determinación de la incidencia de una actividad, instalación u obra sobre el medio ambiente natural o edificado.

2. Las evaluaciones de impacto ambiental deberán recoger, además de los contenidos establecidos en el artículo 18 de la Ley 1/1987, los datos especificados en el artículo 2 del Real Decreto Legislativo 1.302/1986, de 28 de junio.

3. En particular, deberán analizar los siguientes aspectos:

- A. El uso propuesto.
- B. Los recursos naturales que emplea o consume.
- C. La liberación de sustancias, energía o ruido en el medio, así como la emisión al medio de cualquier tipo de residuos.
- D. El tránsito de vehículos.
- E. La situación de la instalación en el medio.
- F. El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.
- G. Los hábitats y elementos naturales singulares afectados.
- H. Las especies amenazadas de la flora y la fauna.
- I. Los equilibrios ecológicos.
- J. El paisaje.
- K. Cualquier otro fin específico que sea considerado por la Administración actuante, con objeto de lograr un tratamiento adecuado y una integración armónica del uso en el medio.

4. Además, habrá de contener un apartado específico sobre la afección que pue-

dan producir en los bienes integrantes del patrimonio cultural, que requerirá informe favorable de la Consejería de Educación y Cultura.

Artículo 60. *EVALUACIONES DE IMPACTO ESTRUCTURAL.*

1. Las evaluaciones de impacto estructural tendrán por objeto el análisis de los costes y beneficios económicos y sociales derivados directa e indirectamente de la actuación prevista, así como su incidencia en el sistema de núcleos de población, infraestructuras, equipamientos y servicios.

Artículo 61. *EVALUACIONES PRELIMINARES DE IMPACTO AMBIENTAL.*

1. Se consideran evaluaciones preliminares de impacto ambiental el conjunto de análisis encaminados a predecir, valorar y adecuar, de forma sucinta y simplificada, la posible incidencia que una actuación o grupo de actuaciones haya de tener sobre el medio ambiente natural o edificado en un ámbito espacial determinado. Dicho ámbito vendrá determinado por el de las actuaciones cuyas consecuencias hayan de evaluarse.

2. Se indicará expresamente si el impacto se estima compatible, moderado, severo o crítico, pudiendo incluir alternativas y recomendaciones susceptibles de atenuar el impacto así como la recomendación razonada, si las circunstancias así lo aconsejan, de profundizar más en el análisis y realizar una evaluación de impacto ambiental o estructural.

3. En todo caso, la evaluación preliminar de impacto ambiental, considerará, de manera sucinta, los efectos negativos del proyecto o actividad en los aspectos recogidos en el párrafo 3 del artículo 59, y dará cumplimiento a lo previsto en el párrafo 4 del mismo precepto.

CAPITULO V.

NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CATALOGADO

Sección 1ª. NORMAS GENERALES.

Artículo 62. *CRITERIOS GENERALES DE PROTECCION.*

1. Para la protección del patrimonio cultural, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia, y, en particular, en la Ley 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística y la Ley 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias.

2. En virtud de lo establecido en la mencionada Ley 1/2001, 6 de marzo, de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias, la protección del Patrimonio Cultural del Concejo de Cangas de Onís, deberá conceptuarse según las siguientes categorías:

- A. Protección de los Bienes declarados de Interés Cultural.
- B. Protección de los Bienes incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias.
- C. Protección de los Bienes incluidos en el Catálogo Urbanístico de Protección.
- D. Protección del Patrimonio Etnográfico e Histórico-Industrial.
- E. Protección del Patrimonio Arqueológico.

Artículo 63. *CRITERIOS PARTICULARES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL.*

1. Protección de los bienes de interés cultural.

A) Los Bienes declarados de Interés Cultural deberán ser conservados con sujeción al régimen de protección general y específico previsto en la Ley 1/2001, del Principado de Asturias, y en la legislación estatal aplicable. Todas las obras e intervenciones que se realicen sobre los mismos, o, en el caso de inmuebles, sobre su entorno de protección, requerirán autorización expresa de la Consejería de Educación y Cultura y sólo serán autorizables cuando recojan adecuadamente el respeto de sus valores culturales. Se exceptúan las obras en jardines, conjuntos, vías y sitios históricos, zonas arqueológicas, y en el entorno de monumentos, cuando haya sido aprobado por la Consejería de Educación y Cultura y el Ayuntamiento de Cangas de Onís un Plan Especial de Protección u otro instrumento de planeamiento, en los términos señalados en el artículo 55 de la Ley 1/2001, y siempre que se trate de obras que se lleven a cabo en aplicación de lo previsto en el mismo y no se realicen directamente sobre los propios inmuebles declarados Bien de Interés Cultural a título singular.

B) La realización de obras mayores e intervenciones de conservación o restauración de Bienes de Interés Cultural precisará la elaboración de un proyecto técnico, que incluirá como mínimo la identificación del bien, la diagnosis de su estado, la documentación gráfica de los estudios previos y su entorno o contexto, la propuesta de actuación desde el punto de vista técnico y económico y la descripción de la técnica y materiales a utilizar. En los casos que así lo disponga la normativa vigente deberán ir acompañados de estudios complementarios, históricos, arqueológicos o de otra naturaleza. La redacción de proyectos, la dirección de las obras y restantes intervenciones, y en su caso los estudios complementarios, deberán efectuarse por técnico competente. Al término de las actuaciones el técnico director de las obras o intervenciones presentará a la Consejería de Educación y Cultura un informe detallado sobre la ejecución de las mismas.

- C) Quedan exceptuadas del requisito de proyecto técnico señalado en el párrafo anterior las actuaciones de emergencia que resulte necesario realizar en caso de riesgo grave para las personas o los bienes. La situación de emergencia deberá acreditarse mediante informe suscrito por profesional competente que será puesto en conocimiento de la Consejería de Educación y Cultura antes de iniciar las actuaciones. Al término de la intervención deberá presentarse informe descriptivo de su naturaleza, alcance y resultados. Las intervenciones de emergencia se limitarán a las actuaciones que resulten estrictamente necesarias, reponiéndose los elementos retirados al término de las mismas.
- D) La autorización de obras y los criterios de intervención se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 56 y 57 de la Ley 1/2001, del Patrimonio Cultural del Principado de Asturias, siendo en todo caso objeto de protección integral.
2. Protección de los bienes incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias.
- A) En los bienes inmuebles incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias regulado por la Ley 1/2001, de la Junta General, solo son posibles las obras e intervenciones que respeten sus valores históricos y culturales y no pongan en riesgo su conservación. Requerirán autorización de la Consejería de Educación y Cultura
- Las obras mayores.
 - Los tratamientos de fachadas que vayan más allá de la mera conservación.
 - Las obras menores cuando expresamente, y con carácter excepcional, así se haya señalado en la resolución por la que se incluyen esos bienes en el Inventario.
 - Las obras en el entorno de inmuebles, infraestructuras o espacios protegidos cuando expresamente se haya señalado en la resolución por la que se incluyen esos bienes en el Inventario, que en ese caso deberá incluir la delimitación correspondiente. La aprobación de un Plan Especial o figura urbanística equivalente podrá suponer la desaparición de dicho trámite, en las mismas condiciones señaladas en el artículo 62.1.
 - Las obras en zonas en que se presume la existencia de restos arqueológicos.
- B) En el caso de bienes inmuebles, la inclusión en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias, salvo que expresamente limite su protección a alguna o algunas de sus partes, lleva consigo la aplicación automática y adicional del régimen urbanístico de protección integral, de acuerdo con lo que al respecto establezcan las normas de planeamiento correspondientes.
3. Protección del Patrimonio Etnográfico e Histórico-Industrial.
- A) Los bienes integrantes del Patrimonio Etnográfico y del Patrimonio Histórico-Industrial a que se refieren los artículos 69 y 76 de la Ley 1/2001 de la Junta General del Principado de Asturias, serán objeto de protección integral cuando estén declarados Bienes de Interés Cultural, incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias, o concurren en ellos las condiciones previstas en el artículo 67 del presente Plan General; en los demás casos, serán objeto de protección parcial o ambiental según lo dispuesto en los artículos 71 y 75 de este Plan.
4. Protección del Patrimonio Arqueológico.
- A) Los bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico a que se refiere el artículo 61 de la Ley 1/2001, de la Junta General del Principado de Asturias, serán objeto de protección integral cuando estén declarados Bienes de Interés Cultural, incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias, o concurren en ellos las condiciones previstas en el artículo 67 del presente Plan General; en los demás casos, serán objeto de protección parcial o ambiental según lo dispuesto en los artículos 71 y 75 de este Plan.
- B) Precisaré autorización previa y expresa de la Consejería de Educación y Cultura la realización de actividades arqueológicas, entendiéndose por tales los estudios de arte rupestre, exploraciones, prospecciones, excavaciones, seguimientos, sondeos, controles y cualesquiera otras que, con remoción de terreno o sin ella, tenga por finalidad descubrir, documentar, investigar o proteger bienes integrantes del patrimonio arqueológico e impliquen su manejo directo o la intervención sobre ellos o en su entorno, así como el empleo de detectores de metales o instrumentos similares de detección de restos culturales en zonas en que se presume la existencia de restos arqueológicos.
- C) Para el otorgamiento de la autorización a que hace referencia el apartado 2 de este artículo es preciso que junto a la solicitud se acompañe un proyecto detallado de la intervención que se pretende realizar, y una justificación de la conveniencia de la actividad desde el punto de vista de la gestión del suelo o de su interés científico, y de la idoneidad técnica y científica de los directores.
- D) Serán ilícitas las actuaciones arqueológicas realizadas sin la preceptiva autorización, o las realizadas contraviniendo los términos de ésta, incluyendo aquellas que se realicen en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de objetos arqueológicos, con posterioridad a éste, o en yacimientos arqueológicos conocidos.

- E) En los casos en que se haga necesaria una actuación arqueológica como consecuencia de cualquier tipo de obras que afecten a lugares donde se conozca o se presume la existencia de restos arqueológicos, corresponderá al promotor de las mismas la presentación y ejecución de un proyecto arqueológico adecuado, de acuerdo con lo que se establece en el párrafo tercero del presente artículo.

Artículo 64. CATALOGO URBANISTICO DE PROTECCION DE LOS BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO CULTURAL DEL CONCEJO DE CANGAS DE ONIS.

1. El Ayuntamiento de Cangas de Onís deberá complementar el presente Plan General con un Catálogo Urbanístico de Protección de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural del concejo, quedando catalogados los elementos que, por reunir singulares valores artísticos, históricos, urbanísticos o ambientales, se someten a normas de protección complementarias tendentes a mantener su valor e integridad. Los elementos catalogados deberán quedar recogidos en el Registro Municipal de Bienes Protegidos establecido en el artículo 22 del presente Plan General, por lo que las condiciones de actuación, uso y tramitación reguladas en la presente sección son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes identificados y catalogados en el mismo.

2. Las determinaciones de este Plan General 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 los Planes de desarrollo o Catálogos que se aprueben con posterioridad.

3. El Catálogo Urbanístico incluirá entre sus determinaciones:

A. Edificios de carácter monumental:

- Públicos: Iglesias y otros posibles equipamientos.
- Privados: Palacios, Casonas, Torres, etc.

B. Infraestructuras: Puentes, canales, pavimentos, etc.

C. Arquitectura popular: Comprenderá los edificios de vivienda y los ligados a explotaciones agrarias, fundamentalmente hórreos y paneras y otras construcciones auxiliares o de carácter etnográfico: Molinos, mazos, ferrerías, etc.

D. Jardines, parques, o paisajes interesantes.

E. Todos los B.I.C.s declarados como tales, así como los hórreos y paneras a que se refiere el Decreto 449/1973, de 22 de febrero, y sus perímetros de protección definitivos, o los provisionales establecidos en la presente norma, que serán modificados de oficio cuando la Consejería competente apruebe los definitivos.

4. Las determinaciones que se recogen en el Catálogo Urbanístico del Patrimonio Cultural del Concejo de Cangas de Onís podrán clasificar las edificaciones o 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.
2. Núcleos rurales: Se catalogan y delimitan los núcleos 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 un interés histórico o estético significativo.
3. Yacimientos arqueológicos, con sus perímetros de protección preventivos, incorporándose de oficio los definitivos cuando se redacte al Carta Arqueológica del Concejo de Cangas de Onís.
4. Conjuntos edificados de interés: Se catalogan como tales los conjuntos edificados de interés artístico o cultural, tales como calles y conjuntos urbanos, majadas, u otros conjuntos edificados de significación particular.
5. Parcelas: Se catalogan las parcelas que contienen valores intrínsecos relativos a la calidad de los cerramientos, del arbolado, de la jardinería, o que constituyen unidad inseparable con el elemento o edificio que albergan.

Sección 2ª. GRADOS DE PROTECCION DE ELEMENTOS CATALOGADOS.

Artículo 65. GENERALIDADES.

1. A los efectos de aplicación de este Plan General, según las mayores o menores posibilidades de intervención sobre los elementos catalogados, se establecen tres grados de protección de elementos:

- A. Protección Integral —Grado 1º—.
- B. Protección Parcial —Grado 2º—.
- C. Protección Ambiental —Grado 3º—.

2. En todos los niveles de protección, queda prohibida, en el entorno de los bienes catalogados, la realización de construcciones o instalaciones que los deterioren, o que modifiquen sustancialmente sus perspectivas visuales y su integración, en su caso, con el resto de la trama urbana.

3. En ningún caso se reputarán obras menores las que afecten a bienes catalogados.

Artículo 66. OBRAS PREFERENTES Y NO PREFERENTES.

1. A los efectos de lo prescrito en las subsecciones siguientes respecto a los tipos de obras autorizadas para cada Grado de Protección, conforme a la clasificación que se enumera en la Sección 3ª del presente Capítulo, distinguiremos en cada grado las obras consideradas como preferentes de las posibles:

- A. Se consideran obras preferentes las definidas como tales en cada categoría de protección.
- B. Asimismo, este tipo de obras serán las posibles de proponer prioritariamente para cualquier tipo de ayuda financiera que pueda existir.

Subsección 2ª.a. GRADO 1º. PROTECCION INTEGRAL.

Artículo 67. ELEMENTOS PROTEGIDOS.

1. Este grado se aplica sobre los siguientes bienes:

- A. El Conjunto Histórico de Covadonga y los demás bienes declarados de interés cultural con arreglo a la Ley de Patrimonio, o con expediente de declaración incoado por el organismo competente. En este caso, contarán con el perímetro de protección otorgado en el momento de la declaración, o, en su defecto, con los que se señalan en la cartografía del presente Plan General.
- B. Edificios o partes de los mismos, construcciones y elementos singulares de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana.
- C. Espacios públicos que constituyen ámbitos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad del conjunto de la edificación y tradición.
- D. Hórreos y paneras de construcción anterior a 1940 que conserven su fisonomía tradicional y su vinculación al entorno propio, en los términos previstos en la Ley 1/2001, del Patrimonio Cultural.
- E. Molinos e ingenios hidráulicos de carácter tradicional.
- F. Los elementos incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias, y los testimonios de la arquitectura y arte prerrománico asturiano.

2. Hasta el día 20 de abril de 2010, quedan sometidos al régimen previsto en la presente Subsección los siguientes bienes:

- a) Las edificaciones y en general los inmuebles construidos con anterioridad al año 1800, incluyendo puentes y obras singulares de infraestructura, aun cuando se encuentren en estado de ruina.
- b) Las iglesias parroquiales, casas rectorales, ermitas, capillas, capillas de ánimas, cruceros, cruces y señales religiosas, erigidas con anterioridad al año 1900.
- c) Los edificios de mercados, y las salas de espectáculos construidos con anterioridad al año 1960.
- d) Los espacios en que se presume la existencia de restos arqueológicos significativos.
- e) Los hórreos y paneras que constituyan muestras notables por su talla y decoración o características constructivas o por formar conjuntos, o en todo caso, ser de construcción anterior a 1850. Las construcciones tradicionales con cubierta vegetal, los conjuntos de abrigos de pastores y ganado con cubierta de piedra.
- f) Los escudos, emblemas, piedras heráldicas y cruces de término de factura anterior al año 1950.
- g) Las inscripciones y los sellos grabados de factura anterior al año 1900.

3. La protección transitoria a que se refiere el párrafo anterior se dispensará hasta que no transcurra el plazo señalado en el mismo o hasta que los bienes sean incluidos en el Inventario de Patrimonio Cultural de Asturias, o hasta que por la Consejería competente en materia de patrimonio cultural se acuerde excluirlos de dicha protección transitoria.

4. La sujeción de un bien al régimen de protección integral llevará consigo la aplicación al mismo de las normas de la Ley 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural, que se refieren con carácter general a los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Asturias.

5. Toda licencia que se solicite en el ámbito de un Bien de Interés Cultural o en su entorno requerirá informe previo favorable por parte de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico artístico; todo ello, sin perjuicio de cuantas otras tramitaciones queden establecidas en el presente Plan General respecto al uso de que se trate o a la categoría de suelo en la que se pretenda implantar.

Artículo 68. ACTUACIONES AUTORIZABLES.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo 2 del artículo 67 de este Plan General, se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado, dotándole excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

2. En consecuencia, se permiten solamente con carácter general y preferente, sobre los bienes así catalogados, las obras cuyo fin sea el mantenimiento, la consolidación y la restauración, tendente a la conservación integral exterior e interior de los elementos originales, en los términos definidos en este Plan General en el artículo 81, con prohibición expresa de todas las demás. Las aportaciones sucesivas de cada restauración deberán diferenciarse o documentarse, a efectos de investigación, de la obra original.

3. Excepcionalmente se permitirán actuaciones de rehabilitación, en los términos definidos en este Plan General, si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable de la Consejería competente del Principado de Asturias.

4. Cualquier obra o actuación que afecte a hórreos, paneras o molinos hidráulicos objeto de protección integral de conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior, requerirán informe favorable previo de la Consejería competente del Principado de Asturias. Los traslados de hórreos y paneras anteriores a 1900, aunque se pretenda ubicarlos dentro de la misma parcela, requerirán informe favorable de la mencionada Consejería.

Artículo 69. ACTUACIONES PROHIBIDAS.

1. Se prohíben expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección, tales como tendidos aéreos de redes eléctricas o de comunicaciones, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, antenas de telefonía, etc.

2. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, los de alumbrado de sus inmediaciones, y todos los restantes aludidos en el párrafo anterior en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno, e irán fijados sobre báculos o paramentos de soporte distintos de los que conforman las fachadas del elemento catalogado.

3. No se permitirán ni se concederán licencias a ninguna edificación de nueva planta, ni para cualquier tipo de obra de reforma que suponga la ampliación o añadido de las edificaciones existentes así catalogadas.

Artículo 70. USOS.

1. Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo segundo del artículo 67 de este Plan General, la inclusión de un edificio o parte de él en la categoría de protección integral supone el mantenimiento de los usos actuales, excepto en los siguientes supuestos:

- A. Actividades molestas, cuando resulten claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio, o cuando demostrasen ser claramente inconvenientes para las actividades en su entorno inmediato o cuando no sea posible la eliminación de las molestias.
- B. Actividades nocivas o insalubres de acuerdo a lo regulado en la legislación vigente.
- C. Actividades privadas no residenciales cuando se trate de transformarlas a usos residenciales o públicos.
- D. Actividades privadas residenciales cuando se trate de transformarlas a usos dotacionales.
- E. Actividades públicas cuando se trate de permutarlas entre sí o cuando se trate de transformar usos no dotacionales en dotacionales.

2. Las excepciones contempladas en este artículo no serán de aplicación a los hórreos, paneras y elementos etnográficos de interés anteriores a 1900.

Subsección 2ª.b. GRADO 2º PROTECCION PARCIAL.

Artículo 71. ELEMENTOS PROTEGIDOS.

Este grado se aplica sobre aquellos elementos, edificios y agrupaciones singulares por su valor histórico o artístico, o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica, de obligada conservación, asignables a una etapa estilística histórica que constituyen hitos significativos por su perdurabilidad y valor cultural extraordinario en el contexto rural.

Artículo 72. ACTUACIONES AUTORIZABLES.

1. En los elementos sometidos a este grado de protección, podrán efectuarse obras tendentes a su conservación, mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envoltente exterior y sus elementos significativos.

2. Se permiten, con carácter general y preferente, las obras autorizadas para el Grado 1º, así como las obras de acondicionamiento y rehabilitación previstas en el artículo 81 de este Plan General, con prohibición expresa de todas las demás.

3. No obstante, aquellas intervenciones que, pese a ser de las consideradas autorizables, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas y que afecten a la envoltente

exterior o a los elementos estructurales y significativos, requerirán para el otorgamiento de la licencia previo informe favorable de la Consejería del Principado de Asturias competente en materia de protección del Patrimonio Cultural.

Artículo 73. ACTUACIONES PROHIBIDAS.

1. Las nuevas actuaciones no podrán alterar la estructura tradicional, ni eliminar los 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.

2. Se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalización y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos.

3. El diseño de las muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respeto al carácter del elemento catalogado y a su entorno que los exigidos para el Grado 1º.

Artículo 74. USOS.

1. La inclusión de un edificio o parte de él en el nivel de protección parcial supone el mantenimiento de los usos actuales, salvo en los siguientes supuestos:

A. Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, en que se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

B. Actividades contrarias a las Ordenanzas que sean de aplicación al edificio en cuestión, cuando se trate de obras de reestructuración.

2. Sólo podrá autorizarse el uso de garaje cuando el acondicionamiento del acceso no afecte a ninguno de los elementos de la fachada.

Subsección 2ª.c. GRADO 3º. PROTECCION AMBIENTAL.

Artículo 75. ELEMENTOS PROTEGIDOS.

Este grado se aplica sobre los siguientes bienes:

A. Edificios que, aislados o en conjunto, conforman tramos o áreas de calidad y destacado nivel cualitativo, en buen o regular estado de conservación, aún cuando su valor cultural no es de tipo singular, o sus singularidades son de carácter parcial, referidos a partes o elementos aislados.

B. Edificios que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes.

C. Espacios de calidad destacada.

Artículo 76. ACTUACIONES AUTORIZABLES.

1. En los edificios, elementos o conjuntos afectados por este grado de protección sólo podrán realizarse obras tendentes a adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen, conservando la tipología de la estructura sustentante y de las partes o elementos de significativo valor, como corredores, escudos, aleros, etc.

2. Sobre bienes inmuebles así catalogados se permitirán las obras autorizadas en los grados anteriores y también las de reestructuración (artículo 81) y ampliación (artículo 84) cuando reúnan las siguientes condiciones:

A. No existir determinaciones de protección de parcela contrarias a la ampliación solicitada.

B. Que se cumplan las condiciones de ocupación fijadas para el uso a que se destine en la categoría de suelo en que se ubique.

C. Reestructuración: 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.

D. Ampliación: 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 significativos que formen parte de la fachada. Las nuevas adiciones no modificarán la tipología actual ni desenterrarán de ella por acabados y coloración.

Artículo 77. ACTUACIONES PROHIBIDAS.

En relación con la fijación de elementos superpuestos, se repite para este grado de protección ambiental, la prohibición relativa a tendidos aéreos que se aplica a los grados anteriores y en cuanto a la señalización, publicidad y alumbrado, el diseño deberá asimismo orientarse al mantenimiento de los valores ambientales propios de este Grado 3º.

Artículo 78. USOS.

No se establece limitación a la posibilidad de cambio de uso salvo que se trate de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en que se estará a lo dispuesto en el Reglamento y demás legislación vigente.

Sección 3ª. OBRAS ADSCRITAS AL ACTO EDIFICATORIO DEFINICION Y CLASES.

Artículo 79. INTERVENCION EN LA EDIFICACION.

1. 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 que aquí se establecen, las siguientes previsiones:

A. Constatación de la no afectación por la legislación sobre patrimonio histórico y cultural, ni por sus instrumentos de desarrollo, en materia de protección de Bienes de Interés Cultural.

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 en su entorno inmediato que conlleven la sustitución de edificaciones anteriores, no sobrepasan el volumen total de la edificación que se suprime.

G. En el caso de obras y de otras intervenciones en solares o edificaciones que se hallen en áreas o perímetros de protección de yacimientos arqueológicos, un estudio de su incidencia sobre los restos arqueológicos que pueda haber en la zona. Para la concesión de la licencia correspondiente se precisará informe favorable de la Consejería competente en materia de protección del patrimonio cultural, y se condicionará, cuando ello sea preciso, a la realización de un proyecto arqueológico adecuado al caso.

2. En todo caso, 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, o del Consejo del Patrimonio Cultural, una vez que se constituya.

4. Si con ocasión de cualquier actuación en un bien o conjunto de bienes se ponen de manifiesto elementos de interés artístico, histórico o ambiental que, por estar hasta entonces ocultos, no se hallaren catalogados, el propietario está obligado a la inmediata comunicación a los Servicios Técnicos Municipales, que deberán informar en un plazo no superior a 15 días naturales del grado de protección a que debe someterse dicho elemento. Durante dicho plazo el Ayuntamiento podrá proceder a la paralización de las obras con carácter preventivo.

5. A los efectos de este Plan General, cualquier intervención sobre edificios catalogados, se integrará en uno de los grupos siguientes:

A. Obras de reforma.

B. Obras de demolición.

C. Obras de nueva planta.

Subsección 3ª.a. OBRAS DE REFORMA.

Artículo 80. CONCEPTO Y DEFINICION.

1. Son aquéllas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta, que definen el volumen de la edificación, salvo en el caso de obras de reestructuración.

2. Las obras de reforma no son excluyentes de otras como las de demolición o las de nueva planta que, debido a un proceso de intervención parcial o total sobre una edificación existente, sea necesario ejecutar. En aplicación de lo dispuesto en este Plan General las solicitudes de licencia de obras de edificación, así como en su caso, los Proyectos Técnicos que fueren pertinentes, deberán consignar el tipo o tipos (si coexistieran varios) de obras que se pretenda ejecutar conforme a la clasificación establecida en esta sección.

Artículo 81. CLASIFICACION.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse de modo individual o asociadas entre sí:

1. Obras de mantenimiento:

A. Son obras de mantenimiento las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios. Su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de ornato e higiene. Si se tra-

tara de edificios catalogados, no se podrán alterar el resto de sus características formales y funcionales, tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc., dependiendo del grado de protección que les afecte.

B. Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y voladizos, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, la pintura y revoco de fachadas, la pintura interior, la reparación de cubiertas, el saneamiento de conducciones, la reparación o sustitución de carpinterías, etc.

2. Obras de consolidación:

A. Son las que, dentro del deber de conservación de los propietarios, tienen por objeto mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a los elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo la distribución interior y sin alterar, como en el caso de las obras de mantenimiento, el resto de sus características formales o funcionales.

B. Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el apartado A del presente artículo, que además, incluyan operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados, tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimentación, etc.

3. Obras de restauración:

A. Son aquéllas que pretenden la puesta en valor de un edificio restituyendo 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 reposición de los elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado. Podrán incluir, asimismo, derribos parciales eliminando las partes que supongan una evidente degradación del elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.

4. Obras de acondicionamiento:

A. Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas.

B. En función del ámbito de actuación y de las características de la misma, se distinguen las siguientes obras de acondicionamiento:

- Acondicionamiento general: Cuando las obras afectan a la totalidad del edificio.
- Acondicionamiento parcial: Cuando las obras afectan solamente a una parte de los locales que integran el edificio.

5. Obras de rehabilitación:

A. Son las necesarias para la mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, adecuando el edificio o una parte de él a los usos a que se destine, manteniendo en todo caso la tipología estructural, envolvente exterior y demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología edificatoria.

B. Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no estructurantes; refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas; cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes; la adecuación de usos bajo cubierta actuales o que completen éstos; la modificación de patios interiores o huecos que no sean fachadas; la apertura de patios interiores y huecos de escaleras que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados; y la ocupación de patios interiores siempre que no alteren las características del edificio si éste estuviera catalogado.

6. Obras de reestructuración:

A. Son las que afectan a los elementos estructurales y a la organización interna del edificio causando modificaciones en su distribución y morfología, incluyendo o no otras acciones de las anteriores mencionadas.

B. Si se efectuaran sobre elementos catalogados se mantendrán, en todo caso, inalteradas las fachadas exteriores y sus remates.

C. En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:

- Reestructuración general: Cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo. Excepto en edificios catalogados, las obras de reestructuración podrán comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles desde la vía pública.
- Reestructuración parcial: Cuando la obra se realiza sobre parte de los loca-

les o plantas del edificio o cuando, afectando a su conjunto, no llega a suponer destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas o cubrimiento de patios con respeto a las condiciones establecidas.

7. Obras exteriores:

A. Son aquéllas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprende especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramientos mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparatés, etc.).

Subsección 3ª.b. OBRAS DE DEMOLICION.

Artículo 82. *CONCEPTO Y DEFINICION.*

1. Se entiende por obras de demolición las dirigidas al desmontaje o derribo de alguno o todos los elementos conformadores de una edificación existente, y las tareas asociadas como la de transporte de escombros a vertedero, o la selección del mismo para su reutilización posterior.

2. Las obras de demolición sobre elementos catalogados responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

A. La demolición se engloba en una obra de restauración, rehabilitación o reestructuración y afecta solamente a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.

B. Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de estado de ruina irreparable.

3. Ambos supuestos serán considerados como actos sujetos a licencia.

4. Según suponga o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

- Demolición total.

- Demolición parcial.

Subsección 3ª.c. OBRAS DE NUEVA PLANTA.

Artículo 83. *CONCEPTO Y DEFINICION.*

1. Se entiende por obras de nueva planta las dirigidas tanto a generar un nuevo volumen edificado como a aumentar el volumen edificado de una edificación preexistente, mediante un aumento de la Ocupación de Suelo.

2. 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 de impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

Artículo 84. *CLASIFICACION.*

Comprende los tipos siguientes:

1. Obras de reconstrucción.

Tienen por objeto la reposición mediante obra nueva de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

2. Obras de sustitución.

Son aquéllas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella (demolición), y en su lugar se levanta una nueva, sin referencia alguna a la preexistente.

3. Obras de nueva planta.

Son las de obra nueva sobre parcelas vacantes.

4. Obras de ampliación.

Son aquéllas dirigidas a aumentar el volumen construido de edificaciones preexistentes, mediante el aumento de ocupación en planta, hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por las Ordenanzas de la zona de que se trate.

CAPITULO VI.

ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 85. *PROCEDENCIA DE LA DECLARACION DE RUINA.*

1. Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del artículo 4.bis de la Ley de Disciplina Urbanística del Principado de Asturias, así como en el del artículo 100 del Reglamento General de Carreteras aprobado por Real Decreto 1.812/1994, de 2 de septiembre.

2. Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabi-

lidad o funcionalidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.

Artículo 86. *OBRAS NECESARIAS.*

1. A efectos del apartado A) del artículo 4.bis.1 de la Ley de Disciplina Urbanística del Principado de Asturias, se entiende por obras necesarias las que lo sean para mantener o reponer el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad, estabilidad, estanqueidad, salubridad y consolidación estructural, y las que sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso. El valor actual del edificio se obtendrá de conformidad a las determinaciones de la Ley 6/1998.

2. El coste de las obras se determinará por aplicación de la colección de precios unitarios que en su momento sea la última actualizada por la Fundación para la Calidad en la Edificación del Principado de Asturias.

Artículo 87. *AGOTAMIENTO GENERALIZADO DE ELEMENTOS ESTRUCTURALES O FUNDAMENTALES.*

1. A los efectos del apartado B) del artículo 4.bis.1 de la Ley de Disciplina Urbanística del Principado de Asturias se entiende que un edificio presenta un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales cuando su reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio de la totalidad de los mismos, que implique un peligro cierto y constatado de derrumbe.

2. Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente reconocida.

3. La determinación de la extensión a que se refiere el número 1 de este artículo se llevará a cabo mediante la cuantificación relativa de los elementos estructurales cuyos módulos son:

A. Cimentación.

- Cimientos: 4.
- Muros de contención: 2.

B. Sustentación vertical.

- Pilares: 3.
- Muros de carga: 2.

C. Sustentación horizontal o lateral.

- Vigas: 2.
- Muros de entramado o atado o elementos de arriostamiento: 2.

D. Complementarios:

- Forjado (incluso pontones o viguetas): 1.
- Estructura de cubierta: 1.
- Escaleras: 1.

4. Para la obtención del límite establecido se seguirá el siguiente procedimiento:

A. Se establecerá una relación pormenorizada de los distintos elementos estructurales, que se cuantificará en las unidades métricas habituales, y en forma porcentual se fijará para cada uno de los elementos la proporción que deba ser reconstruida.

B. Se obtendrá el tanto por ciento que precise reconstrucción por la media ponderada de los porcentajes parciales de cada tipo de elemento, utilizando para la ponderación los módulos indicados en el punto 1, que señalan la importancia o dificultad relativa a cada elemento en el conjunto. Si alguno de los elementos no existe, su valor se acumula sobre los restantes de su mismo apartado, manteniéndose entre estos la misma relación de proporción de sus propios módulos; de modo que, en todo caso; los apartados del punto 1, alcancen los valores conjuntos de 6 el A, 5 el B, 4 el C y 3 el D t se contabilizarán todos los elementos existentes y todos los apartados citados aún cuando en alguno de ellos no existan deterioros. Expresando lo anterior como fórmula, sería:

$$\text{Porcentaje global} = \text{mi pi/mi}$$

Artículo 88. *SITUACION DE FUERA DE ORDENACION.*

La aplicación del apartado C del artículo 4.bis.1 de la Ley de Disciplina Urbanística del Principado de Asturias, procederá cuando la situación de fuera de ordenación aconseje la demolición del inmueble, o impida la realización de obras calificables como necesarias a tenor del concepto formulado en el artículo 86 del presente Plan.

Artículo 89. *INMUEBLES CATALOGADOS.*

1. Respecto a los bienes inmuebles catalogados, protegidos singularmente o formando conjunto, únicamente procederá la declaración legal de ruina en alguno de los siguientes supuestos:

- a) Situación de ruina física irrecuperable.

b) Coste de la reparación de los citados daños superior al cincuenta por ciento del valor actual de reposición del inmueble, excluido el valor del terreno. La valoración de reposición descrita no se verá afectada por coeficiente alguno de depreciación por edad. En su caso, se aplicarán los coeficientes de valoración que se consideren justificados en razón de la existencia del interés que dio lugar a su catalogación.

2. Cuando el bien afectado sea de los integrantes del Patrimonio Cultural de Asturias, la incoación del expediente de declaración de ruina se notificará a la Consejería de Educación y Cultura, que emitirá informe al respecto.

3. La declaración legal de ruina no será incompatible con el deber de conservación cultural, salvo que el bien se encuentre en situación irrecuperable a estos efectos. Si la declaración de ruina es consecuencia del incumplimiento del deber de conservación, la ruina declarada no pondrá término en ningún caso a la exigencia del deber de conservación a cargo de su propietario.

4. La incoación de un expediente de declaración de ruina o la denuncia de su situación de ruina inminente podrán dar lugar a la iniciación del procedimiento de expropiación forzosa del mismo.

5. La declaración legal de ruina no resultará incompatible con la rehabilitación urbanística.

Artículo 90. *PROCEDIMIENTO.*

1. La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio instruido de oficio o a instancia de parte interesada, que se tramitará conforme a lo dispuesto en el artículo 4.bis.3 de la Ley de Disciplina Urbanística y disposiciones reglamentarias que la desarrollen.

2. De la incoación del expediente se dará traslado a todos los que aparezcan como interesados a tenor del artículo 31 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre. Además, dicha incoación se publicará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

3. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina no impedirá, en los supuestos contemplados en el artículo 4 quinquies de la Ley de Disciplina Urbanística del Principado de Asturias, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo. Pero el desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habilitación y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

**TITULO II.
SUELO URBANO**

**CAPITULO I.
REGIMEN DEL SUELO URBANO**

Sección 1ª. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 91. *DEFINICION.*

1. Constituyen el Suelo Urbano del Concejo de Cangas de Onís los terrenos a que se refiere el artículo 11 del presente Plan General.

2. En el Suelo Urbano, el Plan General contiene la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que se estructura, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que a tal fin señala el artículo 48 de la Ley sobre Régimen del Suelo del Principado de Asturias, definiéndose así el modelo de utilización adoptado respecto a los terrenos y construcciones que lo integran.

3. El Suelo Urbano tiene precisadas sus alineaciones, así como los usos dotacionales y espacios libres.

Artículo 92. *FORMAS DE GESTION DEL SUELO URBANO.*

1. La gestión del Suelo Urbano Consolidado se acomodará a lo dispuesto en el artículo 93 del presente Plan. No obstante, y si los interesados lo consideraran de su conveniencia, también podrán solicitar su delimitación como unidad de actuación.

2. La gestión del Suelo Urbano No Consolidado se realizará mediante la delimitación de unidades de actuación.

3. Lo anterior se entiende sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley sobre Régimen del Suelo del Principado de Asturias, y en el artículo 2.3 del presente Plan.

4. En todo caso, no podrá edificarse en zonas de policía de la Ley de Aguas que sean inundables, en tanto no exista un Plan de Encauzamiento del río aprobado por el Ayuntamiento y la Confederación Hidrográfica, consistente en la definición del eje de encauzamiento, la anchura y el calado, para el caudal de T= quinientos años.

Artículo 93. *SUELO URBANO DE APLICACION DIRECTA.*

1. Lo constituyen aquellas zonas consolidadas por la urbanización, y no sujetas por ello a ningún tipo de planeamiento previo para su desarrollo ni incluidas en Unidades de Actuación. En ellas se da por consolidada su situación catastral y se podrá llevar a cabo el acto edificatorio sobre solares vacantes, o la renovación o sustitución de la edificación existente.

2. Los terrenos incluidos en este tipo no requieren para la edificación más requisito que la obtención de la correspondiente licencia y, en su caso, que los propietarios completen a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen, si

aun no la tuvieren, la condición de solar. En tal caso, si la urbanización actual de estas zonas no alcanzara los niveles definidos en este Plan General, se estará a lo dispuesto en el artículo 27.3 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 94. SUELO URBANO REGULADO SEGUN ESPECIFICACIONES DE SU UNIDAD DE ACTUACION.

1. La delimitación de Unidades de Actuación en Suelo Urbano tiene por objetivo la ordenación de áreas de Suelo Urbano de conformidad con los requerimientos del presente Plan General, en las cuales es preciso distribuir los beneficios y cargas derivados del planeamiento, o materializar las cesiones preceptivas a favor de la Administración.

2. Las Unidades de Actuación establecidas en el Suelo Urbano, aparecen grafadas en la Documentación Gráfica integrante de este Plan General. El anexo correspondiente a las Unidades de Actuación, incluye además fichas individuales de cada una de ellas, en las que se delimita su ámbito y se establecen las condiciones particulares para su desarrollo y gestión, con carácter previo a la concesión de licencia de edificación.

Artículo 95. PLAZOS PARA EL EJERCICIO DEL DEBER DE EDIFICAR.

1. La aprobación de este Plan General determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones y plazos previstos en el mismo.

2. Los plazos para emprender la edificación serán los previstos en el artículo 151 de la Ley sobre Régimen del Suelo del Principado de Asturias.

Artículo 96. DEBERES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO.

1. Los propietarios de Suelo Urbano deberán cumplir los deberes impuestos por los artículos 30 a 32 de la Ley sobre Régimen del Suelo del Principado de Asturias, y los demás que resultan de la legislación y el planeamiento urbanístico aplicable.

2. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite deberá incluir el acondicionamiento de espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio, o que forman parte como elementos comunes, de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

3. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que les afecte, y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

4. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho o indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiese irrogado.

Artículo 97. ACTUACIONES EN AREAS REMITIDAS A PLANEAMIENTO ULTERIOR.

1. En aquellas áreas de Suelo Urbano, ya sean de aplicación directa ya estén incluidas en una unidad de actuación, que de conformidad con el presente Plan General requieran la aprobación de un Plan Especial o estudio de detalle, hasta tanto no estén definitivamente aprobados tales instrumentos, no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, o demolición de construcciones, salvo lo previsto en los artículos 29 a 32 y 92.3 del presente Plan.

2. Salvo lo previsto en los artículos 29 a 32 y 92.3 del presente Plan, el Suelo Urbano No Consolidado, no podrá ser edificado hasta que no se de cumplimiento a las siguientes condiciones:

- A. Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la Unidad de Actuación en que se incluyen los terrenos, si ésta no está definida ya en el presente Plan General.
- B. Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fueran necesarios para dotar de servicios urbanísticos a la Unidad de Actuación.
- C. Que esté totalmente ejecutada la urbanización de la Unidad de Actuación, salvo que se autorice por la Administración, y se asegure por la propiedad, la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías pertinentes.
- D. Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios conforme a este Plan General del Sistema de Actuación correspondiente y, en especial, que haya adquirido firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación.
- E. Que esté formalizada la totalidad de las cesiones obligatorias, libres de cargas y gravámenes.

Subsección 2ª.a. GESTION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION.

Artículo 98. UNIDADES DE ACTUACION.

1. La gestión de las Unidades de Actuación delimitadas en el presente Plan General se realizará por el Sistema de Compensación, salvo aquéllas en cuya ficha urbanística se opte expresamente por otro sistema de actuación. La gestión de las Unidades que se delimiten en el futuro, se realizará por el sistema que se elija al delimitarlas o, en su defecto, por el de compensación. La modificación del Sistema elegido se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 96 de la Ley sobre Régimen del Suelo del Principado de Asturias.

2. No podrán delimitarse Unidades de Actuación inmediatas a terrenos de cesión obligatoria y gratuita, sin incluir en ellas la parte correspondiente de los indicados terrenos.

3. Para la mayor eficacia de su gestión, se permite que el suelo destinado a cada una de estas unidades sea divisible en unidades de menor dimensión si se cumplen los siguientes requisitos:

- A. Que la zona a desarrollar tenga una dimensión mayor o igual a un tercio de la superficie total de la unidad y que se produzcan cesiones iguales o mayores a las proporcionales al área elegida.
- B. Que se realicen las vías de enlace desde las existentes hasta la zona elegida.
- C. Que no contradiga las previsiones del resto de la unidad, y, en este sentido, será necesario que se justifique la no alteración del reparto de cargas y beneficios entre las propiedades afectadas. Dicha justificación deberá contenerse en la memoria de la solicitud de modificación de la delimitación de la unidad de actuación.
- D. Que la nueva delimitación sea aprobada por el procedimiento establecido en el artículo 98 de la Ley sobre Régimen del Suelo del Principado de Asturias.

Subsección 2ª.b. GESTION DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Artículo 99. ACTUACIONES ASISTEMATICAS.

La gestión del Suelo Urbano Consolidado se ajustará a lo dispuesto en el artículo 144 de la Ley sobre Régimen del Suelo del Principado de Asturias, si bien, en los casos del artículo 239 del presente Plan, será necesaria además, la aprobación de estudio de detalle, que podrá presentarse para su aprobación previa o simultáneamente con la solicitud de licencia de edificación.

**CAPITULO II.
CONDICIONES GENERALES DE USO**

Sección 1ª. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 100. DEFINICION Y APLICACION.

1. Las condiciones particulares de los usos son aquéllas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tengan dispuesto este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.

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

3. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, se deberán cumplir las generales de la edificación y de su entorno, y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

4. Estas condiciones no serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este capítulo. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras de los edificios en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

5. Queda terminantemente prohibido el estacionamiento en vías públicas de cualquier titularidad que discurran por Suelo Urbano de piraguas, lanchas, o cualquier otro tipo de artefactos no aptos para circular por sí mismos por las vías públicas; y ello aunque el estacionamiento se realice colocándolos sobre cualquier tipo de remolque no autopropulsado.

6. Igualmente, queda prohibida en las vías a que se refiere el párrafo anterior, la acumulación en el estacionamiento de vehículos dedicados al desarrollo de actividades comerciales, mercantiles o industriales, incluso las de las industrias turística y de ocio. Se entiende por acumulación el estacionamiento contiguo, o con una distancia entre sí inferior a diez metros, de dos o más vehículos destinados al desarrollo de una misma actividad comercial, mercantil o industrial.

Artículo 101. CATEGORIAS DE USOS EN EL SUELO URBANO.

1. En los ámbitos en los que exista la posibilidad de coexistencia de más de un uso de entre los que este Plan General contempla, dichos usos se clasificarán en tres grupos principales: Característicos, compatibles o prohibidos, según lo que se establece en los párrafos siguientes.

- A. Son usos característicos los que predominan sobre los demás, cualitativa y cuantitativamente, constituyendo la característica del ámbito para el que se definen.
- B. Son usos compatibles los que resultan admisibles en el ámbito considerado, en las proporciones señaladas, y nunca en proporción superior al uso carac-

terístico, para no plantear problemas cualitativos de incompatibilidad con respecto a aquél.

C. Son usos prohibidos los que no son compatibles con los usos característicos en el ámbito considerado.

2. A efectos de establecer la correspondiente normativa de usos del suelo, estos se desagregan en los niveles que se definen en los apartados siguientes:

A. Son usos globales los que caracterizan los sectores o unidades de planeamiento de orden general, incluyendo por lo tanto mezclas diversas de usos públicos y privados que deben pormenorizarse en el proceso de desarrollo urbano, definido a nivel de Normas Urbanísticas Generales. Los usos globales considerados en el presente Plan General son los siguientes:

- Residencial: En el cual la vivienda es el uso característico, acompañado en su caso del equipamiento correspondiente a la unidad urbanística.
- Industrial: En el cual la industria es el uso característico.
- Terciario: En el cual el uso característico es la prestación de servicios a terceros.
- Dotacional: En el que el uso característico es el correspondiente a infraestructuras, dotaciones, equipamientos, servicios urbanos, comunicaciones, parques, jardines, instalaciones deportivas, calles, etc.

B. Son usos pormenorizados los que definen el uso de los terrenos o edificios concretos, propios del nivel de Ordenanzas. A efectos de la definición más precisa de las características de usos de las diferentes zonas, los usos globales antes relacionados se subdividen en los siguientes usos pormenorizados:

- Uso residencial.
- Uso comercial.
- Uso de oficinas.
- Uso de garage-aparcamiento.
- Uso industrial.
- Uso hotelero.
- Uso socio-cultural y espectáculos.
- Uso de reunión y recreo.
- Uso cultural.
- Uso deportivo.
- Uso sanitario-asistencial.
- Uso religioso.
- Uso de parques y jardines.
- Uso de equipamiento comunitario.
- Uso infraestructural.
- Viario.

Cualquiera de los restantes usos pormenorizados no contemplados en este Plan General, deberá ser asimilado a uno de los aquí relacionados, en alguna de sus categorías o situaciones. En otro caso, se considerará uso prohibido.

3. 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 los albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupase una mayor superficie útil.

Artículo 102. DISPOSICIONES GENERALES PARA TODOS LOS USOS.

1. Ventilación e iluminación.

Salvo que las condiciones técnicas de la actividad lo exijan, no se dispondrá ningún lugar de estancia o de trabajo a mayor distancia de los huecos de ventilación e iluminación natural que la que aparece referida en las Normas de Diseño en Edificios destinados a Vivienda.

2. Locales en sótano y semisótano.

Ninguna actividad, que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio (trastero, garajes, etc.), podrá establecerse en planta inferior a la baja, salvo que esté vinculada a un local situado en esta planta, al que deberá estar unido.

3. Diferentes usos en el mismo edificio.

Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplan las Normas de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, debiendo satisfacer, en todo caso, las condiciones que se establecen en este Plan General.

4. Fondo en las edificaciones de nueva planta.

Será como máximo de 14 metros.

5. Patios de fachada.

Queda prohibido el abrir patios a fachada. Se podrán abrir espacios exteriores a la calle, a modo de plaza, si dichas plazas tienen como mínimo 30 metros de frente, y su forma es regular (cuadrado, triángulo, semicírculo, círculo, o polígono regular). No obstante habrá de tramitarse un estudio de detalle que permita la realización de la obra según el presente artículo. El espacio así conseguido tendrá el carácter de plaza y será por tanto de uso público, aunque mantenga su titularidad privada.

Sección 2ª. USO RESIDENCIAL.

Artículo 103. DEFINICION Y CLASES.

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. Según el régimen jurídico a que esté sometida la vivienda, se distinguen:

A. Vivienda de Protección Pública: Cuando cuente con la calificación correspondiente, sometida a algún régimen de protección, y esté sujeta a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla.

B. Vivienda libre: Cuando no esté sometida a régimen específico derivado de la protección por el Estado.

3. Según el número de unidades habitacionales, se clasifican en las siguientes categorías:

A. 1ª Categoría: Vivienda unifamiliar: Se considera así a la situada en edificio aislado o agrupado a otros cuando tenga acceso independiente y exclusivo desde la vía pública.

B. 2ª Categoría: Vivienda colectiva: Se considera así a la que forma parte de un grupo de viviendas con accesos comunes.

Artículo 104. CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL.

1. Las viviendas, los servicios comunes de los edificios de viviendas, y los equipamientos sociales y comunitarios en el entorno próximo al edificio deberán cumplir las condiciones exigidas en el Decreto 39/1998, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas de Diseño en Edificios Destinados a Vivienda, o aquéllas que las sustituyan.

2. El Ayuntamiento podrá eximir de la obligatoriedad de cumplimiento de la dotación mínima de plazas de aparcamiento, cuando se trate de edificios de menos de 7 viviendas o de solares de superficie inferior a 300 m². Dicha exención únicamente podrá tener lugar cuando no sea posible vincular plazas cubiertas en sótano o planta baja de patio de manzana de otros edificios colindantes, y previa presentación de un estudio específico de plazas de aparcamiento reglamentarias susceptibles de utilización en las proximidades.

Sección 3ª. USO INDUSTRIAL.

Artículo 105. DEFINICION Y CLASES.

1. A efectos de estas Ordenanzas, se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluido el envasado, transporte y distribución. Se incluyen también en esta definición los almacenes de materias primas que requieran para su uso transformaciones ulteriores, los de productos semifabricados y acabados, y aquellos locales anejos dedicados a la exposición o guarda de maquinaria, así como los talleres de reparación de automóviles y talleres de reparación en general.

2. Según su superficie y formato de implantación se establecen las siguientes categorías de industrias y almacenes:

A. 1ª categoría. Industrias que no causan molestia alguna a la vivienda: Son las que reúnen las características siguientes:

- Superficie menor de 400 m².
- Potencia máxima de la instalación: 25 CV.
- Ruidos y vibraciones máximos: 55 db A (decibelios escala A, medidos a un metro por el exterior de las paredes o techos que lo limitan) y 5 Pals.

B. 2ª categoría. Industrias ligeras, pequeñas, y servicios que no son insalubres ni peligrosos y que pueden causar algún ruido, pero no sensible molestia: Son las que reúnen las características siguientes:

- Superficie menor de 2.000 m².
- Potencia máxima: 100 CV.
- Ruidos y vibraciones: 90 db A y 15 Pals.

C. 3ª categoría. Industria incompatible con la vivienda: Son las que reúnen las características siguientes:

- Nivel sonoro máximo: 100 db A.
- Vibración máxima: 25 Pals.

D. 4ª categoría. Almacén industrial.

3. Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios o construcciones.

nes de nueva planta. Serán, asimismo, de aplicación, en el resto de las obras en los edificios existentes dedicados a Industria, cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

4. Según su ubicación respecto de otros usos, se establecen cuatro situaciones distintas:

- A. 1ª Situación: En planta baja de edificios de viviendas o anejos a vivienda unifamiliar.
- B. 2ª Situación: En planta baja de edificios de otros usos distintos del de vivienda.
- C. 3ª Situación: En naves o edificios independientes.
- D. 4ª Situación: En zonas o polígonos dedicados al uso industrial.

Artículo 106. *CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL. REGIMEN GENERAL.*

1. Las instalaciones industriales compatibles en mayor o menor grado con otros usos, residenciales o no, que compartan su mismo edificio, deberán cumplir las condiciones higiénicas de seguridad y calidad ambiental señaladas en este Plan General.

2. Los usos industriales que compartan edificio con otros usos deberán disponer de accesos independientes del de aquéllos, cuya escalera común no podrá utilizar para el acceso a la planta primera ocupada por uso industrial, si la hubiere.

3. En el Suelo Urbano se toleran talleres o industrias pequeñas o ligeras ya establecidas o ampliaciones de las mismas siempre que cumplan con las mencionadas disposiciones.

4. Las industrias fuera de ordenación y en precario, así como las que no cumplan con las condiciones del área donde estén situadas, no podrán ampliar cualquiera que sea la causa de su situación.

5. Se cumplirá en todo caso lo dispuesto con carácter general en la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, sobre Protección del Medio Ambiente Atmosférico (Boletín Oficial del Estado de 26 de diciembre) y Decreto 833/1975, de 6 de febrero, que la desarrolla (modificado por Real Decreto 1.613/1985 y 717/1987); lo establecido en el Decreto 2.414/1961, de 30 de diciembre, que aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como lo dispuesto en la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, y demás normativa aplicable. Para la clasificación de las actividades como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, con respeto, en todo caso, al presente Plan General.

Artículo 107. *CONDICIONES DE LOS LOCALES INDUSTRIALES.*

1. Los locales industriales en donde existan puestos de trabajo deberán tener, por cada uno de ellos, una superficie de dos metros cuadrados y cubicación de cinco metros cúbicos. La luz y ventilación de estos locales deberán ser directos al exterior por medio de huecos con superficie conjunta superior a un octavo de la que tenga el local. Si, por necesidades del proceso de fabricación, fuese necesario realizarlo en locales sin ventilación directa, dispondrán de ventilación forzada y, además, de un buen sistema de iluminación.

2. Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, deberán ser impermeables y lisos. Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un inodoro, un lavabo y una ducha para cada 10 operarios o fracción.

3. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y de características acústicas tales que al exterior no permitan llegar ruidos, según los máximos niveles que se determinan en cada caso por la Ordenanza correspondiente.

4. Los usos industriales en naves o edificios independientes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- A. Los aparcamientos y operaciones de carga y descarga de mercancías deberán resolverse en el interior del edificio o parcela, para lo cual deberán disponer de una zona de carga y descarga, a la que tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza de turismo para cada 100 m² de nave, así como una plaza para vehículo industrial por cada 2.000 m² de nave —o fracción— y un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras sobre la vía pública. En todo caso, se justificará la habilitación de espacios que permitan el cumplimiento de lo previsto en los artículos 100.5 y 100.6 del presente Plan.

B. El acceso de vehículos industriales será exclusivo e independiente del de personal hasta la línea de fachada.

C. Los cerramientos de finca se realizarán, preferentemente, con elementos vegetales de baja altura. Cuando sea necesario por motivos de seguridad, se permitirán cerramientos de otro tipo, siempre que no superen los 2 metros de altura total, con una base maciza de 0.5 metros, siendo el resto visualmente permeable.

D. Se ajardinará la parte de la parcela no ocupada por la edificación u otros elementos propios de la actividad a base de especies vegetales autóctonas de fácil conservación.

Artículo 108. *CONDICIONES AMBIENTALES.*

1. Aquellos residuos que, por su naturaleza, no sean susceptibles de vertido —una vez tratados— en la red general de saneamiento, se almacenarán en contenedores cerrados, controlando regularmente el buen estado de los mismos de manera que se garantice su estanqueidad, distinguiéndose entre contenedores de residuos industriales especiales, sólido-líquido y líquidos.

2. No se admitirá la acumulación ni el vertido de residuos, escombros o desechos industriales en los espacios públicos no señalizados para ese fin ni en los espacios libres de las parcelas. Deberán disponerse contenedores de recogida de residuos sólidos en todas y cada una de las parcelas con capacidad suficiente para admitir los desechos producidos por cada empresa. Estos contenedores garantizarán la estanqueidad, estando correctamente etiquetados (tipo de residuo, composición, origen, cantidad, fecha, riesgos específicos e incompatibilidad con otros residuos). Además, deberá acreditarse la recogida de los residuos por los organismos competentes, en caso de que así venga impuesto por la normativa aplicable.

3. La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores instalados, cuando éstos o la maquinaria que accionen están fijos al pavimento o a la estructura del edificio. Se expresará en caballos de vapor (C.V.).

4. Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes para líneas de alta tensión, estaciones transformadoras, verificaciones eléctricas y de baja tensión.

5. Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente reconocido. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal, y, además, los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias a los colindantes.

6. La evacuación de gases, vapores, humos, polvos, etc., que se hagan al exterior, deberá efectuarse mediante instalaciones adecuadas y eficaces, en los casos en que la Inspección Técnica Municipal lo crea conveniente.

7. La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta al Reglamento vigente de Reconocimientos y Prueba de Fluídos a Presión, prohibiéndose la instalación de estos aparatos en plantas bajas de edificios de viviendas. No se permitirán tampoco bajo viviendas los aparatos de producción de acetileno (gasógeno) empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

8. Para la prevención y extinción de los incendios se dispondrá de los aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determine el Servicio contra incendios, de acuerdo al Real Decreto 786/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales.

Sección 4ª. USO TERCIARIO.

Artículo 109. *DEFINICION, CLASES Y APLICACION.*

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios a terceros, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

2. A los efectos del establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

A. Comercio: Cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, o a prestar servicios a los particulares. A su vez, se distinguen las siguientes categorías:

- Local comercial: Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a quinientos metros cuadrados de superficie de venta.

- Agrupación comercial: Cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con accesos e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

- Medianas y grandes superficies comerciales: Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta.

- Mercados públicos.

B. Oficinas: Cuando la actividad consiste principalmente en la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de consulta, información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información.

Se incluyen en esta categoría actividades exclusivas de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de la Administración Central, Regional o Local y sus Organismos Autónomos; servicios de información y comunicaciones; agencias de noticias o de información turística; sedes de participación política o sindical; organizaciones

asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos; despachos profesionales; y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

Según el prestatario del servicio, se distinguirán:

- Servicios de la Administración: El servicio es prestado por la Administración del Estado en todos sus niveles.
- Oficinas privadas: Es una entidad privada quien presta el servicio.
- Despachos profesionales domésticos: El servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

C. Hospedaje: Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

D. Salas de reunión: Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y bailes, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

3. Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

Subsección 4ª.a. USO COMERCIAL.

Artículo 110. *DEFINICION Y CLASES.*

1. El uso comercial es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta al por menor, permuta de mercancías, y demás actividades definidas en las agrupaciones de las rúbricas 51, 52, y 93 de la C.N.A.E. Los comercios al por mayor (rúbrica 51) serán asimilados a almacenes industriales.

2. Según su superficie y formato de implantación, considerando a los efectos de cómputo de cabida la totalidad de superficie construida del establecimiento (incluyendo los posibles locales de almacenamiento anexos), el uso comercial se clasifica en las categorías siguientes:

- A. 1ª Categoría: Locales comerciales de menos de 250 m² de superficie.
- B. 2ª Categoría: Locales comerciales de 250 a 500 m² de superficie.
- C. 3ª Categoría: Medianas superficies en edificio exclusivo, con una superficie total inferior a 2.500 m², y grandes superficies en edificio exclusivo, con una superficie total inferior a 4.000 m².
- D. 4ª Categoría: Agrupaciones de locales comerciales en pasajes, galerías o mercados.
- E. 5ª Categoría: Locales industriales o de almacenamiento con venta mayorista o venta directa de la manufactura producida o almacenada en los mismos locales.
- F. 6ª Categoría: Mercados públicos.

3. Según su ubicación respecto de otros usos, se establecen tres situaciones distintas:

- A. 1ª Situación: En planta baja y 1ª de edificios de viviendas.
- B. 2ª Situación: En edificios de otros usos distintos al de vivienda.
- C. 3ª Situación: En edificio exclusivo.

Artículo 111. *CONDICIONES DEL USO COMERCIAL.*

Los locales de uso comercial, además de la legislación sectorial que les fuera de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

1. La zona destinada al público en el local no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes Ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.
2. En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda colectiva, éstas deberán disponer de acceso y escaleras independientes de los locales comerciales de la planta baja o de las plantas superiores si se autorizase el uso comercial en ellas. Salvo casos excepcionales que puedan ser apreciados como tales por los Servicios Técnicos Municipales, los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera ni portal, si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.
3. Los almacenes y locales de servicio que se establezcan en sótanos y semisótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras, y no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad. Su altura libre mínima será de 2,5 metros en edificios de nueva planta.
4. Los comercios que se establezcan en planta baja, o simultáneamente en planta baja y primera, tendrán su acceso directo por la vía pública y su altura libre mínima será de 3 metros en cualesquiera de las plantas en las que se realice actividad comercial. No obstante, el Ayuntamiento podrá considerar situa-

ciones de menos altura derivadas de la conservación de edificios y conjuntos protegidos. Se autorizan entreplantas que no podrán utilizar más del 50% de la superficie del local en planta, y deberán retraerse un mínimo de tres metros de la línea de fachada. La altura libre por encima de la entreplanta no deberá ser inferior a 2,5 metros, ni a 3 metros por debajo.

5. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes cuartos de aseo mínimos:

A. Por cada 200 m² o fracción, un inodoro y un lavabo, con ventilación. A partir de 200 m² y/o 10 empleados, se instalarán con independencia para hombres y mujeres. Para supermercados, mercados, almacenes, galerías de alimentación, y medianas superficies, se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos. Los cuartos de aseo no tendrán comunicación directa con el local de venta ni a vía pública.

B. Por cada 75 m² de local, se dispondrá una chimenea de ventilación estática cuya sección mínima será de 400 cm², lo que habrá de tenerse en cuenta en el diseño de los edificios cuyos bajos se destinen a locales comerciales.

6. Los locales comerciales incluidos en las categorías 3ª y 4ª dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie cubierta de venta accesible al público. En todo caso, se justificará la habilitación de espacios que permitan el cumplimiento de lo previsto en los artículos 100.5 y 100.6 del presente Plan.

7. Los usos comerciales existentes en primitivos edificios de viviendas y que fueran disconformes con el presente Plan General, por cualquier motivo —uso, calificación del suelo, etc.— se mantendrán con carácter transitorio en tanto no cambie su titularidad por negocio inter vivos.

Subsección 4ª.b. USO DE OFICINAS.

Artículo 112. *DEFINICION Y CLASES.*

1. Se incluyen en este uso los edificios o locales en los que predominan las actividades burocráticas de carácter público o privado, los de banca y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

2. Según su superficie y formato de implantación, el uso de oficinas se clasifica en las categorías siguientes:

- A. 1ª Categoría: Oficinas profesionales de menos de 100 m² de superficie.
- B. 2ª Categoría: Locales de oficina de menos de 250 m² de superficie.
- C. 3ª Categoría: Locales de oficina de 250 a 500 m² de superficie.
- D. 4ª Categoría: Locales de oficinas de más de 500 m² de superficie.

3. Según su ubicación respecto de otros usos, se establecen cuatro situaciones distintas:

- A. 1ª Situación: Anexo a la vivienda.
- B. 2ª Situación: En cualquier planta de edificios con uso de vivienda.
- C. 3ª Situación: En edificios de otros usos distintos del de vivienda.
- D. 4ª Situación: En edificio exclusivo.

4. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de oficina.

Artículo 113. *CONDICIONES DEL USO DE OFICINA.*

1. Los locales de uso de oficina, además de la legislación vigente en cuanto le fuere de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

- A. Cuando se prevea un acceso de público superior a las 50 personas/día, la zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 8 m² y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes Ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.
- B. En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, éste deberá disponer de accesos y escalera independientes de los locales de oficina situados en planta baja —se exceptúan los locales de la 1ª categoría—.
- C. La altura libre mínima de los locales de oficina será de 2,5 metros. En el caso de ocupar parcial o totalmente la planta de sótano, la altura libre mínima será de 2,5 metros, debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio y sólo para uso de almacén y aseos, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad.
- D. Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes cuartos de aseo mínimos:
 - Por cada 100 m² —o fracción—, un inodoro y un lavabo.
 - A partir de 100 m², se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros, disponiendo de una zona de aislamiento que los separe del espacio propiamente comercial.

- Las cabinas de los inodoros no podrán tener comunicación directa con el espacio de trabajo.
- En supermercados, mercados, almacenes y galerías de alimentos se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.

E. Los locales de oficina dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos. No obstante, se consideran excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los 200 m². Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacios libres de edificación situados a menos de 100 metros de los locales.

F. Los usos de oficinas existentes en primitivos edificios de viviendas disconformes con el presente Plan General por cualquier motivo —uso, calificación del suelo, etc.—, se mantendrán con carácter transitorio en tanto no cambie su titularidad por negocio inter vivos. No se permitirán ampliaciones de los usos actuales que excedan la superficie máxima establecida.

G. Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a la que estén anexos.

H. Para el resto de las condiciones no reguladas específicamente, se cumplirá lo establecido en la normativa de aplicación para las viviendas.

Subsección 4^a.c. USO HOTELERO.

Artículo 114. *DEFINICION Y CLASES.*

1. Corresponde este uso a edificios e instalaciones de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal de viajeros, turistas, estudiantes, etc. Se consideran incluidos en este uso todos los modelos de establecimientos regulados por la Legislación Turística del Principado de Asturias, así como las residencias, albergues, colegios mayores y edificios análogos, con todos sus servicios.

2. Según su superficie y/o formato de implantación, el uso hotelero se clasifica en las categorías siguientes, sujetándose su inclusión en cada una de ellas al cumplimiento de, al menos, una de las limitaciones impuestas, no existiendo respecto de las restantes mayores limitaciones que las impuestas por la legislación sectorial en vigor.

- A. 1ª Categoría: Hasta 10 dormitorios o 500 m².
- B. 2ª Categoría: De 11 a 25 dormitorios o 501 a 2.000 m².
- C. 3ª Categoría: De 26 a 50 dormitorios o 2.001 a 5.000 m².

3. Según su ubicación respecto de otros usos, se establecen tres situaciones distintas:

- A. 1ª Situación: En edificios de vivienda.
- B. 2ª Situación: En edificios de uso distinto al de vivienda.
- C. 3ª Situación: En edificio independiente.

Artículo 115. *CONDICIONES DEL USO HOTELERO.*

1. Los edificios y locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones especificadas para el uso de vivienda y cuantas determine la reglamentación sectorial y específica vigente.

2. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

3. Se establecerá una plaza de aparcamiento por dormitorio o por cada 50 m² construidos o fracción. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacio libre de edificación de la parcela vinculada al uso hotelero. En todo caso, se justificará la habilitación de espacios que permitan el cumplimiento de lo previsto en los artículos 100.5 y 100.6 del presente Plan.

Subsección 4^a.d. USO DE REUNION Y RECREO.

Artículo 116. *DEFINICION Y CLASES.*

1. Comprende este uso los locales y espacios destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y el recreo, (casinos, bingos, salas de fiestas, cafés, bares, tabernas y restaurantes, quioscos, terrazas, etc.).

2. Según su superficie y formato de implantación, considerando a los efectos de cómputo de cabida la totalidad de superficie construida del establecimiento (incluyendo los posibles locales de almacenamiento y dependencias auxiliares anexos), el uso de reunión y recreo se clasifica en las categorías siguientes:

- A. 1ª Categoría: Hasta 250 m².
- B. 2ª Categoría: De 250 a 500 m².
- C. 3ª Categoría: De 500 a 2.000 m².

3. Según su ubicación respecto de otros usos, se establecen cuatro situaciones distintas:

- A. 1ª Situación: En planta baja y primera de edificios de viviendas.
- B. 2ª Situación: En edificios de otro uso distinto al de vivienda.

C. 3ª Situación: En edificios independientes.

D. 4ª Situación: En espacios libres de edificación.

Artículo 117. *CONDICIONES DEL USO DE REUNION Y RECREO.*

1. Los edificios y locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones especificadas en la legislación vigente sobre policía de espectáculos públicos, y demás normativa sectorial aplicable.

2. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

3. Para los edificios o locales de la 3ª categoría, se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos o fracción. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacio libre de edificación dentro de la parcela vinculada al uso principal. En todo caso, se justificará la habilitación de espacios que permitan el cumplimiento de lo previsto en los artículos 100.5 y 100.6 del presente Plan.

Sección 5ª. USO DOTACIONAL.

Subsección 5ª.a. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO.

Artículo 118. *DEFINICION Y CLASES.*

1. Se denomina garaje-aparcamiento a todo espacio destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso y espera así como los depósitos de vehículos.

2. Según su superficie y formato de implantación, el uso de garaje-aparcamiento se clasifica en las categorías siguientes:

- A. 1ª Categoría: Con capacidad hasta cinco vehículos.
- B. 2ª Categoría: Hasta 600 m² de superficie —hasta 30 plazas—.
- C. 3ª Categoría: Entre 600 y 2.000 m² —hasta 100 plazas—.
- D. 4ª Categoría: Más de 2.000 m² —más de 100 plazas—.

3. Según su ubicación respecto de otros usos, se establecen cinco situaciones distintas:

- A. 1ª Situación: Anexo a vivienda unifamiliar —sótano o planta baja— para uso exclusivo de la misma.
- B. 2ª Situación: En planta semisótano o sótano de agrupaciones de vivienda unifamiliar.
- C. 3ª Situación: En planta baja, semisótano o sótano de edificio de vivienda colectiva.
- D. 4ª Situación: En edificios de otros usos distintos del de vivienda.
- E. 5ª Situación: En espacio libre de edificación.

Artículo 119. *CONDICIONES DEL USO DE GARAJE-APARCAMIENTO.*

1. La adecuación al uso de garaje de locales vinculados a edificios cuyo uso dominante sea el de vivienda, requerirá el estudio pormenorizado de iluminación, instalaciones, ventilaciones y medidas correctoras necesarias, de acuerdo con el Decreto 39/1998, de 25 de junio, sobre Normas de diseño en edificios destinados a vivienda, con el Reglamento de Actividades Molestas, con la NBE-CPI, y Reglamentos del M. de Industria afines a cada instalación.

2. Número de vehículos autorizados. El número de coches no podrá exceder del correspondiente a 20 m² por vehículo, a cuyo fin se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia.

3. Talleres de reparación. Como anejos a los garajes-aparcamientos, se autorizan pequeños talleres de reparación (cuando la potencia de motores instalada no sea superior a 5 C.V.), así como estaciones de lavado y engrase, según su propia regulación.

4. En las categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª sólo se permitirá el acceso y estancia de vehículos ligeros (hasta 1.500 kg).

5. Las condiciones particulares de los aparcamientos de vehículos industriales de mayor capacidad destinados a transporte de mercancías o de viajeros, estarán regulados por las Ordenanzas Municipales que al respecto se dicten.

6. Los accesos deberán cumplir, además, las condiciones siguientes:

- A. Los garajes-aparcamiento de la 1ª y 2ª categoría, podrán utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivamente para los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de 5 metros.
- B. Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamiento entre distintos propietarios con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.
- C. En la planta baja de edificios, se prohíbe el establecimiento de garajes-aparcamiento individuales con vados permanentes para reservar el acceso directo desde la vía pública, inutilizando ésta a efectos de aparcamiento público. En dicha planta los locales de garaje-aparcamiento tendrán una capacidad mínima para cinco vehículos y acceso único, a excepción de los vinculados a viviendas unifamiliares.

7. Las dimensiones mínimas de una plaza de estacionamiento serán las siguientes:

- A. Turismos grandes, 2,5 x 5 m.
- B. Turismos pequeños, 2,2 x 4,5 m.
- C. Motos, 1,5 x 2,5 m.
- D. Vehículos industriales ligeros, 4,5 x 8 m.

8. Vías de circulación, acceso y distribución. La comunicación entre el área de acceso y los aparcamientos se podrá realizar mediante vías de rodadura o por aparatos elevadores. 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.

9. En el caso de que se dispongan plazas cerradas independientes de aparcamiento, su dimensión mínima será de 5 x 3 m. Su cerramiento frontal tendrá una luz de acceso libre de 2,00 metros y será parcialmente accesible para permitir el uso de los medios de extinción de incendios.

10. 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.
- Su cota de salida a exterior será, como mínimo de 2 metros sobre la rasante del terreno u elemento horizontal sobre el que aparezca.
- En todo caso, la cota de salida de la ventilación superará el nivel de cualquier línea de cumbrera o elemento vertical propio.

11. Elementos constructivos. Serán todos resistentes al fuego, no pudiendo dejarse elementos metálicos estructurales sin la correspondiente protección ignífuga. Cuando el garaje forme parte de una edificación con otros usos, deberá estar aislado del resto de la edificación, o fincas colindantes, por paredes y forjados altamente resistentes al fuego y con aislamiento acústico de 50 dBA y estará desprovisto de huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Sólo podrá comunicarse con la escalera o ascensor del inmueble cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas de cierre automático.

12. Evacuación de aguas residuales. Será obligatoria la instalación de sumideros sifónicos en los locales destinados a garaje, así como cámara separadora de grasas. En caso de instalación de bombas, éstas comunicarán con una arqueta de rotura de carga.

13. Carga de baterías. Se permiten estas instalaciones en situación anexa a los estacionamientos siempre que el local en el que se realicen estas operaciones está aislado del resto del garaje y disponga de ventilación suficiente.

14. Surtidores de gasolina. Queda prohibida la instalación de aparatos surtidores en el interior de los locales de uso de garaje-aparcamiento situados en edificios cuyo uso característico sea distinto.

Subsección 5ª.b. USO SOCIO-CULTURAL Y DE ESPECTACULOS.

Artículo 120. *DEFINICION Y CLASES.*

1. Corresponde este uso a los locales destinados al desarrollo de actividades socio-culturales de recreo y de prestación de servicios públicos de interés social tales como la representación, interpretación o exhibición al público de tipo teatral, musical, cinematográfica, etc.

2. Según su superficie y formato de implantación, el uso socio-cultural y de espectáculos se clasifica en las categorías siguientes:

- A. 1ª Categoría: Hasta 250 espectadores.
- B. 2ª Categoría: Hasta 1.000 espectadores.
- C. 3ª Categoría: Más de 1.000 espectadores.
- D. 4ª Categoría: Establecimientos para espectáculos y atracciones al aire libre.

3. Según su ubicación respecto de otros usos, se establecen cuatro situaciones distintas:

- A. 1ª Situación: En planta baja de edificios de vivienda.
- B. 2ª Situación: En edificios de otro uso distinto al de vivienda.
- C. 3ª Situación: En edificios independientes.
- D. 4ª Situación: Al aire libre.

Artículo 121. *CONDICIONES DEL USO SOCIO-CULTURAL Y DE ESPECTACULOS.*

1. Los edificios y locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones especificadas en la legislación vigente sobre policía de espectáculos públicos, y demás normativa sectorial aplicable.

2. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

3. Se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos o fracción. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacio libre de edificación de la parcela vinculada al uso principal.

Subsección 5ª.c. USO CULTURAL-EDUCATIVO.

Artículo 122. *DEFINICION Y CLASES.*

1. Corresponde a los edificios o locales que se destinen principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades, ya sean oficiales o particulares.

2. Según su superficie y formato de implantación, el uso cultural-educativo se clasifica en las categorías siguientes:

- A. 1ª Categoría: Centros académicos de menos de 50 alumnos.
- B. 2ª Categoría: Centros académicos de más de 50 alumnos.
- C. 3ª Categoría: Centros de educación infantil, educación primaria y secundaria, FP, educación especial o de investigación, oficiales o privados, bibliotecas, etc.

3. Según su ubicación respecto de otros usos, se establecen tres situaciones distintas:

- A. 1ª Situación: En edificios de vivienda.
- B. 2ª Situación: En edificios de otro uso distinto al de vivienda.
- C. 3ª Situación: En edificios independientes.

Artículo 123. *CONDICIONES DEL USO CULTURAL-EDUCATIVO.*

1. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso, las de oficinas que les fueran de aplicación.

2. En los edificios de nueva construcción se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificados, en espacio libre de edificación dentro de la parcela vinculada al uso principal.

Subsección 5ª.d. USO DEPORTIVO.

Artículo 124. *DEFINICION Y CLASES.*

1. Comprende los edificios e instalaciones acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios corporales organizados.

2. Según su superficie y formato de implantación, el uso deportivo se clasifica en las categorías siguientes:

- A. 1ª Categoría: Deporte sin espectadores.
- B. 2ª Categoría: Hasta 100 espectadores.
- C. 3ª Categoría: Hasta 500 espectadores.
- D. 4ª Categoría: Más de 500 espectadores.

3. Según su ubicación respecto de otros usos, se establecen tres situaciones distintas:

- A. 1ª Situación: En edificios de vivienda en planta baja.
- B. 2ª Situación: En edificios de otro uso distinto al de vivienda.
- C. 3ª Situación: En edificios independientes.

Artículo 125. *CONDICIONES DEL USO DEPORTIVO.*

1. Cumplirán las condiciones fijadas por las disposiciones vigentes en materia de reglamentación deportiva, y para los de 2ª categoría, las condiciones fijadas en la legislación vigente sobre policía de espectáculos públicos, y demás normativa sectorial aplicable.

2. Queda expresamente prohibido el acceso a espacios deportivos cubiertos que se sitúen en edificios con otro uso, desde el espacio comunitario de los mismos. El acceso se producirá directamente desde la vía pública.

3. Para la 3ª y 4ª categoría, en los edificios de nueva construcción se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificados, en espacio libre de edificación dentro de la parcela vinculada al uso principal. En todo caso, se justificará la

habilitación de espacios que permitan el cumplimiento de lo previsto en los artículos 100.5 y 100.6 del presente Plan.

Subsección 5ª.e. USO SANITARIO-ASISTENCIAL.

Artículo 126. *DEFINICION Y CLASES.*

1. Corresponde a instalaciones tales como hospitales, dispensarios, clínicas de urgencia, consultorios particulares, etc., destinados al reconocimiento médico y tratamiento accidental o periódico de enfermos y otras modalidades de asistencia asistidas.

2. Según su superficie y formato de implantación, el uso sanitario-asistencial se clasifica en las categorías siguientes:

- A. 1ª Categoría: Clínicas veterinarias.
- B. 2ª Categoría: Clínicas de urgencia o de consulta externa y centros asistenciales sin internamiento.
- C. 3ª Categoría: Centros hospitalarios con menos de 20 camas.
- D. 4ª Categoría: Centros hospitalarios con más de 20 camas.

3. Según su ubicación respecto de otros usos, se establecen tres situaciones distintas:

- A. 1ª Situación: En planta baja y primera de edificios de vivienda.
- B. 2ª Situación: En edificios de otro uso distinto al de vivienda.
- C. 3ª Situación: En edificios independientes.

Artículo 127. *CONDICIONES DEL USO SANITARIO ASISTENCIAL.*

1. Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en su caso, las aplicables al uso de oficinas.

2. Para los edificios o locales de la 2ª, 3ª y 4ª categoría, se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos o fracción. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacio libre de edificación dentro de la parcela vinculada al uso principal.

Subsección 5ª.f. USO RELIGIOSO.

Artículo 128. *DEFINICION Y CLASES.*

1. Corresponde a los edificios destinados al culto público o privado.

2. Según su superficie y formato de implantación, el uso religioso se clasifica en las categorías siguientes:

- A. Categoría 1ª: Locales destinados exclusivamente al culto y reunión sin residencia aneja.
- B. Categoría 2ª: Centros destinados al culto y reunión, con residencia aneja.

3. Según su ubicación respecto de otros usos, se establecen dos situaciones distintas:

- A. Situación 1ª: En planta baja de los edificios de vivienda o de otro uso distinto al de vivienda.
- B. Situación 2ª: En edificios independientes.

Artículo 129. *CONDICIONES DEL USO RELIGIOSO.*

1. Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y en el caso de los de categoría 2ª, las aplicables al Uso Hotelero.

2. En todo caso se aplicará lo dispuesto para los edificios de Uso de Espectáculos de aforo equivalente.

3. Quedan expresamente prohibidos los locales de congregación cuyo acceso no se produzca directamente desde la vía pública o desde espacios del mismo uso directamente conectados con aquélla.

4. Para los edificios o locales de la categoría 2ª, se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos o fracción. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacio libre de edificación dentro de la parcela vinculada al uso principal.

Subsección 5ª.g. USO DE PARQUES Y JARDINES.

Artículo 130. *DEFINICION Y CLASES.*

1. Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, proteger y aislar las vías de tránsito rápido, el desarrollo de juegos infantiles, la realización vinculada al sistema viario y, en general mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

2. Según su superficie y formato de implantación, el uso de parques y jardines se clasifica en las categorías siguientes:

- A. Categoría 1ª: Parque urbano, dotación destinada fundamentalmente al ocio, al reposo y mejorar la salubridad y calidad ambiental.
- B. Categoría 2ª: Parque deportivo, área acondicionada básicamente para el ejercicio del deporte programando al aire libre.

C. Categoría 3ª: Jardín, espacios ajardinados urbanizados destinados, tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

D. Categoría 4ª: Área ajardinada, son aquellas áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

3. En todos los casos será posible la edificación bajo rasante, para cualquier tipo de uso de los permitidos por el Plan General en dichas condiciones y para la clase de suelo de que se trate, en particular para el de aparcamiento de vehículos.

4. Según su ubicación respecto de otros usos, se establecen cuatro situaciones distintas:

A. Parques urbanos.

- Los parques urbanos tendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.
- Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se los define en el apartado anterior.
- Podrá disponerse edificación solo para usos de ocio, deportivo y cultural con una ocupación máxima del 10 por ciento de su superficie; si tales instalaciones necesitaren edificación, nunca podrá sobrepasar el 5%, ni rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas ó 2 plantas.

B. Parques deportivos.

- Sus instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo, podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen más del 10% del parque deportivo, pudiendo alcanzar una edificabilidad de 0,2 m²/m².
- Las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas, cubiertas o descubiertas, representarán, al menos, el 20% de la superficie del parque deportivo y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para los parques y jardines.

C. Jardines.

- Se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.
- Podrán disponer de juegos infantiles y de preadolescentes, planos de arena y agua ornamental; su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas; deberá contar con cultivos de flores. No se dispondrá espacio para deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.

D. Áreas ajardinadas.

- Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En aquellas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.

5. Acceso a los edificios desde los parques y jardines.

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de 3 metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio.

Subsección 5ª.h. USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Artículo 131. *DEFINICION Y CLASES.*

1. Comprende aquellos edificios e instalaciones destinadas a proporcionar a los ciudadanos los equipamientos comunitarios propios de la vida en la ciudad distintos de los examinados en las anteriores secciones.

2. Según su superficie y formato de implantación, el uso de equipamientos comunitarios se clasifica en las categorías siguientes:

A. Categoría 1ª: Cementerios, tanatorios, crematorios, velatorios, etc., mediante los que se proporcionan los servicios mortuorios, con sujeción a las prescripciones del Decreto del Consejo de Gobierno del Principado de Asturias número 72/1998, de 26 de noviembre.

B. Categoría 2ª: Otros equipamientos comunitarios, mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía, protección civil, y similares).

3. Según su ubicación respecto de otros usos, se establecen tres situaciones distintas:

- A. Situación 1ª: En edificios con uso exclusivo dotacional, para ambas categorías.
- B. Situación 2ª: En edificios sin uso exclusivo dotacional, para la categoría 2ª.
- C. Situación 3ª: Al aire libre, para ambas categorías.

Sección 6ª. USO INFRAESTRUCTURAL.

Artículo 132. *DEFINICION Y CLASES.*

1. Comprende aquellas instalaciones urbanas destinadas a proporcionar a los ciudadanos las redes de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministros de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc.

2. Se incluyen asimismo las estaciones de servicio y los establecimientos de almacenamiento, suministro y recarga de gas-butano y otras materias inflamables.

CAPITULO III.

CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION, DE LA EDIFICACION, Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

Sección 1ª. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION.

Subsección 1ª.a. RED VIARIA.

Artículo 133. *CARACTERISTICAS Y DIMENSIONES DE LAS VIAS.*

1. Las características de la red viaria en Suelo Urbano y Urbanizable de carácter eminentemente residencial se acomodarán a las existentes en la actualidad, teniéndose en cuenta para el cálculo de las obras de pavimentación tanto el espesor y naturaleza de las capas de firme necesarias como el material a emplear en la capa de rodadura, el carácter y el tráfico de las vías de que se trate. Cuando se trate de actuaciones sobre suelo ya consolidado con viario existente y siempre que se disponga del espacio necesario, la calzada tendrá una sección transversal mínima de 5,00 metros, y de 8 metros entre alineaciones, con radio de giro mínimo de 6 metros.

2. Las vías de nueva apertura acomodarán sus dimensiones de calzada a las establecidas por los Servicios Técnicos Municipales o por los organismos competentes de la Administración, sobre la base de las intensidades de tránsito y del entorno por el que transcurre, utilizándose como referencia la calzada de ancho mínimo 7 metros, o 10 metros entre alineaciones, con radio de giro mínimo de 6 metros. Además, los eventuales accesos de dichas vías a las carreteras CN-634 y CN-625 deberán ajustarse a lo dispuesto en la Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios, en los casos de nueva apertura o modificación de uso o características.

3. En ámbitos de Suelo Urbano y Urbanizable de uso característico industrial, la calzada tendrá un ancho mínimo de 6 metros, la separación entre alineaciones será de 12 metros, y el radio de giro mínimo de 10 metros.

4. La urbanización de calles de titularidad privada se ajustará a las prescripciones establecidas para las vías públicas, salvo por la excepción de que circunstancialmente este tipo de viario podrá ejecutarse en fondo de saco, de una longitud máxima de 75 m, rematándose con raquetas de giro de vehículos, que deberán comunicarse mediante senderos peatonales.

Artículo 134. *MATERIALES DE ACABADO.*

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones de soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana, estéticos y de la Ley 5/1995, de 6 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas del Principado de Asturias.

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

3. El pavimento debe construirse sobre una explanación convenientemente consolidada, evitando las zonas de vertedero y los terrenos arcillosos. Será obligatoria la adecuada compactación de los terraplenes.

4. Donde sea preciso se establecerán sub-bases permeables y drenajes para suprimir la posibilidad de un exceso de humedad en las capas adyacentes del pavimento. Los drenajes desaguarán a la red de saneamiento y se instalarán sumideros de superficie.

5. Cuando existan desniveles en las proximidades inmediatas de las vías se tratarán de forma que los taludes que sean necesarios tengan una pendiente máxima del 75%, colocando muros de contención en los lugares necesarios.

Artículo 135. *AREAS DE ESTACIONAMIENTO PUBLICO.*

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

A. Aparcamiento en línea, 2,2 metros.

B. Aparcamiento en batería, 4,5 metros.

C. Aparcamiento en esquina, longitud equivalente en función del ángulo de inclinación.

2. Los aparcamientos de superficie se acondicionarán con vegetación/arbolado

de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

3. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros, sean en superficie o subterráneos, en vías o espacios públicos, se reservarán permanentemente, y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales, plazas debidamente señalizadas para vehículos que transporten personas en situación de movilidad reducida. Tanto las plazas como sus accesos se diseñarán conforme a las prescripciones de la Ley 5/1995, de 6 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas del Principado de Asturias.

Subsección 1ª.b. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Artículo 136. *ABASTECIMIENTO DE AGUA.*

1. Todas las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado de las aceras, y los materiales vendrán acompañados del certificado "apto para uso alimentario" y con marcado CE.

2. La dotación disponible de agua potable no será inferior a 250 litros por habitante y día, en zona residencial, ni de 350 litros por habitante cuando se prevea el emplazamiento de piscinas.

3. En la zona industrial, el consumo mínimo adoptado será de 30 metros cúbicos diarios por Ha. y el consumo máximo de cálculo se tomará igual al medio diario.

4. Deberá justificarse documentalmente tanto la potabilidad del agua como la disponibilidad del caudal suficiente, debiendo calcularse la capacidad mínima de los depósitos para el consumo total de un día junto con una presión mínima de una atmósfera en el punto más desfavorable de la red. La falta de presión en la red deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotadas de este elemento las viviendas más elevadas.

5. Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etc., bocas de riego de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo la presión de la red, de tal forma que los radios de acción sean continuos. La dotación para riegos será de 4 metros cúbicos por hectárea en zona verde.

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

A. Tuberías de distribución: 150 mm.

B. Red de riego: 80 mm.

C. Tuberías de servicio para hidratantes o bocas de incendio: 100 mm.

7. La Red de Abastecimiento de Agua cumplirá las prescripciones dimanantes del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de Abastecimiento de Agua. Boletín Oficial del Estado de 10 de octubre de 1974, las Especificaciones Técnicas al respecto dictadas por el Servicio Municipal de Aguas y, en defecto de éstas últimas, las siguientes prescripciones:

A. Tuberías:

- Se ejecutarán en fundición dúctil si los diámetros son mayores o iguales a 80 mm.
- Para diámetros inferiores a 80 mm., podrán ejecutarse alternativamente en fundición dúctil o polietileno.

B. Accesorios.

B.1. Válvulas:

- Serán de compuerta con asiento elástico y fundición dúctil en diámetros menores o iguales a 300 mm.
- Para diámetros mayores de 300 mm., podrán ser de compuerta o de mariposa.

B.2. Hidrantes:

- Serán de columna seca o de arqueta. Se instalarán siempre en conducciones de diámetro igual o superior a 100 mm. Las roscas podrán ser de tipo bombero o de tipo Barcelona.

C. Acometidas.

C.1. Tuberías:

- Se ejecutarán en polietileno para diámetros inferiores o iguales a 75 mm.
- Para diámetros superiores a 75 mm., podrán realizarse alternativamente en polietileno o fundición dúctil.

C.2. Accesorios.

- Serán siempre de latón o de fundición dúctil.

C.3. Contadores.

- Deberán ser obligatoriamente de clase B o superior, con homologación de la Consejería de Industria. Se instalarán en hornacinas debidamente protegidas de la intemperie, en el muro de la propiedad cara a la vía pública. En

el caso de árboles de contadores en edificios, éstos se realizarán con la suficiente holgura para permitir el montaje y desmontaje de los contadores con facilidad. El armario donde se ubique el árbol de contadores estará dotado de desagüe.

- Todas las acometidas deberán ir dotadas de válvula de registro en la acera a pie de fachada o en el límite exterior de la propiedad, y de válvula de acometida en el interior de la propiedad. Se instalarán obligatoriamente válvulas de retención. No se permitirá la conexión de tomas de tierra a los árboles de contadores.

D. Arquetas de registro.

D.1. Sobre calzada:

- Se ejecutarán en hormigón en masa o armado.

D.2. Sobre acera.

- Se ejecutarán en hormigón en masa o fábrica de ladrillo.
- Todas las tapas serán de fundición.
- Las dimensiones interiores de las mismas serán tales que permitirán el montaje y desmontaje de los elementos que contengan sin demolición.

Subsección 1ª.c. RED DE SANEAMIENTO.

Artículo 137. EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES.

1. Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red vial y de los espacios libres de uso público. A tal efecto, todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción, de las alcantarillas o colectores correspondientes si aún no existieran o resultaran inadecuados.

2. Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales, en cuyo caso el saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario. No obstante, en las zonas de edificación predominantemente residencial, en que existan arroyos 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 lluvias, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales. Así, en desarrollos de densidad inferior a 15 viviendas por hectárea, podrán evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral a la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales.

3. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración antes de verterlas a los cauces públicos naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.

4. Las redes de saneamiento que sea preciso construir o modificar y que no se incorporen a los colectores municipales, deberán completarse con las necesarias instalaciones de depuración antes de su incorporación a los cauces, tramitando con carácter previo los preceptivos expedientes de autorización de vertidos ante el organismo de cuenca.

5. Se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas en el Suelo Urbano, excepto casos muy excepcionales en suelo de baja densidad cuando se justifiquen inconvenientes técnicos de difícil resolución o costes desproporcionados, en cuyo caso se permitirá provisionalmente la instalación de una fosa séptica en tanto en cuanto no se disponga de una red municipal de alcantarillado adecuada, pudiendo, no obstante, exigir el Ayuntamiento al particular los avales para garantizar la posterior acometida a dicho alcantarillado.

6. Las condiciones mínimas de diseño de la Red son las siguientes:

- Las acometidas domiciliarias, que estarán dotadas de arqueta domiciliaria, deberán ejecutarse en tubo de PVC para saneamiento serie SN-4, en color teja, y tendrán una sección mínima de desagüe de 200 mm. Los entronques a colector se ejecutarán siempre a través de pozo de registro.
- Las velocidades en la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar, por una parte la sedimentación de afluentes, y por otra, la erosión del material de las conducciones.
- Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán de 1% y en los demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,5 metros. por segundo.
- Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 30 centímetros de diámetro, y las velocidades máximas de tres metros por segundo cuando los conductos sean de hormigón centrifugado o vibrado (para secciones menores de 600 mm. de diámetro), y podrá aumentarse a valores mayores adoptando tuberías de gres, hormigón armado, o equivalente por la dureza de su revestimiento, en los casos en que éste sea preciso.
- En las canalizaciones tubulares no se pasará de diámetros superiores a los 60 centímetros, a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y, en este caso, se prevenirán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o registro a distancias comprendidas entre 30 y 50 metros.

F. En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de 0,5 m. cúbicos para las alcantarillas de 30 centímetros y de un metro cúbico, como mínimo, para las restantes.

G. Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de aguas. Para los caudales de aguas de lluvia se partirá de una precipitación de 160 litros por segundo y hectárea si la superficie de la cuenca recogida no excede de 20 hectáreas, se calcularán los caudales máximos procedentes de lluvia con probabilidad de repetición cada dos años, si las pendientes del terreno son muy pequeñas, teniendo en cuenta en ambos casos el retardo y acumulación de caudales. Se podrán tomar como curvas aproximadas de intensidades máximas de lluvia las correspondientes a la fórmula:

$$I = 260 \times n \times 0,42 \times t \times 0,52$$

Donde "n" es el número de años de probabilidad de repetición y "t" el tiempo en minutos de duración de la lluvia y "I" su intensidad en metros por segundo y hectárea.

H. En todos los casos a los caudales obtenidos según los métodos expuestos se les aplicarán los coeficientes de escurrité, cuyos valores mínimos serán los siguientes:

Zonas urbanizadas con edificación de altura	0,6
Zonas con edificación unifamiliar adosada	0,5
Zonas con edificación unifamiliar aislada	0,4
Zonas con edificación industrial.....	0,3
Zonas de almacenes, etc.	0,2
Zonas de parques, jardines, de cultivo	0,1

7. En todo lo referente a las calidades y características de los materiales para renovación o ampliación de la red de saneamiento en el municipio de Cangas de Onís, se estará a lo dispuesto en las Especificaciones Técnicas y directrices de los planes de obras municipales y Normativa Técnica específica, NTE, y al Plan Especial de Saneamiento (artículo 55.1 Ley sobre Régimen del Suelo del Principado de Asturias), si fuera necesaria su redacción conforme a la magnitud de las obras que se debieran acometer.

Artículo 138. CONDICIONES DE VERTIDO.

1. Todas las urbanizaciones, industrias y demás instalaciones que efectúen vertidos a un cauce público estarán dotadas de estación depuradora, salvo que puedan justificar el cumplimiento de los mínimos aludidos en el artículo 17 del RAMINP, y de los demás exigidos por la normativa vigente.

2. Con carácter general, el efluente cumplirá los límites de toxicidad marcados en el artículo 17 del RAMINP. Además, en los vertidos industriales, el efluente que llegue a la estación depuradora municipal no podrá superar los valores que a continuación se detallan:

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.

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

4. Todas las urbanizaciones, polígonos e industrias en general que viertan a cauces públicos vendrán acompañadas de proyecto de depuración en que conste:

A. Caudal del efluente. A los efectos de cálculo, en viviendas, se considerarán los siguientes parámetros (considerando cuatro habitantes por vivienda):

DBO5	60 g. por habitante y día
Sólidos en suspensión.....	90 g. por habitante y día

Sin perjuicio del cumplimiento de lo anteriormente establecido, el efluente cumplirá las siguientes condiciones:

DBO5.....	530 ppm máximo
Sólidos en suspensión	60 ppm máximo
Cloro libre	1,5 ppm máximo

B. Sustancias químicas vertidas.

C. Grado de depuración conseguido.

D. Sistema de depuración empleado.

E. Punto de vertido.

F. Caudal mínimo del estiaje del cauce público en dicho punto. Salvo que se justifique debidamente una cifra distinta, se considerará como caudal mínimo de estiaje del cauce público al que se vierta, el resultado de aplicar la fórmula $C=1.5S$, siendo C el caudal en l/s y S la cuenca de vertido en Km².

En ningún caso se podrán realizar vertidos cuando se superen los siguientes parámetros referidos al caudal mínimo en estiaje:

Caudal (l/seg)	Hasta 10	De 10-100	De 100-1.000	Más 1.000
DBO5	24 ppm	16 ppm	10 ppm	7 ppm
Sólidos suspen.	48 ppm	32 ppm	20 ppm	14 ppm

Sin perjuicio de lo anterior la concentración máxima de vertido medida en partes por millón —Cmx— no deberá superar los valores que se deduzcan de la fórmula siguiente:

$Cmx = K \times \text{Caudal mínimo de estiaje/Caudal mínimo de vertido}$

Siendo K la concentración máxima admisible —en ppm— de los distintos oligoelementos en razón a su toxicidad señalada en el artículo 17 del RAMINP.

G. En caso de industria, su número conforme a la CNAE.

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

6. En caso de vertidos industriales, las condiciones anteriores van sin perjuicio de las que pueda imponer la Confederación Hidrográfica del Norte de España y los demás órganos estatales o autonómicos competentes.

Subsección 1ª.d. RED DE ENERGIA ELECTRICA.

Artículo 139. RED DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.

1. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, previniéndose en los edificios las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT 010 y demás disposiciones aplicables, y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dichas normas y, para el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes en ellas señalados.

2. Los centros de transformación deberán localizarse sobre terreno de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter de las edificaciones de la zona. La ubicación de los centros de transformación en suelo público sólo se admitirá en áreas de Suelo Urbano Consolidado, cuando por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio así lo exijan. En este caso, las licencias de obras y de primera utilización se otorgarán en precario, por lo que todas las obras, modificaciones, traslados, etc., que vinieren exigidas por el desarrollo de cualesquiera actuaciones urbanísticas realizadas al amparo de este Plan General, se efectuarán a cargo de los interesados o afectados, sin derecho a indemnización alguna por parte del Ayuntamiento, ni al resarcimiento de los daños o perjuicios que se puedan originar.

3. El diseño de la Red cumplirá las siguientes condiciones:

A. Redes de distribución. Su cálculo se hará de acuerdo con las potencias mínimas siguientes: Para viviendas modestas, 600 vatios; para las restantes zonas, la potencia que se adopte será según las características de las mismas, proporcionalmente a su grado de electrificación.

B. El tendido de distribución en baja tensión procurará ser subterráneo. En ciertos casos podrá autorizarse el tendido aéreo, pero con carácter provisional, hasta que el Ayuntamiento estime que debe pasar a ser subterráneo.

C. El tendido de alta tensión deberá hacerse siempre subterráneo, siguiendo los recorridos que señalen los técnicos municipales y con las debidas garantías de seguridad y aislamiento.

D. Los centros de transformación podrán ser subterráneos o de superficie, y reunirán las condiciones óptimas en cuanto a molestias y peligrosidad del vecindario. El suministro de energía eléctrica deberá garantizarse por la empresa promotora que acompañará al proyecto de distribución de energía eléctrica.

Subsección 1ª.e. RED DE ALUMBRADO PUBLICO.

Artículo 140. RED DE ALUMBRADO.

1. Las iluminaciones medias de las vías públicas se tomarán de acuerdo con la densidad media horaria del tráfico rodado, y cuando no se disponga de los datos numéricos necesarios, la iluminación media deberá ser la siguiente:

A. Vías arteriales, entre 20 y 30 lux.

B. Colectores y ramales secundarios, entre 10 y 15 lux.

C. Jardines y parques, entre 5 y 10 lux.

D. Los cruces peligrosos de vías tendrán un aumento del 25% respecto a las vías donde estén situados.

2. Las unidades luminosas podrán instalarse unilaterales, bilaterales, pareadas y al tresbolillo, de acuerdo con el ancho de la calzada.

3. En las vías de doble calzada separadas por banda central, no superiores a 12 metros de anchura, las unidades luminosas podrán colocarse sobre candelabros de doble brazo, situados en dicha banda central.

4. La altura de las luminarias sobre el plano de la calzada estará comprendida entre 6 y 9 metros, pudiendo recurrir a alturas superiores cuando se trate de vías muy importantes, plazas o cruces superiores. Para el cálculo de la altura citada se tendrá en cuenta el ancho de la calzada, la potencia luminosa de las lámparas y la separación entre unidades luminosas.

5. Las luminarias, apoyos, soportes, candelabros y cuantos accesorios se utilicen para este servicio público serán análogos a los utilizados por el Ayuntamiento en calles de características semejantes. Las redes de distribución del alumbrado público serán independientes de la red general y se alimentarán directamente del centro de transformación mediante circuito propio.

6. Se procurará efectuar las acometidas de las redes de alumbrado público en el centro de transformación de las compañías suministradoras del fluido eléctrico, y los centros de mando podrán ser manuales, unifocales, multifocales o automáticos, según la clase de instalación de alumbrado público. Sus características serán semejantes a las utilizadas por el Ayuntamiento.

7. Se exigirá el soterramiento de todas las conducciones eléctricas del alumbrado público y privado en un plazo máximo de tres años desde la aprobación del presente Plan General.

Subsección 1ª.f. RED DE TELECOMUNICACIONES.

Artículo 141. RED DE TELECOMUNICACIONES.

1. Se entiende por Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ICT) para el acceso a los servicios de telecomunicación la que exista o se instale en los edificios para el acceso a los servicios siguientes:

A) RTV terrenal. Radiodifusión y televisión procedente de emisiones terrenales.

B) RTV satélite. Radiodifusión y televisión procedente de emisiones de satélite.

C) TB. Telefonía disponible al público (acceso básico).

D) RDSI. Red Digital de Servicios Integrados.

E) TLCA. Telecomunicaciones por cable.

2. No se concederá autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio destinado al uso residencial, salvo que albergue una sola vivienda, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se une el que prevea la instalación de una infraestructura común propia de acceso a los servicios de telecomunicación. Esta infraestructura deberá reunir las condiciones técnicas adecuadas para cumplir, al menos, las funciones indicadas en el artículo 1.2 del Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sin perjuicio de lo que se determine en las normas que lo sustituyan o se dicten en su desarrollo.

Artículo 142. OCUPACION DEL DOMINIO PUBLICO LOCAL.

1. Los titulares de licencias individuales para el establecimiento de redes públicas de telecomunicaciones a los que les sean exigibles obligaciones de servicio público, tendrán derecho a la ocupación del dominio público local, en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de telecomunicaciones de que se trate, y siempre que no sea incompatible con el uso propio del bien que se trate de ocupar.

2. Para el otorgamiento por el Ayuntamiento de Cangas de Onís de la autorización para la ocupación del dominio público local, será requisito previo el informe del Ministerio competente (en la actualidad, el de Ciencia y Tecnología), que acredite que el operador posee la correspondiente licencia para la instalación de la red que pretende utilizar y que el proyecto técnico reúne todos los requisitos exigidos en el título otorgado. La ocupación del dominio público local deberá sujetarse, además, a las siguientes condiciones:

A) El solicitante de la autorización, deberá asumir el coste y la financiación de la totalidad de las obras necesarias tanto para la implantación de la red como para la reposición del dominio público a su estado anterior a las obras, y estará obligado a solicitar y abonar las licencias necesarias para la ejecución de las mismas.

B) El solicitante de la autorización será responsable único, a completa indemnidad del Ayuntamiento, de cuantos daños y perjuicios se causen a terceros o al propio Ayuntamiento por la realización de las obras o la implantación y mantenimiento del servicio.

3. La autorización de uso del dominio público se otorgará de conformidad con lo establecido para dicho tipo de autorizaciones por la legislación de régimen local. 1. Con carácter previo a la resolución que dicte el Ayuntamiento autorizando la ocupación de bienes de titularidad pública local, se efectuará anuncio público en el BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias, otorgando un plazo de 20 días a los operadores de redes públicas de telecomunicaciones para que manifiesten su interés en su utilización compartida. En el supuesto de que algún operador de redes públi-

cas de telecomunicaciones manifieste su interés en la utilización compartida del dominio público local, el expediente de ocupación del bien se suspenderá en su tramitación, otorgándose nuevo plazo de veinte días a las partes para que fijen libremente las condiciones para ello. Si las partes no llegaren a un acuerdo en el plazo indicado, el expediente de autorización permanecerá en suspenso en tanto el órgano competente no resuelva sobre las condiciones para el uso compartido; una vez pronunciada dicha resolución, la que dicte el Ayuntamiento autorizando el uso del dominio público local reproducirá la del órgano competente que establezca la obligación de utilización compartida de los bienes, sus condiciones y el plazo para ello. Igualmente, y en todo caso, la resolución municipal recogerá la obligación del beneficiario de la autorización de permitir su uso compartido, conforme a lo establecido en la legislación vigente. El pago de los gastos de anuncio y demás que se generen en la tramitación del expediente se distribuirá, a partes iguales, entre todos los que sean autorizados para el uso, ya sea en definitiva el mismo individual o compartido.

Artículo 143. INSTALACIONES DE TELEFONIA MOVIL PERSONAL Y OTROS EQUIPOS RADIOELECTRICOS DE TELEFONIA PUBLICA.

1. En la redacción de los Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales, Proyectos de Urbanización y en cualquier otro instrumento de desarrollo del planeamiento urbanístico, así como en los proyectos de obras de nuevas edificaciones o de rehabilitación integral de edificios, será preceptiva la inclusión de un Proyecto de Infraestructura Común de Telecomunicaciones, según dispone la normativa aplicable.

2. Las instalaciones de las infraestructuras de telecomunicación constituidas por instalaciones de telefonía móvil personal y otros servicios radioeléctricos de telefonía pública estarán sujetos a la aprobación previa de un estudio de implantación del conjunto de toda la red en el concejo, de conformidad con lo previsto en el artículo 5 de la Ley 6/1990, sobre Edificación y Usos en el Medio Rural, que deberá ser presentado por las operadoras en su conjunto, o por cualquiera de ellas. El estudio de implantación considerará los siguientes aspectos:

- A) Fijación de los emplazamientos de las antenas.
- B) Definición de la tipología de las antenas para cada emplazamiento
- C) Justificación de las soluciones propuestas con criterios técnicos de cobertura geográfica, en relación con otras alternativas posibles.
- D) El estudio de implantación tendrá que especificar los siguientes elementos:
 - Esquema general de la red con indicación en su caso, de la localización de la cabecera, principales enlaces y nodos.
 - Implantación de estaciones base, antenas de telefonía móvil y otros elementos de radiocomunicación.
 - Estaciones base y antenas: Nombre, zona de ubicación, cobertura territorial, potencia, frecuencias de trabajo y número de canales.
 - Justificación de la solución técnica propuesta en el municipio.
 - Previsión de las áreas de nueva implantación de equipos justificando la cobertura territorial prevista.

3. La solicitud de aprobación del estudio de implantación irá acompañada de tres ejemplares del proyecto del mismo, el cual contendrá de forma motivada y documentada lo siguiente:

- A) Disposición geográfica de la red y la ubicación de las antenas que constituyen, en relación con la cobertura territorial necesaria y comparativamente con las otras soluciones alternativas posibles.
- B) Incidencia de elementos visibles de las instalaciones sobre elementos protegibles (edificios, conjuntos catalogados, vías principales y paisaje urbano en general), con propuestas sobre la adaptación de su apariencia exterior a las condiciones del entorno.

4. El estudio de implantación se ha de ajustar a los correspondientes proyectos técnicos, aprobados por el órgano competente, cuando se trata de servicios finales o portadores de difusión, de conformidad con lo previsto en la legislación sobre telecomunicaciones.

5. Para su eventual aprobación, el estudio de implantación se someterá a información pública por un plazo mínimo de un mes, mediante la publicación en el BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias, un diario de gran circulación en la Comunidad Autónoma, y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. Los gastos que generan estas publicaciones serán a cargo del solicitante. Se notificará individualmente en el expediente a todas las restantes operadoras autorizadas para la prestación de dicho servicio, distintas de la presentadora del Estudio, solicitándose, al efecto de su identificación, informe al órgano competente; y ello para que intervengan como interesadas en el expediente, si lo desean. En la tramitación será preceptivo el informe favorable de los servicios técnicos del Ayuntamiento, pudiendo solicitar el Ayuntamiento cuantos otros desee y sean necesarios para la resolución.

6. La modificación del estudio de implantación se sujeta a los mismos trámites que su aprobación, y podrá ser solicitada por cualquier interesado, sin perjuicio de la resolución que en definitiva se adopte al respecto.

7. Las licencias para cada instalación individual estarán sujetas a la aprobación previa del Estudio a que se refieren los párrafos anteriores del presente artículo. Las

solicitudes de licencia urbanística de estas actividades se someterán preceptivamente a informe de los servicios municipales competentes en materia de medio ambiente, y de los órganos e instituciones competentes en materia de protección del patrimonio histórico, artístico, natural y de estética urbana que correspondan. En todo caso, el solicitante de la licencia deberá acreditar que el operador que se beneficiará de la misma tiene concertado un seguro de responsabilidad civil con la finalidad de hacer frente a las consecuencias que se puedan derivar de los daños de toda índole que puedan producir estas instalaciones; en la licencia se mencionará expresamente que el Ayuntamiento podrá exigir en cualquier momento, la acreditación del mantenimiento del seguro, siendo la falta de aportación de la documentación acreditativa de tal extremo causa de caducidad ope legis de la licencia.

8. En las instalaciones se deberá utilizar la tecnología más avanzada para ocasionar el menor impacto visual y medioambiental. No se autorizarán instalaciones de antenas cuya incompatibilidad con el entorno o impacto en el paisaje arquitectónico urbano provoquen un impacto visual o físico no admisible, o que provoquen interferencias importantes al entorno.

9. Las instalaciones de telefonía móvil deberán ubicarse preferentemente en Suelo No Urbanizable, salvo en el calificado de especial protección, donde se declaran expresamente prohibidas. Igualmente, deberán mantener en todo caso una distancia al menos de quinientos metros respecto de edificios habitados, especialmente de viviendas, centros laborales, educativos, sanitarios, geriátricos o análogos.

10. En el ámbito del Suelo Urbano se prohíbe de forma expresa la colocación de repetidores de telefonía móvil, debiendo retirarse los existentes en las cubiertas y terrazas de áticos de los edificios en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este PGOU. Los proyectos de urbanización de polígonos o unidades de actuación en Suelo Urbanizable deberán asimismo contemplar la retirada de las instalaciones ubicadas en el interior de su ámbito.

11. Salvo que se trate de edificios catalogados, podrá permitirse la instalación de antenas en fachadas de edificios, siempre que sean de reducidas dimensiones (microcélulas o similares) y que por su situación, resulten acordes con la composición de la fachada y no supongan menoscabo en su ornato y decoración. En cualquier caso se aplicarán las siguientes reglas:

- A) Se situarán por debajo del nivel de la cornisa, sin afectar a elementos ornamentales del edificio.
- B) Su colocación se ajustará a la estructura de la fachada.
- C) La separación de las antenas respecto del plano de la fachada no excederá de los cincuenta centímetros.
- D) El trazado de canalización del cable se integrará armónicamente en la fachada.
- E) El contenedor se situará en lugar no visible.

12. El Ayuntamiento podrá autorizar las instalaciones de pequeñas antenas sobre columnas de iluminación, columnas informativas, quioscos o cualquier otro tipo de mobiliario urbano siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- A) El aspecto de la antena se adaptará al entorno procurando conseguir el adecuado mimetismo con el conjunto y una mejor adaptación con el paisaje urbano.
- B) El contenedor en que se instalen los elementos o instalaciones complementarios deberá situarse bajo rasante. Excepcionalmente se podrá admitir otra situación siempre que se justifique suficientemente que la instalación se integre armónicamente en el paisaje y no entorpezca el tránsito.

13. Además de la documentación que acredite el cumplimiento de todos los requisitos exigidos en el presente artículo, el contenido de la documentación que deberá acompañarse a la solicitud de licencia de actividad será:

- Proyecto de instalación realizado por técnico competente, con el siguiente contenido: datos de la empresa solicitante, y de la operadora, denominación social y N.I.F., domicilio social, representante legal.
- Proyecto básico redactado por el técnico competente con información sobre: descripción de la actividad, con indicación de las fuentes de las emisiones y el tipo de magnitud de estas; incidencia de la actividad en el medio potencialmente afectado; justificación del cumplimiento de la normativa sectorial vigente; técnicas de prevención y control de emisiones de radiación no ionizante; sistemas de control de las emisiones.
- Datos de la instalación: Altura de emplazamiento; áreas de cobertura y superposición de otros emisores conocidos y presentes; frecuencias y potencias de emisiones y polarización; modulación; tipos de antena que se pretende instalar; beneficio respecto a una antena isotrópica; ángulo de elevación del sistema radiante; abertura del haz; altura de las antenas del sistema radiante, que no será inferior a 25 metros; tabla y gráfico de densidad de potencia (mw/cm²) intensidad del campo magnético (A/M) y del campo eléctrico (VIM) en polarización vertical (V) y horizontal (H) a intervalos de 20 metros hasta los 200/500 m. según los casos; plano de emplazamiento de la antena expresado en coordenadas UTM, sobre cartografía de máximo 1:2.000 —con cuadrícula incorporada en el plano deben grafarse las infraestructuras que tengan inci-

dencia sobre la evaluación ambiental—; plano a escala 1:2.000 que exprese la situación relativa a las construcciones colindantes, con alzados o secciones longitudinales y transversales que muestren la disposición geométrica del haz emisor y los inmuebles potencialmente afectados; certificado de clasificación del suelo que ocupa la instalación según el planeamiento urbanístico vigente; planos a escala adecuada que expresen gráficamente la potencia isotrópica radiada equivalente (PIRE) máximo en W en todas las direcciones del diseño; gráfico de radiación en campo cercano y campo lejano hasta 10 picowatio/cm²; justificación técnica de la posibilidad de uso compartido de la infraestructura por otros operadores; cálculos justificativos de la estabilidad de las instalaciones desde un punto de vista estructural; justificación de la utilización de la mejor tecnología en lo que se refiere a tipología y características de los equipos para conseguir la mayor minimización de los impactos visual y ambiental; descripción y justificación de medidas correctoras adoptadas para la protección contra descargas eléctricas atmosféricas y para evitar interferencias electromagnéticas con otras instalaciones; documentación gráfica, escrita y fotográfica que justifique el impacto visual, expresando claramente el emplazamiento y lugar de colocación de la instalación en relación con la finca y situación de ésta (descripción del entorno en el que se implanta, dimensiones, forma, materiales y otras características); compromiso de mantenimiento de la instalación en perfectas condiciones de seguridad; conformidad del titular del terreno sobre la que se instalarán las infraestructuras.

14. Para la solicitud de licencia de obra, el interesado deberá haber obtenido previamente la licencia de actividad, y presentar los restantes documentos exigidos con carácter general en el presente Plan.

15. El Ayuntamiento propondrá el uso conjunto de las infraestructuras por parte de las empresas operadoras. La compartición de las infraestructuras no obsta para que todas las operadoras que utilicen cada una de ellas deban solicitar la correspondiente licencia de actividad.

Subsección 1ª.g. RED DE GAS NATURAL.

Artículo 144. RED DE GAS NATURAL.

1. Las características de la red se ajustarán a lo que disponga la normativa sectorial específica.

2. Los proyectos de urbanización deberán incluir entre sus previsiones el trazado y características de la red de suministro de gas natural, del ámbito ordenado, así como su conexión a la red general.

Sección 2ª. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION.

Subsección 2ª.a. DEFINICION Y CONCEPTOS GENERALES DE LA EDIFICACION.

Artículo 145. ALINEACION.

1. Línea de edificación: Intersección del plano de fachada de la planta baja con el terreno.

2. Alineación exterior o línea de fachada: Alineación geométrica que marca la separación entre el suelo privado y la vía pública, y establece el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores a la manzana, como vías, calles y plazas. Viene dada, en los planos de ordenación, por la línea de edificación correspondiente al vial que sirve de acceso a la parcela, y únicamente se permitirá rebasar dicha alineación exterior con cuerpos volados, cuando estén autorizados por este Plan General, y a partir de la planta primera, incluida ésta.

3. Alineación interior: Establece el límite entre la parcela susceptible de edificación y el espacio no edificable, interior a la parcela o manzana, resultado de la aplicación del fondo máximo edificable.

4. Medianería: Lienzo de edificación común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

5. Las alineaciones contenidas en la documentación gráfica del presente Plan General o de aquellos documentos que lo desarrollen, tendrán carácter oficial, y diferenciarán los límites entre las superficies edificables y las que no lo son. Para el suelo no edificado, o en caso de sustitución de la edificación existente, las alineaciones serán las reflejadas en el plano correspondiente.

Artículo 146. RASANTES.

Es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados, y en ausencia de otra definición de la rasante, se considerará como tal el perfil existente, a los efectos de medición de altura.

Artículo 147. RETRANQUEOS, CHAFLANES, FRENTE Y FONDOS EDIFICABLES.

1. Retranqueos: Anchura de la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior y la línea de edificación, que debe quedar libre de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezcan otras condiciones. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

2. Separación a linderos: Anchura de la faja de terreno comprendido entre los linderos de parcela, excepto el referido a la alineación exterior, y el resto de las líneas de edificación bien sean medianerías o fachadas, medida perpendicularmente a éstas.

3. Chaflán: Es el truncado de la intersección de dos alineaciones oficiales de fachada. Tendrá el carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones que entroncan.

4. Frente de solar o parcela: Dimensión del lindero que, coincidiendo con la alineación exterior de calle de cada parcela, proporciona a la misma el acceso principal:

A) Frente mínimo: Condición que debe cumplir el frente de un solar, para que el mismo sea edificado separadamente.

B) Frente máximo: Longitud máxima de fachada a viario, a efectos de que las edificaciones fraccionen su altura, volumen, apariencia y ritmos edificatorios. En determinadas circunstancias y Ordenanzas, podrá establecerse tal dimensión.

5. Fondo edificable: Parámetro que se establece en el planeamiento y que señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta. Las cotas indicadas en los planos o las consignadas en la normativa de cada zona se entenderán iguales para toda la manzana, salvo cuando, excepcionalmente, se indicase lo contrario.

Artículo 148. PARCELAS Y PATIOS.

1. Parcela: Superficie de terreno deslindada como unidad predial.

2. Parcela edificable: Parte de parcela comprendida dentro de las alineaciones exteriores, alineaciones interiores, y linderos restantes, o las que resultaren de los proyectos de reparcelación o normalización de fincas, y fueran destinadas para ser ocupadas por la edificación, conforme al presente Plan General.

3. Parcela mínima: Condición de superficie mínima que debe cumplir una parcela para ser edificada separadamente.

4. Linderos: Líneas perimetrales que delimitan la parcela.

5. Patio de parcela o de luces: Espacio libre situado dentro de la parcela edificable y rodeado por la edificación principal.

6. Patio de manzana: Espacio libre interior de las manzanas, definido y limitado por las alineaciones interiores.

Artículo 149. OCUPACION.

1. Ocupación: Porcentaje de superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada por la edificación. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima, si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación. A efectos de su cómputo, no contabilizarán aquellas construcciones bajas destinadas a garaje-aparcamiento.

2. Superficie ocupada: Superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal, y que no podrá ser superior a la ocupación máxima.

3. Superficie libre de parcela: Parte restante de la parcela, excluida la superficie ocupada.

Artículo 150. EDIFICABILIDAD.

1. Coeficiente de edificabilidad: Cociente entre la superficie máxima construable sobre rasante y la superficie de la parcela o solar, expresado en m²/m².

2. El coeficiente de edificabilidad podrá ser neto o bruto según se tome la superficie neta de la parcela, es decir, la resultante de las alineaciones exteriores e interiores, o la superficie total de la actuación incluyendo las áreas de cesión.

3. Superficie máxima edificable: Superficie edificable en función del coeficiente de edificabilidad fijado expresamente para cada zona o, cuando éste no se fije, por la aplicación directa del resto de los parámetros normativos: fondo edificable, superficie ocupada, altura, etc., medida según dispone el Decreto 39/1998, de 25 de junio.

4. En las zonas de vivienda colectiva no se computarán a efectos de edificabilidad los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanos libres al acceso público, ni las instalaciones generales del edificio, y los espacios destinados a garaje-aparcamiento o a trasteros, si se sitúan en sótano o semisótano. Tampoco se contabilizan las instalaciones generales ni los trasteros o tendedores cuando se sitúan en el espacio bajo cubierta. Cualquiera de los elementos citados se contabiliza si tienen una situación distinta a la indicada.

5. Superficie total construida: Suma de superficies construidas en todas las plantas por encima de la rasante de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, medida según dispone el Decreto 39/1998, de 25 de junio.

Artículo 151. ALTURAS.

1. Altura reguladora: Distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación al encuentro del alero con la fachada del edificio,

medida en el punto medio de la alineación exterior, sin vuelos; caso de no existir alero, se asimilará la altura reguladora a la altura de coronación que se define en el número siguiente. Cuando en las Ordenanzas se indique la altura reguladora en plantas, se entiende incluida la baja y excluidos los semisótanos.

2. Altura de coronación: Que es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta, si los hubiese.

3. Altura total: Que es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

4. Si la rasante tuviese pendiente se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente o se establezca en la correspondiente Ordenanza, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción.

5. Por encima de la altura máxima reguladora, y salvo mayor limitación en las Ordenanzas, podrán admitirse, con carácter general las siguientes construcciones:

A. Barandillas y remates decorativos, con una altura en fachada no superior a 1 metro, construcciones auxiliares como depósitos, claraboyas, cajas de escalera, torreones de ascensor, petos de terrazas y elementos técnicos de las instalaciones del edificio, con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano teórico a 45° que se apoye en la arista superior del extremo del forjado de techo de la última planta, trazado desde la fachada a vial y desde la que define el fondo edificable, con un límite de altura de 4,50 metros en su punto más alto.

B. También podrá salirse de la altura reguladora un elemento arquitectónico de esquina a modo de torre y que con una planta más y una superficie máxima construida de 25 m² esté vinculado como uso a la planta inferior y demuestre que su formalización se hace al objeto de conseguir una resolución urbanística al modo clásico del edificio en esquina.

C. En las buhardillas, el plano rectangular frontal en el que se abre la ventana podrá alcanzar una dimensión máxima de 2 metros de ancho, pudiendo estar al mismo tiempo dicho plano alineado con el plano de fachada; la separación mínima entre buhardillas será de 2,5 metros. Para los casos en que el espacio bajo cubierta se utilice como vivienda se permitirá tanto en la fachada principal como en su opuesta, y situadas sobre el eje de las mismas, que uno de los cuerpos de la buhardilla llegue a un ancho máximo de 3,00 metros.

6. Sobre la altura máxima total no podrán admitirse construcción alguna con excepción de:

A. Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con la alturas que en orden a su correcto funcionamiento, determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación y en su defecto, el buen hacer constructivo.

B. Los paneles de captación de energía solar.

C. Equipos receptores de TV-FM.

7. Altura libre de planta: Es la distancia vertical ente la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara superior del pavimento terminado de la planta situada inmediatamente por encima o por debajo.

8. Altura libre de piso: Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo, si lo hubiere.

9. La altura libre de la planta baja será de 3,00 metros como mínimo y de 4,50 metros como máximo. En la vivienda unifamiliar la altura libre mínima de planta baja podrá llegar a ser hasta de 2,50 metros.

10. La altura libre en todas las plantas superiores nunca bajará de 2,50 metros ni rebasará de 3 metros.

11. La altura libre en aprovechamientos habitables por encima de la última planta completa permitida, y situados bajo cubierta inclinada, podrá bajar hasta el valor de 1,50 metros cuando el cielorraso repita la inclinación de cubierta, siendo sus valores los generales de las restantes plantas distintas de la baja en caso de cielorrasos horizontales.

12. La altura libre en sótanos y semisótanos se atenderá a las disposiciones del Decreto 39/1998, de 25 de junio.

Artículo 152. PLANTAS.

1. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

2. La regulación de este Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

A. Semisótano: Se entiende por planta semisótano la situada inmediatamente por debajo de la planta baja que utiliza la diferencia entre las alturas libres exterior e interior de la planta baja para tomar iluminación y ventilación natural del exterior.

El desnivel entre la rasante exterior y el techo del semisótano deberá ser tal que permita físicamente realizar ventanas de altura no inferior a 0,50 m. y cumplir las condiciones higiénicas propias del uso de que se trate.

Este nivel de la construcción sólo podrá utilizarse para estacionamiento de vehículos, trasteros o instalaciones generales del edificio, salvo en el caso en que forme parte de un local que se desarrolle, además, en planta baja, y no proceda de la dotación obligatoria de plazas de estacionamiento.

Cuando el semisótano funciona conjuntamente con la planta baja, puede destinarse a su mismo uso si su altura libre interior es de al menos 3,00 metros, y sólo a usos accesorios del principal si no alcanza esa altura.

En edificios construidos antes de la entrada en vigor del presente Plan General se considerarán como semisótanos a los que cumplan las condiciones anteriores, siempre que la planta situada sobre ellos pueda ser considerada como planta baja. Si el supuesto semisótano existente rebasa de 2,0 metros de altura libre exterior, pasará él mismo a considerarse como nivel básico de planta baja, con independencia de la posición de su suelo interior respecto de la rasante.

Las condiciones anteriores serán de aplicación exclusivamente bajo la proyección de la planta baja; fuera de la misma, ningún punto del edificio puede rebasar la rasante, debiendo configurarse en su caso en planta sótano. A los efectos, si la rasante exterior a la hora de solicitar licencia es consecuencia de movimientos de tierras no autorizados, y la referencia tenga que ser la cota real del terreno y no la resultante del planeamiento, se tomará como nivel de terreno original el anterior a los movimientos de tierras, si está reflejado en planos topográficos, y, si no lo estuviera, deberá específicamente fijarlo el Ayuntamiento para ese caso concreto. En este caso, la aprobación de las rasantes consideradas o en su caso su señalamiento por parte de los Servicios Municipales será condición indispensable para la obtención de la licencia de edificación.

B. Sótano: Se entiende por planta sótano toda planta situada por debajo de la planta baja y de las rasantes en el perímetro de la edificación, o sobresaliendo por encima de dichas rasantes en menor cuantía de la que se exige para los semisótanos.

Los usos en sótanos serán los mismos y con las mismas condiciones que se han fijado para los semisótanos, pero para poder desarrollar el mismo uso de la planta baja en sus aspectos principales y no accesorios, además de mantener una altura libre interior no inferior a 3,00 metros deberá carecer de techo y, por tanto, conectarse directamente en vertical con la planta baja, en al menos el 50% de su superficie en planta. Dentro de esa zona sin techo podrán contabilizarse las escaleras de unión entre los dos niveles.

No se limita el posible número de sótanos, pero sí la posibilidad de utilidades relacionadas con la planta baja, que nunca alcanzarán más allá del primer sótano o semisótano existente (primera planta debajo de la baja).

Cuando en la primera planta por debajo de la baja existan condiciones de semisótano tan sólo en algunas partes del perímetro, contando el resto con condiciones de sótano, el límite entre ambas zonas se considerará la línea de igual distancia a las partes del perímetro con diferentes condiciones. (Y por tanto, la perpendicular al perímetro si la transición de condiciones se produce dentro del mismo frente).

C. Baja: Planta que en más de un 50% de su superficie edificada está enrasada o ligeramente elevada sobre la cota de referencia del edificio.

D. Piso: Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

E. Bajocubierta: Planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta de piso y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Subsección 2ª b. CONDICIONES DE LAS PARCELAS Y EDIFICIOS.

Artículo 153. CONDICIONES GENERALES.

1. Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno, y que se detallan en el presente Plan General.

2. Las condiciones que determina el presente Plan General son de aplicación tanto en obras de nueva planta como en aquellas que impliquen modificación de los paramentos que componen la edificación existente.

3. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en este título, según el uso a que se destinen el edificio o los locales.

4. En Suelo Urbano, la edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que el presente Plan General establece para cada Área de Ordenanza, o las que establezca el instrumento de planeamiento que lo desarrolle. No obstante, se podrán autorizar las edificaciones en parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima, u otras condiciones dimensionales, siempre que no procedan de segregación previa, y si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar, y no existe la posibilidad de agrupación con otras colindantes.

Artículo 154. *CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.*

1. Las condiciones de volumen y forma son las condiciones que definen la organización de los volúmenes y la forma física de las construcciones.

2. Cuando, por las necesidades de la edificación o por las características de la rasante o del terreno en que se asienta, deba escalonarse la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la componga, sin que dicho escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

3. Las alturas máximas totales en metros se obtendrán, en todos los casos en que no se fijan directamente, aplicando al número de plantas permitido, las correspondientes alturas libres de piso, y sumando a éstas el grosor de los forjados de separación de plantas que será, el impuesto por las razones constructivas correspondientes, y siempre que se trate de forjados normales; no pudiéndose computar en el grosor de forjado posibles elementos sobresalientes, como pudieran ser cerchas, vigas en celosía o estructuras espaciales tridimensionales.

4. A los efectos de cálculo de la altura para la determinación de la obligatoriedad de provisión de ascensor, se considerará un espesor de forjado de 30 centímetros, a falta de solado, y una altura interior útil entre forjados de 2,60 metros para uso de vivienda.

5. Las alturas que se señalan en los planos de ordenación se entenderán referidas a la calle principal de acceso. Caso de edificios de acceso único que den frente a dos o más calles, podrá considerarse la altura permitida en la calle de acceso siempre que ello no de lugar a un mayor número de plantas, ni se configure sobre rasante de alguna de las calles una nueva planta por debajo de la de acceso, en cuyo caso el edificio deberá escalonarse.

6. La normativa emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

A. Edificación unifamiliar aislada: La que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes y constituye una única vivienda.

B. Edificación agrupada, en hilera o adosada: La variante de construcción entre medianeras cuando la edificación se destina a usos residenciales en que la proporción entre unidades de vivienda y número de parcelas es 1:1. La edificación pareada constituye un caso particular de sólo dos viviendas adosadas.

C. Edificación abierta: Es aquella que tiene huecos en todas sus fachadas y que, surgiendo exenta, guarda retranqueos mínimos de la mitad de su altura y de su altura completa respecto a los colindantes y a otras edificaciones, respectivamente, salvo en los fondos en que esté definida gráficamente este tipo de edificación.

D. Edificación en manzana cerrada: Es aquella que ocupa toda la parcela excepto los patios de manzana y de parcela. No se fijan retranqueos a linderos y el patio de manzana viene definido por el fondo máximo edificable.

E. Nave: Edificación, aislada o en hilera, dedicada a uso industrial o de almacenamiento.

Artículo 155. *CONDICIONES DE CALIDAD HIGIENICA Y AMBIENTAL.*

1. Compatibilidad de actividades.—En los suelos urbanos solamente podrán instalarse actividades autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2.414/1961, de 30 de noviembre), o que dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Lugares de observación de las condiciones.—El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado, en sus efectos ambientales, por las prescripciones que señala el presente Plan General. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

A. En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas.

B. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.

C. En el perímetro de local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores o similares.

3. Contaminación atmosférica.—No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

En particular, para los generadores de calor, el índice máximo de opacidad de humos será de uno en la escala de Ringelmann o de dos en la escala de Bacharach, pudiendo ser rebasados, en instalaciones que utilicen combustibles sólidos, por un tiempo máximo de media hora al proceder a su encendido.

4. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.—Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

5. Protección contra incendios.—Será de aplicación la Norma Básica de Protección contra Incendios en los Edificios (NBE.CPI-96). En usos industriales será de aplicación el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales, Real Decreto 786/2001, de 6 de julio. O, en su caso, las normas que los sustituyan.

6. Aislamientos.

6.1. Aislamiento térmico y acústico. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin, los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento térmico y acústico fijadas por las Normas Básicas de la Edificación sobre Condiciones Térmicas (NBE.CT-79) y Condiciones Acústicas (NBE.CA-88), o las normas que las sustituyan.

6.2. Barreras antihumedad. Todo local deberá ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos singulares que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones Térmicas en los Edificios (NBE.CT-79), o las normas que las sustituyan.

7. Local exterior.—Deberán cumplir las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

A. Dar sobre una vía pública, calle o plaza.

B. Reaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.

C. Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la Ordenanza zonal que le sea de aplicación.

8. Iluminación.

8.1. Todas las piezas habitables de las viviendas dispondrán de ventanas con una superficie acristalada de acuerdo a lo establecido en el Decreto 39/1998, o en su defecto, la que establezcan las Normas de Diseño en vigor.

8.2. Los locales correspondientes a usos distintos del de vivienda, que estén destinados a la permanencia de personas, deberán contar, 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.

8.3. Toda ventana estará situada de tal forma que se cumplan las condiciones mínimas reguladas para linternas rectas e incluida en un paño de fachada que en conjunto tenga, al menos, un ancho de tres metros.

9. Ventilación.

9.1. Para garantizar al usuario de viviendas la posibilidad de ventilaciones instantáneas, con independencia de sistemas de ventilación adicionales, se requerirán superficies practicables de las ventanas de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 39/1998, o en su defecto, la que establezcan las Normas de Diseño en vigor.

9.2. Los cuartos de aseo podrán ventilarse mediante conducto homologado de ventilación forzada, estática o dinámica.

9.3. 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 normativa sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo.

9.4. Los usos situados en planta baja y bajo rasante, si son diferentes de los de las plantas superiores, deberán contar con conductos de ventilación forzada independientes de los de dichas plantas. Así, en los edificios de vivienda colectiva en que se prevea el destino de sótanos a garaje, plantas bajas a locales comerciales, o ambos, deberán contar desde su construcción de nueva planta con ese tipo de ventilaciones, y dispuestas independientemente de las de los usos de plantas superiores, si estos las precisan.

9.5. Los conductos de la planta de uso comercial se realizarán aunque se desconozca el tipo de comercio que va a realizarse o aunque éste se conozca y no lo precise, pues en sucesivos cambios de uso esa instalación puede mostrarse precisa e imposible de realizar a posteriori.

10. Pieza habitable.

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

10.2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan para los locales exteriores. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se

desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

10.3. En viviendas, los únicos locales que quedan excluidos de la consideración de habitables son los cuartos de baño y aseo, los trasteros o despensas o locales de almacenaje de utensilios, y los pasillos y vestíbulos. En cuartos de baño o aseo se admite la ventilación por tipo forzado, siempre que las chimeneas rebasen la altura de cubiertas y obstáculos en las proporciones necesarias para su correcto funcionamiento y se instalen rejillas de ventilación en las puertas de la pieza, a fin de facilitar el tiro. En los restantes usos residenciales la clasificación se hará por analogía con lo expresado para vivienda.

10.4. No podrán instalarse en sótano piezas habitables.

11. Patio.

11.1. Se entenderá por patio el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio, o a crear en el interior del edificio o de la parcela espacios libres privados con jardinería. Según sus características se distinguirán los siguientes:

A. Patio de manzana: Espacios que quedan delimitados por las alineaciones interiores de las manzanas.

B. Patio de parcela: Aquéllos que se sitúan dentro de la superficie del solar o finca que ocupe el edificio. Los patios de parcela se clasifican en los siguientes tipos:

- Patios interiores.
- Patios exteriores o abiertos.
- Patios ingleses.

11.2. La adscripción de un patio a una determinada categoría de las descritas, así como la medición de la altura de los mismos, de sus dimensiones en planta, etc., se ajustará a las prescripciones del Decreto 39/1998, sobre Normas de Diseño en Edificios Destinados a Vivienda, o precepto que lo sustituya. Las obras de ampliación permitidas por este Plan General, por adición de nuevas plantas de piso sobre edificios ya construidos, requerirán, para el otorgamiento de la licencia de obras, la adecuación de las dimensiones de los patios de luces de las plantas ya edificadas a las condiciones mínimas de tamaño y forma exigidas por este Plan General.

11.3. Los patios de manzana, sin embargo, cumplirán las dimensiones que quedan reflejadas en los Planos de Ordenación del Suelo Urbano. El planeamiento que desarrolle este Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

11.4. Los patios ingleses cumplirán las dimensiones de los patios de parcela cerrados, estarán dotados de protecciones adecuadas, y no podrán situarse en alineaciones de calle, salvo en el caso de edificios de vivienda unifamiliar.

11.5. Los retranqueos en fachada con fondo igual o inferior a 1,50 metros no se considerarán, a estos efectos, patios abiertos.

11.6. Cualquier tipo de patio contará con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos, contando con las debidas medidas de seguridad (rejillas o cerraduras, etc.).

11.7. Con carácter general, existe la posibilidad de cubrir un patio conforme a las disposiciones del Decreto 39/1998. En las zonas de uso característico residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela salvo si este espacio es utilizado para cumplimentar las dotaciones de aparcamiento que es preceptivo en los suelos residenciales. Esta construcción se regulará en la Ordenanza de zona correspondiente.

11.8. Son patios mancomunados los de parcela que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas de patio. A tal efecto, podrán separarse en planta baja mediante rejillas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica. Las normas de los patios mancomunados serán las mismas. La mancomunidad deberá establecer, constituyendo mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de la Propiedad, que no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

11.9. Con carácter general, los patios no se considerarán a efectos del cómputo de la superficie edificable.

12. Luces rectas.—Ningún plano de fachada distará de otro opuesto a él una dimensión inferior a la establecida para los patios de parcela, y nunca será inferior a 3 metros y a 1/3 de la altura del edificio medida desde la base del hueco cuyas luces han de salvaguardarse.

13. Niveles sonoros.—Los niveles máximos de ruido en cada uno de los usos y situaciones definidos por este Plan General, serán los que se desprenden de la normativa específica en vigor, o aquella que la sustituya.

14. Vibraciones.

14.1. Los valores máximos tolerables de vibraciones medidas en Pals (Vpals = $10 \log 3.200 A^2 N^3$, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) serán:

A. Junto al generador de vibraciones, 30 Pals.

B. En el límite del local en el que se encuentre ubicado el generador de vibraciones, 17 Pals.

C. Al exterior del local y en la vía pública, 5 Pals.

14.2. Tanto a efectos de transmisión de ruidos como de vibraciones, no se permite el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier órgano móvil, en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier tipo o actividad. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos.

15. Vertidos industriales.—Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 138 del presente Plan General.

16. Energía nuclear.—Las industrias de tratamiento de materiales radioactivos, las centrales eléctricas que funcionan a base de energía nuclear y las instalaciones de reactores y experiencias nucleares quedan totalmente prohibidas en el término municipal de Cangas de Onís.

17. Supresión de barreras arquitectónicas.—Será preceptivo para la obtención de licencia el cumplimiento de la Ley 5/1995, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas. De la obligación anterior, quedan únicamente excluidas las reparaciones que exigieran la higiene, el ornato y la normal conservación de los inmuebles existentes, así como las obras que afecten a edificios catalogados para su conservación y que por sus características no sean susceptibles de adaptación.

18. Servidumbres.—Los propietarios de solares o parcelas en los que haya servidumbre de paso u otras cualesquiera, deberán respetarlas al realizar nuevas edificaciones, salvo acuerdo con los titulares de las mismas. Si la servidumbre es de paso hacia instalaciones o edificaciones interiores existentes, ésta deberá medir un ancho mínimo de 3 metros en toda su longitud. En el caso de que actualmente resultase inferior, vendrán obligados a retranquear la edificación la mitad del ancho que falta para cumplir el ancho mínimo, si la servidumbre se encuentra situada dentro de la propia parcela o solar. Si la servidumbre es de paso y la fachada medianera colindante no tiene huecos del tipo de los de habitaciones vivederas o cocinas, se podrá edificar sobre la servidumbre, dejando una altura libre mínima de 4 metros y respetando los huecos de ventilación que pudieran existir en la fachada contigua por medio de pozos de ventilación.

Artículo 156. *CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS.*

Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva planta y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

1. Evacuación de aguas residuales.

1.1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación, sobre la base de criterios indicados en la normativa correspondiente, y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales.

1.2. En Suelo Urbano deberán acometer forzosamente a la red general a través de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

1.3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamiento colectivo, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

2. Abastecimiento de agua potable.

2.1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a 250 litros por habitante.

2.2. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de su suministro.

3. Suministro de energía eléctrica.

3.1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica, conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

3.2. En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

3.3. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las tensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

4. Combustibles líquidos.

4.1. Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que le es propia, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos hasta los niveles que se consideren adecuados según los baremos vigentes.

4.2. Los cuartos de calderas cumplirán la normativa técnica aplicable en función del tipo de instalación de que se trate.

5. TV-AM/FM-Servicio de correos.

5.1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

5.2. 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.

5.3. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectiva y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radio difusión.

5.4. Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

6. Salidas de humos.

6.1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque sea con carácter provisional.

6.2. En el proyecto de edificación correspondiente, se preverá la evacuación de las plantas bajas y sótanos, dejando los conductos correspondientes a cubierta.

6.3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

6.4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo 1 metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a 8 metros.

6.5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

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

7. Evacuación de residuos sólidos.

7.1. Todos los edificios ocupados por más de una familia, y los destinados a usos urbanos no residenciales, contarán con un local para cubos de basura, con ventilación directa al exterior, con una capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios (1 cubo por cada 5 viviendas).

7.2. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliaria, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido, por cuenta del titular de la actividad, conforme a las condiciones siguientes:

- A. El proyecto de formación de un vertedero controlado, debe prever la recuperación del paisaje una vez clausurado el vertedero.
- B. Para evitar la contaminación por lixiviados de acuíferos y/o cursos de aguas superficiales, se ubicará el vertedero en una zona impermeable, o se impermeabilizará el terreno mediante arcilla, gunitado u otros productos; igualmente, se impermeabilizará la superficie del vertedero para evitar que se produzcan infiltraciones.
- C. Se instalarán los sistemas de ventilación (zanjas, tubos, u otros) para dispersar el metano y otros gases que pudieran formarse.
- D. Para evitar olores molestos, se elegirá un emplazamiento protegido de los vientos dominantes que puedan llevar el olor hacia los núcleos habitados o hacia lugares transitados, cubriendo diariamente los residuos depositados, y añadiendo compuestos desodorantes.
- E. Deberán desbrozarse los alrededores del vertedero para evitar incendios y su propagación a las áreas colindantes. En el vertedero no han de producirse

combustiones, debiendo evitarse la ignición espontánea mediante la extensión, compactación y cubrimiento diario, con tierra, de los residuos.

F. Para evitar la proliferación de animales se procederá al cubrimiento diario de los desechos y al vallado del recinto.

G. Para evitar o minimizar el impacto visual, se elegirán emplazamientos con escasa intervisibilidad, y se formarán barreras arboladas o aprovecharán las preexistentes.

8. Climatización.

8.1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire, pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor capaz de mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

8.2. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

9. Elevación.

Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los 10,75 metros entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.

10. Dotación de aparcamiento.

10.1. Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto este Plan General en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en el mismo se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso. Se tendrá en cuenta, asimismo, la Ley 5/1995, de 6 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

10.2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

10.3. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias ni sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio. Del mismo modo se podrá proceder, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en estacionamiento público próximo, cuando la disposición de la dotación de las plazas de aparcamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

10.4. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, son inseparables de estos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal, con lo que deberán quedar permanentemente vinculadas a su finalidad en todas las modificaciones que pueda sufrir la edificación. Igualmente, quedarán vinculadas permanentemente las plazas de garaje de los edificios existentes, en el número exigido por este Plan General.

10.5. Los garajes, sean de índole individual, colectivo, o público, cumplirán como mínimo los siguientes requisitos, al margen de aquéllos otros que les imponga la legislación sectorial en vigor:

- A. Cuando el solar sobre el que va a edificarse es medianero con un edificio preexistente, dotado de entrada a garaje sita en la esquina de la fachada colindante con él, se elegirá forzosamente ese lateral para trazar la entrada al garaje.
- B. Cuando el solar sobre el que va a edificarse es medianero, por un lado con un edificio preexistente que no esté en el caso descrito en el punto anterior, y por otro con un solar aún no edificado, se elegirá ese segundo lateral para trazar la entrada del garaje.
- C. El sistema de ventilación deberá garantizar la no acumulación de vapores o polvos nocivos en las partes bajas, cuando se verifique artificialmente mediante conducciones independientes del resto del inmueble, y dimensionarse para garantizar 3 renovaciones por hora. Cuando se verifique mediante aberturas al exterior éstas deberán ser de sección equivalente al 5 por mil de la superficie del local, si están en fachadas opuestas, o 10 por mil en otro caso.
- D. Los garajes estarán, en materia de protección contra incendios, a lo dispuesto en la NBE CPI/96,0 norma que lo sustituya, y demás normativa legal al respecto.

E. Queda prohibida la implantación en los garajes de surtidores de gasolina o almacenes de carburante y materiales combustibles.

Subsección 2ª.c. CONDICIONES DE COMPOSICION Y ESTETICA.

Artículo 157. *CONDICIONES GENERALES.*

1. En aquéllas de sus determinaciones no exentas de definición normativa, las Ordenanzas estéticas serán de obligado cumplimiento, salvo cuando por falta de definición suficiente del principio estético a que se refiera la regulación específica se deba estar a lo que al respecto determinen los servicios correspondientes de la Administración competente en la materia y, en particular, la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Cangas de Onís.

2. Con carácter general, las edificaciones de nueva planta y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 138 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, y 92 de la Ley sobre Régimen del Suelo del Principado de Asturias. A tal fin 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. Estas condiciones generales tienen carácter acumulativo con las que se señalan en otros apartados de este Plan General.

3. Todos los paramentos exteriores de una edificación deberán tratarse con suficiente nivel de calidad. Las medianerías entre distintas edificaciones deberán tratarse de igual forma que las fachadas exteriores siempre y cuando a la concesión de la licencia de primera ocupación del edificio cuya medianera o medianeras deban quedar vistas no exista solicitud de licencia de obras por parte de alguno de los colindantes que implique la ocultación total de dichos paramentos. Las medianerías resultantes de la distinta altura entre edificios colindantes se tratarán de igual forma.

4. En aquellos casos en que la pendiente de la calle pueda dar lugar a la aparición de una planta más sobre uno de los extremos, los edificios se ajustarán a la parcelación existente y al perfil de la calle, con frentes compositivos unitarios máximos de 30 m, en los cuales se medirá la altura dada para la zona.

5. No se permitirá el asentamiento de viviendas prefabricadas, desmontables o no, cuya tipología y sistema constructivo no haya sido expresamente aprobado por el Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias de fecha 13 de abril de 1994 (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias de 13 de mayo de 1994).

6. Queda terminantemente prohibida la instalación de casas móviles o caravanas en todo el término municipal fuera de los campamentos de turismo, garajes o lugares de guardería cerrados.

Artículo 158. *INTERVENCION SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.*

1. Se distinguirán dos situaciones, según que el edificio objeto de la actuación esté catalogado o no.

2. Intervención sobre edificios catalogados:

A. Obras de restauración, consolidación o reparación: 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 obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

B. Obras de reestructuración: Las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.

C. Obras de ampliación: La solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniendo los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido.

3. Intervención sobre edificios no catalogados:

A. 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.

B. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos desordenados de terrazas, el Ayuntamiento podrá ordenar la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

C. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de 3,0 metros de altura sobre la rasante de la acera. Asimismo, ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extrac-

tores, podrá sobresalir más de 30 centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

Artículo 159. *PLANTAS BAJAS.*

1. Se permiten viviendas en planta baja. A tal efecto, con carácter general se permite que la edificación tenga la planta baja a 1,5 metros, como máximo, por encima de la cota media de la calle.

2. Los zócalos serán del material del pavimento exterior, o del de la fachada, y su altura máxima será de 1,5 metros.

3. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiendo ser tratada en el proyecto de edificación que se presente a petición de licencia.

4. Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción, si cumple las condiciones siguientes y no lesiona los valores ambientales del lugar:

A. Que la planta esté situada a nivel de la vía pública, y esté en continuidad con la misma.

B. Que no tenga cerramiento alguno y su uso sea público, debiendo así inscribirse en el Registro de la Propiedad, constituyéndose la oportuna servidumbre de paso para acceso al edificio.

C. Que pueda ser de utilidad para paliar déficit de espacios públicos de recreo y expansión.

D. No se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo, el ancho interior libre del soportal será igual o superior a 2,5 metros, y su altura la que le correspondiere a la planta baja del edificio, según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

5. En planta baja, la alineación exterior, o la de la fachada retranqueada en caso de soportales, no podrá rebasarse con salientes superiores a 15 cm. con ninguna clase de decoración de locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor a 1,0 metro, no será permitido saliente alguno en planta baja sobre la alineación exterior.

Artículo 160. *MEDIANERIAS.*

1. No se permitirán medianerías al descubierto, debiendo ser tratadas con los mismos materiales de fachada, si no se dieran los supuestos del apartado 3 del presente artículo.

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

3. En los casos de edificación entre medianerías, la edificación guardará, siempre que lo permita el Plan General, cornisa con cualquiera de los edificios colindantes.

Artículo 161. *CUBIERTAS.*

1. Las cubiertas serán inclinadas con encuentros regulares, no pudiendo aparecer encuentros verticales. Se permite el uso residencial del bajo cubierta en el Suelo Urbano, de forma independiente, aún cuando dicho uso no se produzca como prolongación de la vivienda situada en la última planta.

2. No se autoriza el empleo de cubiertas planas, salvo en las edificaciones industriales situadas en el interior de polígonos o áreas de uso exclusivamente industrial, y en las edificaciones auxiliares, no visibles desde viales o espacios públicos, que autorice este Plan General. Se autoriza asimismo el empleo de cubiertas planas para cubrir aquellos cuerpos de edificación en planta baja no coincidentes con la ocupación de las plantas superiores.

3. Las cubiertas de los edificios se realizarán mediante el trazado de uno o más faldones inclinados cuyo encuentro entre sí se resolverá mediante caballetes horizontales o limas, pero en ningún caso mediante paramentos verticales.

4. La pendiente de cubierta estará comprendida entre el 30% y el 75%, a no ser que se siga la inclinación justa de uno de los colindantes que haya edificado previa la obtención de la pertinente licencia.

5. Ningún faldón de cubierta superará en su cumbrera la altura de 4,5 metros, medidos respecto del nivel del forjado de la última planta.

6. En edificaciones tradicionales sometidas a obras de restauración, reforma o ampliación se empleará como material de cubierta la teja cerámica curva. En edificaciones de nueva planta se autorizará, además el empleo de tejas curvas o mixtas cuyo material y color presente texturas y entonaciones similares.

Artículo 162. *PROTECCION DEL ARBOLADO.*

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.

4. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte. Los patios de manzana de nueva creación deberán ajardinarse al menos en un 50% de su superficie.

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado, y hasta una altura mínima de 180 centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

Artículo 163. SALIENTES Y ENTRANTES EN LAS FACHADAS.

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas, cubiertas, y cuerpos volados cerrados.

2. Responden a las siguientes definiciones y dimensiones máximas:

A. Se entiende por balcón, el vano individualizado que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior desde la fachada, con profundidad inferior a 45 centímetros, y cuya anchura no supere en más de 30 centímetros la del vano. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

B. Se entiende por balconada, al balcón corrido común a varios vanos.

C. Se entiende por terrazas, los espacios carentes de cerramiento, entrantes o salientes respecto al plano de fachada, cuando en el último caso superen la dimensión establecida en el apartado A anterior.

D. Se entiende por mirador, el vano de anchura inferior a 2,5 metros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de 75 centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor en 30 centímetros al ancho del vano.

E. Cuerpos volados cerrados, son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados. El concepto incluye como caso particular la tipología de galería.

3. Cada zona de Ordenanza regulará el tipo y saliente máximo de los cuerpos volados, al margen de las disposiciones del apartado 12.1. para cada una de las tipologías.

4. En edificación aislada los vuelos no podrán ocupar los límites que la normativa de la zona señale para el retranqueo y separación a linderos.

Artículo 164. TOLDOS, MARQUESINAS, CORNISAS Y SALIENTES.

1. Son elementos constructivos que, sobresaliendo de la alineación exterior, sirven para proteger de los elementos naturales, realzar y significar accesos, huecos o impostas de fachadas, atraer la atención o proporcionar seguridad. Deberán en cualquier caso respetar el arbolado y otros elementos del mobiliario urbano.

2. Toldos. La altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de 2,5 metros, y el saliente máximo será inferior en 0,5 metros al ancho total de la acera. Se permiten en todas las plantas de los edificios, y deberán cumplir las condiciones siguientes:

A. En plantas bajas, los toldos tendrán un color uniforme en cada establecimiento.

B. La instalación de toldos sobre cualquiera de las plantas de piso deberá someterse a un estudio conjunto de toda la fachada, y guardará uniformidad de materiales y colores, aún cuando éstos puedan diferir de los toldos de la planta baja.

C. En cualquier situación, el color de los toldos deberá ser neutro, en la medida de lo posible, y no será utilizado como soporte de rótulos publicitarios de ningún tipo.

D. La instalación de toldos sobre cualquier planta de una fachada deberá corresponderse con uno o varios de los huecos existentes en la misma, y su anchura se ajustará estrictamente a la del vano al que complementa, sin que un mismo toldo pueda abarcar más de un vano.

E. Su disposición será tal que impida la ocultación de cualquier elemento decorativo o configurador de la fachada, por lo que deberán situarse inmediatamente por debajo del dintel del hueco (válido tanto para dinteles curvos como rectilíneos), recercándolo mediante cierre lateral si se quiere, o bien a una altura intermedia del vano (como por ejemplo, bajo un elemento superior horizontal en vanos rectangulares, o a la altura del arranque del arco en vanos de dintel curvo).

F. La instalación de toldos en fachada estará sometida a la previa solicitud de licencia que, firmada por el titular o su representante, deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

- Plano de emplazamiento del toldo a instalar.

- Croquis acotado, a escala no inferior a 1/100, de las características de la instalación, con la relación de los diferentes elementos que lo constituyan, incluso los de soporte y anclaje con vistas frontal y lateral.

- Dos fotografías de la fachada de 10 x 10 cm., en una de las cuales, al menos, se hará un montaje de la instalación a colocar.

3. Marquesinas. Se prohíbe la construcción de marquesinas, excepto cuando se incluyan como parte del proyecto del edificio, en obras de nueva planta o, cuando en caso de intervención sobre edificaciones existentes, se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, salientes y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales. En todo caso, deberán cumplir las condiciones siguientes:

A. Sólo se permiten en planta baja, tendrán cubierta plana, y deberán resolver por su cuenta la evacuación hasta la red de las aguas pluviales.

B. La altura libre mínima desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a 300 centímetros y, en todo caso, no rebasará la cota de forjado de techo de la planta baja, salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente. El saliente será inferior en 0,5 metros al ancho total de la acera, y su canto máximo será de 35 cm.

C. Excepto en fachadas pertenecientes a calles de pendiente elevada, la instalación de una marquesina sobre un edificio cuyo colindante ya estuviese dotado de dicho elemento obligará al nuevo edificio a prolongar en continuidad la cota del plano inferior de la marquesina preexistente, aún cuando el canto o grosor de la nueva, y los materiales de acabado, pudieran ser discordantes e individualizados para cada una de ellas. Si se diese la circunstancia de preexistencia de sendas marquesinas en fachada sobre cada uno de los colindantes, a distinta altura, el paramento frontal de la nueva, al margen de su canto efectivo, deberá aproximarse a la cota inferior del frente de una de ellas, y a la superior del frente de la otra.

En uno u otro caso, la valoración de la conveniencia de adaptarse a la pendiente de la calle se sujetará al criterio de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

D. Longitudinalmente, la marquesina deberá recorrer todo el frente de fachada de un edificio o, caso de que se trate de una esquina de calle, al menos una de las fachadas.

E. Los materiales, colores, y texturas de las marquesinas deberán armonizar con los de la planta baja del edificio, admitiéndose en todo caso soluciones en madera, metal, piedra, vidrio o combinaciones de estos materiales.

F. Si por razones constructivas o estéticas se dispusiesen tirantes de atado por encima de la marquesina, éstos no acometerán a la fachada a una altura superior a la de los antepechos de las ventanas.

G. En ningún caso, la instalación de una marquesina sobre un edificio preexistente, o la previsión de dicho elemento en un edificio de nueva planta, dará lugar al uso de la misma como terraza o prolongación de la planta primera de dicho inmueble.

H. La instalación de marquesinas sobre fachadas existentes estará sometida a la previa solicitud de licencia que, firmada por el titular o su representante, deberá ir acompañada de proyecto suscrito por técnico competente, debidamente visado.

4. Cornisas. El saliente máximo de una cornisa respecto de la alineación oficial no podrá superar 1/10 de la distancia entre alineaciones, medida perpendicularmente a cualquier punto de aquélla. Las cornisas y aleros se construirán en prolongación del último forjado y/o apoyados sobre él, sin recercidos verticales de las fachadas exteriores por encima del nivel del citado forjado.

5. Otros salientes. Se autorizan elementos salientes tales como zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, siempre que no sobresalgan más de 10 centímetros de la línea de fachada.

Artículo 165. INSTALACIONES Y ACTIVIDADES PUBLICITARIAS.

1. Normas de carácter general. A los efectos, se entiende por publicidad toda acción encaminada a difundir entre el público todo tipo de información y el conocimiento de la existencia de cualquier actividad o servicio que se ofrecen al consumo. La presente regulación tiene por objeto regular las condiciones a que habrán de sujetarse las actividades publicitarias emplazadas en el dominio público municipal o perceptibles desde éste y, entre otras, las siguientes:

A. La actividad publicitaria, cuando sea permitida y ajustada a las condiciones que se determinan en esta Ordenanza, podrá realizarse exclusivamente mediante publicidad estática. Según la superficie y formato del soporte publicitario, se establecen las categorías siguientes:

Categoría 1ª. Rótulos de identificación comercial y carteleras publicitarias.

Categoría 2ª. Banderines.

Categoría 3ª. Placas o escudos.

Categoría 4ª. Objetos o figuras.

Categoría 5ª. Otros medios de publicidad.

B. Según su ubicación respecto de otros usos, se establecen cuatro situaciones distintas:

Situación 1ª. En las fachadas de los edificios.

Situación 2ª. En las paredes medianeras de los edificios.

Situación 3ª. En el interior de los solares.

Situación 4ª. En vallas de solares o cierres de fincas.

2. Publicidad mediante rótulos y carteleras. El rótulo es el soporte en el que el mensaje publicitario, con independencia de la expresión gráfica —letra o signos— se patentiza mediante materiales duraderos dotados de corporeidad que producen o pueden producir efectos de relieve, y que deberá cumplir las condiciones siguientes:

A. Los rótulos irán siempre paralelos al plano de fachada y, preferiblemente, adosados a la misma. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar otra posición cuando el objeto de la publicidad sea un establecimiento de utilidad pública o interés social, dado que este tipo de soporte incluye asimismo los rótulos de carácter institucional destinados a anunciar actividades promovidas por organismos públicos.

B. En planta baja, los rótulos podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 60 centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia exterior superior a 50 centímetros en todo el perímetro del hueco del portal, a excepción de las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de 25 centímetros de lado y 2 centímetros de grueso, podrán situarse en las jambas.

Podrán situarse también los rótulos o muestras dentro de los escaparates o de los huecos de fachada, sin rebasar en este caso los límites laterales de los mismos, así como adosados en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de éstas.

C. En las plantas altas de los edificios, los rótulos podrán ocupar únicamente una faja de 50 centímetros de altura como máximo adosada a los antepechos de los huecos por el interior de éstos, y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

D. En edificios exclusivos con uso de espectáculos, comercial o industrial, podrán disponerse rótulos afectando a varias plantas siempre que no alteren su composición ni cubran elementos decorativos o huecos, para cuya comprobación será preciso acompañar a la solicitud de licencia una representación gráfica del frente de la fachada completa. En todo caso, no podrán situarse como remate o coronación de la fachada, ni sobre la cubierta.

E. En áreas o zonas de uso no residencial podrán colocarse rótulos en fachada con mayores dimensiones que las antedichas, o como coronación de los edificios. En ambos casos, los rótulos podrán cubrir toda la longitud de la fachada, y siempre que estén ejecutados con letra suelta de altura inferior a 2,0 metros.

F. El soporte podrá ser de madera, metal, piedra o vidrio (incluso metacrilato y similares), y el mensaje publicitario (texto del anuncio), estará incluido dentro de la gama de colores propios de las maderas, o de los blancos y negros, incluidas todas las variantes de los grises. Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética. Además, en recintos históricos y edificios catalogados, no se permitirán más que las letras metálicas sueltas de tipo clásico, sobrepuestas directamente a la fachada.

G. Su contenido corresponderá a la denominación del establecimiento, razón social del titular, actividad comercial, profesional o cualquier otro aspecto que se desarrolle en él o que le relacione directamente, y se habrá de mantener en buen estado de apariencia y conservación.

H. A excepción de los rótulos inscritos en los huecos de fachada, a razón de uno por cada vano como máximo, cada establecimiento comercial no podrá tener más de un rótulo anunciador para todas las actividades que desarrolle. Cuando el inmueble tenga más de una fachada con acceso desde la vía pública, se autorizarán tantos rótulos como fachadas cumplan con esta condición.

I. Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 3,0 metros sobre la rasante de la calle o terreno, y requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales colindantes con huecos situados a menos de 10,0 metros del anuncio o a 20,0 metros si estuvieran al otro lado de la calle. Se considerará motivo de fundada oposición el que la iluminación provoque

deslumbramiento, daño a la vista, o cambio de coloración en locales próximos. En todo caso, se admitirán letreros luminosos que tengan las siguientes características:

- Materiales: Caja de metal, pintada en negro y adosada a la fachada, de menos de 15 cm. de grosor.

- Texto: Horadado sobre la caja metálica, cuyos orificios irán cubiertos por vidrio blanco o transparente.

- Luz blanca, que no producirá parpadeos o destellos.

J. En los muros medianeros que queden al descubierto y cumplan, en general, las condiciones de este Plan General y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para los rótulos en la fachada.

K. Podrán instalarse rótulos en las situaciones siguientes:

Situación 1ª. En las fachadas de los edificios.

Situación 2ª. En las paredes medianeras de los edificios.

Situación 3ª. En el interior de los solares.

Situación 4ª. En vallas de solares o cierres de fincas.

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

3. Publicidad mediante banderines. El banderín es otra modalidad de soporte del mensaje publicitario que al igual que las muestras o rótulos, y con independencia de la expresión gráfica —letra o signos— se patentiza mediante materiales duraderos dotados de corporeidad que producen o pueden producir efectos de relieve, y que deberá cumplir las condiciones siguientes:

A. Los anuncios normales al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de 300 centímetros, con un saliente máximo de 1,0 metro. Su dimensión vertical máxima será de 60 centímetros. Se podrá 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.

B. Aunque no se permitirán banderines en las plantas de pisos, el Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, autorizar otra posición cuando el objeto de la publicidad sea un establecimiento de utilidad pública o interés social, dado que este tipo de soporte se refiere asimismo a publicidad de carácter institucional destinados a anunciar actividades promovidas por organismos públicos.

C. En edificios exclusivos con uso de espectáculos, comercial o industrial, podrán disponerse banderines afectando a varias plantas siempre que no alteren su composición ni cubran elementos decorativos o huecos, para cuya comprobación será preciso acompañar a la solicitud de licencia una representación gráfica de los alzados frontal y lateral de la fachada completa.

D. En zonas de edificación no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior a 60 centímetros, con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas.

E. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a 3,0 metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios, o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 20 metros del anuncio.

F. Se prohíben los banderines sobre medianerías que queden al descubierto, tanto si son definitivas como si han de ser cubiertas por otras construcciones posteriormente.

G. Podrán instalarse banderines en situación 1ª: En las fachadas de los edificios, y exclusivamente en planta baja.

H. Para lo no contemplado explícitamente en este epígrafe, se estará a lo dispuesto para los rótulos comerciales.

4. Publicidad mediante placas o escudos. Las placas o escudos son rótulos, normalmente de dimensiones reducidas, de materiales nobles o de reconocida duración, (tales como aleaciones metálicas, piedras naturales o artificiales, etc.), indicativos de dependencias públicas, instituciones privadas, denominación de edificio, establecimiento, razón social de una empresa o actividad profesional que se desarrolla, así como los que, sin ajustarse estrictamente a la tipología descrita, anuncian el carácter histórico-artístico de un edificio o de las actividades culturales que se realicen en él.

A. Podrán instalarse placas o escudos en situación 1ª: En las fachadas de los edificios, y exclusivamente en planta baja. Los mensajes publicitarios difundidos por medio de este soporte se situarán bien sobre las jambas de los portales o sobre soportes específicos situados en los laterales de aquéllas.

5. Publicidad mediante objetos o figuras. Los objetos o figuras son aquellos soportes en los que el mensaje publicitario se materializa mediante figuras u objetos corpóreos, con o sin inscripciones. Dichos motivos o figuras, así como su color o forma, no introducirán efectos discordantes, extraños, ridículos o de mal gusto en el entorno donde se sitúen.

A. La exhibición de objetos en las fachadas, puertas, ventanas, dinteles, etc., está sujeta a las siguientes limitaciones:

- La puerta de entrada deberá estar exenta de objetos.
- Los objetos podrán exponerse en una vitrina-expositor adosada a la fachada del establecimiento. Las vitrinas no podrán tener unas dimensiones superiores a 1 metro de alto, 0,50 de ancho y 0,15 metros de profundidad.
- Queda prohibido cualquier tipo de exhibición de objetos fuera de las vitrinas.
- Queda prohibida la exhibición de productos alimenticios fuera de los escaparates o frigoríficos, debiendo encontrarse todos los alimentos dentro del local comercial.

B. Podrán instalarse objetos o figuras en Situación 1ª: En las fachadas de los edificios, y exclusivamente en planta baja.

6. Otros medios de publicidad. La colocación de anuncios publicitarios relativos a eventos deportivos, de espectáculos, festivos, o a cualquier otra convocatoria de carácter eventual, se hará sobre carteleras dispuestas al efecto y, con independencia de su tamaño, sólo serán admisibles sobre los vallados de solares o de obras en construcción, o en los lugares de la vía pública señalados por el Ayuntamiento. No se admitirán en fachadas de edificios ni sobre los cierres de parcelas edificadas, con la única excepción de los cierres provisionales de locales comerciales durante la realización de obras de acondicionamiento o reforma, y tan sólo mientras duren.

A. La publicidad en período electoral se regirá por su legislación específica y, en lo no previsto, se regulará por decreto de la Alcaldía.

B. La publicidad de fiestas populares o tradicionales se regulará por Decreto de la Alcaldía.

C. Queda prohibida la publicidad de marcas mediante posters, pegatinas, sombrillas u otros medios, colocada sobre la vía pública o elementos que dan directamente sobre ella. Este tipo de publicidad deberá quedar ubicado dentro del establecimiento.

D. La estructura o armazón de todas las mesas y sillas en terrazas y lugares visibles desde la vía pública deberán ser de madera, mimbre, forja, o material plástico; las sombrillas y toldos tendrán un color uniforme en cada terraza o mercado, y no tendrán impresa publicidad.

E. Con carácter general, podrán instalarse otros medios de publicidad en las situaciones siguientes, según se ha descrito:

Situación 1ª. En las fachadas de los edificios.

Situación 3ª. En el interior de los solares.

Situación 4ª. En vallas de solares.

7. De las licencias y concesiones. Será necesaria la previa licencia municipal para el desarrollo de las actividades publicitarias reguladas en este artículo, con las excepciones que aquí se indican y las que en casos especiales pueda determinar la Alcaldía.

A. La petición de licencia, firmada por el titular o su representante, deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

- Memoria en la que se describa al menos el material que se utilizará como soporte y el color, tanto de éste como del texto.
- Plano de emplazamiento del elemento publicitario.
- Croquis del elemento publicitario, a escala no inferior a 1/100, acotado, de las características de aquél, con la relación de los diferentes elementos que lo constituyan, incluso los de soporte y anclaje con vistas de frente.
- Dos fotografías de 10 x 10 cm., al menos, en una de las cuales se hará un montaje del elemento publicitario.
- Compromiso de mantener la instalación en perfectas condiciones de seguridad, estabilidad y ornato.
- En las licencias se expresará el plazo por el que se otorgue.

B. Los titulares de las licencias y de las concesiones se encargarán de que el material publicitario y sus elementos de sustentación se mantengan en perfecto estado de seguridad y conservación. En otro caso, podrán ser retirados por el Ayuntamiento, con gastos a cargo del titular o concesionario.

C. No precisarán licencia municipal:

- Las placas indicativas de dependencias públicas, clínicas y dispensarios, actividades profesionales y similares colocadas sobre puertas de acceso o cerca de ellas.

- Las banderas, banderolas, estandartes y elementos similares representativos de organismos oficiales, centros culturales, religiosos, deportivos, políticos, colegios profesionales y centros de actividades similares.

- Los anuncios colocados en el interior de puertas, vitrinas o escaparates de establecimientos comerciales, que se limiten a indicar los horarios en que permanecerán abiertos al público, precios de los artículos en venta, los motivos de un posible cierre temporal, de traslado, liquidación o rebajas y otros similares, siempre con carácter circunstancial.

- Los que se limiten a indicar las situaciones de venta o alquiler de un inmueble de nueva construcción, colocados en éste durante un año, a contar desde la finalización de las obras.

8. Régimen sancionador. El incumplimiento de los preceptos de este artículo será sancionado con multa de la cuantía autorizada por las leyes, sin perjuicio de la adopción de las medidas que se precisen a los efectos de restablecer la legalidad infringida.

A. De la infracción de lo dispuesto en esta Ordenanza serán responsables solidariamente:

- La empresa publicitaria, o bien la persona física o jurídica que haya dispuesto la colocación del anuncio, sin previa licencia o concesión, o con infracción de las condiciones que se establecen en los preceptos del Plan General.

- El propietario del inmueble o concesionario de la instalación donde han estado colocados los anuncios.

B. Las órdenes de desmantelamiento o retirada de los elementos publicitarios deberán ser cumplidas por sus destinatarios en el plazo máximo de 48 horas. En caso de incumplimiento, podrá el Ayuntamiento ordenar su retirada con gastos a cargo de aquéllos, además de pagar las sanciones.

C. Las instalaciones publicitarias que a la entrada en vigor de este Plan General no tengan licencia, o que teniéndola no se ajusten a sus prescripciones, deberán ser retiradas o, en otro caso, legalizadas con sujeción a las nuevas disposiciones, en el plazo máximo de dos años.

CAPITULO IV.

CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO

Sección 1ª. ORDENANZAS. DEFINICION Y CLASES.

Artículo 166. DEFINICION Y APLICACION.

1. Son las condiciones particulares que, junto con las generales que se establecen en los capítulos II y III, regulan las condiciones a que debe sujetarse la edificación, en función a su localización dentro del Suelo Urbano.

2. Las condiciones particulares de las diferentes áreas son de aplicación en las distintas clases de obras según queda establecido para cada una de ellas.

3. Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos característicos permitidos o autorizables en cada área.

4. La regulación de las condiciones de uso e intensidad del mismo quedan reflejadas del modo siguiente:

A. Documentación gráfica. En los planos de Ordenación del Suelo Urbano se delimita cada una de las Areas de Ordenanza en que se divide, que se sujetarán a su correspondiente normativa particular, y se identificarán mediante sus respectivos códigos.

B. Documento normativo. Regula la intensidad de aprovechamiento y los usos pormenorizados que regirán por aplicación directa en cada área. En las Unidades de Actuación delimitadas en los planos, el aprovechamiento urbanístico será el especificado en su ficha, mientras que la regulación de los usos corresponderá a la del Area de Ordenanza que se le haya asignado.

Artículo 167. CLASIFICACION.

1. El Suelo Urbano del Concejo de Cangas de Onís, está formado por dos núcleos urbanos, Cangas de Onís y La Venta, así como por el Polígono Industrial de Las Rozas.

2. En función de los objetivos diferentes que el planeamiento persigue en cada lugar, y de su uso característico, el ámbito de ordenación se ha dividido en áreas de la forma siguiente:

A. Calificaciones.

- Residencial Vivienda Unifamiliar Aislada

- Denominación: (V.U.)

- Altura/Plantas: (Nº)

- Residencial Vivienda Unifamiliar Adosada

- Denominación: (U.+U.)

- Altura/Plantas: (Nº)

- Residencial Edificación Abierta de baja densidad
 - Denominación: (B.D.)
 - Altura/Plantas: (Nº)
- Residencial Edificación Cerrada o Intensiva. Alineación Obligatoria
 - Denominación: (R.C.)
 - Altura/Plantas: (Nº)
- Edificación fuera de ordenación
 - Denominación: (F.O.)
- Edificación catalogada
 - Denominación: (CAT.)
 - Altura/Plantas: (Según categoría)
- Eje de interés urbanístico
 - Denominación: (Eje.Cat.)
- Espacios libres privados
 - Denominación: (P.)
- Equipamiento educativo y cultural
 - Denominación: (Eq.Ed.)
- Equipamiento deportivo y recreativo
 - Denominación: (Eq.Dep.)
- Equipamiento asistencial
 - Denominación: (Eq.As.)
- Equipamiento administrativo y municipal
 - Denominación: (Eq.Ad.)
- Equipamiento religioso
 - Denominación: (Eq.R.)
- Equipamiento Comunitario
 - Denominación: (Com.)
- Espacios libres de dominio y uso público
 - Denominación: (Z.V.)
- Circunvalación de Cangas de Onís
 - Denominación: (C.)
- Infraestructura de Comunicaciones
 - Denominación: (I.C.)
- Industrial
 - Denominación: (Ind.)
- Dotación en materia de Infraestructuras
 - Denominación: (Dot. Inf.)
- Viario
 - Denominación: (V.)
- Espacios libres de ocio y recreo
 - Denominación: (Lib.)

B. Ambitos de actuación.

- Plan Especial de Reforma Interior del Area de Puente Romano
 - Denominación: (P.E.R.I. Puente Romano.)
- Unidad de actuación en Suelo Urbano
 - Denominación: (U.A.-Nº)
- Ambitos de Suelo Urbano desarrollables mediante estudio de detalle
 - Denominación: (E.D.-Nº)

Sección 2ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS.

Subsección 2ª.a. RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.

Artículo 168. DETERMINACIONES GENERALES.

1. Se podrá edificar sobre cualquier finca existente en el Area de Ordenanza calificada para este uso, cuyas dimensiones permitan que el edificio respete las condiciones generales y particulares de edificación.
2. Cuando la actuación se refiera a más de dos viviendas unifamiliares aisladas, o de cuatro pareadas, se exigirá la redacción de un estudio de detalle justificativo de la armonización de los volúmenes en la manzana, y de la viabilidad del desarrollo posterior del parcelario interior de la manzana.
3. Todas las edificaciones dispondrán de una plaza de garaje, en sótano o planta baja, por cada vivienda o 100 m² construidos de otros usos, excepto en los casos en los que se justifique su inviabilidad por las características geométricas y de superficie mínima del solar.
4. Son admisibles en el ámbito de este Area de Ordenanza todos los tipos de obras contemplados en la Sección 3ª del Capítulo V del Título I de este Plan General.

5. La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales en los siguientes casos:

- A. Cuando la edificación colindante sea medianera.
- B. En caso de actuación conjunta en dos parcelas colindantes, bien sean soluciones de proyecto unitario o bien exista acuerdo entre los propietarios.

6. En todos los casos en que la edificación se adose a una linde medianera se respetarán las normas siguientes:

- A. No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.
- B. En paños paralelos al muro medianero, o que por su posición puedan producir dominio de vistas sobre la parcela colindante, no podrán abrirse huecos en plantas de piso a una distancia inferior a H:2 del lindero medianero, siendo H la altura de coronación de la fachada en que recaiga el hueco a partir de la rasante del lindero.
- C. Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.

Artículo 169. CONDICIONES DE IMPLANTACION.

- | | |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipología: | Vivienda unifamiliar aislada o pareada. |
| Parcela mínima: | 500 m ² a efectos de parcelación. |
| Frete mínimo de parcela: | 12 metros a efectos de parcelación, y 6 metros a efectos de edificación. |
| Ocupación máxima: | 30%. |
| Edificabilidad: | 0,50 m ² /m ² . |
| Densidad Máxima: | 20 Viv./Ha. |
| Altura máxima sobre rasante: | 2 plantas y 7,60 metros. |
| Retranqueos: | La mitad de la altura, con un mínimo de 3 m. a colindante.
5 m. al borde de la acera o alineación oficial. |
| Altura libre de pisos: | Mayor o igual a 2,50 metros. |
| Bajo cubierta: | Vinculado a la planta inferior. |

Artículo 170. CONDICIONES ESTETICAS.

1. El diseño y tratamiento de fachadas es libre.
2. No se permite el empleo del ladrillo hueco cerámico sin revestir, ni de planchas de fibrocemento.

Artículo 171. CONDICIONES DE USO.

1. En el Area de Ordenanza V.U. el uso característico es el residencial, en la categoría 1ª.
2. Se consideran usos compatibles los que se enumeran a continuación, tal y como se definen en el Capítulo II del presente Título.
 - A. Uso industrial.
 - La categoría 1ª y 2ª en las situaciones 1ª y 2ª.
 - B. Uso comercial.
 - La categoría 1ª en la situación 1ª (solo en planta baja vinculado a la vivienda).
 - La categoría 2ª en las situaciones 2ª y 3ª.
 - C. Uso de oficinas.
 - La categoría 1ª en la situación 1ª y 2ª (solo planta baja).
 - Las categorías 2ª y 3ª en las situaciones 3ª y 4ª.
 - D. Uso hotelero.
 - Hasta la categoría 3ª en la situación 3ª.
 - E. Uso de garaje-aparcamiento.
 - La categoría 1ª en las situaciones 1ª y 2ª.
 - F. Uso cultural-educativo.
 - La categoría 1ª en las situaciones 1ª, 2ª y 3ª.
 - G. Uso deportivo.
 - La categoría 1ª en las situaciones 1ª, 2ª y 3ª.
 - H. Uso sanitario-asistencial.
 - Las categorías 1ª y 2ª en las situaciones 1ª, 2ª y 3ª.
 - I. Parques y jardines.
 - La categoría 1ª en las situaciones 1ª y 2ª.

- La categoría 3ª en la situación 3ª.
- La categoría 4ª en la situación 1ª.

J. Uso de Equipamiento Comunitario

- La categoría 2ª en las situaciones 1ª y 2ª.

3. Quedan prohibidos el resto de los usos pormenorizados en todas sus categorías y situaciones.

Subsección 2ª.b. RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA.

Artículo 172. DETERMINACIONES GENERALES.

1. Se podrá edificar sobre cualquier finca existente en el Area de Ordenanza calificada para este uso, cuyas dimensiones permitan que el edificio respete las condiciones generales y particulares de edificación.

2. Cuando la actuación se refiera a más de tres viviendas unifamiliares adosadas, se exigirá la redacción de un estudio de detalle justificativo de la armonización de los volúmenes en la manzana, y de la viabilidad del desarrollo posterior del parcelario interior de la manzana.

3. Todas las edificaciones dispondrán de una plaza de garaje, en sótano o planta baja, por cada vivienda o 100 m² construidos de otros usos, excepto en los casos en los que se justifique su inviabilidad por las características geométricas y de superficie mínima del solar.

4. Son admisibles en el ámbito de este Area de Ordenanza todos los tipos de obras contemplados en la Sección 3ª del Capítulo V del Título I de este Plan General.

5. En paños paralelos al muro medianero o adosado, o que por su posición puedan producir dominio de vistas sobre la parcela colindante, no podrán abrirse huecos en plantas de piso a una distancia inferior a H/2 del lindero medianero, siendo H la altura de coronación de la fachada en que recaiga el hueco a partir de la rasante del lindero.

Artículo 173. CONDICIONES DE IMPLANTACION.

Tipología:	Vivienda unifamiliar adosada.
Parcela mínima:	300 m ² a efectos de parcelación.
Frente mínimo de parcela:	6 metros.
Ocupación máxima:	50%.
Edificabilidad:	0,80 m ² /m ² .
Densidad Máxima:	30 Viv./Ha.
Altura máxima sobre rasante:	2 plantas y 7,60 metros, o 3 plantas y 10,00 m.
Retranqueos:	La mitad de la altura, con un mínimo de 3 metros a colindante. 5 metros al borde de la acera o alineación oficial.
Altura libre de pisos:	Mayor o igual a 2,50 metros.
Bajo cubierta:	Vinculado a la planta inferior.

Artículo 174. CONDICIONES ESTETICAS.

1. El diseño y tratamiento de fachadas es libre.
2. No se permite el empleo del ladrillo hueco cerámico sin revestir, ni de planchas de fibrocemento.

Artículo 175. CONDICIONES DE USO.

1. En el Area de Ordenanza U. + U. el uso característico es el residencial, en la categoría 1ª.

2. Se consideran usos compatibles los que se enumeran a continuación, tal y como se definen en el Capítulo II del presente Título.

A. Uso Residencial.

- La categoría 2ª.

B. Uso industrial.

- La categoría 1ª y 2ª en las situaciones 1ª y 2ª.

C. Uso comercial.

- La categoría 1ª en la situación 1ª (sólo en planta baja vinculado a la vivienda).
- La categoría 2ª en la situación 2ª.

D. Uso de oficinas.

- La categoría 1ª en la situación 1ª y 2ª (sólo planta baja).
- Las categorías 2ª y 3ª en las situaciones 3ª y 4ª.

E. Uso hotelero.

- Las categorías 1ª y 2ª en la situación 3ª.

F. Uso de garaje-aparcamiento.

- La categoría 1ª en las situaciones 1ª y 2ª.
- La categoría 2ª en la situación 2ª.

G. Uso cultural-educativo.

- La categoría 1ª en las situaciones 1ª, 2ª y 3ª.

H. Uso deportivo.

- La categoría 1ª en las situaciones 1ª, 2ª y 3ª.

I. Uso sanitario-asistencial.

- Las categorías 1ª y 2ª en las situaciones 1ª, 2ª y 3ª.

J. Parques y jardines

- La categoría 1ª en las situaciones 1ª y 2ª.
- La categoría 3ª en la situación 3ª.
- La categoría 4ª en la situación 1ª.

K. Uso de Equipamiento Comunitario

- La categoría 2ª en las situaciones 1ª y 2ª.

3. Quedan prohibidos el resto de los usos pormenorizados en todas sus categorías y situaciones.

Subsección 2ª.c. RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA DE BAJA DENSIDAD.

Artículo 176. DETERMINACIONES GENERALES.

1. Area de Ordenanza referido, con carácter general, a sectores de desarrollo incipiente, dotados de servicios urbanísticos sin completar, semiconsolidados, o iniciados en su proceso urbano mediante volúmenes inconexos, que presentan a menudo confluencia de usos compatibles.

2. Se podrá edificar sobre cualquier finca existente en el Area de Ordenanza calificada para este uso, cuyas dimensiones permitan que el edificio respete las condiciones generales y particulares de edificación.

3. Se podrá aprovechar de forma independiente la planta bajo cubierta, conforme a las determinaciones del Decreto 39/1998, Normas de Diseño en Edificios de Viviendas del Principado de Asturias, o aquél que lo sustituya. Se prohíbe de forma expresa la tipología de ático que pueda dar lugar a la formación de terrazas en cubierta.

4. Se admiten ventanas de cubierta con una longitud máxima del 25% de la longitud de la fachada a la que acomete el faldón correspondiente. Asimismo, se admiten buhardillas y mansardas, con una longitud unitaria máxima de 3 metros, y separación entre dos o más contiguas de 2,5 metros.

5. Se permiten cuerpos volados con un fondo máximo del 10% del ancho de la calle o patio de manzana, sin superar nunca los 90 centímetros, y manteniendo unas luces rectas con otros cuerpos volados de al menos 6 metros. La proporción de superficie de cuerpos volados cerrados sobre la superficie total de todas las fachadas será del 60% de ésta, pudiendo distribuirse la superficie de vuelos resultante indistintamente sobre una o varias fachadas. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de 3,5 metros.

6. El saliente máximo de cornisas y aleros, medidos desde el plano de fachada, no rebasará de 80 centímetros, o del vuelo máximo permitido, si fuera mayor.

7. Todas las edificaciones dispondrán de una plaza de garaje, en sótano o planta baja, por cada vivienda o 100 m² construidos de otros usos.

8. Son admisibles en el ámbito de este Area de Ordenanza todos los tipos de obras contemplados en la Sección 3ª del Capítulo V del Título I de este Plan General.

Artículo 177. CONDICIONES DE IMPLANTACION.

Tipología:	Edificación exenta
Parcela mínima:	800 m ² a efectos de parcelación.
Frente mínimo de parcela:	20 metros.
Ocupación máxima:	40%
Altura máxima sobre rasante:	2 plantas y 8,1 metros, 3 plantas y 11,0 metros, ó 4 plantas y 14,0 metros.
Edificabilidad:	0,6 m ² /m ² , 0,8 m ² /m ² y 1 m ² /m ² respectivamente.
Retranqueos:	La mitad de la altura, con un mínimo de 5 metros a colindante.
	Separación mínima de 10 metros a otro edificio de la misma parcela.
Longitud máxima de fachada:	30 metros.
Bajo cubierta:	Para idéntico uso que el característico de las plantas de piso.

Artículo 178. *CONDICIONES ESTETICAS.*

1. El diseño y tratamiento de fachadas es libre.
2. Las plantas bajas deben de resolverse desde el proyecto tanto en el diseño como en los materiales de sus partes ciegas.
3. No se permite el empleo del ladrillo hueco cerámico sin revestir, ni de planchas de fibrocemento.

Artículo 179. *CONDICIONES DE USO.*

1. En el Area de Ordenanza B.D. el uso característico es el residencial, en la categoría 2ª.

2. Se consideran usos compatibles los que se enumeran a continuación, tal y como se definen en el Capítulo II del presente Título.

A. Uso residencial.

- La categoría 1ª.

B. Uso industrial.

- La categoría 1ª y 2ª en las situaciones 1ª y 2ª.
- La categoría 4ª en la situación 3ª.

C. Uso comercial.

- La categoría 1ª en la situación 1ª.
- Las categorías 2ª y 3ª en las situaciones 2ª y 3ª.
- La categoría 4ª en las situaciones 1ª y 2ª.
- La categoría 5ª en las situaciones 1ª, 2ª y 3ª.

D. Uso de oficinas.

- La categoría 1ª en las situaciones 1ª y 2ª.
- Las categorías 2ª y 3ª en las situaciones 2ª, 3ª y 4ª.
- La categoría 4ª en la situación 4ª.

E. Uso hotelero.

- La categoría 1ª en las situaciones 1ª, 2ª y 3ª.
- La categoría 2ª en las situaciones 2ª y 3ª.
- La categoría 3ª en la situación 3ª.

F. Uso de reunión y recreo.

- La categoría 1ª en la situación 1ª.
- La categoría 2ª en las situaciones 2ª y 3ª.
- La categoría 3ª en las situaciones 3ª y 4ª.

G. Uso de garaje-aparcamiento.

- La categoría 1ª en las situaciones 1ª y 2ª.
- Las categorías 2ª y 3ª en las situaciones 3ª, 4ª y 5ª.
- La categoría 4ª en las situaciones 4ª y 5ª.

H. Uso socio-cultural y de espectáculos.

- La categoría 1ª en la situación 2ª.
- La categoría 2ª en las situaciones 2ª y 3ª.
- La categoría 3ª en las situaciones 3ª y 4ª.
- La categoría 4ª en la situación 4ª.

I. Uso cultural-educativo.

- La categoría 1ª en las situaciones 1ª, 2ª y 3ª.
- La categoría 2ª en las situaciones 2ª y 3ª.
- La categoría 3ª en la situación 3ª.

J. Uso deportivo.

- La categoría 1ª en las situaciones 1ª, 2ª y 3ª.
- Las categorías 2ª y 3ª en las situaciones 2ª y 3ª.
- La categoría 3ª en la situación 3ª.

K. Uso sanitario-asistencial.

- Las categorías 1ª y 2ª en las situaciones 1ª, 2ª y 3ª.
- La categoría 3ª en las situaciones 2ª y 3ª.
- La categoría 4ª en la situación 3ª.

L. Uso religioso.

- La categoría 1ª en las situaciones 1ª y 2ª.
- La categoría 2ª en la situación 2ª.

M. Parques y jardines.

- Las categorías 1ª y 2ª en las situaciones 1ª y 2ª.
- La categoría 3ª en las situaciones 1ª, 2ª y 3ª.
- La categoría 4ª en todas las situaciones.

N. Uso de Equipamiento Comunitario.

- La categoría 1ª en las situaciones 1ª y 2ª.
- La categoría 2ª en las situaciones 1ª, 2ª y 3ª.

3. Quedan prohibidos el resto de los usos pormenorizados en todas sus categorías y situaciones.

Subsección 2ª.d. RESIDENCIAL EDIFICACION CERRADA O INTENSIVA. ALINEACION OBLIGATORIA.

Artículo 180. *DETERMINACIONES GENERALES.*

1. Area de Ordenanza referido, con carácter general, a los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado, dotados de todos los servicios urbanísticos, con presencia de la mayoría de usos compatibles.

2. Se podrá edificar sobre cualquier finca existente en el Area de Ordenanza calificada para este uso, cuyas dimensiones permitan que el edificio respete las condiciones generales y particulares de edificación.

3. La edificación se señala en los Planos de Ordenación mediante alineaciones exteriores e interiores, correspondientes a su frente a viario y a su fondo máximo edificable, establecido con carácter general en 14 metros, si bien se establece un fondo máximo de 12 metros para aquellos casos en que se pretenda ubicar un edificio entre medianerías de uno o más colindantes que, por razones de geometría de la manzana, o por sujetarse a Ordenanzas anteriores, presenten un fondo menor en todo el continuo edificatorio al que pertenecen. En las manzanas donde no aparece delimitado el fondo edificable se entenderá que éstas son del tipo cuajado y, por lo tanto, no hay fondo máximo, siéndoles de aplicación la normativa de patios de parcela.

4. La edificación se separará del lindero trasero del solar una distancia igual o superior a un tercio de su altura de cornisa desde la rasante del lindero (H/3), con un mínimo de 3 metros, midiéndose esta distancia perpendicularmente en todos los puntos entre el plano de fachada y el lindero. La altura de cornisa se medirá para los distintos cuerpos de edificación enfrentados al lindero. Esta distancia se incrementará en un sexto de la altura de cornisa (1/6) si el lindero se encuentra edificado en su totalidad.

5. Si el destino del edificio lo hace necesario, o razones derivadas de las características de la edificación colindante o de la propia organización del edificio así lo aconsejan, se tolera separarse de uno de los linderos laterales. En este caso, el ancho mínimo de la separación será de 3 metros, pudiendo abrirse huecos de ventilación sobre ella si su ancho cumple las condiciones establecidas por las Normas de Diseño para patios de parcela cerrados, no cabiendo su ocupación por construcciones en planta baja. En este supuesto corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianerías que pudieran existir en los edificios colindantes.

6. La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre alineación exterior, a excepción de la posibilidad de soportales en planta baja. La ocupación en planta baja podrá ser del 100% del solar, siempre que dicha planta no se destine a vivienda, con la condición de que el forjado de cubierta del patio sea coincidente con el de suelo de la planta primera y, caso de calles en pendiente, se otorguen a los edificios enfrentados por el patio de manzana unas luces rectas iguales o superiores al doble de las mínimas exigidas por la normativa en vigor.

7. Si bien se establece un frente mínimo de fachada de 6 metros, al objeto de completar el macizo edificado, excepcionalmente se podrán admitir frentes de fachada inferiores siempre que, queden suficientemente garantizados el cumplimiento del programa mínimo de vivienda, así como de las restantes condiciones de edificación, incluida la del párrafo siguiente.

8. Al menos la estancia principal de todas las viviendas deberá dar frente a la calle de acceso, quedando expresamente prohibidas las viviendas que se desarrollen por completo con frente a patio de manzana o parcela.

9. La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura en número de plantas que le corresponda según el plano de ordenación, por la superficie de parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior pública, los linderos laterales y una línea paralela a dicha alineación trazada a 14 metros de distancia (o 12 metros en el supuesto previsto en el número 3 del presente artículo), medidos perpendicularmente en todos sus puntos. Para esta superficie edificable no computarán los vuelos. A tal efecto, la altura de la edificación en plantas viene determinada en el plano de ordenación mediante un número para cada manzana, representando el número de plantas incluida la baja.

10. Si la parcela tiene alineaciones exteriores a calles opuestas, su aprovechamiento será el resultado de realizar la operación indicada en el apartado anterior respecto a ambas alineaciones. Cuando por las condiciones de forma de la parcela se superpongan ambas poligonales, se computará una única vez el espacio común.

11. En parcelas de esquina se tomará a efectos de cálculo de la superficie edificable, la comprendida en el polígono definido por las alineaciones exteriores, las paralelas a las mismas trazadas a 14 metros de distancia de las mismas, y los linderos laterales.

12. Se podrá aprovechar de forma independiente la planta bajo cubierta, conforme a las determinaciones del Decreto 39/1998, Normas de Diseño en Edificios de Viviendas del Principado de Asturias, o aquél que lo sustituya.

13. Las edificaciones catalogadas cuya categoría, grado de protección y situación lo permitan, podrán acogerse a la fórmula descrita en el párrafo anterior para tratar de alcanzar el número máximo de plantas permitido por la Ordenanza correspondiente a la alineación en la que se encuadren, siempre que el número de plantas a aumentar sea igual o menor de dos, excluida la bajocubierta. En ese caso, y siempre que la fachada trasera no estuviese asimismo catalogada, el edificio podrá desarrollar la fachada interior correspondiente al fondo máximo edificable en toda su altura.

14. Se admiten ventanas de cubierta con una longitud máxima del 25% de la longitud de la fachada a la que acomete el faldón correspondiente. Asimismo, se admiten buhardillas y mansardas, con una longitud unitaria máxima de 3 metros, y separación entre dos o más contiguas de 2,5 metros.

15. Se permiten cuerpos volados con un fondo máximo del 10% del ancho de la calle o patio interior de manzana, sin superar nunca los 90 centímetros, y manteniendo unas luces rectas con otros cuerpos volados de al menos 6 metros. La proporción de superficie de cuerpos volados cerrados sobre la superficie total de la fachada será del 60% de ésta, conservándose una distancia mínima paralela al plano de fachada igual al fondo del vuelo, desde el inicio del mismo hasta las edificaciones colindantes, con un mínimo de 60 centímetros. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de 3,5 metros.

16. El saliente máximo de cornisas y aleros, medidos desde el plano de fachada, no rebasará de 80 centímetros, o del vuelo máximo permitido, si fuera mayor.

17. Todas las edificaciones dispondrán de una plaza de garaje, en sótano o planta baja, por cada vivienda o 100 m² construidos de otros usos.

18. Son admisibles en el ámbito de este Área de Ordenanza todos los tipos de obras contemplados en la Sección 3ª del Capítulo V del Título I de este Plan General.

Artículo 181. *CONDICIONES DE IMPLANTACION.*

Tipología: Edificación entre medianerías de alineación exterior obligatoria.

Parcela mínima: 100 m² a efectos de parcelación.

Frente mínimo de parcela: 6 m.

Fondo máximo: 14 metros (excepcionalmente 12 metros en las condiciones señaladas).

Ocupación máxima: 100%.

Altura máxima sobre rasante: 2 plantas y 8,1 metros, 3 plantas y 11,0 metros, 4 plantas y 14,0 metros, 5 plantas y 16,9 y 6 plantas y 19,8 metros.

Edificabilidad: En función de alineación exterior, fondo, y altura máximos.

Retranqueos: Emplazamiento fijo en su alineación a calle.

Bajo cubierta: Para idéntico uso que el característico de las plantas de piso.

Artículo 182. *CONDICIONES ESTETICAS.*

1. Los edificios guardarán la debida calidad arquitectónica y valor ambiental en relación con el área en que se encuentren. Aunque, el diseño y tratamiento de fachadas es libre, en la Avenida de Covadonga, calle de San Pelayo, calle del Mercado, y adyacentes, se cuidará inexcusablemente la armonía de la composición y materiales con los de las fachadas existentes.

2. Todas las fachadas del edificio tanto anteriores como posteriores deben tener el mismo tratamiento y materiales.

3. Las plantas bajas deben de resolverse desde el proyecto tanto en el diseño como en los materiales de sus partes ciegas.

4. No se permite el empleo del ladrillo hueco cerámico sin revestir, ni de planchas de fibrocemento.

Artículo 183. *CONDICIONES DE USO.*

1. En el Área de Ordenanza R.C. el uso característico es el residencial, en la categoría 2ª.

2. Se consideran usos compatibles los que se enumeran a continuación, tal y como se definen en el Capítulo II del presente Título.

A. Uso residencial.

- La categoría 1ª.

B. Uso industrial.

- La categoría 1ª en la situación 1ª.
- La categoría 2ª en la situación 2ª.
- La categoría 4ª en la situación 3ª.

C. Uso comercial

- Las categorías 1ª y 2ª en la situación 1ª.
- La categoría 3ª en la situación 3ª.
- La categoría 4ª en las situaciones 1ª, 2ª y 3ª.
- La categoría 5ª en las situaciones 1ª, 2ª y 3ª.
- La categoría 6ª, exclusivamente al aire libre.

D. Uso de oficinas.

- La categoría 1ª en las situaciones 1ª y 2ª.
- Las categorías 2ª y 3ª en las situaciones 2ª, 3ª y 4ª.
- La categoría 4ª en las situaciones 3ª y 4ª.

E. Uso hotelero.

- Las categorías 1ª y 2ª en las situaciones 1ª, 2ª y 3ª.
- La categoría 3ª en la situación 3ª.

F. Uso de reunión y recreo.

- La categoría 1ª en la situación 1ª.
- La categoría 2ª en las situaciones 2ª y 3ª.
- La categoría 3ª en las situaciones 3ª y 4ª.

G. Uso de garaje-aparcamiento.

- Las categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª en las situaciones 3ª, 4ª y 5ª.

H. Uso socio-cultural y de espectáculos.

- La categoría 1ª en las situaciones 1ª, 2ª y 3ª.
- La categoría 2ª en las situaciones 2ª y 3ª.
- La categoría 3ª en la situación 3ª.

I. Uso cultural-educativo.

- La categoría 1ª en las situaciones 1ª, 2ª y 3ª.
- La categoría 2ª en las situaciones 2ª y 3ª.
- La categoría 3ª en la situación 3ª.

J. Uso deportivo.

- La categoría 1ª en las situaciones 1ª, 2ª y 3ª.
- La categoría 2ª en las situaciones 2ª y 3ª.

K. Uso sanitario-asistencial.

- Las categorías 1ª y 2ª en las situaciones 1ª, 2ª y 3ª.
- La categoría 3ª en las situaciones 2ª y 3ª.

L. Uso religioso.

- La categoría 1ª en las situaciones 1ª y 2ª.
- La categoría 2ª en la situación 2ª.

M. Parques y jardines.

- Las categorías 3ª y 4ª en las situaciones 3ª y 4ª.

N. Uso de Equipamiento Comunitario.

- La categoría 1ª en las situaciones 1ª y 3ª.
- La categoría 2ª en las situaciones 1ª, 2ª y 3ª.

3. Quedan prohibidos el resto de los usos pormenorizados en todas sus categorías y situaciones.

Subsección 2ª.e. EDIFICACION FUERA DE ORDENACION.

Artículo 184. *REMISION A OTROS PRECEPTOS.*

La Ordenanza F.O. estará a lo dispuesto en el Título I de este Plan General.

Subsección 2ª.f. EDIFICACION CATALOGADA.

Artículo 185. *REMISION A OTROS PRECEPTOS.*

La Ordenanza C.A.T. cumplirá las determinaciones del Título I de este Plan General, así como las del Catálogo Urbanístico anejo.

Subsección 2ª.g. EJE DE INTERES URBANISTICO.

Artículo 186. *DETERMINACIONES GENERALES.*

1. En los planos de ordenación se zonifica con su correspondiente trama el

ámbito de la calle San Pelayo y el área de El Mercado, denominado Eje de Interés Urbanístico (Eje. Cat.), configurado por un conjunto de edificaciones y usos que dispuestos bajo la tipología de Residencial Edificación Intensiva conforman las calles así calificadas.

2. Se pretende revalorizar el espacio público existente como trama urbana consolidada ligada a unos usos mayoritariamente en concordancia con las especificaciones de este Plan General, y que se considera un valor unitario conjunto del frente continuo edificado, por el valor intrínseco que una configuración urbana relativamente tradicional, fruto de actuaciones aisladas con mayor o menor acierto a lo largo del tiempo, añade al centro histórico de la localidad.

3. Urbanísticamente, se destaca su papel como eje de urbanismo comercial y de servicios, diversificado y potenciando la calidad de la oferta turística de la localidad.

Artículo 187. *CONDICIONES DE IMPLANTACION, ESTETICAS Y DE USO.*

1. Para la consecución de los objetivos anteriores se sujeta la ordenación de los mencionados espacios a la redacción de un Plan Especial de Protección, Catalogación, Conservación y Mejora del Medio Urbano, que posibilite y regule tanto el desarrollo futuro del área, como las intervenciones de carácter público o privado sobre el mismo.

2. Mientras no se apruebe el Plan Especial, el régimen de usos será el de la Ordenanza R.C., y las obras admisibles serán, transitoriamente, las de los edificios catalogados, en su Categoría de Protección Ambiental, salvo sobre aquellos inmuebles que estuviesen incluidos en el Catálogo Urbanístico de este Plan General en un nivel de protección superior.

Subsección 2ª.h. ESPACIO LIBRE PRIVADO.

Artículo 188. *DETERMINACIONES GENERALES.*

1. En el Área de Ordenanza P. deben preservarse de cualquier tipo de edificación los espacios reflejados en la documentación gráfica, para la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

2. Serán, no obstante, de aplicación, las determinaciones de cada una de las Áreas de Ordenanza respecto a las posibilidades edificatorias de los patios de manzana en plantas de sótano y baja, con las condiciones particulares del uso a que fueran destinadas.

Subsección 2ª.i. EQUIPAMIENTO EDUCATIVO Y CULTURAL.

Artículo 189. *DETERMINACIONES GENERALES.*

1. Área de Ordenanza referida a edificios y usos destinados a dotaciones de índole educacional y cultural, normalmente en instalaciones de uso exclusivo.

2. Se podrá edificar sobre cualquier finca existente en el Área de Ordenanza calificada para este uso, cuyas dimensiones permitan que el edificio respete las condiciones generales y particulares de edificación.

3. Excepcionalmente, se podrá aprovechar de forma independiente la planta bajo cubierta para vivienda del personal al cargo de la vigilancia de las instalaciones, siempre que se desarrolle bajo la tipología de ático, debiendo retirarse su cerramiento respecto de la línea de fachada, tanto como exija el cumplimiento de la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano teórico a 45° que se apoye en la arista superior del extremo del forjado de techo de la última planta, trazado desde la fachada a vial, y con un mínimo de 3 metros.

4. Las edificaciones existentes que excedan de los parámetros de implantación aquí establecidos, no tendrán la consideración de fuera de ordenación, si bien no podrán ser objeto de ampliaciones que superen el 10% de la superficie construida actual, ni que superen la altura máxima establecida.

5. En todo lo no regulado en esta Subsección, serán de aplicación las condiciones específicas señaladas para la Ordenanza B.D.

6. Todas las edificaciones dispondrán de plazas de aparcamiento en la proporción y con las características descritas en la descripción del uso en el correspondiente capítulo de este Plan General.

7. Son admisibles en el ámbito de este Área de Ordenanza todos los tipos de obras contemplados en la Sección 3ª del Capítulo V del Título I de este Plan General.

Artículo 190. *CONDICIONES DE IMPLANTACION.*

Tipología:	Edificación exenta.
Parcela mínima:	500 m ² a efectos de parcelación.
Frente mínimo de parcela:	6 m.
Ocupación máxima:	50%.
Altura máxima sobre rasante:	3 plantas y 11,0 metros.
Edificabilidad:	1 m ² /m ² .
Retranqueos:	La mitad de la altura, con un mínimo de 5 metros a colindante.
	Separación mínima de 10 metros a otro edificio.

Bajo cubierta: Para idéntico uso que el característico de las plantas de piso.

Artículo 191. *CONDICIONES ESTETICAS.*

1. El diseño y tratamiento de fachadas es libre.

2. No se permite el empleo del ladrillo hueco cerámico sin revestir, ni de planchas de fibrocemento.

3. Se evitará la ordenación de este tipo de edificaciones en su parcela como unidades aisladas sin referencia con la tipología urbana del entorno, tratando de asociarlas al mismo, en una ordenación de conjunto coherente, que también evitará el fraccionamiento de los espacios libres intermedios.

Artículo 192. *CONDICIONES DE USO.*

1. En el Área de Ordenanza Eq. Ed. el uso característico es el Dotacional de Carácter Cultural.

2. Se consideran usos compatibles los que se enumeran a continuación, tal y como se definen en el Capítulo II del presente Título.

A. Uso residencial.

- Exclusivamente con destino a vivienda del personal a cargo de las instalaciones.

B. Uso industrial.

- La categoría 1ª y 2ª en las situaciones 2ª y 3ª, complementarias del uso característico.

C. Uso comercial.

- La categoría 1ª en las situaciones 2ª y 3ª, complementarias del uso característico.

D. Uso de oficinas.

- Las categorías 2ª y 3ª en las situaciones 3ª y 4ª.

E. Uso hotelero.

- Las categorías 1ª, 2ª y 3ª en las situaciones 2ª y 3ª, complementarias del uso característico.

F. Uso de reunión y recreo.

- Las categorías 1ª, 2ª y 3ª en las situaciones 2ª y 3ª.

G. Uso de garaje-aparcamiento.

- Las categorías 1ª y 2ª en las situaciones 4ª y 5ª.

- La categoría 3ª en la situación 5ª.

H. Uso socio-cultural y de espectáculos.

- Las categorías 1ª, 2ª y 3ª en las situaciones 2ª y 3ª.

- La categoría 4ª en la situación 4ª.

I. Uso cultural-educativo.

- Las categorías 1ª, 2ª y 3ª en las situaciones 2ª y 3ª.

J. Uso deportivo

- Las categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª en las situaciones 2ª y 3ª.

K. Uso sanitario-asistencial.

- Las categorías 2ª y 3ª en las situaciones 2ª y 3ª.

L. Uso religioso.

- La categoría 1ª en las situaciones 1ª y 2ª.

M. Parques y jardines.

- Las categorías 2ª, 3ª y 4ª en las situaciones 2ª, 3ª y 4ª.

3. Quedan prohibidos el resto de los usos pormenorizados en todas sus categorías y situaciones.

Subsección 2ª.j. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y RECREATIVO.

Artículo 193. *DETERMINACIONES GENERALES.*

1. Área de Ordenanza referido a edificios y usos destinados a dotaciones de índole deportivo y recreativo, normalmente en instalaciones de uso exclusivo, tanto si requieren espacios cubiertos, como al aire libre, con o sin espectadores.

2. Se podrá edificar sobre cualquier finca existente en el Área de Ordenanza calificada para este uso, cuyas dimensiones permitan que el edificio respete las condiciones generales y particulares de edificación.

3. Excepcionalmente, se podrá aprovechar de forma independiente la planta bajo cubierta para vivienda del personal al cargo de la vigilancia de las instalaciones, siempre que se desarrolle bajo la tipología de ático, debiendo retirarse su cerramiento respecto de la línea de fachada, tanto como exija el cumplimiento de la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano teórico a 45° que se

apoye en la arista superior del extremo del forjado de techo de la última planta, trazado desde la fachada a vial, y con un mínimo de 3 metros.

4. Se permitirá la superación de la altura máxima establecida para edificios singulares que por su carácter técnico, funcional o simbólico queden debidamente justificados, o en aquellos cuyo uso requiera mayor altura.

5. En las instalaciones al aire libre, los graderíos no computarán a efectos de edificabilidad, ni de ocupación máxima.

6. Las edificaciones existentes que excedan de los parámetros de implantación aquí establecidos, no tendrán la consideración de fuera de ordenación, si bien no podrán ser objeto de ampliaciones que superen el 10% de la superficie construida actual, ni que superen la altura máxima establecida.

7. En todo lo no regulado en esta Subsección, serán de aplicación las condiciones específicas señaladas para la Ordenanza B.D.

8. Todas las edificaciones dispondrán de plazas de aparcamiento en la proporción y con las características descritas en la descripción del uso en el correspondiente Capítulo de este Plan General.

9. Son admisibles en el ámbito de este Area de Ordenanza todos los tipos de obras contemplados en la Sección 3ª del Capítulo V del Título I de este Plan General.

Artículo 194. *CONDICIONES DE IMPLANTACION.*

Tipología:	Edificación exenta.
Parcela mínima:	500 m ² a efectos de parcelación.
Frente mínimo de parcela:	6 metros.
Ocupación máxima:	50%.
Altura máxima sobre rasante:	3 plantas y 11,0 metros.
Edificabilidad:	1 m ² /m ² .
Retranqueos:	La mitad de la altura, con un mínimo de 5 metros a colindante. Separación mínima de 10 metros a otro edificio.
Bajo cubierta:	Para idéntico uso que el característico de las plantas de piso.

Artículo 195. *CONDICIONES ESTETICAS.*

1. El diseño y tratamiento de fachadas es libre.
2. No se permite el empleo del ladrillo hueco cerámico sin revestir, ni de planchas de fibrocemento.
3. Se evitará la ordenación de este tipo de edificaciones en su parcela como unidades aisladas sin referencia con la tipología urbana del entorno, tratando de asociarlas al mismo, en una ordenación de conjunto coherente, que también evitará el fraccionamiento de los espacios libres intermedios.

Artículo 196. *CONDICIONES DE USO.*

1. En el Area de Ordenanza Eq. Dep. el uso característico es el Dotacional de carácter Deportivo.

2. Se consideran usos compatibles los que se enumeran a continuación, tal y como se definen en el Capítulo II del presente Título.

A. Uso residencial.

- Exclusivamente con destino a vivienda del personal a cargo de las instalaciones.

B. Uso industrial.

- La categoría 1ª y 2ª en las situaciones 2ª y 3ª, complementarias del uso característico.

C. Uso comercial.

- La categoría 1ª en las situaciones 2ª y 3ª, complementarias del uso característico.
- La categoría 6ª en la situación 3ª.

D. Uso de oficinas.

- Las categorías 2ª y 3ª en las situaciones 3ª y 4ª.

E. Uso hotelero.

- Las categorías 1ª, 2ª y 3ª en las situaciones 2ª y 3ª, complementarias del uso característico.

F. Uso de reunión y recreo.

- Las categorías 1ª, 2ª y 3ª en las situaciones 2ª y 3ª y 4ª.

G. Uso de garaje-aparcamiento.

- Las categorías 1ª y 2ª en las situaciones 4ª y 5ª.

- La categoría 3ª en la situación 5ª.

- La categoría 4ª en la situación 5ª.

H. Uso socio-cultural y de espectáculos.

- Las categorías 1ª, 2ª y 3ª en las situaciones 2ª y 3ª.
- La categoría 4ª en la situación 4ª.

I. Uso cultural-educativo.

- Las categorías 1ª, 2ª y 3ª en las situaciones 2ª y 3ª.

J. Uso deportivo.

- Las categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª en las situaciones 2ª y 3ª.

K. Uso sanitario-asistencial.

- La categoría 2ª en las situaciones 2ª y 3ª.

L. Parques y jardines.

- Las categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª en las situaciones 1ª, 2ª y 4ª.

3. Quedan prohibidos el resto de los usos pormenorizados en todas sus categorías y situaciones.

Subsección 2ª.k. EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL.

Artículo 197. *DETERMINACIONES GENERALES.*

1. Area de Ordenanza referida a edificios y usos destinados a dotaciones de índole asistencial y sanitario, normalmente en instalaciones de uso exclusivo.

2. Se podrá edificar sobre cualquier finca existente en el Area de Ordenanza calificada para este uso, cuyas dimensiones permitan que el edificio respete las condiciones generales y particulares de edificación.

3. Excepcionalmente, se podrá aprovechar de forma independiente la planta bajo cubierta para vivienda del personal al cargo de las instalaciones, siempre que se desarrolle bajo la tipología de ático, debiendo retirarse su cerramiento respecto de la línea de fachada, tanto como exija el cumplimiento de la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano teórico a 45° que se apoye en la arista superior del extremo del forjado de techo de la última planta, trazado desde la fachada a vial, y con un mínimo de 3 metros.

4. Las edificaciones existentes que excedan de los parámetros de implantación aquí establecidos, no tendrán la consideración de fuera de ordenación, si bien no podrán ser objeto de ampliaciones que superen el 10% de la superficie construida actual, ni que superen la altura máxima establecida.

5. En todo lo no regulado en esta Subsección, serán de aplicación las condiciones específicas señaladas para la Ordenanza B.D.

6. Todas las edificaciones dispondrán de plazas de aparcamiento en la proporción y con las características descritas en la descripción del uso en el correspondiente capítulo de este Plan General.

7. Son admisibles en el ámbito de este Area de Ordenanza todos los tipos de obras contemplados en la Sección 3ª del Capítulo V del Título I de este Plan General.

Artículo 198. *CONDICIONES DE IMPLANTACION.*

Tipología:	Edificación exenta
Parcela mínima:	500 m ² a efectos de parcelación.
Frente mínimo de parcela:	6 metros.
Ocupación máxima:	50%.
Altura máxima sobre rasante:	3 plantas y 11,0 metros.
Edificabilidad:	1 m ² /m ² .
Retranqueos:	La mitad de la altura, con un mínimo de 5 metros a colindante. Separación mínima de 10 metros a otro edificio.
Bajo cubierta:	Para idéntico uso que el característico de las plantas de piso.

Artículo 199. *CONDICIONES ESTETICAS.*

1. El diseño y tratamiento de fachadas es libre.
2. No se permite el empleo del ladrillo hueco cerámico sin revestir, ni de planchas de fibrocemento.

3. Se evitará la ordenación de este tipo de edificaciones en su parcela como unidades aisladas sin referencia con la tipología urbana del entorno, tratando de asociarlas al mismo, en una ordenación de conjunto coherente, que también evitará el fraccionamiento de los espacios libres intermedios.

Artículo 200. *CONDICIONES DE USO.*

1. En el Area de Ordenanza Eq. As. el uso característico es el Dotacional de carácter Asistencial.

2. Se consideran usos compatibles los que se enumeran a continuación, tal y como se definen en el Capítulo II del presente Título.

A. Uso residencial.

- Exclusivamente con destino a vivienda del personal a cargo de las instalaciones.

B. Uso industrial.

- La categoría 1ª en las situaciones 2ª y 3ª, complementarias del uso característico.

C. Uso comercial.

- La categoría 1ª en las situaciones 2ª y 3ª, complementarias del uso característico.

D. Uso de oficinas.

- Las categorías 2ª y 3ª en las situaciones 3ª y 4ª.

E. Uso hotelero.

- Las categorías 1ª, 2ª y 3ª en las situaciones 2ª y 3ª, complementarias del uso característico.

F. Uso de reunión y recreo.

- Las categorías 1ª y 2ª en las situaciones 2ª y 3ª.

G. Uso de garaje-aparcamiento.

- Las categorías 1ª y 2ª en las situaciones 4ª y 5ª.
- Las categorías 3ª y 4ª en la situación 5ª.

H. Uso socio-cultural y de espectáculos.

- La categoría 1ª en las situaciones 2ª y 3ª.

I. Uso cultural-educativo.

- La categoría 1ª en la situación 3ª.

J. Uso deportivo.

- La categoría 1ª en las situaciones 2ª y 3ª.

K. Uso sanitario-asistencial.

- Las categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª en las situaciones 2ª y 3ª.

L. Uso religioso.

- La categoría 1ª en las situaciones 1ª y 2ª.

M. Parques y jardines.

- Las categorías 3ª y 4ª en las situaciones 3ª y 4ª.

3. Quedan prohibidos el resto de los usos pormenorizados en todas sus categorías y situaciones.

Subsección 2ª.I. EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO Y MUNICIPAL.

Artículo 201. DETERMINACIONES GENERALES.

1. Área de Ordenanza referido a edificios y usos destinados a dotaciones de índole administrativo, normalmente en instalaciones de uso exclusivo.

2. Se podrá edificar sobre cualquier finca existente en el Área de Ordenanza calificada para este uso, cuyas dimensiones permitan que el edificio respete las condiciones generales y particulares de edificación.

3. Excepcionalmente, se podrá aprovechar de forma independiente la planta bajo cubierta para vivienda del personal al cargo de la vigilancia de las instalaciones, siempre que se desarrolle bajo la tipología de ático, debiendo retirarse su cerramiento respecto de la línea de fachada, tanto como exija el cumplimiento de la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano teórico a 45º que se apoye en la arista superior del extremo del forjado de techo de la última planta, trazado desde la fachada a vial, y con un mínimo de 3 metros.

5. Las edificaciones existentes que excedan de los parámetros de implantación aquí establecidos, no tendrán la consideración de fuera de ordenación, si bien no podrán ser objeto de ampliaciones que superen el 10% de la superficie construida actual, ni que superen la altura máxima establecida.

6. En todo lo no regulado en esta Subsección, serán de aplicación las condiciones específicas señaladas para la Ordenanza B.D.

7. Todas las edificaciones dispondrán de plazas de aparcamiento en la proporción y con las características descritas en la descripción del uso en el correspondiente capítulo de este Plan General.

8. Son admisibles en el ámbito de este Área de Ordenanza todos los tipos de obras contemplados en la Sección 3ª del Capítulo V del Título I de este Plan General.

Artículo 202. CONDICIONES DE IMPLANTACION.

Tipología:	Edificación exenta.
Parcela mínima:	500 m ² a efectos de parcelación.

Frente mínimo de parcela:	6 metros.
Ocupación máxima:	50%.
Altura máxima sobre rasante:	3 plantas y 11,0 metros.
Edificabilidad:	1 m ² /m ² .
Retranqueos:	La mitad de la altura, con un mínimo de 5 metros a colindante. Separación mínima de 10 metros a otro edificio.
Bajo cubierta:	Para idéntico uso que el característico de las plantas de piso.

Artículo 203. CONDICIONES ESTETICAS.

1. El diseño y tratamiento de fachadas es libre.

2. No se permite el empleo del ladrillo hueco cerámico sin revestir, ni de planchas de fibrocemento.

3. Se evitará la ordenación de este tipo de edificaciones en su parcela como unidades aisladas sin referencia con la tipología urbana del entorno, tratando de asociarlas al mismo, en una ordenación de conjunto coherente, que también evitará el fraccionamiento de los espacios libres intermedios.

Artículo 204. CONDICIONES DE USO.

1. En el Área de Ordenanza Eq. Ad. el uso característico es el Dotacional de Carácter Administrativo.

2. Se consideran usos compatibles los que se enumeran a continuación, tal y como se definen en el Capítulo II del presente Título.

A. Uso residencial.

- Exclusivamente con destino a vivienda del personal a cargo de las instalaciones.

B. Uso industrial.

- Las categorías 1ª y 2ª en las situaciones 2ª y 3ª, complementarias del uso característico.

C. Uso comercial.

- La categoría 1ª en las situaciones 2ª y 3ª, complementarias del uso característico.

D. Uso de oficinas.

- Las categorías 2ª, 3ª y 4ª en las situaciones 3ª y 4ª.

E. Uso de reunión y recreo.

- La categoría 1ª en las situaciones 2ª, 3ª y 4ª.

F. Uso de garaje-aparcamiento.

- Las categorías 1ª, 2ª y 3ª en las situaciones 4ª y 5ª.
- La categoría 4ª en la situación 5ª.

G. Uso socio-cultural y de espectáculos.

- Las categorías 1ª, 2ª y 3ª en las situaciones 2ª y 3ª.
- La categoría 4ª en la situación 4ª.

H. Uso cultural-educativo.

- La categoría 1ª en las situaciones 2ª y 3ª.

I. Uso deportivo.

- La categoría 1ª en las situaciones 2ª y 3ª.

J. Uso sanitario-asistencial.

- La categoría 2ª en las situaciones 2ª y 3ª.

K. Uso religioso.

- La categoría 1ª en las situaciones 1ª y 2ª.

L. Parques y jardines.

- Las categorías 3ª y 4ª en las situaciones 3ª y 4ª.

3. Quedan prohibidos el resto de los usos pormenorizados en todas sus categorías y situaciones.

Subsección 2ª.m. EQUIPAMIENTO RELIGIOSO.

Artículo 205. DETERMINACIONES GENERALES.

1. Área de Ordenanza referido a edificios y usos destinados a dotaciones de carácter religioso, normalmente en instalaciones de uso exclusivo.

2. Se podrá edificar sobre cualquier finca existente en el Área de Ordenanza calificada para este uso, cuyas dimensiones permitan que el edificio respete las condiciones generales y particulares de edificación.

3. Las edificaciones existentes que excedan de los parámetros de implantación aquí establecidos, no tendrán la consideración de fuera de ordenación, si bien no podrán ser objeto de ampliaciones que superen el 10% de la superficie construida actual, ni que superen la altura máxima establecida.

4. En todo lo no regulado en esta Subsección, serán de aplicación las condiciones específicas señaladas para la Ordenanza B.D.

5. Todas las edificaciones dispondrán de plazas de aparcamiento en la proporción y con las características descritas en la descripción del uso en el correspondiente capítulo de este Plan General.

6. Son admisibles en el ámbito de este Area de Ordenanza todos los tipos de obras contemplados en la Sección 3ª del Capítulo V del Título I de este Plan General.

Artículo 206. *CONDICIONES DE IMPLANTACION.*

Tipología:	Edificación exenta.
Parcela mínima:	500 m ² a efectos de parcelación.
Frente mínimo de parcela:	6 metros.
Ocupación máxima:	50%.
Altura máxima sobre rasante:	3 plantas y 11,0 metros.
Edificabilidad:	1 m ² /m ² .
Retranqueos:	La mitad de la altura, con un mínimo de 5 metros a colindante. Separación mínima de 10 metros a otro edificio.
Bajo cubierta:	Para idéntico uso que el característico de las plantas de piso.

Artículo 207. *CONDICIONES ESTETICAS.*

1. El diseño y tratamiento de fachadas es libre.

2. No se permite el empleo del ladrillo hueco cerámico sin revestir, ni de planchas de fibrocemento.

3. Se evitará la ordenación de este tipo de edificaciones en su parcela como unidades aisladas sin referencia con la tipología urbana del entorno, tratando de asociarlas al mismo, en una ordenación de conjunto coherente, que también evitará el fraccionamiento de los espacios libres intermedios.

Artículo 208. *CONDICIONES DE USO.*

1. En el Area de Ordenanza Eq. R. el uso característico es el Dotacional de Carácter Religioso.

2. Se consideran usos compatibles los que se enumeran a continuación, tal y como se definen en el Capítulo II del presente Título.

A. Uso residencial.

- Exclusivamente con destino a residencia aneja a los espacios de culto.

B. Uso industrial.

- La categoría 1ª en las situaciones 2ª y 3ª, complementarias del uso característico.

C. Uso comercial.

- La categoría 1ª en las situaciones 2ª y 3ª, complementarias del uso característico.

D. Uso de oficinas.

- Las categorías 2ª y 3ª en las situaciones 3ª y 4ª.

E. Uso hotelero.

- Las categorías 1ª y 2ª en las situaciones 2ª y 3ª, complementarias del uso característico.

F. Uso de reunión y recreo.

- La categoría 1ª en las situaciones 2ª, 3ª y 4ª.

G. Uso de garaje-aparcamiento.

- Las categorías 1ª, 2ª y 3ª en las situaciones 4ª y 5ª.

H. Uso socio-cultural y de espectáculos.

- Las categorías 1ª, 2ª y 3ª en la situación 3ª.

I. Uso cultural-educativo.

- La categoría 1ª en las situaciones 2ª y 3ª.

J. Uso deportivo.

- La categoría 1ª en las situaciones 2ª y 3ª.

K. Uso sanitario-asistencial.

- La categoría 2ª en las situaciones 2ª y 3ª.

L. Uso religioso.

- Las categorías 1ª y 2ª en la situación 2ª.

M. Parques y jardines.

- Las categorías 3ª y 4ª en las situaciones 3ª y 4ª.

3. Quedan prohibidos el resto de los usos pormenorizados en todas sus categorías y situaciones.

Subsección 2ª.n. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Artículo 209. *DETERMINACIONES GENERALES. CONDICIONES DE IMPLANTACION.*

1. Area de Ordenanza referido principalmente a edificios y usos destinados a dotaciones de Equipamiento Comunitario, normalmente en instalaciones de uso exclusivo.

2. Se podrá edificar sobre cualquier finca existente en el Area de Ordenanza calificada para este uso, cuyas dimensiones permitan que el edificio respete las condiciones generales y particulares de edificación. En referencia al uso de Cementerio, su edificabilidad será libre en relación a panteones y nichos, mientras que los posibles usos restantes se regularán por los preceptos previstos para el uso religioso.

3. Excepcionalmente, se podrá aprovechar de forma independiente la planta bajo cubierta para vivienda del personal al cargo de la vigilancia de las instalaciones, siempre que se desarrolle bajo la tipología de ático, debiendo retirarse su cerramiento respecto de la línea de fachada, tanto como exija el cumplimiento de la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano teórico a 45° que se apoye en la arista superior del extremo del forjado de techo de la última planta, trazado desde la fachada a vial, y con un mínimo de 3 metros.

4. Excepcionalmente, se permitirá la superación de la altura máxima establecida en la presente subsección para edificios singulares que por su carácter técnico, funcional o simbólico queden debidamente justificados, o en aquellos cuyo uso requiera mayor altura.

5. Las edificaciones existentes que excedan de los parámetros de implantación aquí establecidos, no tendrán la consideración de fuera de ordenación, si bien no podrán ser objeto de ampliaciones que superen el 10% de la superficie construida actual, ni que superen la altura máxima establecida.

6. En todo lo no regulado en esta Subsección, serán de aplicación las condiciones específicas señaladas para la Ordenanza B.D.

7. Se dispondrán plazas de aparcamiento en la proporción y con las características descritas en la descripción del uso en el correspondiente capítulo de este Plan General y, como mínimo, una plaza por cada 100 m² de parcela. La forma y distribución de los cuerpos de la edificación deberán permitir, en el interior de cada parcela, la sistematización de amplios espacios de arbolado y jardinería.

8. Son admisibles en el ámbito de este Area de Ordenanza todos los tipos de obras contemplados en la Sección 3ª del Capítulo V del Título I de este Plan General.

Artículo 210. *CONDICIONES DE IMPLANTACION.*

Tipología:	Edificación exenta.
Parcela mínima:	500 m ² a efectos de parcelación.
Frente mínimo de parcela:	6 metros.
Ocupación máxima:	50%.
Altura máxima sobre rasante:	3 plantas y 11,0 metros.
Edificabilidad:	1 m ² /m ² .
Retranqueos:	La mitad de la altura, con un mínimo de 5 metros a colindante. Separación mínima de 10 metros a otro edificio.
Bajo cubierta:	Para idéntico uso que el característico de las plantas de piso.

Artículo 211. *CONDICIONES ESTETICAS.*

1. El diseño y tratamiento de fachadas es libre.

2. No se permite el empleo del ladrillo hueco cerámico sin revestir, ni de planchas de fibrocemento.

3. Se evitará la ordenación de este tipo de edificaciones en su parcela como unidades aisladas sin referencia con la tipología urbana del entorno, tratando de asociarlas al mismo, en una ordenación de conjunto coherente, que también evitará el fraccionamiento de los espacios libres intermedios.

Artículo 212. *CONDICIONES DE USO.*

1. En el Area de Ordenanza Eq. Com. el uso característico es el Dotacional de Equipamientos Comunitarios.

2. Se consideran usos compatibles los que se enumeran a continuación, tal y como se definen en el Capítulo II del presente Título.

A. Uso residencial.

- Exclusivamente con destino a vivienda del personal a cargo de las instalaciones

B. Uso industrial.

- La categoría 1ª y 2ª en las situaciones 2ª y 3ª.
- La categoría 4ª en la situación 3ª.

C. Uso comercial.

- La categoría 1ª en la situación 3ª, sólo si es complementaria del uso característico.
- La categoría 6ª en las situaciones 3ª.

D. Uso de oficinas.

- La categoría 2ª en las situaciones 3ª y 4ª.

E. Uso de garaje-aparcamiento.

- La categoría 2ª en la situación 4ª.
- La categoría 3ª en la situación 5ª.

F. Uso sanitario-asistencial.

- Las categorías 1ª y 2ª en la situación 2ª.

G. Uso religioso.

- La categoría 1ª en las situaciones 1ª y 2ª.

H. Parques y jardines.

- Las categorías 3ª y 4ª en las situaciones 3ª y 4ª.

I. Uso de Equipamiento Comunitario.

- La categoría 1ª en las situaciones 1ª y 3ª.
- La categoría 2ª en las situaciones 1ª, 2ª y 3ª.

3. Quedan prohibidos el resto de los usos pormenorizados en todas sus categorías y situaciones.

Subsección 2ª.o. ESPACIO LIBRE DE DOMINIO Y USO PUBLICO.

Artículo 213. DETERMINACIONES GENERALES.

1. La Ordenanza Z.V. regula los usos y la construcción en superficies de uso público destinadas al ocio y entretenimiento ciudadano, en las que se autoriza la construcción, en pequeña proporción, de instalaciones de titularidad mayoritariamente pública, para satisfacer las actividades vinculadas al disfrute del espacio libre y otros usos colectivos asimilados, así como para la provisión de los mínimos servicios imprescindibles para el mantenimiento del espacio ajardinado. Igualmente, es posible la edificación bajo rasante, para cualquier tipo de uso de los permitidos por el Plan General en dichas condiciones, en particular para el de aparcamiento de vehículos, que podrán disponer en superficie de las instalaciones necesarias para el acceso a los mismos.

2. Compatibilizándolos con el uso de ocio y recreo, se admiten construcciones, instalaciones y otros usos que no comporten ningún perjuicio al disfrute y utilización pública; también se admiten ocupaciones temporales para ferias, circos, fiestas, etc., siempre y cuando no sean incompatibles con las instalaciones existentes y no se implanten en espacios ajardinados.

3. Se podrá edificar sobre cualquier finca existente en el Area de Ordenanza calificada para este uso, cuyas dimensiones permitan que el edificio respete las condiciones generales y particulares de edificación.

4. Son admisibles en el ámbito de este Area de Ordenanza todos los tipos de obras contemplados en la Sección 3ª del Capítulo V del Título I de este Plan General.

Artículo 214. CONDICIONES DE IMPLANTACION.

Tipología:	La edificación será, en todo caso, exenta.
Parcela mínima:	No se exige.
Frente mínimo de parcela:	No se exige.
Ocupación máxima de la edificación:	10%.
Altura máxima sobre rasante:	1 planta y 5,0 metros.
Edificabilidad:	0,05 m ² /m ² .
Retranqueos:	La mitad de la altura, con un mínimo de 5 metros a colindante.
Bajocubierta:	Vinculado a la planta inferior.

Artículo 215. CONDICIONES ESTETICAS.

1. El diseño y tratamiento de fachadas es libre.

2. No se permite el empleo del ladrillo hueco cerámico sin revestir, ni de planchas de fibrocemento.

3. Se evitará la ordenación de este tipo de edificaciones en su parcela como unidades aisladas sin referencia con la tipología urbana del entorno, tratando de asociarlas al mismo, en una ordenación de conjunto coherente, que también evitará el fraccionamiento de los espacios libres intermedios.

Artículo 216. CONDICIONES DE USO.

1. En el Area de Ordenanza Z.V. el uso característico es el Dotacional de Parques y Jardines.

2. Se consideran usos compatibles los que se enumeran a continuación, tal y como se definen en el Capítulo II del presente Título.

A. Uso comercial.

- La categoría 1ª en la situación 3ª, complementaria del uso característico (quioscos).

B. Uso de reunión y recreo.

- La categoría 1ª en las situaciones 3ª y 4ª.

C. Uso de garaje-aparcamiento.

- Las categorías 3ª y 3ª en la situación 5ª (bajo rasante del espacio público).

D. Uso socio-cultural y de espectáculos.

- La categoría 4ª en la situación 4ª.

E. Uso deportivo.

- La categoría 1ª en la situación 3ª (al aire libre o cubiertos).

F. Parques y jardines.

- Todas las categorías en todas las situaciones.

3. Quedan prohibidos el resto de los usos pormenorizados en todas sus categorías y situaciones.

Subsección 2ª.p. CIRCUNVALACION DE CANGAS DE ONIS.

Artículo 217. DETERMINACIONES GENERALES.

1. Se delimita este Area de Ordenanza para reservar el suelo necesario para la construcción de una circunvalación o variante de la carretera AS-114, integrada en el sistema general de comunicaciones.

2. Se procurará la protección de la edificación a ubicar al Sur del ámbito de la circunvalación, mediante barreras vegetales en su talud, actuando a modo de pantalla visual y acústica.

Artículo 218. CONDICIONES DE IMPLANTACION.

1. En tanto no se ejecute el vial, los terrenos incluidos en esta Area de Ordenanza quedan sujetos a las determinaciones que la Ley 13/1986, de 28 de noviembre, de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado, fija para la zona de servidumbre de las carreteras.

2. Las edificaciones existentes se declaran todas ellas en situación de fuera de ordenación.

Artículo 219. CONDICIONES DE USO.

1. En el Area de Ordenanza C. el uso característico es el de viario.

2. No se permite ningún tipo de edificaciones ni obras, admitiéndose únicamente los cultivos agrícolas propios de la zona que no alteren la topografía del terreno. En cuanto a las edificaciones existentes, sólo se consideran admisibles las obras de mera conservación para mantener su destino o utilización actual, siendo necesario en todo caso, para su autorización, informe favorable del órgano competente del Principado de Asturias en materia de carreteras.

3. Quedan prohibidos el resto de los usos pormenorizados en todas sus categorías y situaciones.

Subsección 2ª.q. INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIONES.

Artículo 220. DETERMINACIONES GENERALES.

1. Se delimita este Area de Ordenanza para reservar el suelo necesario para el uso de garaje-aparcamiento y la construcción de una estación de autobuses (SG-1) y de un helipuerto (SG-2), integrados en el sistema general de equipamientos.

2. Criterios de ordenación. Se procurará la integración de la Estación de Autobuses en la trama edificada situada al Sur del ámbito de actuación, actuando a modo de pantalla frente al uso de garaje-aparcamiento situado en su trasera. La ubicación del helipuerto habrá de sopesar la cercanía de la rotonda de entronque de la Circunvalación prevista con la traza actual de la carretera nacional.

Artículo 221. CONDICIONES DE IMPLANTACION.

1. En los espacios libres sin edificación bajo rasante que se destinen a aparcamientos de superficie, no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, y se procurará que ambos usos sean compatibles con el arbolado.

2. No obstante, en el Area de Ordenanza I.C., el uso de Garaje-Aparcamiento, tanto al aire libre como bajo rasante, posibilitará la implantación de las instalaciones necesarias para el control de entrada y salida de vehículos, estancia del personal encargado de tales funciones, aseos públicos, y resguardo y protección de los vehículos estacionados.

3. Aparcamiento.—Las dimensiones de cada una de las secciones que componen el aparcamiento se sujetarán a las prescripciones del Decreto 39/1998, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas de Diseño en Edificios Destinados a Viviendas, o normativa que lo sustituya.

4. Estación de autobuses. El acceso, tránsito interior y conexión con el aparcamiento se sujetará a las prescripciones de la Ley 5/1995, de 4 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas del Principado de Asturias, o normativa que lo sustituya. La edificabilidad máxima será de 0,15 m²/m².

5. Helipuerto. Los accesos se sujetarán a las prescripciones de la Ley 5/1995 de 4 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas del Principado de Asturias, o normativa que lo sustituya. La edificabilidad máxima será de 0,8 m²/m².

6. Aseos. Con independencia de las previsiones para la Estación de Autobuses y el Helipuerto, el aparcamiento contará con aseos diferenciados por sexo en proporción adecuada y, como mínimo, dotados de un inodoro y un lavabo por cada 1.000 m² de superficie. Igualmente, contará con aseo para minusválidos de conformidad con las prescripciones de la Ley 5/1995 de 4 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas del Principado de Asturias, o normativa que lo sustituya.

7. Condiciones de protección contra incendios. Por tratarse de actividades clasificadas como de riesgo alto, se velará por la observancia estricta de la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios, o normativa que la sustituya.

8. Limitaciones. En tanto no se ejecute el sistema general, no se permite ningún tipo de edificaciones de nueva planta, admitiéndose únicamente los cultivos agrícolas propios de la zona que no alteren la topografía del terreno.

9. Las edificaciones existentes quedan todas ellas en situación de fuera de ordenación.

Artículo 222. *CONDICIONES DE USO.*

1. En el Area de Ordenanza S.G.I.C. los usos característicos son el de Garaje-Aparcamiento, en cualquiera de sus categorías y situaciones, tanto de promoción pública como por iniciativa privada a través de la gestión indirecta, el de Servicio Público de Transporte de Viajeros, en edificio independiente, y el de Helipuerto, conforme a su normativa específica.

2. En régimen transitorio, no se permite ningún tipo de edificaciones ni obras, admitiéndose únicamente los cultivos agrícolas propios de la zona que no alteren la topografía del terreno. En cuanto a las edificaciones preexistentes, sólo se considerarán admisibles las obras de mera conservación para mantener su destino o utilización actual, siendo necesario en todo caso, para su autorización, informe favorable del órgano competente del Principado de Asturias en materia de carreteras.

3. Quedan prohibidos el resto de los usos pormenorizados en todas sus categorías y situaciones.

Subsección 2ª.r. INDUSTRIAL.

Artículo 223. *DETERMINACIONES GENERALES.*

1. La totalidad de los ámbitos calificados como industriales en Suelo Urbano carecen de urbanización consolidada. Por ello, su régimen urbanístico es el del artículo 14.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, en los términos que resultan de su desarrollo particularizado mediante la presente normativa. El sistema de actuación es el de cooperación, constituyendo una sola unidad de actuación la totalidad del espacio así ordenado por la presente Area de Ordenanza.

2. Su desarrollo requerirá igualmente la aprobación de proyecto de urbanización. Las características, determinaciones técnicas y trazados de las galerías, redes, e instalaciones de la red viaria, suministro y abastecimiento de agua, saneamiento y pluviales, red de distribución de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y otros servicios previstos, se adecuarán a las determinaciones generales recogidas en este Plan General, y garantizarán la incorporación a las redes generales, de modo que la sobrecarga que se pueda producir no perturbe el buen funcionamiento de aquéllos.

3. El Area de Ordenanza Industrial (Ind.) tiene por objeto la ordenación de los ámbitos de Suelo Urbano Industrial No Consolidado que se definen en la documentación gráfica de este Plan General, a cuyo efecto las representaciones en planos de viarios y zonificaciones son vinculantes y de aplicación directa, con independencia de que deban mediar para su ejecución otros documentos de gestión.

4. El deber de conservación de las obras de urbanización, así como el de mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, recae sobre los propietarios comprendidos en la unidad de actuación.

5. Una vez terminada la urbanización y recibida por el Ayuntamiento de Cangas de Onís, todos los propietarios afectados deberán constituir o integrarse en una enti-

dad urbanística de conservación. Dicha entidad será única para todos los propietarios del Polígono de Las Rozas, de modo que deberán integrarse en la misma entidad de conservación los propietarios de parcelas incluidas en el ámbito de S.U.I.N.C. y los de las parcelas incluidas en el ámbito ordenado por Plan Parcial (S.A.U.I.), así como los de las eventuales futuras ampliaciones del Area.

6. Los estatutos y las bases de la entidad de conservación fijarán también los criterios de contribución de los propietarios a los gastos de mantenimiento y conservación de manera proporcional a la superficie de cada parcela y a la edificación existente sobre ella, ponderándose genéricamente la participación de ambos conceptos mitad por mitad. Asimismo, los propietarios afectados deberán sufragar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación y reforma de dichos sistemas.

7. Las edificaciones industriales deberán atenerse a lo establecido en el Real Decreto 786/2001, de 6 de julio, Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales, o norma que lo sustituya, resolviendo, en sí mismas, las condiciones de seguridad contra el fuego, y el riesgo que puedan inducir en las construcciones vecinas.

8. Los locales de trabajo y dependencias anejas cumplirán los requisitos de ventilación e iluminación establecidos por las IT.IC/81 (Boletín Oficial del Estado de 16 de julio de 1981) y Normativa Sectorial al respecto.

9. Las instalaciones justificarán el cumplimiento de la Normativa de Seguridad e Higiene en el Trabajo, así como la prevención y seguridad durante la ejecución de las obras, atendiendo a lo dispuesto en el Real Decreto 1.627/1997, de 24 de octubre, o norma que lo sustituya.

10. En función del tipo de construcción, y de la actividad que alberga podría prohibirse la implantación de una industria cuando sus riesgos propios, o de terceros, frente a los incendios, no sean reducibles por los procedimientos normales de prevención o de extinción.

Artículo 224. *CONDICIONES DE IMPLANTACION.*

1. Parámetros urbanísticos.

- Coeficiente de Edificabilidad neta: 0,85 m²/m².
- Índice de Ocupación: 70%.
- Superficie mínima de parcela: 500 m², con la condición de forma que permita la inscripción de un círculo de 10 metros de diámetro.
- Retranqueos: 10 metros a frente de vial y 3 metros a fondo de parcela.
- Retranqueo a linderos laterales: 3 metros, salvo acuerdo de adosamiento.
- Aparcamientos en interior de parcela: una plaza por cada 100 m² o fracción de uso industrial.

A los efectos del retranqueo mínimo a frente de viales, las edificaciones existentes a la entrada en vigor de estas Ordenanzas que no cumplan con esta determinación normativa, no se considerarán en situación de fuera de ordenación.

A los efectos del cálculo del número de plazas, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenes, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicio y semejantes.

2. El aprovechamiento de cada parcela será el resultado de aplicarle a su superficie el coeficiente de edificabilidad, según las opciones de implantación de que se haga uso. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen, se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que resulte de aplicación.

3. El aprovechamiento máximo anteriormente referido incluye todos los usos edificados, a excepción de los no habituales y no practicables, cuando sean edificaciones independientes, y los usos dispuestos en plantas íntegramente bajo rasante.

4. Se prohíben los espacios habitables de altura libre inferior a 2,30 metros bajo rasante y a 2,50 metros por encima de dicha rasante, en cuyo caso serán además tenidos en cuenta en el cómputo de la edificabilidad. La altura mínima en cualquier punto de un espacio habitable en otras situaciones será, en todo caso, superior a 1,50 metros. Los locales habitables se diferencian para su tratamiento en dos modelos diferentes:

- A. Locales con disposición y altura de techos del tipo de piso o espacio entre forjados horizontales, con un número máximo de tres plantas incluida la baja. Se adecuará en lo demás a las condiciones generales de edificación de este Plan General, adaptándolas a las características propias de los espacios industriales.
- B. Locales con disposición de nave, o del tipo de piso entre forjados, pero con gran altura de techos (superior a una planta). Son los propiamente característicos de las naves industriales. Estos locales deberán obtener iluminación y ventilación en términos adecuados con lo requerido por la legislación de Higiene y Seguridad en el Trabajo y Prevención de Riesgos Laborales, así

como con lo requerido por la naturaleza y características de la actividad concreta que en el local se realice.

C. En los locales habitables para trabajo, de tipo nave, la ventilación deberá justificarse expresamente, sea natural o forzada, según el tipo de actividad que se realice, así como las condiciones de los puntos de toma y expulsión del aire en su circulación a través del local. En todo caso, se cumplirán al menos las condiciones necesarias para la renovación total del aire del local no menor de tres veces por hora. La capacidad de cualquier local del tipo nave, para acoger puestos de trabajo permanente, será la superficie habitable que determine el reglamento específico de la actividad de que se trate.

5. La altura máxima de cornisa será de diez metros, y, a cumbre, de doce metros. En esta altura se incluye tanto la planta de uso propiamente industrial, como las que sobre la misma se pudieran levantar, de conformidad con las variedades anteriormente reseñadas. La medición de la altura se efectuará siempre en el punto más desfavorable de la fachada correspondiente, sobre la superficie de terreno explanada perteneciente a la propia parcela.

6. Serán elementos permitidos por encima de la altura máxima de la edificación, los rótulos vinculados a la industria, chimeneas de ventilación y similares y demás elementos análogos y, en general, cualquier instalación específica derivada de la actividad y características de la industria de que se trate, que razonablemente precise de una altura superior y que sea adecuadamente justificada en el proyecto correspondiente.

7. El nivel del pavimento de la planta baja, en el punto más desfavorable, no supondrá un desnivel superior a 1,50 metros respecto a la rasante exterior de la edificación. Por debajo de la rasante se permitirán semisótanos siempre que el nivel mínimo de su solera en cualquier punto no suponga una diferencia de cota superior a 1,50 metros respecto a la rasante exterior de la edificación, en el caso más desfavorable. Asimismo, se permitirán sótanos.

8. El vuelo máximo permitido sobre las alineaciones exteriores o envolventes interiores establecidas, no será superior a 1,00 metro.

9. Siempre que entre sí no tengan la condición de exentas, se permite la agrupación de parcelas o parte de las mismas, para formar una de mayor dimensión que se computaría como una parcela única, pudiendo alcanzar la ocupación máxima resultante de la suma total de las correspondientes a las parcelas que se agrupan, y cumpliendo, en todo caso, la Ordenanza específica para el tipo de edificación que se precise. En el caso de agrupación de más de cuatro parcelas, se precisará la redacción de un estudio de detalle para la nueva ordenación de las edificaciones y del espacio libre entre ellas.

10. Se permite, asimismo, la división de una parcela en lotes siempre que, además de cumplimentar para cada una de ellas las condiciones exigidas para la finca matriz, no origine la aparición de ninguna parcela de superficie inferior a la mínima establecida.

Artículo 225. *CONDICIONES ESTÉTICAS.*

1. Los materiales se elegirán y utilizarán con respeto a su integración formal en el entorno. Las instalaciones auxiliares y complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno y que no desentone con la estética del conjunto.

2. Todas las paredes medianeras, cuando se autoricen, así como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada más, ofreciendo calidad de obra terminada.

3. Todas las fachadas de las edificaciones se tratarán con la misma calidad de diseño y acabado, incluso las traseras.

4. Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas, de tal manera que los que no queden pavimentados o utilizados para carga y descarga y aparcamiento, se completen con elementos de jardinería, decoración, etc., concretando su uso específico.

5. Los cierres de las parcelas podrán ser mediante muro de fábrica o tela metálica, con posibilidad en este último caso de basamento macizo y de seto complementario, unido a la tela metálica, en todo su perímetro. La altura máxima del cierre será de dos metros contados desde la rasante del terreno, aunque, mediante justificación ante el Ayuntamiento, podría elevarse hasta un máximo de tres metros, sin que, en ningún caso, se permita utilizar materiales que puedan causar daño a las personas, tales como alambre de espino, restos de vidrio, etc.

6. Otro tipo de cierre deberá justificarse en relación con la actividad y ser autorizado expresamente por el Ayuntamiento, y, en cualquier caso limitar la altura a la máxima antes señalada, además de respetar las mínimas condiciones estéticas en la utilización de los distintos materiales.

Artículo 226. *CONDICIONES DE USO.*

1. Atendiendo a la clara diferencia del espacio con destino a la edificación industrial y los espacios dotacionales, se definen los siguientes ámbitos de ordenación, a los efectos de establecer condiciones de edificación, usos, parámetros y tipologías de la ordenación diferenciales para cada una de ellas:

A. Parcelas Industriales.

B. Espacios Libres de Dominio y Uso Público: Jardines y Zonas Verdes.

C. Servicios de Interés Público y Social.

- Parque Deportivo.
- Equipamiento Comercial.
- Equipamiento Social.

D. Plazas de Aparcamiento en superficie.

E. Red Viaria.

A. Parcelas industriales.

1. En las parcelas industriales se permiten todo tipo de actividades industriales, comerciales y de almacenaje, sin perjuicio de las limitaciones que eventualmente puedan resultar de la legislación específicamente reguladora de cada actividad. No se admite el uso de vivienda, salvo en las excepcionales posibilidades que se señalan más adelante.

2. Las actividades clasificadas como insalubres o nocivas, además de a la restante tramitación que requiera su instalación, deberán someter a la consideración del Ayuntamiento de Cangas de Onís un estudio justificativo del grado de toxicidad de las aguas residuales, a fin de que pueda ser autorizado un vertido directo a la depuradora de evacuación. En el caso de que las aguas del efluente no reunieran 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 que se trate de evacuar.

3. Las vías públicas y privadas se utilizarán únicamente para circulación y estacionamiento, pero no para almacenamiento, aun cuando sólo fuera temporal. El aparcamiento y el estacionamiento de los vehículos propios, y el desarrollo de la actividad de carga y descarga podrán realizarse en el interior de las parcelas privadas, en las condiciones que expresamente se señalen en la licencia, previa justificación.

4. El uso característico es el industrial en cualquiera de sus categorías, de acuerdo a las determinaciones del presente Plan General. En todo caso, son usos característicos los siguientes:

- Almacenes y depósitos al por menor.
- Talleres de vidrios, hojalateros, fontaneros y elaboración, cortado y decorado de vidrio.
- Talleres de pintura y decoración.
- Talleres de carpintería, ferretería, construcción, reparación electrónica y demás electrometalúrgicos.
- Talleres de ebanistería y demás trabajo de madera y materiales análogos.
- Laboratorios de productos farmacéuticos y de perfumería.
- Industrias de la confección, vestido y adorno.
- Industrias de preparación de productos alimenticios excluidas vaquerías y demás.
- Talleres de artes gráficas.
- Instalaciones de los servicios de distribución de energía, agua y gas.
- Instalaciones frigoríficas complementarias.
- Fábricas de productos hidráulicos, piedra artificial, mosaicos y similares.
- Fábricas de aserrío y labra de piedras, mármoles, etc.
- Almacenes de materiales de construcción.
- Almacenes de productos metalúrgicos clasificados.
- Talleres electromecánicos.
- Carpintería mecánicas y talleres dedicados a los trabajos de madera.
- Laboratorios de productos químicos.
- Fábricas de colores de pinturas.
- Laboratorios biológicos.
- Manufacturas de caucho y cuero.
- Talleres de tintorería, lavado y limpieza.
- Manufacturas textiles.
- Lavaderos públicos.
- Almacenes y preparación de bebidas, licores, etc.
- Manufacturas de papel y carbón.
- Parques de limpieza.
- Almacenes en general.

- Calderería pesada.

5. Serán asimismo compatibles los usos siguientes:

- Residencial. Sólo se permite, y con carácter excepcional, un único módulo residencial en todo el conjunto del sector (S.U.I. y S.U.R.I.), siempre que esté vinculado a la guarda y seguridad del mismo.
- Comercial. En la categoría 1ª, 2ª, 3ª y 5ª y en situación 2ª y 3ª.
- Oficinas. Se admite el uso de oficinas propias y complementarias de la industria, en todas sus categorías, y en situación 3ª y 4ª.
- Reunión y recreo. En categoría 1ª y 2ª y en situación 2ª y 3ª.
- Garaje-aparcamiento. En todas sus categorías, y en situación 1ª, 4ª y 5ª.

5. Son usos prohibidos los restantes.

B. Espacios libres de dominio y uso público.

6. El uso característico es el de zona verde, jardín o área libre en los términos que resultan de las categorías 3ª y 4ª, Jardín y Área Ajardinada, de las contempladas en el presente Plan General, excepción hecha de pequeñas edificaciones para quioscos, caseta de guarda, o análogos, cuyas condiciones serán las siguientes:

- Superficie máxima: 12 m².
- Altura de cornisa máxima: 3 metros.
- Distancia mínima a vial: 3 metros.

C. Servicios de interés público y social.

7. Será obligatoria la redacción de un estudio de detalle para la ordenación de las parcelas que, en su caso, se destinarse a la ubicación de servicios de interés público y social.

D. Plazas de aparcamiento en superficie.

8. Se considera obligatorio la disposición de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación, disponiéndose en plazas exteriores un máximo de la mitad de las plazas de aparcamiento necesarias. En su consecuencia, necesiándose otras plazas en las parcelas de titularidad privada, ya que las plazas exteriores no pueden superar la proporción citada, toda actuación particular debe estar dotada de plazas dentro de la propia parcela en los términos que resultan de esta Subsección, y en las condiciones reglamentariamente determinadas. La solicitud de licencia respectiva deberá justificar el cumplimiento de este apartado.

9. Las áreas de estacionamiento corresponderán íntegramente al modelo de plaza para automóviles grandes, de 5,0 m. x 2,5 m., de los descritos por el presente Plan General. La dotación de plazas para cada uno de los restantes tipos de vehículos debe justificarse, al igual que la dotación mínima del 2% de aparcamientos para minusválidos, en las reservas de vial previstas, al margen de las que pudieran disponerse al interior de las parcelas.

E. Red viaria.

10. Son viales públicos los grafiados en los correspondientes planos de ordenación. Los Proyectos de Urbanización deberán distinguir en los viales las áreas de circulación rodada, las aceras y los aparcamientos.

Subsección 2ª.s. DOTACION EN MATERIA DE INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 227. *DETERMINACIONES GENERALES. CONDICIONES DE IMPLANTACION.*

1. Área de Ordenanza referido principalmente a edificios y usos destinados a dotaciones de índole Infraestructural, normalmente en instalaciones de uso exclusivo.

2. Se podrá edificar sobre cualquier finca existente en el Área de Ordenanza calificada para este uso, cuyas dimensiones permitan que el edificio respete las condiciones generales y particulares de edificación. En referencia a usos complementarios del principal, su edificabilidad y demás condicionantes se regularán por la normativa específica del uso concreto considerado.

3. Excepcionalmente, se podrá aprovechar de forma independiente la planta bajo cubierta para vivienda del personal al cargo de la vigilancia de las instalaciones, siempre que se desarrolle bajo la tipología de ático, debiendo retirarse su cerramiento respecto de la línea de fachada, tanto como exija el cumplimiento de la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano teórico a 45° que se apoye en la arista superior del extremo del forjado de techo de la última planta, trazado desde la fachada a vial, y con un mínimo de 3 metros.

4. Se permitirá la superación de la altura máxima establecida para edificios singulares que por su carácter técnico, funcional o simbólico queden debidamente justificados, o en aquéllos cuyo uso requiera mayor altura.

5. Las edificaciones existentes que excedan de los parámetros de implantación aquí establecidos, no tendrán la consideración de fuera de ordenación, si bien no podrán ser objeto de ampliaciones que superen el 10% de la superficie construida actual, ni que superen la altura máxima establecida.

6. En todo lo no regulado en esta Subsección, serán de aplicación las condiciones específicas señaladas para la Ordenanza B.D.

7. Se dispondrán plazas de aparcamiento en la proporción y con las características señaladas en la descripción del uso en el correspondiente capítulo de este Plan General y, como mínimo, una plaza por cada 100 m² de parcela.

8. Son admisibles en el ámbito de este Área de Ordenanza todos los tipos de obras contemplados en la Sección 3ª del Capítulo V del Título I de este Plan General.

Artículo 228. *CONDICIONES DE IMPLANTACION.*

Tipología:	Edificación exenta.
Parcela mínima:	500 m ² a efectos de parcelación.
Frente mínimo de parcela:	6 metros.
Ocupación máxima:	50%.
Altura máxima sobre rasante:	3 plantas y 11,0 metros.
Edificabilidad:	1 m ² /m ² .
Retranqueos:	La mitad de la altura, con un mínimo de 5 metros a colindante. Separación mínima de 10 metros a otro edificio.
Bajo cubierta:	Para idéntico uso que el característico de las plantas de piso.

Artículo 229. *CONDICIONES ESTETICAS.*

1. El diseño y tratamiento de fachadas es libre.

2. No se permite el empleo del ladrillo hueco cerámico sin revestir, ni de planchas de fibrocemento.

3. Se evitará la ordenación de este tipo de edificaciones en su parcela como unidades aisladas sin referencia con la tipología urbana del entorno, tratando de asociarlas al mismo, en una ordenación de conjunto coherente, que también evitará el fraccionamiento de los espacios libres intermedios.

Artículo 230. *CONDICIONES DE USO.*

1. En el Área de Ordenanza Dot.Inf. el uso característico es el Dotacional en materia de Infraestructuras.

2. Se consideran usos compatibles los que se enumeran a continuación, tal y como se definen en el Capítulo II del presente Título.

A. Uso industrial.

- La categoría 1ª y 2ª en las situaciones 2ª y 3ª.

B. Uso comercial.

- La categoría 1ª en las situaciones 2ª y 3ª.
- La categoría 5ª en la situación 3ª.

C. Uso de oficinas.

- La categoría 2ª en la situación 3ª.

D. Uso hotelero.

- Las categorías 1ª y 2ª en la situación 3ª.

E. Uso de reunión y recreo.

- La categoría 1ª en las situaciones 2ª y 3ª.

F. Uso de garaje-aparcamiento.

- Las categorías 1ª y 2ª en la situación 4ª.
- La categoría 3ª en la situación 5ª.

G. Parques y jardines.

- Las categorías 3ª y 4ª en las situaciones 3ª y 4ª.

3. Quedan prohibidos el resto de los usos pormenorizados en todas sus categorías y situaciones.

Subsección 2ª.t. VIARIO.

Artículo 231. *DETERMINACIONES GENERALES.*

1. Dentro del Suelo Urbano se distinguen tres tipos: viario entre alineaciones, viario de relación y viario de servicio.

2. Viario entre alineaciones es el resultante de la consolidación de la estructura urbana existente, de forma que sus dimensiones se adecúan a las alineaciones actuales y propuestas.

3. Viario de relación es el que relaciona el suelo consolidado con los suelos en consolidación definidos por áreas, reflejándose en los planos las líneas mínimas de retranqueo. Los de nueva apertura tendrán un ancho mínimo de 6 metros, exceptuándose puntos singulares que así lo demanden por afectar a edificaciones de valor arquitectónico o ambiental.

4. Viario de servicio es el que discurre por áreas de baja consolidación situadas fuera del perímetro del Suelo Urbano pero próximas a él, sirviendo habitualmente a

zonas de vivienda unifamiliar, que consolidan agrupaciones de carácter rur-urbano. El ancho mínimo de estas vías de servicio será de 4,5 metros, exceptuándose puntos singulares que así lo demanden por afectar a edificaciones de valor arquitectónico o ambiental.

Subsección 2ª.u. ESPACIO LIBRE DE OCIO Y RECREO.

Artículo 232. *DETERMINACIONES GENERALES.*

1. La Ordenanza Lib. regula los usos y la construcción en los espacios de uso público, libres de edificación, y destinados a actividades deportivas, recreativas, de ocio cultural y de esparcimiento, en las que se autoriza la construcción, en pequeña proporción, de instalaciones de titularidad mayoritariamente pública, para satisfacer las actividades vinculadas al disfrute del espacio libre y otros usos colectivos asimilados, así como para la provisión de los mínimos servicios imprescindibles para su mantenimiento.

2. Se podrá edificar sobre cualquier finca existente en el Area de Ordenanza calificada para este uso, cuyas dimensiones permitan que el edificio respete las condiciones generales y particulares de edificación.

3. Son admisibles en el ámbito de este Area de Ordenanza todos los tipos de obras contemplados en la Sección 3ª del Capítulo V del Título I de este Plan General.

Artículo 233. *CONDICIONES DE IMPLANTACION.*

Tipología:	La edificación será, en todo caso, exenta.
Parcela mínima:	No se exige.
Frente mínimo de parcela:	No se exige.
Ocupación máxima de la edificación:	10%.
Altura máxima sobre rasante:	1 planta y 5,0 metros.
Edificabilidad:	0,05 m ² /m ² .
Retranqueos:	La mitad de la altura, con un mínimo de 5 metros a colindante.
Bajocubierta:	Vinculado a la planta inferior.

Artículo 234. *CONDICIONES ESTETICAS.*

1. El diseño y tratamiento de fachadas es libre.
2. No se permite el empleo del ladrillo hueco cerámico sin revestir, ni de planchas de fibrocemento.
3. Se evitará la ordenación de este tipo de edificaciones en su parcela como unidades aisladas sin referencia con la tipología urbana del entorno, tratando de asociarlas al mismo, en una ordenación de conjunto coherente, que también evitará el fraccionamiento de los espacios libres intermedios.

Artículo 235. *CONDICIONES DE USO.*

1. En el Area de Ordenanza Lib. el uso característico es el Dotacional de Espacios Libres de Ocio Recreativo y Cultural.

2. Se consideran usos compatibles los que se enumeran a continuación, tal y como se definen en el Capítulo II del presente Título.

A. Uso comercial.

- La categoría 1ª en la situación 3ª, complementaria del uso característico (quioscos).

B. Uso de reunión y recreo.

- La categoría 1ª en las situaciones 3ª y 4ª.

C. Uso de garaje-aparcamiento.

- Las categorías 3ª y 3ª en la situación 5ª (bajo rasante del espacio público).

D. Uso socio-cultural y de espectáculos.

- La categoría 4ª en la situación 4ª.

E. Uso deportivo.

- La categoría 1ª en la situación 3ª (al aire libre o cubiertos).

F. Parques y jardines.

- Todas las categorías en todas las situaciones.

3. Quedan prohibidos el resto de los usos pormenorizados en todas sus categorías y situaciones.

Sección 3ª. *CONDICIONES PARTICULARES DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO.*

Subsección 3ª.a. *PLANES ESPECIALES.*

Artículo 236. *PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL AREA DE PUENTE ROMANO.*

Comprende la zona así grafiada en los planos de ordenación del Suelo urbano, y se desarrolla a través del Plan Especial actualmente en aplicación, cuya vigencia

se declara expresamente, incluso en las determinaciones relativas a intensidad máxima de uso, usos compatibles, usos prohibidos y demás condiciones específicas.

Artículo 237. *PLAN ESPECIAL DE PROTECCION, CATALOGACION, CONSERVACION Y MEJORA DEL MEDIO URBANO DE CANGAS DE ONIS, EN EL AMBITO DE LA CALLE SAN PELAYO Y EL AREA DEL MERCADO.*

1. En los planos de ordenación se zonifica con su correspondiente trama el ámbito de la calle San Pelayo y el área de El Mercado, denominado Eje de Interés Urbanístico (artículos 186 y 187), configurado por un conjunto de edificaciones y usos que dispuestos bajo la tipología de Residencial Edificación Intensiva conforman las calles así calificadas.

2. Mientras no se apruebe el Plan Especial, el régimen de usos será el de la Ordenanza R.C., y las obras admisibles serán, transitoriamente, las de los edificios catalogados, en su Categoría de Protección Ambiental, salvo sobre aquellos inmuebles que estuviesen incluidos en el Catálogo Urbanístico de este Plan General en un nivel de protección superior.

Subsección 3ª.b. *UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO.*

Artículo 238. *DEFINICION DE SUS PARAMETROS DE ORDENACION.*

1. UNIDAD DE ACTUACION Nº 1.

1. NOMENCLATURA: U.A.-1.

2. CLASIFICACION: Suelo urbano.

3. DIAGNOSTICO: Ordenación de un espacio de borde perfectamente delimitado, aunque dotado de cierto carácter residual en razón a su ubicación a la vera de la Circunvalación, el Río Sella, y la actual prolongación de la Avenida de Contranquil hacia el Colegio Reconquista.

4. CALIFICACION: Residencial Edificación Abierta de Baja Densidad.

5. PARAMETROS URBANISTICOS: El uso del suelo se regulará conforme a:

- Superficie: 4.318,53 m².
- Edificabilidad bruta: 0,8 m²/m².
- Ocupación: 40%.
- Altura de la edificación: 3 plantas o 11 metros.

- Alineaciones y rasantes: Se ajustarán, particularmente, a las alineaciones propuestas en el Plano anexo, en lo relativo al retranqueo del solar edificable respecto al vial al que da frente. Al tratarse de una tipología de edificación exenta, la implantación de la edificación en la parcela será libre, conforme a la ordenación de alineaciones y volúmenes resultante del preceptivo estudio de detalle y, en todo caso, la dimanante de las restantes determinaciones de este Plan General en el ámbito del Suelo Urbano.

6. EJECUCION: Sistema de Compensación.

7. DESARROLLO: Mediante estudio de detalle. Podrá subdividirse, mediante la delimitación en su interior de unidades de actuación menores, que, en todo caso, no alteren la distribución de los beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

8. CESIONES: Además de las previstas en el artículo 14 de la Ley 6/1998, serán de cesión obligatoria y gratuita, todos los terrenos externos a las alineaciones exteriores, así como la franja de zona verde grafiada en el plano adjunto a esta ficha.

9. URBANIZACION: Conforme a proyecto de urbanización ajustado a las previsiones del presente Plan General.

10. ORDENACION: La edificación deberá ajustarse a las alineaciones establecidas en el plano anexo, al objeto de conseguir un área de borde ajardinada que recepcione la prolongación, sobre un lateral, del carril-bici que desde la confluencia de los ríos Güeña y Sella, se extiende a lo largo de la ribera de éste último.

2. UNIDAD DE ACTUACION Nº 2.

1. NOMENCLATURA: U. A.- 2.

2. CLASIFICACION: Suelo urbano.

3. DIAGNOSTICO: Ordenación del espacio bisagra ubicado en el encuentro del principal vial de La Vega de Contranquil, con el Sistema General Equipamientos de Infraestructura de Comunicaciones, y con el resto de la trama urbana situada al Norte del Güeña, junto a cuyo paseo se extiende.

4. CALIFICACION: Residencial Edificación Abierta de Baja Densidad.

5. PARAMETROS URBANISTICOS: El uso del suelo se regulará conforme a:

- Superficie: 5.274,22 m².
- Edificabilidad bruta: 0,8 m²/m².
- Altura de la edificación: 3 plantas o 11,0 metros.
- Ocupación: 40%.

- Alineaciones y rasantes: Al tratarse de una tipología de edificación exenta, la implantación de la edificación en la parcela será libre, conforme a la ordenación de alineaciones y volúmenes resultante del preceptivo estudio de detalle y, en todo caso, la dimanante de las restantes determinaciones de este Plan General en el ámbito del Suelo Urbano para las edificaciones catalogadas.
- 6. EJECUCION: Sistema de Compensación.
- 7. DESARROLLO: Mediante estudio de detalle. Podrá subdividirse, mediante la delimitación en su interior de unidades de actuación menores, que, en todo caso, no alteren la distribución de los beneficios y cargas entre los propietarios afectados.
- 8. CESIONES: Además de las previstas en el artículo 14 de la Ley 6/1998, serán de cesión obligatoria y gratuita, todos los terrenos externos a las alineaciones exteriores.
- 9. URBANIZACION: Conforme a proyecto de urbanización ajustado a las previsiones del presente Plan General.
- 10. ORDENACION: La ordenación de la parcela ha de basarse en la optimización del entronque de los dos viales principales de acceso desde Contranquíl al aparcamiento público y la estación de autobuses.

3. UNIDAD DE ACTUACION N° 3.

1. NOMENCLATURA: U. A.- 3.
2. CLASIFICACION: Suelo urbano.
3. DIAGNOSTICO: Ordenación del extremo del casco histórico ubicado al Oeste del área del mercado, de forma que permita optimizar la anchura del vial preexistente por su parte superior, y establecer varias conexiones con la Avenida de Covadonga.
4. CALIFICACION: Residencial Edificación Cerrada o Intensiva. Alineación Obligatoria, y Viaro.
5. PARAMETROS URBANISTICOS: El uso del suelo se regulará conforme a:
 - Superficie: 3.137,42 m².
 - Edificabilidad bruta: En función de alineación exterior, fondo, y altura de la Ordenanza.
 - Altura de la edificación: 3 plantas o 11,0 metros.
 - Ocupación: La señalada como máxima en los planos de Ordenación.
 - Alineaciones y rasantes: Se ajustarán a las alineaciones propuestas en el Plano anexo y, en todo caso, a las dimanantes de las restantes determinaciones de este Plan General en el ámbito del Suelo Urbano.
6. EJECUCION: Sistema de Compensación.
7. DESARROLLO: Mediante estudio de detalle. Podrá subdividirse, mediante la delimitación en su interior de unidades de actuación menores, que, en todo caso, no alteren la distribución de los beneficios y cargas entre los propietarios afectados.
8. CESIONES: Además de las previstas en el artículo 14 de la Ley 6/1998, serán de cesión obligatoria y gratuita, todos los terrenos externos a las alineaciones exteriores.
9. URBANIZACION: Conforme a proyecto de urbanización ajustado a las previsiones del presente Plan General.
10. ORDENACION: La edificación deberá ajustarse a la trama urbana existente por su frente a la Avenida de Covadonga, y por su extremo este, cerrando una manzana inacabada por el Sur, y conformando una nueva fachada hacia el S.U.R.-5 de nueva creación. En las calles de directriz Norte-Sur, la edificación se dispondrá escalonada, al objeto de salvar la pendiente existente.

4. UNIDAD DE ACTUACION N° 4.

1. NOMENCLATURA: U. A.- 4.
2. CLASIFICACION: Suelo urbano.
3. DIAGNOSTICO: Ordenación del extremo del casco histórico ubicado al Oeste del área del mercado, de forma que permita optimizar la anchura del vial preexistente por su parte superior, y establecer varias conexiones con la Avenida de Covadonga.
4. CALIFICACION: Residencial Edificación Cerrada o Intensiva. Alineación Obligatoria, y Viaro.
5. PARAMETROS URBANISTICOS: El uso del suelo se regulará conforme a:
 - Superficie: 2.061,39 m².
 - Edificabilidad bruta: En función de alineación exterior, fondo, y altura de la Ordenanza.
 - Altura de la edificación: 3 plantas o 11,0 metros.
 - Ocupación: La señalada como máxima en los planos de Ordenación

- Alineaciones y rasantes: Se ajustarán a las alineaciones propuestas en el Plano anexo y, en todo caso, a las dimanantes de las restantes determinaciones de este Plan General en el ámbito del Suelo Urbano.

6. EJECUCION: Sistema de Compensación.
7. DESARROLLO: Mediante estudio de detalle. Podrá subdividirse, mediante la delimitación en su interior de unidades de actuación menores, que, en todo caso, no alteren la distribución de los beneficios y cargas entre los propietarios afectados.
8. CESIONES: Además de las previstas en el artículo 14 de la Ley 6/1998, serán de cesión obligatoria y gratuita, todos los terrenos externos a las alineaciones exteriores.
9. URBANIZACION: Conforme a Proyecto de Urbanización ajustado a las previsiones del presente Plan General.
10. ORDENACION: La edificación deberá ajustarse a la trama urbana existente por su frente a la Avenida de Covadonga, y por su extremo este, cerrando una manzana inacabada por el Sur, y conformando una nueva fachada hacia el S.U.R.-5 de nueva creación. En las calles de directriz Norte-Sur, la edificación se dispondrá escalonada, al objeto de salvar la pendiente existente.

5. UNIDAD DE ACTUACION N° 5

1. NOMENCLATURA: U. A.- 5.
2. CLASIFICACION: Suelo urbano.
3. DIAGNOSTICO: Ordenación de un espacio de borde del Suelo Urbano, pero capaz de articularse mediante sendos viales laterales preexistentes, cuyo planeamiento de desarrollo se encuentra actualmente aprobado, estudio de detalle cuya vigencia se declara expresamente, sin perjuicio de su eventual modificación a los efectos de que ordene un ámbito mayor a resultados de la inclusión de los viales perimetrales. Resulta necesario recuperar la traza del antiguo camino de Següenco, para lo que será necesario prever las oportunas cesiones.
4. CALIFICACION: Residencial Vivienda Unifamiliar Aislada.
5. PARAMETROS URBANISTICOS: El uso del suelo se regulará conforme a:
 - Superficie: 11.667,89 m².
 - Edificabilidad bruta: 0,5 m²/m².
 - Ocupación: 30%.
 - Altura de la edificación: 2 plantas o 7,60 metros.
 - Alineaciones y rasantes: Se ajustarán, particularmente, a las alineaciones propuestas en el Plano anexo, en lo relativo al retranqueo del solar edificable respecto a los viales laterales a los que da frente. Al tratarse de una tipología de edificación exenta (o pareada), la implantación de la edificación en la parcela será libre, conforme a la ordenación de alineaciones y volúmenes resultante del preceptivo estudio de detalle y, en todo caso, la dimanante de las restantes determinaciones de este Plan General en el ámbito del Suelo Urbano.
6. EJECUCION: Sistema de Compensación.
7. DESARROLLO: Mediante estudio de detalle. Podrá subdividirse, mediante la delimitación en su interior de unidades de actuación menores, que, en todo caso, no alteren la distribución de los beneficios y cargas entre los propietarios afectados.
8. CESIONES: Además de las previstas en el artículo 14 de la Ley 6/1998, serán de cesión obligatoria y gratuita, todos los terrenos externos a las alineaciones exteriores. El retranqueo obligatorio del solar será de 3,00 metros contados desde el eje de los dos viales laterales preexistentes.
9. URBANIZACION: Conforme a proyecto de urbanización ajustado a las previsiones del presente Plan General.
10. ORDENACION: La edificación deberá ajustarse a las alineaciones establecidas en el plano anexo, al objeto de conseguir un viario de borde de anchura suficiente que permita, en último caso, la ulterior prolongación natural de la trama edificada

6. UNIDAD DE ACTUACION N° 6.

1. NOMENCLATURA: U. A.- 6.
2. CLASIFICACION: Suelo urbano.
3. DIAGNOSTICO: Ordenación de un espacio de borde virtual del Suelo Urbano, pero capaz de articularse mediante sendos viales laterales preexistentes, pues se ubica colindante a otro ámbito de desarrollo más externo con estudio de detalle ya aprobado, cuyos accesos dependen en gran parte del desarrollo de la presente U.A. En efecto, resulta necesario recuperar la traza del antiguo Camino de Següenco, para lo que será necesario prever las oportunas cesiones.
4. CALIFICACION: Residencial Vivienda Unifamiliar Adosada.

5. PARAMETROS URBANISTICOS: El uso del suelo se regulará conforme a:

- Superficie: 3.972,78 m².
- Edificabilidad bruta: 0,8 m²/m².
- Ocupación: 50%.
- Altura de la edificación: 2 plantas o 7,60 metros.

- Alineaciones y rasantes: Se ajustarán, particularmente, a las alineaciones propuestas en el Plano anexo, en lo relativo al retranqueo del solar edificable respecto a los viales laterales a los que da frente. La implantación de la edificación en la parcela será libre, conforme a la ordenación de alineaciones y volúmenes resultante del preceptivo estudio de detalle y, en todo caso, la dimanante de las restantes determinaciones de este Plan General en el ámbito del Suelo Urbano.

6. EJECUCION: Sistema de Compensación.

7. DESARROLLO: Mediante estudio de detalle. Podrá subdividirse, mediante la delimitación en su interior de unidades de actuación menores, que, en todo caso, no alteren la distribución de los beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

8. CESIONES: Además de las previstas en el artículo 14 de la Ley 6/1998, serán de cesión obligatoria y gratuita, todos los terrenos externos a las alineaciones exteriores, así como la franja de zona verde grafiada en el plano adjunto a esta ficha. El retranqueo obligatorio del solar será de 3,00 metros contados desde el eje de los dos viales laterales preexistentes.

9. URBANIZACION: Conforme a proyecto de urbanización ajustado a las previsiones del presente Plan General.

10. ORDENACION: La edificación deberá ajustarse a las alineaciones establecidas en el plano anexo, al objeto de conseguir un viario de borde de anchura suficiente que permita, en último caso, la ulterior prolongación natural de la trama edificada, así como la apertura espacial de la plaza a la que el ámbito considerado presenta fachada.

7. UNIDAD DE ACTUACION Nº 7.

1. NOMENCLATURA: U.A.- 7.

2. CLASIFICACION: Suelo urbano.

3. DIAGNOSTICO: Ordenación de un borde incompleto de una de las mayores manzanas del casco urbano, que presenta como característica más relevante una agrupación de edificaciones parcialmente ordenadas en torno a una calle interior sin salida, carente de alineación unitaria respecto a la misma, y cerrada sobre sí, dando la espalda al resto de edificaciones del entorno.

4. CALIFICACION: Residencial Edificación Cerrada o Intensiva. Alineación Obligatoria, y Zonas Verdes.

5. PARAMETROS URBANISTICOS: El uso del suelo se regulará conforme a:

- Superficie: 2.881,43 m²
- Edificabilidad bruta: En función de alineación exterior, fondo, y altura de la Ordenanza
- Altura de la edificación: 5 plantas o 16,9 metros.
- Ocupación: La señalada como máxima en los planos de Ordenación.

- Alineaciones y rasantes: Además de a las restantes determinaciones de este Plan General en Suelo Urbano, se ajustarán, particularmente en Plantas Altas, a las alineaciones propuestas en el Plano anexo, mientras que la teórica Planta Baja del cuerpo edificado que habrá de disponerse entre el espacio público resultante de la cesión y la actual calle en fondo de saco, podrá resolverse mediante soportales de uso público.

6. EJECUCION: Sistema de Cooperación.

7. DESARROLLO: Mediante estudio de detalle. Podrá subdividirse, mediante la delimitación en su interior de unidades de actuación menores, que, en todo caso, no alteren la distribución de los beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

8. CESIONES: Además de las previstas en el artículo 14 de la Ley 6/1998, serán de cesión obligatoria y gratuita, todos los terrenos externos a las alineaciones exteriores, así como la franja de zona verde grafiada en el plano adjunto a esta ficha. El espacio libre de dominio y uso público de cesión (zona verde) deberá ser valorado como cubierta de un posible aparcamiento público bajo rasante, aprovechando la diferencia de cota existente entre los viales frontal y posterior del ámbito.

9. URBANIZACION: Conforme a proyecto de urbanización ajustado a las previsiones del presente Plan General.

10. ORDENACION: La edificación deberá ofrecer una fachada exterior a la manzana inacabada existente, a la par que conseguir un espacio público de cesión con el doble papel de servir de apoyo al trazado de la actual calle en

fondo de saco, y ofrecer la posibilidad de obtención de un aparcamiento público bajo rasante.

8. UNIDAD DE ACTUACION Nº 8.

1. NOMENCLATURA: U. A.- 8.

2. CLASIFICACION: Suelo urbano.

3. DIAGNOSTICO: Ordenación de una parcela de borde del casco urbano, que se configura también como fachada frente a la Calzada de Ponga, ubicada a caballo de un pequeño espacio libre de dominio y uso público y de un mínimo número de edificaciones inconexas pertenecientes a dos tipologías edificatorias sin nexo alguno de compatibilidad.

4. CALIFICACION: Residencial Edificación Cerrada o Intensiva. Alineación Obligatoria, y Zonas Verdes.

5. PARAMETROS URBANISTICOS: El uso del suelo se regulará conforme a:

- Superficie: 954,58 m².
- Edificabilidad bruta: En función de alineación exterior, fondo, y altura de la Ordenanza.
- Altura de la edificación: 4 plantas o 14,0 metros.
- Ocupación: La señalada como máxima en los planos de Ordenación.

- Alineaciones y rasantes: Se ajustarán, particularmente, a las alineaciones propuestas en el Plano anexo y, en todo caso, a las dimanantes de las restantes determinaciones de este Plan General en el ámbito del Suelo Urbano. Se procurará su conexión formal con el edificio colindante existente, de menor fondo que el máximo permitido por la Ordenanza.

6. EJECUCION: Sistema de Compensación.

7. DESARROLLO: Mediante estudio de detalle. Podrá subdividirse, mediante la delimitación en su interior de unidades de actuación menores, que, en todo caso, no alteren la distribución de los beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

8. CESIONES: Además de las previstas en el artículo 14 de la Ley 6/1998, serán de cesión obligatoria y gratuita, todos los terrenos externos a las alineaciones exteriores, así como la franja de zona verde grafiada en el plano adjunto a esta ficha.

9. URBANIZACION: Conforme a proyecto de urbanización ajustado a las previsiones del presente Plan General.

10. ORDENACION: La edificación deberá ajustarse a la trama urbana, permitiendo la ampliación de la parcela dotacional verde de uso público situada en su fondo Sur.

9. UNIDAD DE ACTUACION Nº 9.

1. NOMENCLATURA: U. A.- 9.

2. CLASIFICACION: Suelo urbano.

3. DIAGNOSTICO: Ordenación de una manzana de borde del actual perímetro del casco urbano, que se configura como macla o bisagra entre el casco consolidado y los ámbitos de desarrollo de vivienda unifamiliar previstos al Sur del mismo.

4. CALIFICACION: Residencial Edificación Cerrada o Intensiva. Alineación Obligatoria, y Zonas Verdes.

5. PARAMETROS URBANISTICOS: El uso del suelo se regulará conforme a:

- Superficie: 5.139,15 m².
- Edificabilidad bruta: En función de alineación exterior, fondo, y altura de la Ordenanza.
- Altura de la edificación: 3 plantas o 11,0 metros.
- Ocupación: La señalada como máxima en los planos de Ordenación.

- Alineaciones y rasantes: Se ajustarán, particularmente, a las alineaciones propuestas en el Plano anexo y, en todo caso, a las dimanantes de las restantes determinaciones de este Plan General en el ámbito del Suelo Urbano. Se procurará su conexión formal con la porción edificada de la manzana colindante por el noreste.

6. EJECUCION: Sistema de Compensación.

7. DESARROLLO: Mediante estudio de detalle. Podrá subdividirse, mediante la delimitación en su interior de unidades de actuación menores, que, en todo caso, no alteren la distribución de los beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

8. CESIONES: Además de las previstas en el artículo 14 de la Ley 6/1998, serán de cesión obligatoria y gratuita, todos los terrenos externos a las alineaciones exteriores, así como la franja de zona verde grafiada en el plano adjunto a esta ficha.

9. URBANIZACION: Conforme a proyecto de urbanización ajustado a las previsiones del presente Plan General.
10. ORDENACION: La edificación deberá ajustarse a la trama urbana, permitiendo la ampliación en anchura de los viales perimetrales, y la disposición de una "barrera verde" en el entorno de la Casa de Cultura.

10. UNIDAD DE ACTUACION Nº 10.

1. NOMENCLATURA: U. A.- 10.
2. CLASIFICACION: Suelo urbano.
3. DIAGNOSTICO: Ordenación de un área céntricamente ubicada sobre una de las márgenes de la Avenida de Castilla (arteria carente de zonas verdes en toda su extensión), y aledaño a la playa fluvial (zona de baño estival) de los residentes de Cangas de Onís.
4. CALIFICACION: Residencial Edificación Cerrada o Intensiva. Alineación Obligatoria, Zonas Verdes y Viario.
5. PARAMETROS URBANISTICOS: El uso del suelo se regulará conforme a:
 - Superficie: 4.661,38 m².
 - Edificabilidad bruta: En función de alineación exterior, fondo, y altura de la Ordenanza.
 - Altura de la edificación: 4 plantas o 14,0 metros.
 - Ocupación: La señalada como máxima en los planos de Ordenación.
 - Alineaciones y rasantes: Se ajustarán a las alineaciones propuestas en el Plano anexo y, en todo caso, a las dimanantes de las restantes determinaciones de este Plan General en el ámbito del Suelo Urbano.
6. EJECUCION: Sistema de Compensación.
7. DESARROLLO: Mediante estudio de detalle. Podrá subdividirse, mediante la delimitación en su interior de unidades de actuación menores, que, en todo caso, no alteren la distribución de los beneficios y cargas entre los propietarios afectados.
8. CESIONES: Además de las previstas en el artículo 14 de la Ley 6/1998, serán de cesión obligatoria y gratuita, todos los terrenos externos a las alineaciones exteriores. El espacio libre de dominio y uso público de cesión (zona verde) deberá ser valorado como cubierta de un posible aparcamiento público bajo rasante, dada su relativa proximidad a la playa fluvial y al propio Puente Romano.
9. URBANIZACION: Conforme a proyecto de urbanización ajustado a las previsiones del presente Plan General.
10. ORDENACION: La edificación deberá retranquearse respecto a la Avenida de Castilla, y permitir, por su extremo Sur, la reubicación más al Sur de la vivienda exenta del extremo, a fin de conseguir una mayor anchura del vial de acceso al río.

11. UNIDAD DE ACTUACION Nº 11.

1. NOMENCLATURA: U.A.-11.
2. CLASIFICACION: Suelo Urbano.
3. DIAGNOSTICO: Ordenación de un área de borde del Suelo Urbano de tradicional vocación de vivienda unifamiliar, al abrigo de una particular topografía a media ladera de elevada pendiente, lo que permite su equiparación en altura absoluta, respecto a la Calzada de Ponga, con las edificaciones de vivienda colectiva del otro lado de la citada calle.
4. CALIFICACION: Residencial Vivienda Unifamiliar Aislada.
5. PARAMETROS URBANISTICOS: El uso del suelo se regulará conforme a:
 - Superficie: 26.252,00 m².
 - Edificabilidad bruta: 0,5 m²/m².
 - Ocupación: 30%.
 - Altura de la edificación: 2 plantas o 7,60 metros.
 - Plano anexo. Al tratarse de una tipología de edificación exenta, la implantación de la edificación en la parcela será libre, conforme a la ordenación de alineaciones y volúmenes resultante del preceptivo estudio de detalle y, en todo caso, la dimanante de las restantes determinaciones de este Plan General en el ámbito del Suelo Urbano.
6. EJECUCION: Sistema de Compensación.
7. DESARROLLO: Mediante estudio de detalle. Podrá subdividirse, mediante la delimitación en su interior de unidades de actuación menores, que, en todo caso, no alteren la distribución de los beneficios y cargas entre los propietarios afectados.
8. CESIONES: Además de las previstas en el artículo 14 de la Ley 6/1998, serán de cesión obligatoria y gratuita, todos los terrenos externos a las alineaciones exteriores.

9. URBANIZACION: Conforme a proyecto de urbanización ajustado a las previsiones del presente Plan General.
10. ORDENACION: La edificación deberá disponerse forzosamente retranqueada del vial al que da frente, conforme a su Ordenanza particular, lo que debe provocar el deseable escalonamiento de los volúmenes edificados, así como el ensanchamiento del vial estructurante de la unidad.

12. UNIDAD DE ACTUACION Nº 12.

1. NOMENCLATURA: U.A.-12.
2. CLASIFICACION: Suelo Urbano
3. DIAGNOSTICO: Ordenación del extremo Sur del borde del Suelo Urbano, de tradicional vocación de vivienda unifamiliar, al abrigo de una particular topografía a media ladera que lo conecta visualmente con Cangas de arriba, en cuya calificación, antes que en otras tipologías más urbanas, este ámbito debe reflejarse.
4. CALIFICACION: Residencial Vivienda Unifamiliar Aislada, y Sistema General de Servicios Urbanos.
5. PARAMETROS URBANISTICOS: El uso del suelo se regulará conforme a:
 - Superficie: 18.502,27 m².
 - Edificabilidad bruta: 0,5 m²/m².
 - Ocupación: 30%.
 - Altura de la edificación: 2 plantas o 7,60 metros.
 - Alineaciones y rasantes: Se ajustarán a las alineaciones propuestas en el Plano anexo. Al tratarse de una tipología de edificación exenta, la implantación de la edificación en la parcela será libre, conforme a la ordenación de alineaciones y volúmenes resultante del preceptivo estudio de detalle y, en todo caso, la dimanante de las restantes determinaciones de este Plan General en el ámbito del Suelo Urbano.
6. EJECUCION: Sistema de Compensación o de Cooperación.
7. DESARROLLO: Mediante estudio de detalle. Podrá subdividirse, mediante la delimitación en su interior de unidades de actuación menores, que, en todo caso, no alteren la distribución de los beneficios y cargas entre los propietarios afectados.
8. CESIONES: Además de las previstas en el artículo 14 de la Ley 6/1998, serán de cesión obligatoria y gratuita, todos los terrenos externos a las alineaciones exteriores, y los sistemas generales adscritos.
9. URBANIZACION: Conforme a proyecto de urbanización ajustado a las previsiones del presente Plan General.
10. ORDENACION: Es deseable que la edificación se disponga a cierta distancia de los depósitos de agua, escalonando en la medida de lo posible los volúmenes edificados, así como el ensanchamiento de los viales perimetrales a la unidad.

13. UNIDAD DE ACTUACION Nº 13.

1. NOMENCLATURA: U.A.-13.
2. CLASIFICACION: Suelo Urbano
3. DIAGNOSTICO: Ordenación del borde Sur del Suelo Urbano, de tradicional vocación de vivienda unifamiliar, al abrigo de una particular topografía a media ladera que lo conecta visualmente con Cangas de arriba, en cuya calificación, antes que en otras tipologías más urbanas, este ámbito debe reflejarse.
4. CALIFICACION: Residencial Vivienda Unifamiliar Aislada.
5. PARAMETROS URBANISTICOS: El uso del suelo se regulará conforme a:
 - Superficie: 21.282,34 m².
 - Edificabilidad bruta: 0,5 m²/m².
 - Ocupación: 30%.
 - Altura de la edificación: 2 plantas o 7,60 metros.
 - Alineaciones y rasantes: Se ajustarán a las alineaciones propuestas en el Plano anexo. Al tratarse de una tipología de edificación exenta, la implantación de la edificación en la parcela será libre, conforme a la ordenación de alineaciones y volúmenes resultante del preceptivo estudio de detalle y, en todo caso, la dimanante de las restantes determinaciones de este Plan General en el ámbito del Suelo Urbano.
6. EJECUCION: Sistema de Compensación.
7. DESARROLLO: Mediante estudio de detalle. Podrá subdividirse, mediante la delimitación en su interior de unidades de actuación menores, que, en todo caso, no alteren la distribución de los beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

8. CESIONES: Además de las previstas en el artículo 14 de la Ley 6/1998, serán de cesión obligatoria y gratuita, todos los terrenos externos a las alineaciones exteriores.
9. URBANIZACION: Conforme a proyecto de urbanización ajustado a las previsiones del presente Plan General.
10. ORDENACION: La ordenación debe, en la medida de lo posible, sujetarse en la traza Norte-Sur del viario que conecta el casco consolidado con esta unidad y con la UA-12, así como procurar el ensanchamiento de los restantes viales perimetrales a la unidad.

14. UNIDAD DE ACTUACION Nº 14.

1. NOMENCLATURA: U.A.-14.
2. CLASIFICACION: Suelo Urbano.
3. DIAGNOSTICO: Ordenación de un extremo del Suelo Urbano desgajado del mismo, de tradicional vocación de equipamiento comunitario, al amparo de la preexistencia del Mercado de Ganado, Bomberos, o los proyectados Helipuerto y Centro de Servicios.
4. CALIFICACION: Equipamientos Comunitarios y Sistema General de Equipamientos Infraestructura de Comunicaciones.
5. PARAMETROS URBANISTICOS: El uso del suelo se regulará conforme a:
- Superficie: 6.435,23 m².
 - Edificabilidad bruta: 0,8 m²/m².
- Ocupación: La ocupación bruta, referida a la totalidad de superficie de la Unidad, será del 70% en el caso de equipamientos comunitarios, y del 40% en los restantes usos.
- La ocupación sobre parcela neta será, para todos los usos, del 70%.
- Altura de la edificación: 3 plantas o 11 metros.
 - Alineaciones y rasantes: Se ajustarán a las alineaciones propuestas en el Plano anexo. Al tratarse de una tipología de edificación exenta, la implantación de la edificación en la parcela será libre, conforme a la ordenación de alineaciones y volúmenes resultante del preceptivo estudio de detalle y, en todo caso, la dimanante de las restantes determinaciones de este Plan General en el ámbito del Suelo Urbano.
6. EJECUCION: Sistema de Cooperación.
7. DESARROLLO: Mediante estudio de detalle. Podrá subdividirse, mediante la delimitación en su interior de unidades de actuación menores, que, en todo caso, no alteren la distribución de los beneficios y cargas entre los propietarios afectados.
8. CESIONES: Además de las previstas en el artículo 14 de la Ley 6/1998, serán de cesión obligatoria y gratuita, todos los terrenos externos a las alineaciones exteriores y el Sistema General adscrito.
9. URBANIZACION: Conforme a proyecto de urbanización ajustado a las previsiones del presente Plan General.
10. ORDENACION: La edificación deberá disponerse forzosamente retranqueada del vial al que da frente, conforme a su Ordenanza particular, lo que debe provocar el deseable escalonamiento de los volúmenes edificados a la par que facilitar el acceso por aire al Helipuerto.

15. UNIDAD DE ACTUACION Nº 15.

1. NOMENCLATURA: U. A.15.
2. CLASIFICACION: Suelo urbano Industrial.
3. DIAGNOSTICO: Ordenación de una agrupación de edificaciones de carácter industrial, ordenadas en torno a un vial interior del polígono sin urbanizar, paralelamente dispuesto a la carretera general, carente de alineación unitaria respecto a la misma, y con gran potencialidad dada la demanda de suelo industrial existente.
4. CALIFICACION: Industrial.
5. PARAMETROS URBANISTICOS: El uso del suelo se regulará conforme a:
- Superficie: 66,419,29 m².
 - Edificabilidad neta: 0,85 m²/m².
 - Altura de la edificación: 3 plantas o 10 metros.
 - Ocupación: 70%.
- Alineaciones y rasantes: Se ajustarán, particularmente, a las alineaciones propuestas en el Plano anexo y, de forma general, a lo dispuesto en las Ordenanzas de Suelo Urbano de este Plan General.
- Las alineaciones exteriores o líneas de fachada deberán situarse a distancia mínima de veinticinco metros contados a partir del borde exterior más próximo de la calzada de la CN-625.

- Los accesos de los viales interiores que se dispongan en la unidad de actuación deberán ajustarse a lo dispuesto en la Orden de 16 de diciembre de 1997.
6. EJECUCION: Sistema de Cooperación.
7. DESARROLLO: Podrá subdividirse, mediante la delimitación en su interior de unidades de actuación menores, que, en todo caso, no alteren la distribución de los beneficios y cargas entre los propietarios afectados.
8. CESIONES: Además de las previstas en el artículo 14 de la Ley 6/1998, serán de cesión obligatoria y gratuita, todos los terrenos externos a las alineaciones exteriores.
9. URBANIZACION: Conforme a proyecto de urbanización ajustado a las previsiones del presente Plan General.
10. ORDENACION: La edificación deberá ajustarse a la disposición del vial interior de reparto.

Subsección 3ª.b. AMBITOS DE ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO.

Artículo 239. DEFINICION DE SUS PARAMETROS DE ORDENACION.

1. Se trata de ámbitos de Suelo Urbano que no se delimitan en unidades de actuación, por ser innecesaria la distribución de cargas y beneficios derivados del planeamiento entre los propietarios, pero donde se considera necesario que, previamente a la edificación, se ordene en conjunto el desarrollo de esta, mediante un instrumento que proceda al señalamiento de alineaciones y rasantes, y a la ordenación de volúmenes.

2. Los ámbitos de estudio de detalle son los siguientes:

1. ESTUDIO DE DETALLE Nº 1.

1. NOMENCLATURA: E.D.- 1.
2. CLASIFICACION: Suelo urbano.
3. DIAGNOSTICO: Ordenación de un área rur-urbano que se ve abocado a su integración en la trama urbana, a raíz de la traza del falso túnel de la Circunvalación, que delimita el ámbito por el Norte, lo que lo hace acreedor de un mayor potencial edificatorio, que justificaría una altura de edificación cuando menos similar a la de ámbitos de desarrollo aledaños.
4. CALIFICACION: Residencial Edificación Abierta de Baja Densidad.
5. PARAMETROS URBANISTICOS: El uso del suelo se regulará conforme a:
- Superficie: 10.982,24 m².
 - Edificabilidad bruta: 0,8 m²/m².
 - Ocupación: 40%.
 - Altura de la edificación: 3 plantas o 11,0 metros.
- Alineaciones y rasantes: Se ajustarán, particularmente, a las alineaciones propuestas en el Plano anexo, en lo relativo al retranqueo respecto a viales exteriores. Al tratarse de una tipología de edificación exenta, la implantación de la edificación en la parcela será libre, conforme a la ordenación de alineaciones y volúmenes resultante del preceptivo estudio de detalle y, en todo caso, la dimanante de las restantes determinaciones de este Plan General en el ámbito del Suelo Urbano.
6. DESARROLLO: Mediante estudio de detalle.
7. ORDENACION: La edificación ha de perseguir la integración del nuevo volumen en una trama parcialmente consolidada con edificaciones de menor escala que la que ahora se permite, por lo que habrá de ser respetuosa con aquélla, en especial en lo concerniente a retranqueos con otras edificaciones.

2. ESTUDIO DE DETALLE Nº 2.

1. NOMENCLATURA: E.D.- 2.
2. CLASIFICACION: Suelo urbano.
3. DIAGNOSTICO: Ordenación del Palacio de Cortés y las edificaciones auxiliares de su misma parcela, catalogado preventivamente dentro del patrimonio arquitectónico de Cangas de Onís.
4. CALIFICACION: Residencial Edificación Abierta de Baja Densidad, y Edificación Catalogada.
5. PARAMETROS URBANISTICOS: El uso del suelo se regulará conforme a:
- Superficie: 4.778,66 m².
 - Edificabilidad bruta: 0,4 m²/m².
 - Altura de la edificación: 2 plantas o 8,10 metros.
 - Ocupación: 25%.
- Alineaciones y rasantes: Al tratarse de una tipología de edificación exenta, la implantación de la edificación en la parcela será libre, conforme a la

ordenación de alineaciones y volúmenes resultante del preceptivo estudio de detalle y, en todo caso, la dimanante de las restantes determinaciones de este Plan General en el ámbito del Suelo Urbano para las edificaciones catalogadas.

6. DESARROLLO: Mediante estudio de detalle.

7. ORDENACION: El estudio de detalle ha de responder a la puesta en uso del Palacio y sus edificaciones adyacentes, al objeto de determinar las posibilidades de incremento del censo de equipamientos administrativos y/o turísticos de Cangas de Onís, una vez establecida la categoría de protección de cada uno de sus elementos.

3. ESTUDIO DE DETALLE Nº 3.

1. NOMENCLATURA: E.D.- 3.

2. CLASIFICACION: Suelo urbano.

3. DIAGNOSTICO: Ordenación de un ámbito de uso característico de reunión y recreo, en el que se ubica una vivienda unifamiliar catalogada, que exige un estudio pormenorizado de toda la parcela a los efectos de consolidación del primero de los usos citados.

4. CALIFICACION: Residencial Edificación Abierta de Baja Densidad, y Edificación Catalogada.

5. PARAMETROS URBANISTICOS: El uso del suelo se regulará conforme a:

- Superficie: 8.158,18 m².
- Edificabilidad bruta: 0,6 m²/m².
- Altura de la edificación: 2 plantas o 8,10 metros.
- Ocupación: 40%.

- Alineaciones y rasantes: Al tratarse de una tipología de edificación exenta, la implantación de la edificación en la parcela será libre, conforme a la ordenación de alineaciones y volúmenes resultante del preceptivo estudio de detalle y, en todo caso, la dimanante de las restantes determinaciones de este Plan General en el ámbito del Suelo Urbano para las edificaciones catalogadas.

6. DESARROLLO: Mediante estudio de detalle.

7. ORDENACION: La ordenación de la parcela ha de basarse en un desarrollo edificatorio respetuoso con un entorno que, aunque previamente edificado, se sitúa en una zona especialmente sensible por su proximidad al cauce del Río Güeña.

TITULO III. SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I.

REGIMEN, DESARROLLO Y GESTION DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 240. *AMBITO Y CARACTERISTICAS.*

1. Es el definido en el artículo 12 del presente Plan General, cuya delimitación viene representada en el plano de Ordenación. El Suelo Urbanizable se divide en sectores cuyos ámbitos se definen tanto en el plano citado como en la ficha de condiciones particulares, en donde se establecen las normas que incluyen las condiciones específicas que además de las de carácter general afectan al desarrollo de cada sector.

2. En este planeamiento existen dos tipos de Suelo Urbanizable: De uso característico Residencial, y de uso característico Industrial.

3. El desarrollo del Plan General en esta clase de suelo se realizará mediante Planes Parciales, que ordenarán la totalidad del ámbito de cada sector definido por el presente Plan General; en todo caso, cumplirán las determinaciones y contendrán la documentación prevista en el artículo 54 de la Ley sobre Régimen del Suelo del Principado de Asturias, así como las del artículo 52.2 de la misma Ley cuando se trate de Suelo Urbanizable de uso característico industrial.

4. Para su ejecución los Planes Parciales podrán establecer la división de su territorio en polígonos, que delimitarán expresamente, señalando asimismo el sistema de actuación que corresponda a cada uno de ellos. El sistema de actuación será el de compensación, cuando en el Plan Parcial no se indique otra cosa, sin perjuicio de su posible modificación de conformidad con lo previsto en el artículo 101 de la Ley sobre Régimen del Suelo del Principado de Asturias.

5. En todo caso, no podrá edificarse en zonas de policía de la Ley de Aguas que sean inundables, en tanto no exista un Plan de Encauzamiento del río aprobado por el Ayuntamiento y la Confederación Hidrográfica, consistente en la definición del eje de encauzamiento, la anchura y el calado, para el caudal de T = quinientos años.

Artículo 241. *DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.*

1. La gestión urbanística del Suelo Urbanizable prioritario se acomodará a lo establecido en los artículos 107, siguientes y concordantes de la Ley 3/2002, de 19 de abril.

2. La gestión urbanística del Suelo Urbanizable no prioritario se acomodará a lo establecido en los artículos 118, siguientes y concordantes de la Ley 3/2002, de 19 de abril.

3. La ejecución de las obras de urbanización requieren en todo caso que, previamente, además del Plan Parcial se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

4. Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad del sector y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollen.

Artículo 242. *DERECHO A EDIFICAR CON ANTERIORIDAD A LA APROBACION DEL PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCION.*

1. Antes de la aprobación del Plan Parcial, y siempre mediante la formulación y aprobación de un Plan Especial, sólo podrán realizarse en esta clase de suelo obras correspondientes a las infraestructuras territoriales. No serán posibles, antes de la aprobación del Plan Parcial, los actos de parcelación urbanística, urbanización y edificación.

2. No podrán realizarse actos de edificación en Suelo Urbanizable en tanto no se haya ejecutado la totalidad de obras de urbanización de la correspondiente etapa de las programadas en el Plan de Etapas del Plan Parcial, y hayan ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación o del Proyecto de Compensación.

3. No obstante, podrá edificarse en esta categoría de suelo, antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial siempre que concurren los demás requisitos señalados en el apartado 1 del presente artículo, y, además, los siguientes:

A. Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.

B. Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

C. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar hasta el ciento por ciento la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial, así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales. Para valorar esta garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa y de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización; no se podrá descontar sin embargo la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

D. Que el escrito de solicitud de licencia del promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo tipo o parte del edificio.

4. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiese irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado C anterior.

5. Con independencia de las edificaciones que pudieran incluirse en los Planes Parciales, podrán ejecutarse antes de que los terrenos adquieran la condición de solar las edificaciones correspondientes a las dotaciones de titularidad pública sobre las reservas de suelo definidas en los Planes Parciales, siempre que se haya producido la cesión al Ayuntamiento de la parcela de terreno en que se ubiquen y se cumplan además los requisitos A y B del párrafo 1.

CAPITULO II. CONDICIONES GENERALES DE USO

Artículo 243. *CONDICIONES.*

Serán de aplicación las condiciones generales de uso definidas para el Suelo Urbano en el Capítulo II del Título II, y las condiciones particulares del Capítulo IV del presente Título.

CAPITULO III. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION, DE LA EDIFICACION, Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

Artículo 244. *CONDICIONES.*

1. Serán de aplicación las condiciones generales de la urbanización definidas para el Suelo Urbano en la Sección 1ª del Capítulo III del Título II, y las condiciones particulares del Capítulo IV del presente Título.

2. Serán aplicables las condiciones generales de la edificación definidas para el Suelo Urbano en la Sección 2ª del Capítulo III del Título II, y las condiciones particulares del Capítulo IV del presente Título.

CAPITULO IV.
CONDICIONES PARTICULARES DE PLANEAMIENTO
EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 245. *CONDICIONES.*

1. Se incluyen en el presente Plan General varios sectores de Suelo Urbanizable, todos en el ámbito de Cangas de Onís, a excepción de los delimitados en La Venta, y el Suelo Urbanizable Industrial de Las Rozas.

2. Se pospone la delimitación de los polígonos necesarios para el desarrollo de los distintos ámbitos hasta el momento en el cual se vayan a ejecutar las previsiones contenidas en las fichas que a continuación se adjuntan, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 98 de la Ley sobre Régimen del Suelo del Principado de Asturias. Se delimitan los siguientes sectores de Suelo Urbanizable:

- S.U.R. PRIORITARIO- 1.
- S.U.R.- 2.
- S.U.R.- 3.
- S.U.R.- 4.
- S.U.R.- 5.
- S.U.R.- 6.
- S.U.R.- 7.
- S.U.R.- 8.
- S.U.R.- 9.
- S.U.R.- 10.
- S.U.R.- 11.
- S.U.R.I.- 12.

3. Salvo los denominados S.U.R-4, S.U.R-5 y S.U.R.-6, los restantes sectores de Suelo Urbanizable se declaran áreas reservadas a los efectos del párrafo segundo del artículo 33.3 de la Ley sobre Régimen del Suelo del Principado de Asturias, por considerarlos necesarios para la expansión urbana.

4. La ordenación interna de cada sector de Suelo Urbanizable se adecuará a las indicaciones de su ficha correspondiente, de acuerdo con lo siguiente:

Suelo Urbanizable PRIORITARIO Nº 1.

1. NOMENCLATURA: S.U.R. PRIORITARIO- 1.
2. CLASIFICACION: Suelo Urbanizable.
3. DIAGNOSTICO: Ordenación de una porción libre de suelo sita en el extremo noroeste del casco urbano, asimismo colindante con el extremo Norte del área de equipamientos de la localidad, sin una conexión óptima con ésta y con el resto del casco urbano, lo que conlleva la necesidad de una apertura viaria de cara a la optimización tanto de las dotaciones existentes (frontón) como de las previstas.
4. CALIFICACION: Residencial Edificación Abierta de Baja Densidad, y Zonas Verdes.
5. PARAMETROS URBANISTICOS: El uso del suelo se regulará conforme a:
 - Superficie: 14.129,38 m².
 - Edificabilidad bruta: 0,8 m²/m².
 - Reserva de suelo para vivienda sujeta a protección pública: 30 por ciento.
 - Ocupación: 40%.
 - Altura de la edificación: 3 plantas o 11,0 metros.
 - Alineaciones y rasantes: Se ajustarán a las alineaciones propuestas en el Plano anexo. Al tratarse de una tipología de edificación exenta, la implantación de la edificación en la parcela será libre, conforme a la ordenación de alineaciones y volúmenes resultante del preceptivo Plan Parcial y, en todo caso, la dimanante de las restantes determinaciones de este Plan General en el ámbito del Suelo Urbanizable.
6. EJECUCION: Sistema de Compensación.
7. DESARROLLO: No cabe la subdivisión en Subsectores, debiendo redactarse plan parcial y proyecto de urbanización para la totalidad del Sector.
8. CESIONES: Además de las previstas en el artículo 18 de la Ley 6/1998, serán de cesión obligatoria y gratuita, todos los terrenos externos a las alineaciones exteriores.
9. URBANIZACION: Conforme a proyecto de urbanización ajustado a las previsiones del presente Plan General.
10. ORDENACION: Se ha de conseguir la creación de un telón de fondo para la amalgama de edificaciones a la que el Sector se adosa, aunque con una cierta permeabilidad. La cesión de espacios libres de dominio y uso público localizada de acuerdo al plano anexo permitirá la ampliación del espacio

libre aledaño al Frontón. Se deberá disponer la edificación de tal modo que se configure como continuación de la ordenación iniciada en la U.A. 1, logrando una gradación volumétrica progresiva desde el casco consolidado hasta el espacio abierto circundante mediante el empleo de una tipología edificatoria de muy baja densidad y la localización de una calle sobre un lateral de la parcela.

Suelo Urbanizable Nº 2.

1. NOMENCLATURA: S.U.R.- 2.
2. CLASIFICACION: Suelo Urbanizable.
3. DIAGNOSTICO: Ordenación de un espacio bisagra para el buen maclaje entre el casco consolidado y las áreas más desmembradas del casco urbano, al noreste, capaz de acoger futuras actuaciones en materia de vivienda sometida a algún régimen de protección complementarias de la ya iniciada con los tres bloques de VPP existentes en la finca colindante por el oeste.
4. CALIFICACION: Residencial Edificación Abierta de Baja Densidad.
5. PARAMETROS URBANISTICOS: El uso del suelo se regulará conforme a:
 - Superficie: 7.544,43 m².
 - Edificabilidad bruta: 0,8 m²/m².
 - Ocupación: 40%.
 - Altura de la edificación: 3 plantas o 11,0 metros.
 - Alineaciones y rasantes: Se ajustarán a las alineaciones propuestas en el Plano anexo. Al tratarse de una tipología de edificación exenta, la implantación de la edificación en la parcela será libre, conforme a la ordenación de alineaciones y volúmenes resultante del preceptivo Plan Parcial y, en todo caso, la dimanante de las restantes determinaciones de este Plan General en el ámbito del Suelo Urbanizable.
6. EJECUCION: Sistema de Compensación.
7. DESARROLLO: No cabe la subdivisión en Subsectores, debiendo redactarse plan parcial y proyecto de urbanización para la totalidad del Sector.
8. CESIONES: Además de las previstas en el artículo 18 de la Ley 6/1998, serán de cesión obligatoria y gratuita, todos los terrenos externos a las alineaciones exteriores.
9. URBANIZACION: Conforme a proyecto de urbanización ajustado a las previsiones del presente Plan General.
10. ORDENACION: Se pretende que la variedad de tipologías edificatorias presentes se traduzca en el maclaje con las circundantes, logrando el remate adecuado de las mismas y la confluencia armónica de dos barrios claramente diferenciados en un solo nodo. En todo caso, las viviendas protegidas si las hubiere deberán disponerse como continuación de las existentes, al fondo de la parcela.

Suelo Urbanizable Nº 3.

1. NOMENCLATURA: S.U.R.- 3.
2. CLASIFICACION: Suelo Urbanizable.
3. DIAGNOSTICO: Ordenación del futuro área de crecimiento y equipamientos de la localidad, dispuesto sobre la margen derecha del Sistema General Circunvalación, pero comunicado con ésta, salvo a través del aparcamiento público, lo que conlleva la necesidad de una apertura viaria de cara a la optimización de las dotaciones previstas.
4. CALIFICACION: Residencial Edificación Abierta de Baja Densidad (incluso Vivienda Unifamiliar Aislada), Residencial Unifamiliar Adosada, y Viario.
5. PARAMETROS URBANISTICOS: El uso del suelo se regulará conforme a:
 - Superficie: 84.990,48 m².
 - Edificabilidad bruta: 1,0 m²/m².
 - Ocupación: 40% en Baja Densidad.
50% en Unifamiliar Adosada.
 - Altura: 4 plantas o 14,0 m. en Baja Densidad.
2 plantas o 7,60 m. en Unifamiliar Adosada.
 - Alineaciones y rasantes: Se ajustarán a las alineaciones propuestas en el Plano anexo. En Baja Densidad, al tratarse de una tipología de edificación exenta, la implantación de la edificación en la parcela será libre, debiendo en todo caso adecuarse en ambas tipologías a la ordenación de alineaciones y volúmenes resultante del preceptivo Plan Parcial, y a la dimanante de las restantes determinaciones de este Plan General en el ámbito del Suelo Urbanizable.
 - Sistema General adscrito (SG1): Superficie 26.755,18 m².

6. EJECUCION: Sistema de Cooperación.
7. DESARROLLO: Debe redactarse plan parcial y proyecto de urbanización para la totalidad del Sector, sin perjuicio de la posibilidad de subdivisión en Subsectores, siempre que los espacios resultantes tengan entidad geográfica y urbanística suficiente para permitir el desarrollo y adecuada inserción en la estructura general del Plan.
8. CESIONES: Además de las previstas en el artículo 18 de la Ley 6/1998, serán de cesión obligatoria y gratuita, todos los terrenos externos a las alineaciones exteriores. Tiene adscrito, a los efectos de su obtención, el suelo clasificado como SG1.
9. URBANIZACION: Conforme a proyecto de urbanización ajustado a las previsiones del presente Plan General.
10. ORDENACION: La ordenación del Plan o Planes Parciales deberá considerar la conveniencia de disponer un viario centrado en el ámbito, en paralelo a la traza de la circunvalación, que conjuntamente con el vial existente al Sur sea capaz de articular el sector, independientemente de viales transversales que las diferentes actuaciones pudiesen incluir. Inmediatamente al Sur de la Circunvalación, surge la idoneidad de establecer un pasillo verde que, partiendo del mismo talud de aquella, se configure en barrera acústica y visual frente a la intensidad de tráfico prevista, por lo que se tenderá a disponer los espacios verdes de cesión hacia el Norte, en la medida de lo posible.

Suelo Urbanizable N° 4.

1. NOMENCLATURA: S.U.R.- 4.
2. CLASIFICACION: Suelo Urbanizable.
3. DIAGNOSTICO: Espacio bisagra para el buen maclaje entre el centro consolidado y las áreas más desmembradas del casco urbano, y principalmente entre las dos grandes zonas de equipamientos, la existente al Oeste, y los sistemas generales previstos al este del S.U.R. N°3.
4. CALIFICACION: Residencial Vivienda Unifamiliar Aislada y Adosada.
5. PARAMETROS URBANISTICOS: El uso del suelo se regulará conforme a:
 - Superficie: 26.387,58 m².
 - Edificabilidad bruta: 0,5 m²/m² en Unifamiliar Aislada.
0,8 m²/m² en Unifamiliar Adosada.
 - Ocupación: 30% en Unifamiliar Aislada.
50% en Unifamiliar Adosada.
 - Altura: 2 plantas o 7,60 m.
 - Alineaciones y rasantes: Se ajustarán a las alineaciones propuestas en el Plano anexo. En Unifamiliar Aislada, al tratarse de una tipología de edificación exenta, la implantación de la edificación en la parcela será libre, debiendo en todo caso adecuarse en ambas tipologías a la ordenación de alineaciones y volúmenes resultante del preceptivo Plan Parcial, y a la dimanante de las restantes determinaciones de este Plan General en el ámbito del Suelo Urbanizable.
6. EJECUCION: Sistema de Compensación.
7. DESARROLLO: Debe redactarse plan parcial y proyecto de urbanización para la totalidad del Sector, sin perjuicio de la posibilidad de subdivisión en Subsectores, siempre que los espacios resultantes tengan entidad geográfica y urbanística suficiente para permitir el desarrollo y adecuada inserción en la estructura general del Plan.
8. CESIONES: Además de las previstas en el artículo 18 de la Ley 6/1998, serán de cesión obligatoria y gratuita, todos los terrenos externos a las alineaciones exteriores.
9. URBANIZACION: Conforme a proyecto de urbanización ajustado a las previsiones del presente Plan General.
10. ORDENACION: La conjunción de varias tipologías edificatorias debe conseguir la macla con la trama urbana preexistente, y la comunicación transversal entre la Avenida de Contranquil, y la Vega de Contranquil propiamente dicha, así como permitir gestionar adecuadamente el acceso al Aparcamiento y a la Circunvalación.

Suelo Urbanizable N° 5.

1. NOMENCLATURA: S.U.R.- 5.
2. CLASIFICACION: Suelo Urbanizable.
3. DIAGNOSTICO: Ordenación del borde sureste del casco urbano, dispuesto en segunda crujía respecto a la arteria principal que representa la Avenida de Covadonga, y a caballo de dos pequeñas áreas de borde prácticamente consolidadas, dispuesto a media ladera con una orografía desfavorable, lo que sugiere una colonización mediante edificación exenta.
4. CALIFICACION: Residencial Vivienda Unifamiliar Aislada.

5. PARAMETROS URBANISTICOS: El uso del suelo se regulará conforme a:
 - Superficie: 46.670,30 m².
 - Edificabilidad bruta: 0,5 m²/m².
 - Ocupación: 30%.
 - Altura de la edificación: 2 plantas o 7,60 metros.
 - Alineaciones y rasantes: Se ajustarán a las alineaciones propuestas en el Plano anexo. Al tratarse de una tipología de edificación exenta, la implantación de la edificación en la parcela será libre, conforme a la ordenación de alineaciones y volúmenes resultante del preceptivo Plan Parcial y, en todo caso, la dimanante de las restantes determinaciones de este Plan General en el ámbito del Suelo Urbanizable.
6. EJECUCION: Sistema de Compensación.
7. DESARROLLO: Debe redactarse plan parcial y proyecto de urbanización para la totalidad del Sector, sin perjuicio de la posibilidad de subdivisión en Subsectores, siempre que los espacios resultantes tengan entidad geográfica y urbanística suficiente para permitir el desarrollo y adecuada inserción en la estructura general del Plan.
8. CESIONES: Además de las previstas en el artículo 18 de la Ley 6/1998, serán de cesión obligatoria y gratuita, todos los terrenos externos a las alineaciones exteriores.
9. URBANIZACION: Conforme a proyecto de urbanización ajustado a las previsiones del presente Plan General.
10. ORDENACION: Se deberá disponer la edificación de tal modo que se logre una gradación volumétrica progresiva desde el casco consolidado hasta el espacio abierto circundante mediante el empleo de una tipología edificatoria de muy baja densidad y la localización de un vial de acceso en el extremo superior de la parcela, al Sur.

Suelo Urbanizable N° 6.

1. NOMENCLATURA: S.U.R.-6.
2. CLASIFICACION: Suelo Urbanizable
3. DIAGNOSTICO: Ordenación de un área rur-urbano tradicionalmente aislado por su ubicación al otro lado del cauce del Güeña, y ahora forzado en su dimensión a raíz de los dos sistemas generales con los que linda por el Norte y el Oeste. Su ubicación anexa a la estación de autobuses le otorgará un nuevo carácter de centralidad al que debe acomodarse mediante construcciones de una edificabilidad cuando menos similar a la de ámbitos de desarrollo aledaños.
4. CALIFICACION: Residencial Vivienda Unifamiliar Adosada.
5. PARAMETROS URBANISTICOS: El uso del suelo se regulará conforme a:
 - Superficie: 12.092,59 m².
 - Edificabilidad bruta: 0,8 m²/m².
 - Ocupación: 50%.
 - Altura de la edificación: 2 plantas o 7,60 metros.
 - Alineaciones y rasantes: Se ajustarán a las alineaciones propuestas en el Plano anexo. Al tratarse de una tipología de edificación exenta, la implantación de la edificación en la parcela será libre, conforme a la ordenación de alineaciones y volúmenes resultante del preceptivo Plan Parcial y, en todo caso, la dimanante de las restantes determinaciones de este Plan General en el ámbito del Suelo Urbanizable.
6. EJECUCION: Sistema de Compensación.
7. DESARROLLO: No cabe la subdivisión en Subsectores, debiendo redactarse plan parcial y proyecto de urbanización para la totalidad del Sector.
8. CESIONES: Además de las previstas en el artículo 18 de la Ley 6/1998, serán de cesión obligatoria y gratuita, todos los terrenos externos a las alineaciones exteriores.
9. URBANIZACION: Conforme a proyecto de urbanización ajustado a las previsiones del presente Plan General.
10. ORDENACION: La edificación ha de perseguir la integración del nuevo volumen en una trama parcialmente consolidada con edificaciones de menor escala que la que ahora se permite, por lo que habrá de ser respetuosa con aquella, en especial en lo concerniente a retranqueos con otras edificaciones.

Suelo Urbanizable N° 7.

1. NOMENCLATURA: S.U.R.- 7.
2. CLASIFICACION: Suelo Urbanizable.
3. DIAGNOSTICO: Ordenación perimetral del futuro área de crecimiento y equipamientos de la localidad, perfectamente delimitado por sendos cursos de agua, el casco urbano consolidado, y la carretera AS-114.

4. CALIFICACION: Residencial Edificación Abierta de Baja Densidad (incluso Vivienda Unifamiliar Aislada), y Residencial Unifamiliar Adosada.
5. PARAMETROS URBANISTICOS: El uso del suelo se regulará conforme a:
- Superficie: 21.211,12 m².
 - Edificabilidad bruta: 0,8 m²/m².
 - Ocupación: 40% en Baja Densidad.
50% en Unifamiliar Adosada.
 - Altura: 3 plantas o 11,0 m. en Baja Densidad.
2 plantas o 7,60 m. en Unifamiliar Adosada.
 - Alineaciones y rasantes: Se ajustarán a las alineaciones propuestas en el Plano anexo. En Baja Densidad, al tratarse de una tipología de edificación exenta, la implantación de la edificación en la parcela será libre, debiendo en todo caso adecuarse en ambas tipologías a la ordenación de alineaciones y volúmenes resultante del preceptivo Plan Parcial, y a la dimanante de las restantes determinaciones de este Plan General en el ámbito del Suelo Urbanizable.
6. EJECUCION: Sistema de Compensación.
7. DESARROLLO: Debe redactarse plan parcial y proyecto de urbanización para la totalidad del Sector, sin perjuicio de la posibilidad de subdivisión en Subsectores, siempre que los espacios resultantes tengan entidad geográfica y urbanística suficiente para permitir el desarrollo y adecuada inserción en la estructura general del Plan.
8. CESIONES: Además de las previstas en el artículo 18 de la Ley 6/1998, serán de cesión obligatoria y gratuita, todos los terrenos externos a las alineaciones exteriores.
9. URBANIZACION: Conforme a proyecto de urbanización ajustado a las previsiones del presente Plan General.
10. ORDENACION: Se deberá disponer la edificación de tal modo que se configure como continuación del aparente desorden imperante en el Suelo Urbano Consolidado, mediante retranqueos libres dentro de los mínimos prescritos por la Ordenanza de aplicación, pero logrando una gradación volumétrica progresiva desde el casco consolidado hasta el espacio abierto circundante. La cesión de espacios libres de dominio y uso público deberá disponerse a modo de franja continua ajardinada a la vera del río, como dotación de un paseo fluvial que ponga en comunicación Soto de Cangas con el núcleo de servicios ubicado al noroeste de La Venta.

Suelo Urbanizable Nº 8.

1. NOMENCLATURA: S.U.R.- 8.
2. CLASIFICACION: Suelo Urbanizable.
3. DIAGNOSTICO: Ordenación perimetral del futuro área de crecimiento y equipamientos de la localidad, perfectamente delimitado por sendos viales, y un pequeño curso fluvial.
4. CALIFICACION: Residencial Edificación Abierta de Baja Densidad (incluso Vivienda Unifamiliar Aislada), y Residencial Unifamiliar Adosada.
5. PARAMETROS URBANISTICOS: El uso del suelo se regulará conforme a:
- Superficie: 16.886,61 m².
 - Edificabilidad bruta: 0,8 m²/m².
 - Ocupación: 40% en Baja Densidad.
50% en Unifamiliar Adosada.
 - Altura: 3 plantas o 11,0 m. en Baja Densidad.
2 plantas o 7,60 m. en Unifamiliar Adosada.
 - Alineaciones y rasantes: Se ajustarán a las alineaciones propuestas en el Plano anexo. En Baja Densidad, al tratarse de una tipología de edificación exenta, la implantación de la edificación en la parcela será libre, debiendo en todo caso adecuarse en ambas tipologías a la ordenación de alineaciones y volúmenes resultante del preceptivo Plan Parcial, y a la dimanante de las restantes determinaciones de este Plan General en el ámbito del Suelo Urbanizable.
6. EJECUCION: Sistema de Compensación.
7. DESARROLLO: No cabe la subdivisión en Subsectores, debiendo redactarse plan parcial y proyecto de urbanización para la totalidad del Sector.
8. CESIONES: Además de las previstas en el artículo 18 de la Ley 6/1998, serán de cesión obligatoria y gratuita, todos los terrenos externos a las alineaciones exteriores.
9. URBANIZACION: Conforme a proyecto de urbanización ajustado a las previsiones del presente Plan General.
10. ORDENACION: Se deberá disponer la edificación de tal modo que se configure como continuación del aparente desorden imperante en el Suelo

Urbano Consolidado, mediante retranqueos libres dentro de los mínimos prescritos por la Ordenanza de aplicación, pero logrando una gradación volumétrica progresiva desde el casco consolidado hasta el espacio abierto circundante. La cesión de espacios libres de dominio y uso público, deberá disponerse a modo de franja continua ajardinada a la vera de la carretera, a modo de itinerario peatonal alternativo al del tráfico rodado de la propia vía.

Suelo Urbanizable Nº 9

1. NOMENCLATURA: S.U.R.- 9.
2. CLASIFICACION: Suelo Urbanizable.
3. DIAGNOSTICO: Ordenación perimetral del futuro área de crecimiento y equipamientos de la localidad, en el borde sureste de la misma.
4. CALIFICACION: Residencial Edificación Abierta de Baja Densidad (incluso Vivienda Unifamiliar Aislada), y Residencial Unifamiliar Adosada.
5. PARAMETROS URBANISTICOS: El uso del suelo se regulará conforme a:
- Superficie: 40.185,57 m².
 - Edificabilidad bruta: 0,8 m²/m².
 - Ocupación: 40% en Baja Densidad.
50% en Unifamiliar Adosada.
 - Altura: 3 plantas o 11,0 m. en Baja Densidad.
2 plantas o 7,60 m. en Unifamiliar Adosada.
 - Alineaciones y rasantes: Se ajustarán a las alineaciones propuestas en el Plano anexo. En Baja Densidad, al tratarse de una tipología de edificación exenta, la implantación de la edificación en la parcela será libre, debiendo en todo caso adecuarse en ambas tipologías a la ordenación de alineaciones y volúmenes resultante del preceptivo Plan Parcial, y a la dimanante de las restantes determinaciones de este Plan General en el ámbito del Suelo Urbanizable.
6. EJECUCION: Sistema de Compensación.
7. DESARROLLO: Debe redactarse plan parcial y proyecto de urbanización para la totalidad del Sector, sin perjuicio de la posibilidad de subdivisión en Subsectores, siempre que los espacios resultantes tengan entidad geográfica y urbanística suficiente para permitir el desarrollo y adecuada inserción en la estructura general del Plan.
8. CESIONES: Además de las previstas en el artículo 18 de la Ley 6/1998, serán de cesión obligatoria y gratuita, todos los terrenos externos a las alineaciones exteriores.
9. URBANIZACION: Conforme a proyecto de urbanización ajustado a las previsiones del presente Plan General.
10. ORDENACION: Se deberá disponer la edificación de tal modo que se configure como continuación del aparente desorden imperante en el Suelo Urbano Consolidado, mediante retranqueos libres dentro de los mínimos prescritos por la Ordenanza de aplicación, pero logrando una gradación volumétrica progresiva desde el casco consolidado hasta el espacio abierto circundante. La cesión de espacios libres de dominio y uso público deberá disponerse tan próxima como sea posible a la traza de la carretera general, a modo de itinerario peatonal alternativo al del tráfico rodado de la propia vía.

Suelo Urbanizable Nº 10.

1. NOMENCLATURA: S.U.R.- 10.
2. CLASIFICACION: Suelo Urbanizable.
3. DIAGNOSTICO: Ordenación perimetral del futuro área de crecimiento y equipamientos de la localidad, al sureste de la misma. El área está condicionada por la presencia de dos tendidos aéreos de alta y media tensión.
4. CALIFICACION: Residencial Edificación Abierta de Baja Densidad (incluso Vivienda Unifamiliar Aislada), y Residencial Unifamiliar Adosada.
5. PARAMETROS URBANISTICOS: El uso del suelo se regulará conforme a:
- Superficie: 40.946,36 m².
 - Edificabilidad bruta: 0,8 m²/m².
 - Ocupación: 40% en Baja Densidad.
50% en Unifamiliar Adosada.
 - Altura: 3 plantas o 11,0 m. en Baja Densidad.
2 plantas o 7,60 m. en Unifamiliar Adosada.
 - Alineaciones y rasantes: Se ajustarán a las alineaciones propuestas en el Plano anexo. En Baja Densidad, al tratarse de una tipología de edificación exenta, la implantación de la edificación en la parcela será libre, debiendo en todo caso adecuarse en ambas tipologías a la ordenación de alineaciones y volúmenes resultante del preceptivo Plan Parcial, y a la dimanante de las restantes determinaciones de este Plan General en el ámbito del Suelo Urbanizable.

6. EJECUCION: Sistema de Compensación.
7. DESARROLLO: Debe redactarse plan parcial y proyecto de urbanización para la totalidad del Sector, sin perjuicio de la posibilidad de subdivisión en Subsectores, siempre que los espacios resultantes tengan entidad geográfica y urbanística suficiente para permitir el desarrollo y adecuada inserción en la estructura general del Plan
8. CESIONES: Además de las previstas en el artículo 18 de la Ley 6/1998, serán de cesión obligatoria y gratuita, todos los terrenos externos a las alineaciones exteriores.
9. URBANIZACION: Conforme a proyecto de urbanización ajustado a las previsiones del presente Plan General.
10. ORDENACION: Se deberá disponer la edificación de tal modo que se configure como continuación del aparente desorden imperante en el Suelo Urbano Consolidado, mediante retranqueos libres dentro de los mínimos prescritos por la Ordenanza de aplicación, y por la legislación sectorial en materia de tendidos aéreos, pero logrando una gradación volumétrica progresiva desde el casco consolidado hasta el espacio abierto circundante. La cesión de espacios libres de dominio y uso público deberá disponerse a modo de franja continua ajardinada a la vera de la carretera, a modo de itinerario peatonal alternativo al del tráfico rodado de la propia vía.

Suelo Urbanizable N° 11.

1. NOMENCLATURA: S.U.R.- 11.
2. CLASIFICACION: Suelo Urbanizable.
3. DIAGNOSTICO: Ordenación perimetral del futuro área de crecimiento y equipamientos de la localidad, perfectamente delimitado por un curso de agua, e el escarpe de la montaña, y la carretera AS-114.
4. CALIFICACION: Residencial Edificación Abierta de Baja Densidad (incluso Vivienda Unifamiliar Aislada), y Residencial Unifamiliar Adosada.
5. PARAMETROS URBANISTICOS: El uso del suelo se regulará conforme a:
 - Superficie: 18.342,60 m².
 - Edificabilidad bruta: 0,8 m²/m².
 - Ocupación: 40% en Baja Densidad.
50% en Unifamiliar Adosada.
 - Altura: 3 plantas o 11,0 m. en Baja Densidad.
2 plantas o 7,60 m. en Unifamiliar Adosada.
 - Alineaciones y rasantes: Se ajustarán a las alineaciones propuestas en el Plano anexo. En Baja Densidad, al tratarse de una tipología de edificación exenta, la implantación de la edificación en la parcela será libre, debiendo en todo caso adecuarse en ambas tipologías a la ordenación de alineaciones y volúmenes resultante del preceptivo Plan Parcial, y a la dimanante de las restantes determinaciones de este Plan General en el ámbito del Suelo Urbanizable.
6. EJECUCION: Sistema de Compensación.
7. DESARROLLO: No cabe la subdivisión en Subsectores, debiendo redactarse plan parcial y proyecto de urbanización para la totalidad del Sector.
8. CESIONES: Además de las previstas en el artículo 18 de la Ley 6/1998, serán de cesión obligatoria y gratuita, todos los terrenos externos a las alineaciones exteriores.
9. URBANIZACION: Conforme a proyecto de urbanización ajustado a las previsiones del presente Plan General.
10. ORDENACION: Se deberá disponer la edificación de tal modo que se configure como continuación del aparente desorden imperante en el Suelo Urbano Consolidado, mediante retranqueos libres dentro de los mínimos prescritos por la Ordenanza de aplicación, pero logrando una gradación volumétrica progresiva desde el casco consolidado hasta el espacio abierto circundante. La cesión de espacios libres de dominio y uso público deberá disponerse a modo de franja continua ajardinada a la vera de la carretera, a modo de itinerario peatonal alternativo al del tráfico rodado de la propia vía.

Suelo Urbanizable N° 12.

1. NOMENCLATURA: S.U.R. I.- 12.
2. CLASIFICACION: Suelo Urbanizable Industrial.
3. DIAGNOSTICO: Ordenación del área natural de crecimiento potencial del Polígono Industrial de Las Rozas, aprovechando los desmontes existentes y aquellos que fuesen posibles en un futuro.
4. CALIFICACION: Industrial.
5. PARAMETROS URBANISTICOS: El uso del suelo se regulará conforme a:
 - Superficie: 85.347,07 m².
 - Edificabilidad neta: 0,85 m²/m².

- Altura de la edificación: 3 plantas o 10 metros.
- Ocupación: 70%.
- Alineaciones y rasantes: Se ajustarán a las alineaciones propuestas en el Plano anexo. En tipología Industrial, al tratarse de una tipología de edificación normalmente exenta, la implantación de la edificación en la parcela será libre, debiendo en todo caso adecuarse a la ordenación de alineaciones y volúmenes resultante del preceptivo Plan Parcial, y a la dimanante de las restantes determinaciones de este Plan General en el ámbito del Suelo Urbanizable.
- Las alineaciones exteriores o líneas de fachada deberán situarse a distancia mínima de veinticinco metros contados a partir del borde exterior más próximo de la calzada de la CN-625.
- Los accesos de los viales interiores que se dispongan en la unidad de actuación deberán ajustarse a lo dispuesto en la Orden de 16 de diciembre de 1997.

6. EJECUCION: Sistema de Cooperación.
7. DESARROLLO: Debe redactarse plan parcial y proyecto de urbanización para la totalidad del Sector, sin perjuicio de la posibilidad de subdivisión en Subsectores, siempre que los espacios resultantes tengan entidad geográfica y urbanística suficiente para permitir el desarrollo y adecuada inserción en la estructura general del Plan.
8. CESIONES: Además de las previstas en los artículos 18 de la Ley 6/1998, y 52.2 de la Ley 3/2002 serán de cesión obligatoria y gratuita, todos los terrenos externos a las alineaciones exteriores.
9. URBANIZACION: Conforme a proyecto de urbanización ajustado a las previsiones del presente Plan General.
10. ORDENACION: Se deberá disponer la urbanización y la edificación de modo que se configure como continuación lógica del proceso urbanizador iniciado en el Suelo Urbano Industrial No Consolidado aledaño. La cesión de espacios libres de dominio y uso público ha de localizarse al Norte de la actuación, aprovechando los taludes resultantes de la adaptación de una orografía nada favorable.
11. Se tendrán por cumplidos los estándares establecidos en el artículo 52.2.a de la Ley sobre Régimen del Suelo del Principado de Asturias, siempre y cuando el módulo señalado en dicho precepto se verifique en el conjunto del sector de Las Rozas, (es decir, tanto en el ámbito del S.U. como en el del S.U.R.I.), de modo que las reservas que resulten de aplicar el módulo legal a la superficie total ordenada no tienen por qué ubicarse en uno u otro ámbito.
12. Serán de aplicación las disposiciones de los artículos 223 a 226 del presente Plan, en cuanto no contradigan la regulación específica del Suelo Urbanizable.

TITULO IV. SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I. REGIMEN JURIDICO, GESTION Y DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1ª. REGIMEN JURIDICO.

Artículo 246. CLASIFICACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.

1. Se considera como Suelo No Urbanizable el así especificado en los planos de ordenación adjuntos al presente Plan General.
2. A los efectos del presente Plan General, se distinguen las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable:

- SNU de Especial Protección (SNU.EP).
 - o SNU de Especial Protección Parque Nacional de los Picos de Europa.
 - o SNU de Especial Protección Paisaje Natural y Preparque Nacional de los Picos de Europa.
 - o SNU de Especial Protección-Masas Forestares Autóctonas.
 - o SNU de Especial Protección-Riberas (EP.r).
- SNU DE INTERES (SNU.I).
 - o SNU de Interés Agropecuario (I.a).
 - o SNU de Interés de Vega (I.v).
 - o SNU de Interés Paisajístico (I.p).
- SNU DE INFRAESTRUCTURAS (SNU.IF).
 - o Vías de Comunicación.
 - o Transporte (energía, telefonía, gas, etc.).
- SNU NUCLEO RURAL (NR).

Artículo 247. *REGIMEN JURIDICO DEL SUELO NO URBANIZABLE.*

1. Los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en el presente Plan General y en la restante legislación urbanística y sectorial que los regule.

2. No se podrán realizar otras construcciones que las permitidas por el presente Plan General y por la legislación vigente, en particular por la Ley de la Junta General del Principado de Asturias 6/1990, de 20 de diciembre.

3. Igualmente, podrán implantarse en Suelo No Urbanizable las edificaciones, instalaciones y usos que se autorizan en los capítulos II y IV del presente Título, por tratarse de usos que deben implantarse en el medio rural o cuya utilidad deriva precisamente de su implantación en dicho medio.

4. La aplicación del presente Plan General sobre esta clase de suelo no conferirá derecho a los propietarios de los terrenos a exigir indemnización aún cuando en las mismas se regule, para algunas zonas, la prohibición absoluta de construir (artículo 2.2 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, de 13 de abril de 1998).

5. Las facultades de uso urbanístico en el Suelo No Urbanizable se ejercen dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en el presente Título, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado.

6. En esta clase de suelo, y salvo para aquellas construcciones en que se justifique la falta de sentido de tal exigencia, no podrá autorizarse ninguna clase de edificaciones si no estuviese resuelta la disponibilidad, al menos, de los servicios de acceso rodado, saneamiento, abastecimiento de agua y energía eléctrica, así como la dotación de aparcamiento suficiente cuando el uso a que se destine la edificación o el terreno lo requiera.

7. Sólo podrá edificarse en las zonas de policía inundables cuando, con pendientes del río de uno, dos y tres o más por mil, los calados de las aguas sean inferiores a cien, setenta y cinco y veinticinco centímetros, respectivamente, y la edificación, en el sentido transversal a la corriente, ocuya un área mojada no mayor que la que resulte del producto de la anchura de la superficie libre por una altura de quince centímetros. En el caso de haber más de una edificación, el área mojada oculta se entenderá que es la producida por el conjunto de edificios situados en una misma sección transversal.

Artículo 248. *NUCLEOS DE POBLACION.*

1. A los efectos de este Plan General se considera que los Núcleos Rurales son Núcleos de Población sin naturaleza urbana.

2. A los efectos de este Plan General se considera que no existe posibilidad de formación de Nucleo de Población cuando se den las siguientes condiciones:

- Que la vivienda familiar o edificación forme parte de un Núcleo Rural ya existente, con el ámbito que al mismo corresponda.
- Que la vivienda familiar o edificación tenga consideración de aislada porque cumpla las condiciones que el presente Plan General establece para la edificación de que se trate y según la categoría de suelo en que se pretende implantar.

3. Cualquier vivienda o edificación que no cumpla las condiciones anteriormente indicadas posibilita la formación de Núcleos de Población, quedando expresamente prohibida.

Artículo 249. *OBTENCION DE TERRENOS DOTACIONALES.*

Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 6/1990 sobre edificación y usos en el medio rural, del Principado de Asturias, las dotaciones, servicios y sistemas de espacios libres de ámbito local, que se sitúen en los Núcleos Rurales, se obtendrán por expropiación. Excepcionalmente, en la regulación de las condiciones de edificación en Núcleo Rural del presente Plan General, se establecen fórmulas o formas de gestión tales que se pueden obtener mediante cesión gratuita los terrenos necesarios para dotaciones, servicios o sistemas de espacios libres.

CAPITULO II.
CLASIFICACION Y CONDICIONES GENERALES
DE LOS USOS DEL SUELO

Sección 1º. GENERALIDADES.

Artículo 250. *DEFINICION.*

1. La presente reglamentación regula los diferentes usos de los terrenos y sus posibilidades edificatorias según las actividades que puedan desarrollarse en ellos. En este sentido, se diferencia lo que es el uso o destino que se le da a los terrenos, de las edificaciones asociadas directa o complementariamente al uso, asignándose de manera independiente la calificación y condiciones en el tratamiento normativo.

2. Sin perjuicio de otras legislaciones sectoriales vigentes, se entiende que los usos y edificaciones que no puedan ser identificados en la clasificación del presente Capítulo tienen carácter de prohibidos.

Artículo 251. *CLASES DE USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.*

1. Los diversos usos que se pretendan realizar en Suelo No Urbanizable, pueden ser de las siguientes clases:

- a) Usos Permitidos, sujetos únicamente a concesión de licencia por el Ayuntamiento, previa constatación por el mismo de la veracidad de la propuesta en relación a las normas particulares de cada categoría de Suelo No Urbanizable, según se recoge en este documento.
- b) Usos Autorizables, que con anterioridad a la licencia municipal requieren estudio de implantación o autorización autonómica con arreglo a los trámites de los artículos 5 y 13 de la Ley 6/1990, de 20 de diciembre.
- c) Usos incompatibles, que son aquéllos que no cumplen alguno de los requisitos exigidos para los usos permitidos o autorizables y cuya eventual admisibilidad requiere, con anterioridad a cualquier otra autorización o licencia, la modificación puntual del planeamiento en virtud de la cual se habilite el suelo afectado para la finalidad pretendida.
- d) Usos Prohibidos, que son aquéllos que el presente Plan General imposibilita en cada zona de Suelo No Urbanizable y que, en ningún caso, podrán llevarse a cabo, salvo que se produzca la aparición de nuevos criterios urbanísticos y éstos se materialicen a través de la oportuna revisión del planeamiento.

Artículo 252. *USOS PERMITIDOS.*

1. Sin perjuicio de las limitaciones específicas que se establezcan en cada categoría de Suelo No Urbanizable, y con arreglo a las especificaciones que allí se determinen, se consideran como usos permitidos, los siguientes actos:

- a) Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que sean parte de una actividad o instalación que precise otro tipo de trámite.
- b) La corta de árboles aislados.
- c) La eliminación de setos y arbolado intermedio cuando se efectúen agrupaciones de fincas, debiendo denegarse la licencia cuando dicha eliminación conlleve un notable deterioro ecológico o paisajístico.
- d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
- e) Las obras que modifiquen el aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
- f) Las de la modificación de la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- g) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes, siempre que no sobrepasen las limitaciones generales para la edificación de este Plan General.
- h) La demolición de las construcciones.
- i) Las obras y usos en los núcleos rurales, y los usos agrícola, forestal y ganadero en los suelos no urbanizables de interés y de infraestructuras.
- j) Cuantos otros así se señalen de forma expresa en este Plan General.

2. Los Ayuntamientos podrán otorgar licencias correspondientes a los actos recogidos en el apartado anterior, cumpliendo estrictamente las determinaciones propias para cada uso o actividad expresadas en este Plan General.

Artículo 253. *USOS AUTORIZABLES.*

Sin perjuicio de las limitaciones específicas que se contienen en cada categoría de Suelo No Urbanizable, y con arreglo a las especificaciones que allí se determinen, son usos autorizables los siguientes:

- a) Las obras de construcción de edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en el medio rural bien por razón de la naturaleza de la actividad al servicio de ese medio, o por una expresa vinculación al servicio de un tipo de suelo específico.
- b) Las obras y usos que hayan de realizarse con carácter provisional, a que se refiere el artículo 4 de la Ley 6/1990.
- c) Los movimientos de tierras correspondientes a graveras, canteras, y explotaciones del subsuelo en general y con aplicación del procedimiento regulado en los Reglamentos de los Servicios Municipales.
- d) Cuantos otros así se señalen de forma expresa en este Plan General.

Artículo 254. *NORMAS DE PROCEDIMIENTO: AUTORIZACION PREVIA A LA LICENCIA MUNICIPAL.*

1. Para solicitar la autorización con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal, se deberá presentar, a través del Ayuntamiento (artículo 13 Ley 6/1990, de 20 de diciembre), al menos la siguiente documentación:

- Instancia suscrita por la persona natural o jurídica solicitante de la autorización, con expresión de nombre y domicilio.

- Memoria justificativa de la necesidad y conveniencia de utilización de esta clase de suelo, de la idoneidad de la ubicación elegida, de los problemas de infraestructuras básicas, así como los compromisos de resolver y costear las posibles conexiones con los sistemas generales, abastecimiento, saneamiento y carreteras.

2. Si se tratara de usos para cuya implantación se requiriese expresa declaración de utilidad pública o interés social, se precisará además justificación de la declaración de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

3. Cuando se trate de construcción agraria no destinada a vivienda, bastará la justificación somera de su necesidad, de la adecuación al medio y del cumplimiento del presente Plan General.

4. El Ayuntamiento, a la vista de la documentación presentada, informará la petición en relación a las determinaciones del presente Plan General, y, en caso necesario, elevará el expediente a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias u organismo competente en la materia de que se trate.

5. No será necesaria la autorización previa prevista en el artículo 13 de la Ley 6/1990, sino que bastará la licencia municipal, para aquellos usos autorizables cuyo establecimiento requiera la aprobación de estudio de implantación.

Sección 2ª. ACTIVIDADES AGROPECUARIAS.

Subsección 2ª.a. GENERALIDADES.

Artículo 255. *CONCEPTO Y CLASIFICACION.*

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

2. Se diferencian las cuatro clases siguientes:

- Actividades agrícolas.
- Actividades ganaderas o de cría de especies animales.
- Actividades forestales.
- Actividades piscícolas.

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

4. Son criterios específicos de la presente normativa la conservación de la fertilidad de los suelos, el control de la transformación de la imagen parcelaria tradicional, de las masas arbóreas, del paisaje en general y de las edificaciones agrarias en particular, como soportes de la capacidad productiva del suelo y del mantenimiento de los valores tradicionales del territorio.

Subsección 2ª.b. ACTIVIDADES AGRICOLAS.

Artículo 256. *CONCEPTO Y DEFINICION.*

1. Se incluyen dentro de esta subsección las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales no forestales. Se consideran terrenos forestales los así definidos en el artículo 1 de la Ley de Montes de 8 de junio de 1957.

2. A los efectos del presente Plan General se consideran especies características del cultivo agrícola las siguientes: Las de porte herbáceo y arbustivo procedentes de siembra o plantación; las de porte arbóreo cuando procedan de plantación y la finalidad principal de su cultivo sea el aprovechamiento de los frutos o la venta de plantones; y las espontáneas de porte herbáceo cuando den lugar a prados o pastizales de aprovechamiento ganadero.

3. Se exceptúa de lo anterior el aprovechamiento y cultivo de especies arbóreas con carácter extensivo y técnicas silvícolas, aún cuando la finalidad del mismo sea el aprovechamiento de los frutos —castañedos—.

Artículo 257. *CLASIFICACION.*

1. A efectos normativos, se distinguen los siguientes tipos:

- Agricultura extensiva.
- Agricultura intensiva.

Subsección 2ª.b.1. AGRICULTURA EXTENSIVA.

Artículo 258. *CONCEPTO Y DEFINICION.*

Se considera Agricultura Extensiva a aquella relacionada con el cultivo y explotación de los recursos vegetales del suelo de manera extensiva y requiriendo labores de carácter marcadamente estacional. En particular, se considerará como agricultura extensiva los siguientes cultivos:

- Cultivos forrajeros para alimentación del ganado.
- Prados de diente o siega.
- Cultivos cerealistas.

Artículo 259. *CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION.*

1. Las edificaciones directamente vinculadas a las explotaciones agrícolas

extensivas, o la ampliación de las existentes, o sus construcciones auxiliares, bien sean silos, tenadas, tendejones de aperos y máquinas y otros análogos, no sobrepasarán los 100 m². Si sobrepasaran dicha dimensión serán considerados como Almacenes, rigiendo para ellos las condiciones establecidas en el artículo 290 del presente Plan General.

2. Serán considerados como Usos Permitidos en aquellas categorías de suelo que establece el presente Título.

3. Este tipo de edificaciones, fuera de los Núcleos Rurales se realizarán de acuerdo a las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: la unidad mínima de cultivo (6.000 m²).
- Ocupación máxima del conjunto de edificaciones de la parcela: 10 por ciento.
- Otras particulares que se especifiquen para cada categoría de suelo en el Capítulo IV del presente Título.

Subsección 2ª.b.2. AGRICULTURA INTENSIVA.

Artículo 260. *HORTICULTURA.*

1. Se consideran aquí incluidos los cultivos agrícolas de huerta al aire libre dedicados a la obtención de verduras y legumbres.

2. Las particiones de huertos de dimensiones inferiores a la unidad mínima de cultivo deberán realizarse sin segregación de la finca matriz, por lo tanto, en régimen de propiedad colectiva o proindiviso, y sólo serán posibles para explotaciones individuales o en cooperativa.

Artículo 261. *CULTIVOS DE FRUTALES.*

Se consideran cultivos de frutales todas aquellas plantaciones arbóreas o arbustivas realizadas con densidades superiores a 500 plantas/Ha y cuyo objeto principal sea la recolección de los frutos. Quedan excluidos los cultivos que precisen de técnicas silvícolas y, en particular, los castañedos.

Artículo 262. *CULTIVOS BAJO ABRIGO.*

1. Se consideran cultivos bajo abrigo todos aquellos que requieren instalaciones de invernaderos o estructuras similares sea cual sea su extensión.

2. No se limita la superficie que pueda ser englobada dentro del tipo de las construcciones precarias propias de este uso, consistentes en cierres transparentes de vidrio o plástico.

3. Deben separarse de todos los linderos y del cierre a camino o carretera, en igual distancia que su propia altura y, en cualquier caso, con un mínimo de 3 metros.

Artículo 263. *VIVEROS.*

Se consideran viveros las instalaciones de producción de especies vegetales para la venta de plantones ya sean forestales u ornamentales. Quedan excluidos los viveros temporales que se instalen en terrenos forestales con la finalidad de producir plantones para la repoblación de esos mismos terrenos.

Artículo 264. *CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION.*

1. La nueva edificación directamente vinculada a estas explotaciones agrícolas intensivas y la ampliación o reforma de las existentes se realizará de acuerdo con la normativa particular de cada categoría de Suelo No Urbanizable, adaptándose a las tipologías y modelos constructivos establecidos en este Plan General.

2. La construcción de edificaciones ligadas a explotaciones agrícolas intensivas tiene carácter de Uso Permitido.

3. Habrán de cumplir, en todo caso, las siguientes condiciones de ocupación fuera de los Núcleos Rurales:

- a) Parcela mínima: la unidad mínima de cultivo (6.000 m²).
- b) Ocupación máxima del conjunto de edificaciones de la parcela: 10 por ciento.
- c) Dimensión máxima de la edificación destinada a este uso: La que se especifique en cada categoría de suelo.
- d) Altura máxima de 5 metros a arranque de cubierta.
- e) Serán de aplicación a las edificaciones vinculadas a explotaciones agrícolas intensivas las condiciones estéticas que, con carácter general, se regulan en la Sección III del Capítulo III del Título IV de este Plan General.
- f) Ubicación de los aparcamientos de visitantes, carga y descarga dentro de la misma parcela.
- g) Constatación de la vinculación de la construcción a un uso agrícola intensivo, y en la parcela deberán existir huertos, instalaciones de viveros, invernaderos o cultivos de frutales, tal y como se describen en la presente Subsección.
- h) Otras particulares que se determinen para cada categoría de suelo en el Capítulo IV del presente Título.

4. Las edificaciones vinculadas a la Agricultura Intensiva que superen los parámetros establecidos para cada categoría de suelo serán considerados como uso incompatible.

5. En parcelas inferiores a 6.000 m² sólo será posible la construcción de casetas de aperos vinculadas al uso de agricultura intensiva previa constatación de lo establecido en el apartado g) del punto 3 del presente artículo, y de acuerdo con lo siguiente:

- Destino exclusivo de almacenaje de herramientas y elementos propios de la agricultura intensiva.
- Superficie máxima: 6 m².
- Los paramentos verticales exteriores, carpintería y cubierta serán de materiales propios de la zona o de coloración y textura similar, prohibiéndose expresamente el bloque de hormigón y ladrillo visto, que deberán revocarse y pintarse de acuerdo con lo anterior.
- Si son prefabricadas, los prototipos deberán ser revestidos exteriormente en materiales tradicionales, de acuerdo al párrafo anterior, y cubiertos con teja curva cerámica, además de cumplir lo dispuesto en el Acuerdo de CUOTA de 13 de abril de 1994 (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias de 13 de mayo de 1994).
- Se mantendrán retranqueos de 3 metros a las líneas de cierre a camino y a linderos con otras propiedades.
- La implantación de casetas de aperos se considera como uso permitido, por lo que es una actividad sujeta a previa obtención de la preceptiva licencia municipal. Una vez extinguido el uso hortícola deberá desmontarse la caseta, pudiendo el Ayuntamiento, previa constatación de la extinción del uso, dictar la correspondiente orden de demolición.

Subsección 2ª.c. ACTIVIDADES GANADERAS O DE CRÍA DE ESPECIES ANIMALES.

Artículo 265. CONCEPTO Y DEFINICION.

Se consideran usos ganaderos a toda actividad relativa a la cría de todo tipo de ganado así como de otros animales de granja o corral, aves, conejos, etc.

Artículo 266. CLASIFICACION DE USOS GANADEROS.

1. Por sus efectos ambientales y vinculaciones territoriales, a los efectos de este Plan General se distinguen:

- a) Ganadería Extensiva: ganadería vinculada a pastos.
- b) Ganadería Intensiva y Cría de Otras Especies animales: ganadería industrializada desligada del sustrato vegetal del terreno sobre la que se implanta o de cría y reproducción de otras especies animales.

2. Por el tipo de especies o ganado que se cría se establecen los siguientes grupos:

- a) Ganado mayor: Vacuno o equino.
- b) Ganado menor: Ovino o caprino.
- c) Otros: Ganado porcino, avícola, conejero, gusanos de seda, caracoles, etc.

3. A efectos de la intensidad del uso, se establece la equivalencia de diez cabezas de ganado menor por cabeza de ganado mayor.

Subsección 2ª.c.1. GANADERIA EXTENSIVA.

Artículo 267. CONCEPTO Y CLASIFICACION.

1. Se entiende por ganadería extensiva la vinculada directamente a la utilización de los recursos del suelo. Se considerará que existe dicha vinculación cuando los recursos alimenticios utilizados por el ganado provengan en más de un 50 por ciento de la propia explotación. En el ámbito de aplicación de este Plan General, y a los efectos del mismo, podrán considerarse actividades de Ganadería Extensiva:

- La cría de ganado mayor —vacas y caballos— sin estabulación o en régimen de estabulación semipermanente.
- La cría de ganado menor —ovejas y cabras— sin estabulación.
- La cría de ganado porcino, avícola o conejero en cualquiera de sus modalidades, con o sin estabulación, siempre y cuando se trate de explotaciones con menos de 30 gallinas, 50 conejos, o 5 cerdos, respectivamente.

2. No se considerarán, en ningún caso, actividades de ganadería extensiva la cría de ganado menor —ovejas y cabras— en cualquier modalidad de estabulación, permanente o semipermanente.

Artículo 268. CONDICIONES GENERALES.

1. Las edificaciones comprendidas en la presente Subsección son las de estabulación o sus construcciones auxiliares, bien sean silos, tenadas, tendejones de aperos y máquinas u otros análogos.

2. La creación de nuevas edificaciones, para ser consideradas ligadas a la acti-

vidad ganadera extensiva requieren una vinculación de 5.000 m² de terreno agrario por cabeza de ganado mayor, lo que equivale a 2 unidades de ganado mayor por Ha (o equivalente en ganado menor). A tal efecto, se considerará que cada cabeza de ganado mayor que hubiera utilizado pastos comunales en el ejercicio anterior a la solicitud de licencia vincula 5.000 m² de superficie a la explotación, o proporción equivalente si se trata de ganado menor.

3. Estas instalaciones serán posibles allí donde se determine en el Capítulo IV del presente Título, y de acuerdo con las condiciones particulares que para cada categoría de suelo allí se establezcan.

Artículo 269. CONDICIONES GENERALES DE OCUPACION.

1. Las edificaciones asociadas a la ganadería extensiva habrán de cumplir, en todo caso, las siguientes condiciones de ocupación fuera de los Núcleos Rurales:

- a) Parcela mínima: la unidad mínima de cultivo (6.000 m²) en el caso general, y la mitad (3.000 m²) cuando la finca en la que se pretenda construir se encuentre en una zona que haya sido objeto de concentración parcelaria.
- b) Ocupación máxima del conjunto de edificaciones de la parcela: 10 por ciento en el caso general, y el triple (30 por ciento) cuando la finca en la que se pretenda construir se encuentre en una zona que haya sido objeto de concentración parcelaria.
- c) Dimensión máxima de la edificación destinada a este uso: La que se especifique en cada categoría de suelo.
- d) Constatación de la vinculación de la construcción a un uso ganadero extensivo de acuerdo con las definiciones y conceptos recogidos en esta subsección.
- e) Otras particulares que se determinen para cada categoría de suelo en el Capítulo IV del presente Título.

2. 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 a redes municipales, si no está depurado.

Artículo 270. CONDICIONES DE EDIFICACION.

1. Las estabulaciones o sus construcciones auxiliares, bien sean silos, tenadas, tendejones de aperos y máquinas y otros análogos, se realizarán de acuerdo con la normativa particular de cada categoría de Suelo No Urbanizable, adaptándose las tipologías y modelos constructivos a lo establecido por este Plan General.

2. Las edificaciones que superen las dimensiones del párrafo anterior sólo serán posibles para usos de estabulación, y según lo dispuesto en el Capítulo IV del presente Título.

3. Serán de aplicación a las estabulaciones y sus construcciones auxiliares las condiciones estéticas que, con carácter general, se regulan en la Sección III del Capítulo III del Título IV de este Plan General.

4. Altura máxima: Cinco metros al arranque de cubierta.

5. Queda prohibido el uso residencial superpuesto a instalaciones de estabulación.

Subsección 2ª.c.2. GANADERIA INTENSIVA Y CRÍA DE OTRAS ESPECIES ANIMALES.

Artículo 271. CONCEPTO Y CLASIFICACION.

Se denomina así a toda explotación ganadera cuyos recursos alimenticios no provengan directamente de la explotación en un 50 por ciento como mínimo o tenga una vinculación de terrenos menor de 5.000 m² por cabeza de ganado mayor (o equivalente de ganado menor).

En el ámbito de aplicación de este Plan General, y a los efectos del mismo, se considerarán actividades de ganadería intensiva:

- La cría de ganado mayor —vacas y caballos— en régimen de estabulación permanente.
- La cría de ganado menor —ovejas y cabras— en régimen de estabulación semipermanente o permanente.
- La cría de ganado porcino, avícola o conejero en cualquiera de sus modalidades, con o sin estabulación, siempre y cuando se trate de explotaciones con más de 30 gallinas, 50 conejos, o 5 cerdos, respectivamente.
- La cría de caracoles o cualquier otra especie animal que requiera de reproducción bajo edificaciones.

Artículo 272. CONDICIONES GENERALES.

1. Estas instalaciones serán posibles allí donde se determine en el Capítulo IV del presente Título, y de acuerdo con las condiciones particulares que para cada categoría de suelo allí se establezcan.

2. Las distancias a otras edificaciones deberán respetar lo establecido en el Reglamento de Actividades (RAMINP) y en la legislación específica.

3. Estas instalaciones deberán distar 100 metros de cualquier vivienda, incluida la de la propia explotación, o equipamiento de los recogidos en la Sección IV del Capítulo IV del presente Título. Esta distancia se ampliará a 400 metros en el caso de gallineros o conejeras de más de 7.000 cabezas.

4. La localización de cochiqueras se atenderá a las distancias establecidas en el Decreto 791/1979 de 20 de febrero, cumpliendo, además las restantes prescripciones del mismo.

Artículo 273. *CONDICIONES GENERALES DE OCUPACION.*

Las edificaciones asociadas a la ganadería intensiva habrán de cumplir, en todo caso, las siguientes condiciones de ocupación:

- Parcela mínima: la unidad mínima de cultivo (6.000 m²) en el caso general, y la mitad (3.000 m²) cuando la finca en la que se pretenda construir se encuentre en una zona que haya sido objeto de concentración parcelaria.
- Ocupación máxima del conjunto de edificaciones de la parcela: 10 por ciento en el caso general, y el triple (30 por ciento) cuando la finca en la que se pretenda construir se encuentre en una zona que haya sido objeto de concentración parcelaria.
- Dimensión máxima de la edificación destinada a este uso: la que se especifique en cada categoría de suelo.
- Constatación de la vinculación de la construcción a un uso ganadero intensivo de acuerdo con las definiciones y conceptos recogidos en esta Subsección. El titular deberá demostrar, en todo caso, su afiliación al Régimen correspondiente a esta actividad de la Seguridad Social.
- Otras particulares que se determinen para cada categoría de suelo en el Capítulo IV del presente Título.

Artículo 274. *CONDICIONES DE EDIFICACION.*

1. Las estabulaciones o sus construcciones auxiliares, bien sean silos, tenadas, tendones de aperos y máquinas y otros análogos, se realizarán de acuerdo con la normativa particular de cada categoría de Suelo No Urbanizable, adaptándose las tipologías y modelos constructivos a lo establecido por este Plan General.

2. Serán de aplicación a las estabulaciones y sus construcciones auxiliares las condiciones estéticas que, con carácter general, se regulan en la Sección III del Capítulo III del Título IV de este Plan General.

3. Altura máxima: 5 metros al arranque de cubierta.

4. Queda prohibido el uso residencial superpuesto a instalaciones de estabulación.

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

Subsección 2ª.d. *ACTIVIDADES FORESTALES.*

Artículo 275. *CONCEPTO.*

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

2. En todo caso, se consideran actividades forestales todas aquellas relacionadas con el uso, aprovechamiento y gestión de los terrenos forestales tal y como se definen en el artículo 1 de la Ley de Montes de 8 de junio de 1957.

Artículo 276. *CONDICIONES GENERALES.*

1. Son objetivos específicos de esta normativa:

- La conservación, regeneración, y mejora de las masas boscosas autóctonas, compatibilizando los objetivos de protección con el aprovechamiento racional y sostenido de estos recursos.
- La protección de todas aquellas masas boscosas con interés hidrológico, para la conservación de la fertilidad y estabilidad de los suelos o para la protección de la fauna y flora silvestre y el paisaje.
- El control de la transformación paisajística inducida por el efecto de las repoblaciones forestales.
- El aumento de la diversidad de las plantaciones forestales y el fomento de las plantaciones productivas con especies autóctonas.
- La potenciación y diversificación del sector forestal en el concejo como alternativa para sus habitantes.

2. Las actividades forestales que se desarrollen en la zona deberán ajustarse a lo especificado en la legislación sectorial vigente, estatal y autonómica, y a lo especificado en este Plan General.

3. Los planes forestales que la Administración competente desarrolle dentro del ámbito de aplicación de este Plan General deberán ir encaminados al mantenimiento de los valores propios de cada una de las categorías de suelo tal y como se señalan en el Capítulo IV del presente Título.

Artículo 277. *REFORESTACIONES.*

1. A efectos del presente Plan General, se distinguen los siguientes tipos de implantación de cubierta vegetal forestal:

A. Regeneración Arbórea.

B. Repoblación forestal, con las siguientes subcategorías:

B.1. Repoblación Forestal de Producción.

B.2. Repoblación Forestal de Protección.

B.3. Repoblación Forestal de Conservación y Regeneración de los Ecosistemas y el Paisaje.

2. Se entiende por Regeneración Arbórea la ayuda a la promoción vegetativa de las especies arbóreas autóctonas ya existentes en un monte y la regeneración de bosques autóctonos en sitios donde han desaparecido o se encuentran en fases seriales de degradación fitosociológica y vegetativa.

3. Se considera Repoblación Forestal la instauración artificial de cubierta vegetal con especies leñosas arbóreas, arbustivas o subarbustivas mediante técnicas de siembra o plantación, con el fin de establecer una cubierta vegetal permanente en suelos que por sus características, situación, abandono de otros usos agrarios, pérdida o aprovechamiento de la vegetación existente, lo permiten. A estos efectos, se distinguen las siguientes subcategorías:

B.1. Repoblaciones Forestales de Producción: son aquellas cuyo fin principal es el aprovechamiento forestal en condiciones de rentabilidad económica especialmente ventajosas. Han de efectuarse con las especies y técnicas más adecuadas a tal fin.

B.2. Repoblaciones Forestales de Protección: son aquellas cuyo fin principal es evitar la erosión; defender los cultivos y vías de comunicación de desprendimientos de rocas y tierras; contener avenidas; y proteger los acuíferos y, especialmente, sus áreas de recarga. Se efectuarán con especies y técnicas adecuadas a tal fin.

B.3. Repoblaciones Forestales de Conservación y Regeneración de los Ecosistemas y del Paisaje: son aquellas cuya finalidad es la conservación y regeneración de los ecosistemas y del paisaje. Han de efectuarse con especies autóctonas que presenten un interés ecológico y que supongan un avance en la dinámica natural de la vegetación. Así mismo, las técnicas a emplear serán aquellas que resulten lo menos lesivas posibles, garantizándose que el resultado final se adecuará o regenerará el paisaje y los ecosistemas del entorno que se pretende conservar.

4. Las repoblaciones forestales, cuando afecten a una superficie superior a 10 hectáreas, requerirán la tramitación de una evaluación preliminar de impacto ambiental y autorización previa de la Consejería competente en materia de montes; también será preceptiva dicha autorización en los restantes supuestos previstos en el Decreto 90/1992, de 30 de diciembre.

5. La repoblación se considera acto sujeto a licencia, debiendo ser denegada cuando se pretendan repoblaciones aisladas de parcelas inferiores a 1 hectárea o con plantas alóctonas entre masas forestales autóctonas.

Artículo 278. *APROVECHAMIENTOS MADEREROS.*

1. La tala es acto sujeto a licencia municipal.

2. A efectos del presente Plan General se diferencian los siguientes tipos de aprovechamiento maderero:

a) Aprovechamiento de leñas muertas. No se consideran leñas muertas los árboles caducos, reviejos o dominados mientras se encuentren en pie.

b) Tala para uso doméstico. Se denominan así los aprovechamientos esporádicos, sin carácter industrial, efectuados por el dueño de la finca para uso propio y de volumen inferior a 10 m³.

c) Tala mediante entresaca. Se considera así cuando la tala no implique variación del perímetro de la masa arbórea y se mantenga una densidad uniforme a lo largo de todo el rodal en explotación superior a los 150 pies/Ha de árboles bien formados.

d) Tala "a hecho". Se considera así la tala que implique variación del perímetro de la masa arbórea o deje densidades inferiores a la entresaca.

Artículo 279. *REGIMEN DE USO DE LOS TERRENOS FORESTALES.*

1. Queda prohibido el cambio de uso forestal a agrícola, salvo informe favorable de la Consejería competente en materia de montes, que podrá solicitar, de considerarlo necesario, evaluación preliminar de impacto ambiental.

2. Queda expresamente prohibida la transformación total o parcial de masas forestales autóctonas en masas alóctonas, extremo que deberá ser demostrado en base a criterios fitogeográficos.

Artículo 280. *CONDICIONES DE LOCALIZACION.*

Las repoblaciones forestales deberán guardar el retranqueo a los límites de parcelas agrícolas que establece la legislación sectorial en la materia, siendo como mínimo, en todo caso, de 10 m., salvo autorización expresa de colindantes.

Artículo 281. *REGIMEN PARCELARIO.*

1. La unidad mínima de cultivo forestal en el concejo de Cangas de Onís queda establecida en 100.000 m² (10 Ha).

2. Queda prohibida cualquier segregación o división de fincas forestales que de lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo establecida, salvo la segregación en beneficio de colindante cuando no implique aumento del número total de fincas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

Artículo 282. *QUEMAS E INCENDIOS.*

1. Cuando no fuere posible la regeneración natural de las áreas forestales pobladas que hubieren resultado afectadas por incendios, el Ayuntamiento de Cangas de Onís instará a la Administración forestal competente a declarar la obligatoriedad de la repoblación, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Incendios Forestales, de 5 de diciembre de 1986. Ello, sin perjuicio de la posibilidad de expropiación en los casos previstos en la Ley del Principado de Asturias 4/1989, de 21 de julio, sobre Ordenación Agraria y Desarrollo Rural.

2. Las quemas y rozas quedan reguladas según lo dispuesto por la legislación sectorial en la materia.

Subsección 2ª.e. *ACTIVIDADES PISCICOLAS.*

Artículo 283. *CONCEPTO.*

1. Se entiende por Actividades Piscícolas a las encaminadas a fomentar la reproducción de peces.

2. La presente normativa será de aplicación para las explotaciones en piscifactorías dentro o fuera de los cauces naturales de los ríos.

Artículo 284. *CONDICIONES DE LOCALIZACION.*

Su localización vendrá condicionada por las limitaciones que imponga la necesidad de protección del valor natural de las riberas. Por tanto, el uso piscícola sólo será Autorizable en Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Riberas colindante con un Suelo No Urbanizable de Interés o Núcleo Rural.

Artículo 285. *CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION.*

1. Sin perjuicio de lo que establezca la legislación sectorial que resulte aplicable, la instalación de piscifactorías requerirá siempre previa autorización de la CUOTA.

2. La petición de autorización se acompañará con una evaluación preliminar de impacto ambiental con planos a escala mínima de 1:500 donde se señalen, además de lo establecido en el artículo 61 del presente Plan General, los cauces naturales, los impactos relativos a retenciones en el río, vertidos, sanidad de las aguas, y cualesquiera otros que pudieran producirse. Las canalizaciones previstas se señalarán con planos a escala mínima 1:200, y toda la documentación se tramitará junto con el proyecto de edificación que sea preceptivo.

Sección 3ª. *ACTIVIDADES INDUSTRIALES.*

Artículo 286. *CONCEPTO Y CLASES.*

1. Se consideran actividades industriales las relacionadas con la obtención y transformación de materias primas no animales ni vegetales, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

2. A efectos del presente Plan General, se distinguen las siguientes clases:

- Gran Industria.
- Industrias extractivas.
- Industrias vinculadas al medio rural.
- Otras Industrias Transformadoras.
- Depósitos al aire libre.

Artículo 287. *GRAN INDUSTRIA E INDUSTRIAS PELIGROSAS.*

1. Se considera Gran Industria la que necesita gran superficie de implantación o es susceptible de producir fuertes efectos contaminantes.

2. Se considera Industria Peligrosa la que, según la legislación aplicable, deba situarse a más de 2.000 metros de núcleos habitados.

3. Ambos usos industriales se consideran como Uso Prohibido en el ámbito de aplicación de este Plan General, a excepción de la instalación de Parques Eólicos, que se considerará uso incompatible.

Artículo 288. *INDUSTRIAS EXTRACTIVAS.*

1. Se entiende por tales las actividades incluidas en el ámbito de la aplicación de la Ley de Minas (Ley 22/1973, de 21 de julio) y demás legislación complementaria, así como las actividades de extracción de minerales sin aplicación de técnica minera a que se refiere el artículo 1.4 del Reglamento General para el Régimen de la Minería.

2. Las actividades mineras encaminadas a la obtención de recursos de la Sección A) de dicha Ley se consideran con transformación cuando la explotación incluya

instalaciones industriales permanentes para la trituración y clasificación del material, y no podrán emplazarse a una distancia menor de 250 metros de un Núcleo Rural, salvo que la legislación sectorial aplicable permita expresamente una distancia menor. Se consideran sin transformación aquellas explotaciones en las que no existen instalaciones anejas permanentes aparte de las de administración o almacenamiento.

3. La instalación de una industria extractiva, con independencia de que se acompañe o no de edificaciones, en los lugares que esta normativa posibilita según se regula en el Capítulo IV del presente Título, se considera como Uso Autorizable; el mismo carácter tendrá la construcción de las edificaciones precisas para la explotación.

4. No obstante, se considerarán Uso Permitido las actividades a que se refiere el artículo 1.4 del Reglamento General para el Régimen de la Minería.

5. Tienen carácter de Uso Prohibido, las actividades mineras encaminadas a la obtención de recursos de las Secciones C y D cuando se realicen a cielo abierto.

6. En todo caso, cuando la explotación de un recurso hubiere concluido, podrá el Ayuntamiento ordenar la demolición de las edificaciones realizadas así como la restitución del terreno, corriendo los gastos que se generen a cargo del titular de la explotación.

Artículo 289. *INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL.*

1. Se consideran industrias vinculadas al medio rural las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.

2. A los efectos de este Plan General, y en su ámbito de aplicación, se distinguen las siguientes clases:

- Almacenes e industrias de transformación de productos agrarios.
- Talleres artesanales.
- Talleres de automóviles o maquinaria agrícola.

Artículo 290. *ALMACENES E INDUSTRIAS DE TRANSFORMACION DE PRODUCTOS AGRARIOS.*

1. Se entiende por tales aquellas industrias o almacenes familiares vinculados a la explotación agraria familiar, así como las cooperativas agropecuarias. Dichas instalaciones cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por su legislación específica, clasificándose en función de sus fines en alguna de las siguientes modalidades:

- Forestales: Serrerías.
- Ganaderos: Tratamiento y almacenaje de productos ganaderos. Almacenes de piensos.
- Agrícolas: Lagares, almacenes de cosechas y abonos.
- Transformación agraria: Queserías, destilerías, conservas y envasados artesanos y similares.

2. Serán usos de posible implantación allí donde lo disponga el Capítulo IV del presente Título y según las condiciones que se especifiquen para cada categoría de suelo.

3. La localización de este tipo de actividades nunca podrá ubicarse a una distancia inferior a 100 metros de cualquier edificación ajena, salvo autorización expresa de los colindantes. La reducción de distancia, sin embargo, no será aceptable respecto de edificaciones propias o ajenas si la actividad está calificada en el Reglamento de Actividades (RAMINP) y conforme a él la distancia no deba ser reducida.

4. Podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural, en planta baja o edificación exenta, salvo que por ser actividad clasificada en el RAMINP deba atenerse a otras especificaciones.

5. Las edificaciones contempladas en esta Subsección, fuera de los Núcleos Rurales cumplirán las siguientes condiciones de ocupación:

- Parcela mínima: la unidad mínima de cultivo (6.000 m²).
- Porcentaje de ocupación máxima de todas las edificaciones de la parcela: 10 por ciento.
- Ocupación máxima de la edificación destinada a este uso: La que se especifique para cada categoría de suelo, no pudiendo ser superior a 400 m². En el caso de las serrerías, esta ocupación será referida a las naves de aserrado, considerándose las ocupaciones para almacenamiento de la madera en construcciones abiertas con las mismas condiciones de los depósitos al aire libre.

6. Si por sus características pueden localizarse en Núcleos Rurales cumplirán las condiciones de la edificación que le son propias.

7. Cumplirán las condiciones generales de edificación establecidas en el Capítulo III del presente Título con una altura máxima al arranque de cubierta, en todo caso, de 5 metros.

Artículo 291. *TALLERES ARTESANALES.*

1. Se consideran tales los locales destinados a la realización de actividades de artes u oficios que, por no 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.

2. Cumplirán las condiciones propias de la actividad a que se destinen y, si les resultare de aplicación, el Reglamento de Actividades.

3. Serán actividades de posible implantación donde así lo establece el Capítulo IV del presente Título y según las especificaciones particulares para cada categoría de suelo que allí se indican.

4. Podrán edificarse anejos a la vivienda del titular de la actividad, en planta baja o edificación exenta. En todo caso, fuera de los Núcleos Rurales el conjunto de superficies construidas en la parcela no superará una ocupación del 10 por ciento, ni presentarán una altura superior a 5 metros a arranque de cubierta.

5. Si por sus características pueden localizarse en Núcleos Rurales cumplirán, en todo caso, las condiciones de la edificación que le son propias.

6. Fuera de los núcleos rurales, serán considerados como Usos Autorizables cuando no superen los 250 m². Superficies mayores deberán considerarse como Industrias de Transformación (artículo 290 del presente Plan General), con los requerimientos específicos que ello implica.

Artículo 292. *TALLERES DE AUTOMOVILES O MAQUINARIA AGRICOLA.*

1. Aún cuando serán de ubicación preferente en suelos urbanos o urbanizables con calificación adecuada, en el SNU su instalación se restringe a los Núcleos Rurales con las especificaciones que se detallan en el Capítulo IV del presente Título y, en todo caso, en idénticas condiciones a las de los Talleres Artesanales.

3. El estacionamiento de vehículos, salvo cuando se realice con carácter temporal —permanencia inferior a un día—, deberá realizarse en parcela vinculada a la instalación, prohibiéndose el estacionamiento o almacenamiento en viales y otras áreas de uso público.

4. El almacenamiento de vehículos en número superior a 10 unidades, aún cuando se realice en parcela vinculada a la instalación, deberá tratarse como depósito al aire libre, de acuerdo con la regulación contenida en el artículo 294 del presente Plan General.

Artículo 293. *OTRAS INDUSTRIAS TRANSFORMADORAS.*

1. Se engloban en este apartado las actividades industriales limpias —no incluidas en el Reglamento de Actividades, o afectadas por él de modo ligero o secundario— sin relación directa o de servicio al medio rural, pero que suponen la posibilidad de diversificar el empleo y, por lo tanto, son una actividad complementaria deseable cuando se desarrolla convenientemente regulada.

2. Cumplirán, al menos, las condiciones establecidas para los talleres de automóviles o maquinaria agrícola, con las especificaciones que para éste han sido establecidas en el artículo anterior.

3. Guardarán un retranqueo mínimo de 6 m. respecto a todos los linderos, sin perjuicio de distancias mayores y otras especificaciones establecidas en el Reglamento de Actividades (RAMINP).

Artículo 294. *DEPOSITOS AL AIRE LIBRE.*

1. Se entiende por tales las ocupaciones temporales o definitivas de terrenos para el almacenamiento o depósito de materiales o desechos.

2. Allí donde, a tenor de este Plan General, sea posible su implantación, será con el carácter de Uso Autorizable.

3. La instalación de depósitos al aire libre requerirá siempre de evaluación preliminar de impacto ambiental, a los efectos de valorar su influencia sobre el paisaje, su visibilidad desde los núcleos rurales o desde las vías de acceso a los núcleos, y las necesidades de enmascaramiento de dichos impactos.

4. No se permitirá la localización o apilamiento de vehículos o materiales de desecho o almacenamiento de forma que impidan o dificulten la visibilidad a los colindantes, no pudiendo superarse en ningún caso la altura de 3 metros sobre la rasante del terreno.

5. Se respetará una franja de 4 metros a lo largo de todo el perímetro que deberá quedar libre de depósitos y plantarse con especies vegetales arbóreas o arbustivas, en orden a minimizar los posibles impactos visuales que produzcan la instalación.

6. Resolverán a su costa los problemas de acceso, aparcamiento, y, en su caso, de posibles vertidos residuales.

7. La superficie destinada a usos de este artículo no rebasará los 1.500 m², precisando, para superficies superiores, la redacción de un estudio de implantación.

8. Si requiriesen de alguna edificación auxiliar, ésta no podrá sobrepasar, en ningún caso, una ocupación de 250 m², ni podrá tener más de 5 metros a arranque de cubierta.

9. No se consideran depósitos al aire libre, ni quedan pues sujetos al régimen

establecido en los párrafos precedentes, la instalación temporal de parques de madera en terrenos forestales, tal y como se definen en el artículo 1 de la Ley de Montes, que tendrán carácter de uso permitido y únicamente requerirán, por tanto, de licencia municipal.

Sección 4ª. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.

Artículo 295. *CONCEPTO Y CLASIFICACION.*

1. Se incluye en esta categoría al conjunto de actividades de carácter colectivo, complementarias o no al uso residencial.

2. En su ámbito de aplicación, y a efectos de este Plan General se establecen la siguientes clases:

- Dotaciones.
- Equipamientos especiales.
- Servicios comerciales.
- Servicios de reunión y recreo.
- Servicios hoteleros.
- Servicios de acampada.

Artículo 296. *CONDICIONES GENERALES.*

Salvo indicación expresa en sentido contrario, solamente podrán considerarse como Usos Autorizables aquellos equipamientos vinculados al servicio directo de los habitantes de la zona en la que se pretendan implantar, aquellos que necesiten un emplazamiento específico distinto del urbano, o aquéllos que respondan a necesidades turísticas precisas.

Subsección 4ª.a. DOTACIONES.

Artículo 297. *CONCEPTO Y CLASES.*

1. Se consideran dotaciones los equipamientos públicos o privados de interés público o social, encaminados a cubrir las necesidades de la población, tanto de ocio, como culturales, asistenciales, sanitarias, religiosas, etc.

2. A los efectos de este Plan General, y en su ámbito de aplicación, se distinguen los siguientes tipos de dotaciones:

- Dotaciones de nivel local y municipal.
- Dotaciones supramunicipales.
- Dotaciones de ocio.

Artículo 298. *DOTACIONES DE NIVEL LOCAL Y MUNICIPAL.*

1. Se consideran Dotaciones de Nivel Local y Municipal las instalaciones deportivas, sanitarias, asistenciales, religiosas, culturales, de policía y otras análogas, al servicio directo de la población rural asentada.

2. Los nuevos equipamientos podrán situarse dentro del ámbito de los Núcleos Rurales con carácter de Uso Permitido, rigiendo las condiciones urbanísticas particulares establecidas en la Sección 4ª del Capítulo IV del presente Título.

3. Fuera de los Núcleos Rurales, se considera Uso Autorizable en los siguientes supuestos:

- a) En SNU de interés agropecuario o paisajístico, si el uso se implantara mediante la rehabilitación y reutilización de edificios tradicionales preexistentes (según los define el artículo 354 del presente Plan General) se exigirá como único requisito que no se produzca una ampliación superior al 33 por ciento de la superficie construida de la edificación preexistente, pudiendo solicitar la CUOTA condiciones accesorias de considerarlo necesario (evaluación preliminar de impacto ambiental, estudio de implantación, Estudio de Impacto Estructural, etc).

- b) En SNU de interés agropecuario o paisajístico se autorizarán también edificaciones de nueva planta, con las siguientes condiciones:

- Superficie máxima construida de todas las edificaciones de la parcela: El 75 por ciento de la superficie de la parcela.
- Ocupación máxima de todas las edificaciones de la parcela: El 50 por ciento.
- Redacción de un estudio de implantación a requerimiento del órgano competente en la tramitación de la autorización urbanística.

4. Las edificaciones se adaptarán a las características de las edificaciones circundantes o a las de su función específica, y deberán contar con informe favorable de la CUOTA. En todo caso, habrán de atenerse a las condiciones generales de edificación establecidas en el Capítulo III del presente Título.

Artículo 299. *DOTACIONES SUPRAMUNICIPALES.*

1. Se trata de dotaciones con análogo uso a las de Nivel Local, pero de ámbito de servicio superior al de la población del área inmediata, o cualquier otra que supere las condiciones de ocupación o edificación fijadas para las Dotaciones de Nivel Local.

2. Se consideran como uso incompatible o prohibido en Suelo No Urbanizable, según se establece en el Capítulo IV del presente Título.

3. En todo caso, para su implantación se exigirá la elaboración de un estudio de implantación que contenga, además de la documentación exigida por la legislación vigente, las siguientes determinaciones:

- a) Justificación de la necesidad del emplazamiento.
- b) Evaluación de Impacto Ambiental.
- c) Evaluación de impacto estructural.
- d) Depuración y vertidos.
- e) Programación y fases.
- f) Estudio financiero, viabilidad institucional y económica.
- g) Gestión del proyecto.

Artículo 300. DOTACIONES DE OCIO.

1. Se consideran tales las de esparcimiento al aire libre sin edificaciones significativas o sobre grandes espacios libres, tales como parques rurales, reservas de caza, espacios protegidos, áreas recreativas, etc.

2. Su implantación como actividades colectivas con carácter de explotación comercial, será considerado como uso autorizable, excepto en los Núcleos Rurales, donde será permitido.

3. Su posible implantación se ajustará a las determinaciones establecidas para cada categoría de suelo en el Capítulo IV del presente Título.

4. Fuera de los Núcleos Rurales las Dotaciones de Ocio se considerarán como uso autorizable siempre que ocupen más de 6.000 m² de suelo, o cuando las edificaciones auxiliares presenten ocupaciones superiores a 100 m² o el 5 por ciento de la parcela.

5. No podrán implantarse, en ningún caso, sobre fincas que hayan sido objeto de concentración parcelaria en los últimos 15 años.

6. Además del cumplimiento de la legislación específica que le afecte, para la autorización de una Dotación de Ocio el organismo competente podrá requerir, de considerarlo necesario, la elaboración de un Estudio de Implantación que contenga, además de las que le son propias, las siguientes consideraciones:

- a) Información pormenorizada de los usos actuales.
- b) Evaluación de impacto ambiental o evaluación preliminar de impacto ambiental y/o evaluación de impacto estructural.
- c) Estudio de accesos y aparcamientos.
- d) Instalaciones auxiliares.
- e) Régimen de uso y mantenimiento.
- f) Estudio financiero.
- g) Programación y fases.

7. Cuando la dotación de ocio pretenda implantarse en Suelo No Urbanizable de Interés de Vega las condiciones establecidas en el punto anterior tendrán carácter obligatorio y la evaluación de impacto ambiental deberá hacer especial referencia a los riesgos frente a avenidas fluviales. Adicionalmente, deberá contar con informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Norte de España. En todo caso, en esta categoría de suelo la ocupación máxima de las edificaciones no podrá superar los 250 m².

Artículo 301. NUCLEOS ZOOLOGICOS.

1. Se entiende por núcleos zoológicos los centros e instalaciones que albergan animales domésticos o no, de aquellas especies no consideradas tradicionalmente de abasto, incluyendo las colecciones zoológicas, los establecimientos de equitación, centros de animales de compañía, y otros análogos cuya finalidad sea distinta de la cría y reproducción de dichos animales, o del aprovechamiento de sus productos.

2. Los núcleos zoológicos, deberán cumplir las condiciones establecidas en el Decreto 73/1998, de 3 de diciembre, de la Consejería de Agricultura del Principado de Asturias.

3. Igualmente, deberán cumplir los requisitos del artículo 298 del presente Plan General, independientemente de su carácter municipal o supramunicipal.

Subsección 4ª.b. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES.

Artículo 302. CONCEPTO Y CLASES.

1. Se consideran Equipamientos Especiales, aquéllos que por razones sanitarias o de seguridad deban situarse fuera de las áreas urbanas, aún cuando no sean estrictamente de uso rural.

2. Entre los posibles equipamientos especiales se distinguen los siguientes:

- Mataderos.
- Cementerios.

- Vertederos.

- Perrerías.

Artículo 303. MATADEROS.

1. Cumplirán la legislación específica de Sanidad y Agricultura y demás legislación sectorial que les sea de aplicación.

2. Su localización sólo será posible en Suelo No Urbanizable de Interés Agropecuario con las condiciones establecidas para las Dotaciones de ámbito municipal.

Artículo 304. 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. Las pretensiones de crear cementerios de nueva implantación o de ampliación de un parroquial a mayor ámbito de utilización, deberán sujetarse a su legislación específica, y en particular al Decreto del Consejo de Gobierno del Principado de Asturias número 72/1998, de 26 de noviembre, y al Reglamento de Actividades (RAMINP). En ambos casos, las distancias de las edificaciones a la nueva instalación serán las señaladas en esos textos.

3. Los cementerios de nueva implantación serán considerados como uso autorizable en las categorías de suelo que así lo señala el Capítulo IV del presente Título, y con las limitaciones y determinaciones que allí se establecen.

4. En todo caso, deberán situarse en zonas que no hayan sido objeto de concentración parcelaria y deberán contar con la elaboración de un estudio de implantación que incluya evaluación preliminar de impacto ambiental e informe favorable de la CUOTA.

5. Las condiciones de este precepto serán igualmente aplicables a los cementerios caninos o de otras especies animales distintas de la humana.

Artículo 305. VERTEDEROS.

1. Se consideran así a los depósitos de residuos sólidos y de desecho producidos por la población, cuyo emplazamiento y características deben cumplir los requisitos de la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, y el Reglamento de Actividades.

2. Será considerado como uso incompatible o prohibido, tal y como establece el Capítulo IV del presente Título.

3. Quedan considerados fuera de ordenación todos los vertederos, controlados o no, existentes en el concejo de Cangas de Onís, los cuales el Ayuntamiento deberá clausurar, y, en su caso, sellar y regenerar ambientalmente.

Artículo 306. PERRERAS.

1. Son los establecimientos destinados a la prestación del servicio público regulado en el artículo 3 del Decreto de 17 de mayo de 1952 (Boletín Oficial del Estado de 26 de junio de 1952), es decir, al depósito y eventual sacrificio de perros vagabundos, indocumentados o, en general, de dueño desconocido, así como de los sospechosos de contaminación pública.

2. Cumplirán la legislación específica de Sanidad y Agricultura y demás legislación sectorial que les sea de aplicación, en particular las condiciones establecidas en el Decreto 73/1998, de 3 de diciembre, de la Consejería de Agricultura del Principado de Asturias y en la Orden de 14 de junio de 1976 (Boletín Oficial del Estado de 14 de julio).

3. Su localización sólo será posible en Suelo No Urbanizable de interés agropecuario con las condiciones establecidas para las Dotaciones de Ambito Municipal o Supramunicipal, según sea su ámbito.

Subsección 4ª.c. SERVICIOS COMERCIALES.

Artículo 307. CONCEPTO Y CLASES.

1. Se consideran servicios comerciales los destinados a la compra o venta de productos y prestaciones de servicios al público.

2. Se clasifican en los siguientes niveles:

- Nivel 1. Establecimientos comerciales: Destinado al uso y servicio de la población residente de modo temporal o permanente y transeúnte, cuya superficie de almacén y venta sea proporcional al ámbito servido y nunca superior a 400 m² de ocupación en planta.

- Nivel 2. Grandes superficies comerciales: Destinado al servicio de un ámbito mayor de población, o cualquier otra que supere las condiciones de ocupación y de edificación reguladas para el uso comercial de Nivel 1. Se considerará como uso Prohibido en todo el Suelo No Urbanizable, mientras que en Suelo Urbano y Urbanizable deberá adscribirse a alguna de las categorías y situaciones recogidas en la Subsección 4ª.a, Sección 4ª, Capítulo II, Título II de este PGOU.

Artículo 308. COMERCIO NIVEL 1. ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES.

1. Se considera de instalación preferente en Núcleos Rurales, donde será Uso

Permitido con las condiciones urbanísticas y limitaciones de ocupación y superficie edificada que se establecen en la Sección 4ª.a del Capítulo IV del presente Título.

2. Fuera de los Núcleos Rurales se considera uso autorizable en SNU de interés agropecuario o paisajístico si el uso se implantara mediante la rehabilitación y reutilización de edificios tradicionales preexistentes (según los define el artículo 354 del presente Plan General), y se exigirá como único requisito que no se produzca una ampliación superior al 33 por ciento de la superficie construida de la edificación preexistente, pudiendo solicitarse por la CUOTA condiciones accesorias de considerarlo necesario (evaluación preliminar de impacto ambiental, estudio de implantación, plan especial, estudio de impacto estructural, etc).

3. En el resto de los casos será considerado como uso incompatible o prohibido.

Subsección 4ª.d. SERVICIOS DE REUNION Y RECREO.

Artículo 309. *CONCEPTO Y CLASES.*

1. Se consideran Servicios de Reunión y Recreo los destinados al público para el desarrollo de la vida social, tales como bares, restaurantes, salas de baile, etc., así como las actividades de turismo activo reguladas mediante Decreto 92/2002, de 11 de julio.

2. Se distinguen los siguientes niveles:

- Nivel 1. Destinado al servicio público de la población residente ocasional, permanente o en tránsito, cuya superficie total sea proporcional al ámbito servido y nunca superior a 400 m² de ocupación en planta.
- Nivel 2. Destinado al servicio público de población urbana o metropolitana, o cualquier otro que supere las condiciones de ocupación y edificación reguladas para el uso de Reunión y Recreo de Nivel 1. Se considerará como uso Prohibido en todo el Suelo No Urbanizable, mientras que en Suelo Urbano y Urbanizable deberá adscribirse a alguna de las categorías y situaciones recogidas en la Subsección 4ª.d, Sección 4ª, Capítulo II, Título II de este PGOU.

Artículo 310. *SERVICIOS DE REUNION Y RECREO DE NIVEL 1.*

1. Deberán cumplir la normativa que les sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.

2. Fuera de los Núcleos Rurales se consideran uso autorizable en SNU de interés agropecuario o paisajístico si el uso se implantara mediante la rehabilitación y reutilización de edificios tradicionales preexistentes (según los define el artículo 354 del presente Plan General) y se exigirá como único requisito que no se produzca una ampliación superior al 33 por ciento de la superficie construida de la edificación preexistente, pudiendo solicitar la CUOTA condiciones accesorias de considerarlo necesario (evaluación preliminar de impacto ambiental, estudio de implantación, plan especial, estudio de impacto estructural, etc).

3. En Núcleos Rurales será también considerado como uso permitido, rigiendo en este caso las condiciones urbanísticas particulares y limitaciones de ocupación y superficie edificada establecidas en la Sección 4ª del Capítulo IV del presente Título para los mismos.

4. Excepcionalmente, las actividades de turismo activo previstas en el Decreto 92/2002, de 19 de julio, podrán ser consideradas como usos autorizables en Suelo No Urbanizable de Interés de Vega, con las condiciones establecidas para las dotaciones de ocio (artículo 300).

Subsección 4ª.e. SERVICIOS HOTELEROS.

Artículo 311. *CONCEPTO, CLASES Y CONDICIONES GENERALES.*

1. Se consideran servicios hoteleros los edificios o instalaciones de servicio al público con destino al alojamiento eventual o temporal.

2. Se distinguen los siguientes niveles:

- Nivel 1. Hoteles, pensiones, o cualquier otra modalidad de alojamiento en un mismo edificio que cumplan con las condiciones urbanísticas para este nivel, no pudiendo ser nunca superior a 400 m² de ocupación en planta.
- Nivel 2. Instalaciones hoteleras de mayor capacidad de alojamiento que la resultante de la aplicación de las condiciones urbanísticas establecidas para el Nivel 1. Se considerará como uso Prohibido en todo el Suelo No Urbanizable, mientras que en Suelo Urbano y Urbanizable deberá adscribirse a alguna de las categorías y situaciones recogidas en la Subsección 4ª.c, Sección 4ª, Capítulo II, Título II de este PGOU.

3. Se regirán por las mismas condiciones que los Servicios de Reunión y Recreo de igual nivel.

Subsección 4ª.f. CAMPAMENTOS DE TURISMO.

Artículo 312. *DEFINICION.*

1. A los efectos de este Plan General, y en el ámbito del mismo, se consideran Servicios de Acampada las instalaciones controladas de acampada para la instalación temporal de tiendas y caravanas de uso estacional.

2. Las modalidades de acampada distintas de los campamentos de turismo se regirán exclusivamente por la legislación sectorial específica que las regule.

Artículo 313. *CONDICIONES GENERALES.*

1. Las instalaciones de acampada cumplirán lo establecido en la legislación sectorial correspondiente y las específicas señaladas en este Plan General.

2. La instalación de un Campamento de Turismo requerirá la elaboración de un estudio de implantación y evaluación preliminar de impacto ambiental en la que se analicen los impactos ocasionados y, especialmente los de carácter visual y paisajístico; y se propongan las medidas correctoras pertinentes.

Artículo 314. *CONDICIONES DE LOCALIZACION Y EMPLAZAMIENTO.*

1. Se considerará uso autorizable donde así se determine en el Capítulo IV del presente Título, siendo en otro caso considerado como uso incompatible o prohibido.

Artículo 315. *CONDICIONES DE OCUPACION.*

1. La dimensión mínima de terrenos adscritos a un campamento de turismo deberá constituir una finca única de dimensión igual a la parcela mínima de cultivo del concejo (6.000 m²) y la dimensión máxima será la establecida por la legislación sectorial que le sea de aplicación.

2. La superficie máxima construida de instalaciones fijas (Restaurantes, servicios higiénicos, oficinas de recepción etc.), será de 250 m². Para superficies construidas mayores se requerirá Plan Especial con las condiciones exigidas para los servicios de Comercio de Nivel 1. Local y Municipal.

Artículo 316. *CONDICIONES DE EDIFICACION.*

1. La altura máxima de las edificaciones interiores será de dos plantas, equivalente a 7,6 metros al arranque de cubierta.

2. Las condiciones estéticas de la edificación son las recogidas en el Capítulo III del presente Título.

Artículo 317. *CONDICIONES DE ZONIFICACION Y DISEÑO.*

1. La distribución de las plazas de acampada, vías interiores, etc, se ajustará a las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente.

2. El perímetro de protección, definido por los retanques indicados en el punto anterior, deberá plantarse con árboles o arbustos, en orden a minimizar los posibles impactos visuales que se produzca la instalación.

3. Los árboles talados deberán ser compensados por otros plantones o replantados, no pudiendo disminuir el número total de individuos adultos.

Artículo 318. *CAMPAMENTOS DE TURISMO PARA CARAVANAS.*

1. Se prohíben este tipo de instalaciones con carácter exclusivo. En los campamentos de turismo las caravanas sólo podrán ocupar el porcentaje establecido por la legislación sectorial vigente.

2. El carácter de este tipo de estacionamientos es exclusivamente de temporada, quedando expresamente prohibido el estacionamiento continuo de caravanas, que deberá sujetarse a las condiciones señaladas en este Plan General para los depósitos al aire libre, o las relativas a los almacenes e industrias de transformación si se hace en local cerrado.

Subsección 4ª.g. ASENTAMIENTOS DE TURISMO RURAL.

Artículo 319. *CONCEPTO Y DEFINICION.*

1. Se consideran como tales los asentamientos o complejos hosteleros u hoteleros situados en las márgenes de las vías principales de comunicación que han surgido en respuesta a la demanda de equipamientos y servicios de turismo rural y medioambiental en el concejo.

2. Constituyen el uso de asentamiento de turismo rural las edificaciones o conjuntos de edificaciones radicados en una sola parcela clasificada como Suelo No Urbanizable de Interés Paisajístico o Agropecuario que, a la entrada en vigor del presente Plan General, se hallen construidas y dispongan licencia municipal de apertura para alguno de los usos considerados Equipamientos y Servicios —excepto Equipamientos Especiales—, siempre y cuando su superficie construida sea superior a 400 m².

3. Los inmuebles donde se encuentre implantado un uso de asentamiento de turismo rural, se consideran urbanísticamente indivisibles a todos los efectos legales, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 404 del Código Civil. El Ayuntamiento no concederá licencia de división de los inmuebles donde radiquen tales usos, salvo que todos los propietarios renuncien por escrito al uso de Asentamiento de Turismo Rural pre-existente, en cuyo caso dicha renuncia tendrá carácter irrevocable, y los asentamientos extinguidos en virtud de la misma no podrán ser rehabilitados, sin perjuicio de la posibilidad de destino de las edificaciones a otros usos permitidos o autorizables de conformidad con el presente PGOU.

Artículo 320. *POSIBILIDADES EDIFICATORIAS DE LOS ASENTAMIENTOS DE TURISMO RURAL.*

1. Los asentamientos existentes, tal y como han quedado definidos en los artículos anteriores, podrán aumentar la superficie edificada hasta alcanzar un máximo de 1.000 metros cuadrados, en una o varias edificaciones.

2. Los Asentamientos de Turismo Rural considerados conforme a la definición expresada en este Plan General que a la entrada en vigor del mismo presentasen superficies construidas superiores a las máximas permitidas no se considerarán Fuera de Ordenación, si bien habrán agotado sus posibilidades edificatorias. En caso de Reforma, su dimensión máxima será la existente en el momento de la solicitud, sin posibilidad de ampliación.

3. Aquellos Asentamientos de Turismo Rural considerados conforme a la definición expresada en este Plan General que a la entrada en vigor del mismo presentasen superficies construidas inferiores a las máximas establecidas tendrán posibilidades de ampliación conforme a los siguientes parámetros:

- Parcela mínima: No se exige parcela mínima, pudiendo agregarse a la parcela donde radiquen las edificaciones otras fincas colindantes, de modo que todas ellas pasen a constituir una sola parcela, que tendrá carácter indivisible en los términos del apartado 3 del artículo anterior.
- Superficie construida máxima del Asentamiento de Turismo Rural: 1.000 m², que agotan las posibilidades edificatorias de la parcela.
- Ocupación máxima del conjunto de edificaciones de la parcela: 75 por ciento.
- Deberán costearse por el promotor los gastos derivados de las acometidas a servicios, depuración de aguas y residuos, y acondicionamiento de los accesos.
- Estudio de implantación.
- Evaluación preliminar de impacto ambiental.
- Cumplimiento de las Condiciones Generales de la Urbanización y la Edificación especificadas en el Capítulo III del Título II del presente Plan General.

4. El uso de Asentamiento Rural será compatible con el destino de parte de la superficie edificada a actividades distintas de las de Equipamientos y Servicios, hasta un máximo de 400 metros cuadrados construidos, que en todo caso computarán para la determinación del máximo señalado en el apartado 1 del presente artículo.

Artículo 321. *ESPECIFICACIONES PARA EL ORDENAMIENTO URBANÍSTICO DE LOS ASENTAMIENTOS DE TURISMO RURAL.*

1. En el documento de tramitación de la solicitud de licencia de una edificación o ampliación de una preexistente se aportarán fotos y planos del estado actual del Asentamiento. El proyecto de nueva edificación justificará la adecuación arquitectónica de la nueva edificación a las construcciones y espacios del primitivo Asentamiento.

2. Las edificaciones que se levanten en el interior de un Asentamiento guardarán un retranqueo mínimo de 5 metros al borde de caminos, 8 metros al borde de carreteras locales, y 10 metros al borde de carreteras comarcales y regionales. El retranqueo mínimo a linderos será de tres metros, con la posibilidad de la excepción contemplada, en supuestos singulares, para los Núcleos Rurales, en el artículo 409 del presente Plan General.

3. La altura máxima de las edificaciones será la correspondiente a los edificios que configuran el asentamiento del siguiente modo:

- a) Si la edificación se situara exenta: La mayor de las alturas de las edificaciones que componen el asentamiento en el momento de su declaración; en cualquier caso, se considerarán autorizables las edificaciones que no sobrepasen 2 plantas y 7,00 metros de altura a alero.
- b) Si la edificación se situara en continuos edificatorios, entre medianerías o adosada: La mayor de alguna de sus medianeras.

4. Cuando la distribución de las edificaciones en la parcela de los asentamientos sea discontinua, formada por conjuntos de edificaciones agrupadas, los continuos edificatorios deberán separarse menos que cualquiera de las siguientes distancias:

- 100 metros medidos según la directriz de la carretera con la que lindan.
- 50 metros medidos en línea recta.

5. El Ayuntamiento, a través de técnico cualificado designado al efecto, queda obligado a asistir, en su caso, al replanteo previo de la edificación de nueva planta, y a señalar, en plazo no superior a un mes contado desde la fecha de la petición cuya resolución necesite referencia a esta ordenación, los retranqueos y demás condicionantes urbanísticos a que hubiere lugar.

Sección 5ª. *INFRAESTRUCTURAS.*

Artículo 322. *CONCEPTO Y CLASES.*

1. Se consideran infraestructuras las instalaciones necesarias para el servicio colectivo de la población en sus aspectos infraestructurales, y no sociales como es el caso de las dotaciones.

2. A los efectos de este Plan General, y en su ámbito de aplicación, las infraestructuras se clasifican como sigue:

- Infraestructuras de transporte y vías públicas.
- Tendidos aéreos y repetidores.
- Infraestructuras de aguas y saneamiento.
- Infraestructuras de autoabastecimiento energético.

3. Serán uso autorizable salvo en los concretos casos en que el presente Plan General le atribuya un carácter distinto, atendiendo a la categoría de SNU sobre la que se pretendan desarrollar. Todo ello, sin perjuicio de lo dispuesto en los números 3 y 4 del artículo 38 del presente Plan General.

Subsección 5ª.a. *INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE Y VIAS PUBLICAS.*

Artículo 323. *CARRETERAS, CAMINOS Y PISTAS.*

1. Con independencia del organismo al que corresponda su titularidad, explotación o mantenimiento, los terrenos destinados a esta finalidad carecen de contenido edificable; y las actuaciones sobre ellos se reservan de forma exclusiva a la Administración o Administraciones Públicas competentes.

2. A los efectos de este Plan General, y en su ámbito de aplicación, se consideran las siguientes categorías:

- Carreteras estatales. Carreteras de titularidad estatal.
- Regionales y comarcales. Carreteras asfaltadas de titularidad autonómica.
- Carreteras locales. Carreteras asfaltadas de titularidad municipal o autonómica.
- Caminos carreteros. Caminos sin asfaltar.
- Pistas provisionales y pistas forestales de mantenimiento. Caminos sin asfaltar de carácter temporal para instalaciones y sacas forestales o de mantenimiento forestal.

3. Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras y caminos, sobre terrenos lindantes a ellas, o dentro de la zona de dominio público, de servidumbre o afección de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la legislación de carreteras.

4. El trazado de nuevas vías públicas, incluidas pistas, de competencia municipal o autonómica, será considerado como uso autorizable donde así se especifique en el Capítulo IV del presente Título, y con las condiciones que se especifican para cada categoría de suelo. Todo ello, sin perjuicio de lo dispuesto en los números 3 y 4 del artículo 38 del presente Plan General.

5. Las reparaciones que no impliquen desmontes ni nuevos trazados serán consideradas como uso permitido. En todos los casos deberán ajustarse, en lo posible, a los trazados o cajas existentes en la actualidad.

6. En cualquier obra de mantenimiento se exigirá siempre la restauración de los taludes y se reducirán al mínimo los movimientos de tierras, desviación de cauces, destrucción de la vegetación de las riberas, etc.

Artículo 324. *VIAS FERREAS.*

1. El trazado de nuevos tendidos ferroviarios incorporados a la red nacional se considera como uso prohibido en todas las categorías de suelo.

2. Otros tendidos ferroviarios con fines turísticos, de carácter local, y no incluidos en redes nacionales, tendrán la consideración de dotaciones de ocio.

Subsección 5ª.b. *TENDIDOS AEREOS Y REPETIDORES.*

Artículo 325. *CLASIFICACION.*

1. Se consideran como tales los siguientes:

- Tendidos de alta y media tensión.
- Tendidos de baja tensión y tendidos telefónicos.
- Repetidores de telefonía, radio y televisión.

2. Cualquier otro uso, actividad o instalación que requiera tendidos aéreos —incluidos remotes mecánicos o teleféricos— será considerado como uso incompatible o prohibido.

Artículo 326. *CONDICIONES GENERALES.*

1. Los tendidos aéreos deberán compatibilizarse con los Núcleos Rurales y con el paisaje, evitando en todo caso las zonas protegidas por conservación del medio natural o los lugares donde su presencia sea notablemente inoportuna. En el caso de que se estime que ocasionarán un grave impacto deberán hacerse en subterráneo.

2. Para las condiciones de localización se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV del presente Título. En todo caso, si los tendidos se realizaran subterráneos, deberán contar con evaluación preliminar de impacto ambiental, adquiriendo con ello el carácter de uso autorizable.

3. Si para su instalación requiriesen de la apertura de viales, se estará a lo dispuesto en el artículo 323 del presente Plan General.

Artículo 327. *TENDIDOS ELECTRICOS DE ALTA Y MEDIA TENSION.*

1. Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado, etc. que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, estarán sujetas a las servidumbres a que se refiere la legislación específica.

2. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide la utilización de los predios afectados, pudiéndose cercar, cultivar o en su caso, edificar con las limitaciones correspondientes.

3. Quedan prohibidas la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a las distancias que se establecen a continuación:

- Bosque, árboles y masas de arbolado:
 - Distancia en metros = $1.5 + (U/100)$, con un mínimo de 2 metros.
- Edificaciones o construcciones:
 - Sobre puntos accesibles a las personas: Distancia en metros = $3.3 + (U/100)$, con un mínimo de 5 metros.
 - Sobre puntos no accesibles a las personas: Distancia en metros = $3.3 + (U/150)$, con un mínimo de 4 metros.

U: Tensión nominal de la línea expresada en KV.

4. En las líneas aéreas se tendrá en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificaciones o instalaciones industriales de que se trate.

5. En todo caso, los trazados han de evitar la creación de corredores talados en masas forestales.

Artículo 328. *TENDIDOS ELECTRICOS DE BAJA TENSION Y TENDIDOS TELEFONICOS.*

En general, se consideran Usos Autorizables, según se establece en el Capítulo IV del presente Título, no estableciéndose otras especificaciones que las fijadas en la legislación sectorial que los regula.

Artículo 329. *REPETIDORES DE TELEFONIA, RADIO Y TELEVISION.*

1. La instalación de repetidores de telefonía se acomodará a lo dispuesto en los artículos 141 a 143 del presente Plan General.

2. La instalación de repetidores de radio y televisión tiene carácter de uso prohibido en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección y en los Núcleos Rurales. En las demás categorías de Suelo No Urbanizable tendrán el carácter de uso autorizable, previa la presentación de evaluación preliminar de impacto ambiental y estudio de implantación.

3. En el interior de los Núcleos Rurales deberán retirarse los repetidores de telefonía móvil existentes en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este PGOU.

4. Si para su instalación fueran necesarios vías provisionales o de mantenimiento, deberá estarse a lo dispuesto en lo referido en la sección anterior.

Subsección 5ª.c. *INFRAESTRUCTURAS DE AGUAS Y SANEAMIENTO.*

Artículo 330. *CONDICIONES GENERALES.*

1. Las redes de abastecimiento de agua y de saneamiento integral se dotarán de una zona de servidumbre de 4 metros de ancho total, repartido simétricamente a ambos lados de eje de la tubería. En esta zona no se permite la edificación, las labores agrícolas, ni otros movimientos de tierras.

2. La ejecución de nuevos alumbramientos, así como la ampliación de los ya existentes, requerirán para su autorización el informe previo de la Confederación Hidrográfica del Norte, u organismo legalmente competente.

3. Las obras para la nueva captación y traída de aguas se regirán, en todo caso, por las condiciones establecidas en el Capítulo IV del presente Título.

Subsección 5ª.d. *INFRAESTRUCTURAS DE AUTOABASTECIMIENTO ENERGETICO.*

Artículo 331. *CONCEPTO Y DEFINICION.*

1. Se consideran infraestructuras de autoabastecimiento energético aquellas instalaciones concebidas para el abastecimiento energético de edificaciones o conjuntos edificados particularizados a través de fuentes de energía renovables, particularmente solar y eólica.

2. Cuando la energía generada fuera destinada a la venta en todo o en parte superior al 50 por ciento, dicha infraestructura tendrá la consideración de "Depósitos al Aire Libre", "Otras Industrias Transformadoras" o "Gran Industria", según el caso el caso y adaptación de la normativa sectorial que les sea de aplicación, quedando regulado conforme a lo establecido para esos usos en el presente Plan General.

Artículo 332. *CONDICIONES GENERALES.*

1. Las infraestructuras de autoabastecimiento energético se podrán situar integradas en las edificaciones o exentas.

2. Sin perjuicio de la normativa sectorial de aplicación, estas infraestructuras no podrán superar el doble de la altura de la más alta de las edificaciones a las que prestan servicio, ni ocupar una superficie (de suelo o de cubierta) superior al 50 por ciento de la superficie ocupada por la edificación a la que presten servicio.

3. La instalación de estos dispositivos quedará sujeta a la legislación específica que sea de aplicación, tanto en sus aspectos técnicos como en sus formas de tramitación.

Sección 6ª. *ACTIVIDADES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS:*

Artículo 333. *CONCEPTO Y CONDICIONES GENERALES.*

1. Se considera como tales al conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. Su implantación sólo será posible allí donde lo establezca el Capítulo IV del presente Título. En consecuencia, no podrán incluirse dentro de estos usos los de vivienda, con excepción, en su caso, de una vivienda provisional para guarda de la actividad.

3. En todo caso, estos usos deberán cumplir, además de la legislación específica, las normas generales de edificación del Capítulo III del presente Título.

Sección 7ª. *VIVIENDA FAMILIAR.*

Artículo 334. *CONCEPTO.*

Se considera Vivienda Familiar al conjunto de espacios, locales o dependencias destinados al alojamiento o residencia familiar permanente, así como las edificaciones anejas a la misma.

Artículo 335. *CONDICIONES GENERALES.*

1. Sólo se permitirá la construcción de Viviendas Familiares de nueva planta en la categoría de SNU núcleo rural, entendida tal y como se define y con las condiciones expresadas en el Capítulo IV, Sección 4ª del presente Título II, así como en Suelo No Urbanizable de Interés Agropecuario y Paisajístico como Vivienda en Diseminado, de conformidad con el artículo 340 del presente Plan General.

2. Las viviendas realizadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General que no contasen con licencia se considerarán en situación de fuera de ordenación en tanto no se legalicen. Para la legalización será necesaria, en su caso, la reforma del inmueble para su adecuación a lo dispuesto en el presente Plan General.

3. Todo cambio de uso que implique la transformación de cualquier tipo de construcción destinada a otros usos en vivienda familiar será considerado a todos los efectos como construcción de vivienda familiar de nueva planta, y se regulará según la categoría de suelo en que la edificación se inscriba.

Artículo 336. *USOS VINCULADOS A LA VIVIENDA.*

1. Dentro del uso normal de la Vivienda Familiar se consideran incluidos los de almacenaje de enseres domésticos y la guarda de vehículos. Estos usos pueden alojarse dentro de la edificación principal o en edificaciones anejas o auxiliares, pero deberán situarse todas dentro de la misma parcela. Si por razones de cabida o acceso debieran ubicarse en parcela separada, deberá procederse a la agrupación de ambas fincas, mediante el otorgamiento de escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad; la finca resultante de la agrupación tendrá carácter de indivisible, y así se hará constar en su inscripción registral; en todo caso, las parcelas agrupadas no podrán distar más de 100 metros entre sí.

2. Los diferentes usos que con arreglo al presente Plan General puedan coexistir con el de vivienda sobre una misma parcela, deberán cumplir con sus propias especificaciones, y el conjunto de ellos no rebasará la proporción de ocupación del terreno que para cada uno se establece en este Plan General.

Artículo 337. *CONDICIONES GENERALES PARA VIVIENDAS DE NUEVA PLANTA O ADAPTACION AL USO DE VIVIENDA DE INMUEBLES DESTINADOS A OTROS FINES.*

1. Toda vivienda deberá cumplir como mínimo las condiciones de dimensión, aislamiento, higiénico sanitarias, etc., exigidas por la legislación vigente, además de las especificaciones concretas recogidas en el presente Plan General.

2. Cumplirán, además de las condiciones reguladas en el presente Capítulo, las condiciones particulares de edificación que se fijan para la categoría de SNU núcleo rural.

3. Las condiciones específicas de separación reguladas en otros usos (industrias, cementerios, etc.), en relación con las viviendas más próximas, serán asimismo exigibles para las nuevas viviendas cuando éstas pretendan implantarse en la proximidad de un uso existente que así lo determine.

4. Las nuevas viviendas deberán inscribirse en parcelas con acceso rodado según las condiciones fijadas en el artículo 349 del presente Plan General.

5. La Vivienda Familiar podrá disponer de 2 plantas o alcanzar una altura de 7,00 metros a alero, pudiendo sobrepasarse cuando se acrediten mayores alturas en la mayoría de los edificios tradicionales del entorno; podrá ocuparse el espacio bajo cubierta a partir de 1,5 metros de altura, y vinculado a la vivienda de la planta inferior.

6. Deberán cumplir las condiciones estéticas y de edificación especificadas en el Capítulo III del presente Título.

7. Para sus dimensiones máximas y ocupaciones, se estará asimismo a lo dispuesto en el Capítulo IV del presente Título.

Artículo 338. *EDIFICACIONES AUXILIARES.*

1. Se consideran auxiliares las construcciones complementarias a otra edificación principal, así como las cocheras para vehículos.

2. Para que una edificación se considere auxiliar de la vivienda, no podrá sobrepasar 50 metros cuadrados de superficie construida ni estar separada de la edificación principal de vivienda más de 25 metros.

3. No obstante, se podrá autorizar la construcción de cocheras aisladas a distancias mayores, con las siguientes condiciones:

- a) Albergarán como máximo dos vehículos y su superficie construida máxima será de 50 m².
- b) No se emplazarán a una distancia mayor de 75 metros de la última edificación destinada a uso residencial permanente en un núcleo rural o urbano.
- c) Tendrán resuelto su acceso rodado por análogas condiciones que las exigidas para la vivienda.
- d) Retranqueo a linderos 3 metros mínimo salvo pacto de adosamiento mutuo.

Artículo 339. *AMPLIACION DE VIVIENDAS EXISTENTES.*

1. Sin perjuicio de lo establecido para cada categoría de suelo, todas las viviendas actualmente existentes que no se encuentren fuera de ordenación, conforme a lo expuesto en el presente Plan General, podrán ser ampliadas hasta alcanzar, como máximo, una superficie total construida de 250 m², salvo que el resto de condiciones de ocupación, altura, retranqueos y luces rectas fijadas por este Plan General lo impidiera.

2. En cualquier caso, la ampliación de vivienda deberá cumplir, en todas las categorías de Suelo No Urbanizable, las siguientes condiciones:

- Los nuevos cierres que se realicen frente a vías públicas, o nuevos cuerpos de la edificación, deberán de guardar las distancias y retranqueos señalados en la legislación de carreteras. La distancia mínima a borde de caminos será de 3.5 para los cierres de parcela y de 5 metros para la edificación, salvo que ésta se dispusiera adosada a edificaciones existentes.
- Resolverán el acceso rodado con arreglo a las condiciones señaladas en el artículo 349 de este Plan General.

3. Las viviendas situadas en Suelo No Urbanizable de Especial Protección sólo podrán ampliarse hasta una superficie construida máxima de 90 m², incluida la superficie construida preexistente, cuando se trate de viviendas en uso vinculadas a explotaciones agrarias existentes con anterioridad.

Artículo 340. *VIVIENDA EN DISEMINADO.*

1. A los efectos de permitir el mantenimiento del peculiar sistema de poblamiento disperso del territorio asturiano, tal y como se manifiesta en el Concejo de Cangas de Onís, se considera uso autorizables el de vivienda unifamiliar aislada en Suelo No Urbanizable de Interés Paisajístico o Agropecuario, siempre que se cumplan los requisitos exigidos por la ordenación urbanística contenida en el presente artículo.

2. La vivienda en diseminado de nueva planta deberá ubicarse a una distancia mínima de 75 metros de alguna de las integrantes de un conjunto de tres o más edificaciones tradicionales preexistentes de carácter residencial, tal y como éstas se definen en el artículo 354 del presente Plan General, y no distantes entre sí más de 50 metros. Para dicho cómputo podrán contabilizarse incluso aquellas edificaciones incluidas dentro de las delimitaciones de núcleo rural.

3. Las viviendas en diseminado deberán observar los siguientes requisitos:

- La parcela mínima exigible para dicho uso será de 5.000 m².
- Que la superficie edificable máxima no supere los 300 m².
- Que cumpla las Condiciones Específicas del Uso de Vivienda Familiar de la Sección 7ª del presente Capítulo y las Condiciones Generales de Edificación establecidas en el Capítulo III del presente Título.

4. Las edificaciones tomadas como referencia para acogerse a las posibilidades edificatorias establecidas en el presente artículo deberán ser registradas por el Ayuntamiento, y no podrán concederse con base en ellas, o en alguna de ellas, más de tres licencias para nuevas viviendas en diseminado, a fin de impedir la formación de núcleo de población.

5. A los efectos del párrafo anterior, el Ayuntamiento creará el correspondiente Registro, conforme a las especificaciones establecidas en el artículo 22 del presente Plan General. En este Registro se hará constar, ordenada por parroquias y núcleos de mayor proximidad, la siguiente documentación:

- Fotografías de las edificaciones que se toman como referencia para acogerse a este uso.
- Plano de identificación de las edificaciones de referencia y de la parcela en que se pretende edificar.
- Certificado de los Servicios Técnicos Municipales de la veracidad de los tér-

minos anteriores y de que no se han agotado las posibilidades edificatorias conforme a lo establecido en el presente artículo.

Sección 8ª. *CASERIAS.*

Artículo 341. *CONCEPTO Y DEFINICION.*

1. A los efectos de permitir el mantenimiento del peculiar sistema de poblamiento disperso del territorio asturiano, tal y como se manifiesta en el concejo de Cangas de Onís, se contempla en el presente Plan General el uso de la Casería.

2. Se considera casería el asentamiento formado por una o varias edificaciones tradicionales (tal y como las define el artículo 354), destinadas al uso residencial y agropecuario en la misma u otras edificaciones, así como la parcela o parcelas sobre las que se asientan, siempre que se agreguen a la finca principal en la que se encuentra la vivienda.

3. Las posibilidades edificatorias del uso de casería sólo serán aplicables cuando el asentamiento que acoge dicho uso se sitúe en Suelo No Urbanizable de Interés Paisajístico o Agropecuario.

Artículo 342. *ORDENACION URBANISTICA DE LAS CASERIAS.*

1. Cualquier solicitud de licencia de edificación al amparo del uso de Casería aportará documentación suficiente (fotos y planos del estado actual) para poder determinar, tanto la existencia efectiva de la casería como, en su caso, la adecuación arquitectónica de la edificación pretendida a las construcciones y espacios del primitivo asentamiento.

2. A efectos urbanísticos, la construcción pretendida en una casería formará parte indisoluble de la misma, no pudiendo, por tanto, segregarse ni establecerse cierre alguno entre la construcción pretendida y las preexistentes.

3. Si la nueva edificación pretendida fuera una vivienda, podrá acogerse a lo previsto en el párrafo 2º del artículo 3.2 de la Ley 6/1990.

Artículo 343. *USOS COMPLEMENTARIOS AL DE CASERIA.*

1. Serán posibles como complementarios al uso de casería, cualesquiera otros usos permitidos o autorizables en la categoría de suelo de que se trate, siempre y cuando cumplan los requisitos específicos establecidos en la presente sección, así como, en cuanto no contradigan dichos requisitos específicos, las condiciones generales señaladas en el Plan para el uso y la categoría de suelo de que se trate.

2. Para cualquier uso de los considerados en el párrafo anterior la parcela mínima exigible para su implantación será la de la propia casería, sin perjuicio de las limitaciones que puedan derivarse del cumplimiento de la legislación sectorial del uso pretendido.

3. La superficie ocupada por cada edificación de nueva planta en una casería no podrá exceder de 250 metros cuadrados, sin perjuicio de restricciones mayores en función de la categoría de suelo en que se ubique. En cualquier caso, la ocupación máxima de todas las edificaciones nunca podrá superar el 75 por ciento de la superficie de la parcela en la que asienta el uso de casería.

Sección 9ª. *OTROS USOS.*

Artículo 344. *DEFINICION, CLASIFICACION Y CONDICIONES.*

1. Se incluyen en este apartado los siguientes usos:

- Recreio extensivo y ocio pasivo. Aquellas actividades basadas fundamentalmente en el disfrute de los valores ambientales y paisajísticos del territorio que no precisen de infraestructura alguna ni empleen medios de transporte artificiales. Entre otras, se incluyen en esta categoría las actividades de senderismo, montañismo y rutas a caballo.
- Investigación. Cuando requieran de alguna construcción o instalación provisional, la preceptiva licencia se les concederá en precario.
- Educación ambiental, que se homologarán a las condiciones establecidas para las dotaciones de ocio si requiriesen de alguna construcción o instalación permanente. Si ésta fuese provisional, la licencia se otorgará en precario.
- Actividades cinegéticas y de pesca, que se regularán según la legislación específica vigente.

2. Con carácter general, y salvo lo especificado para las instalaciones o construcciones provisionales o permanentes, estos usos tienen carácter de Permitidos.

CAPITULO III.

CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION Y DE EDIFICACION

Artículo 345. *CONDICIONES GENERALES.*

Sin perjuicio de las especificaciones establecidas en los Capítulos II y IV del presente Título, regirán con carácter general las señaladas en este Capítulo.

Sección 1ª. *INFRAESTRUCTURAS.*

Artículo 346. *ABASTECIMIENTO DE AGUA.*

1. No se podrán autorizar viviendas, o en general cualquier actividad que necesite abastecimiento de agua, mientras no se garantice la disponibilidad del caudal mínimo de agua necesario.

2. El alumbramiento de pozos se regulará por las disposiciones señaladas en la Sección 5ª del Capítulo II del Título IV de este Plan General, acompañando el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un organismo oficial, en el caso de captación no municipal.

3. Las instalaciones con gran demanda de caudal de agua que pueda ser reciclada, como es el caso de las piscinas, deberán contar con sistemas de depuración y reciclado.

Artículo 347. SANEAMIENTO.

1. Todas las edificaciones que cuenten con suministro de agua, sea particular o público, deberán contar asimismo con sistema de evacuación de aguas residuales.

2. En el caso de que no existiera red de alcantarillado municipal será preciso contar con un sistema de depuración adecuado, que deberá resolver tanto la decantación como la salida de los efluentes dentro de la propia parcela, sin posibilidad de afectar a las colindantes y, en todo caso, respetando los retranqueos mínimos de las edificaciones impuestos por este Plan General a linderos y frente a viario.

3. Se podrán realizar vertidos a cauce público mediante estación depuradora que cumpla los mínimos dimensionales establecidos.

4. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable deberá contar con sistemas propios de depuración que deberán cumplir las condiciones establecidas en el artículo 138 de este Plan General.

5. En cumplimiento de este Plan General, los vertidos de aguas residuales existentes actualmente deberán adaptarse a lo establecido en los párrafos anteriores por medio de programas de acción municipal o control sobre los particulares, según se trate de instalaciones públicas y colectivas o privadas y aisladas.

Artículo 348. RETRANQUEOS A VIALES.

1. Las edificaciones al borde de los viales públicos observarán lo dispuesto en la Ley 13/1986, de 28 de noviembre de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias; y la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, así como su Reglamento.

2. El retranqueo mínimo de la línea de edificación a borde de vial se establece a la siguiente distancia:

- 100 metros en variantes de carreteras estatales de población.
- 50 metros en las carreteras de titularidad del Principado de Asturias que por sus características técnicas tengan la categoría de autopistas, autovías o vías rápidas.
- 25 metros en carreteras estatales.
- 18 metros en las restantes carreteras de titularidad del Principado de Asturias.
- 10 metros en carreteras comarcales.
- 8 metros en carreteras locales.
- 4 metros en caminos.

3. No obstante lo anterior, en los Núcleos Rurales se reducirá el retranqueo de la línea de edificación al borde de las carreteras regionales hasta una distancia mínima de 10 metros de la arista exterior de la calzada. El retranqueo a caminos será la mayor de las distancias siguientes: 4 metros al eje o 1 metro al borde.

4. A los efectos del retranqueo mínimo de la línea de edificación a borde de carreteras regionales, el uso de asentamiento de turismo rural tendrá idéntica consideración que los núcleos rurales.

Artículo 349. VIAS DE ACCESO.

1. No se podrá otorgar licencia para la construcción de edificaciones, tanto de carácter residencial, como destinadas a cualquiera de los usos y actividades tolerados por este Plan General, en parcelas que no dispongan de acceso rodado desde una vía pública.

2. El contacto de las fincas con vías públicas clasificadas como carreteras no presupone el derecho de acceso rodado, que está sujeto a las condiciones y tramitación de autorizaciones previas establecidas en la legislación sobre carreteras. Los accesos a las carreteras estatales se ajustarán a lo dispuesto en la Orden de 16 de diciembre de 1997.

3. Los caminos de enlace con las vías públicas, realizados por particulares, figurarán formando parte de la documentación del proyecto de edificación y su ejecución vinculará al conjunto del edificio. El trazado de estos cumplirá las siguientes condiciones:

- A. Se pavimentarán con un ancho mínimo de calzada de 3 metros.
- B. Tendrán la pendiente máxima que en cada caso establezcan los Servicios Técnicos Municipales, en función de la topografía de la zona de actuación.
- 4. Con independencia de la regulación específica de los Núcleos Rurales los accesos a las vías públicas cumplirán los siguientes requisitos:
 - Carreteras nacionales, regionales y comarcales. No se podrán dar accesos directos de fincas a carreteras de estas categorías sino por medio de ramales

secundarios. La supresión de los accesos actuales, en su caso, deberá hacerse ofreciendo otros alternativos a distinto tipo de vía.

- Carreteras locales. Podrán autorizarse nuevos accesos a fincas y mantener los existentes en zonas de visibilidad suficiente y que no supongan problemas viales. En caso contrario, será preciso la reorganización de accesos, buscando alternativas a otra vía local o a camino.

Sección 2ª. TRATAMIENTO DE LAS PARCELAS.

Artículo 350. MOVIMIENTO DE TIERRAS.

1. Los movimientos de tierras son actos sujetos a licencia municipal. En función de la causa que los motiva, pueden ser de cuatro 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 en zonas donde esa operación no suponga alteración de los valores que en cada una de ellas se trata de proteger. No se permitirán, por lo tanto, en zonas donde supongan un impacto indeseable en el paisaje o una perturbación de las condiciones de la vegetación o de la estabilidad y fertilidad del suelo. Dichas actuaciones pueden producirse en todas las categorías del Suelo No Urbanizable, salvo en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección, donde únicamente serán aceptables cuando su finalidad sea precisamente la mejora de los valores que allí se trata de proteger y con evaluación preliminar de impacto ambiental.
- C. Motivados por la realización de construcciones o instalaciones. Se respetarán, en todo caso, los niveles de terreno entre linderos con otras parcelas, excepto que se actúe de común acuerdo. Los taludes de transición entre el nivel del terreno en otras parcelas y el de la propia no podrán hacerse con inclinación mayor de 45° (100 por ciento de pendiente). Y en todo caso, se resolverá en terreno propio la circulación de aguas superficiales procedentes de la lluvia si el movimiento de tierras altera el régimen existente de circulación de esas aguas.

D. Motivados por el trazado o reforma de viario.

2. Los movimientos de tierra cuya realización sea necesaria para la edificación de construcciones autorizadas con arreglo al presente Plan General, deberán ser contemplados en el proyecto y respetar las siguientes condiciones:

- A. Ningún desmonte o terraplén tendrá una altura superior a 3 metros.
- B. Si fueran necesarias dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a 2 metros y las pendientes que la morfología del terreno requiera para su natural consolidación, que en ningún caso serán superiores al 100 por ciento. Los taludes deberán revegetarse.
- C. Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 metros.

Artículo 351. CERRAMIENTOS DE FINCAS EDIFICADAS.

1. Se permitirá ejecutar cierres opacos en Suelo No Urbanizable que deberá cumplir las siguientes condiciones:

- A. Cuando el cierre delimite un espacio alrededor de las edificaciones análogo al de la corrada tradicional, aunque no coincida con el límite de la parcela completa, dicho cierre se situará a no más de 15 metros de distancia del perímetro de la construcción principal y tendrá una altura máxima de 1,2 metros sobre el terreno a cualquiera de sus lados.
- B. Con carácter general los cierres opacos se ejecutarán con mampostería de piedra cuajada o con seto vivo, para lo cual deberá retranquearse respecto del límite de la finca para poder plantar el seto dentro de ella, admitiéndose la combinación de ambos tipos con empalizada o cerramiento de malla galvanizada.
- C. Por encima de la altura de 1,2 metros puede completarse con seto vivo y/o malla galvanizada, en todo caso, hasta una altura máxima de 2 metros, no autorizándose en cambio el uso de celosía de hormigón o cerámica.
- 2. Salvo en el interior de los núcleos rurales, cuando el cierre separa de un camino o vía pública, o cuando por razones paisajísticas no deba limitarse la vista desde ésta, tendrá una altura total no superior a 1,2 metros. Esta altura máxima se establecerá, además, en las carreteras comarcales y locales, cuando el terreno vallado se encuentra del lado más bajo de la citada vía, y en cualquier margen de caminos de recorrido en SNU de especial protección y SNU de interés paisajístico.

3. Cuando la edificación se encuentre en un núcleo rural y forme parte del ámbito denominado núcleo tradicional podrá admitirse que el cierre se ejecute opaco en toda su altura, no precisándose, en este caso, la plantación de seto vivo por encima de la altura de 1,2 metros.

4. Los nuevos cierres a realizar frente a vías públicas deberán guardar las distancias y retranqueos que determina la legislación vigente en materia de carreteras, así como:

- A. En caminos, la mayor entre 4 m. al eje de la vía o 1 metro al borde; en las intersecciones de caminos, las medidas serán el doble de las anteriores.

B. Salvo en el interior de los núcleos rurales, y siempre que no se trate de carretera local, comarcal o regional, ningún cierre tendrá curvas, frente a vía pública, menores de 6 metros de radio.

5. La utilización de muros de hormigón armado revestidos de piedra, con una altura superior a dos metros, podrá autorizarse en tramos del cierre general de una finca que realicen funciones de contención de tierras o de protección en zonas inundables. En ambos casos, la utilización de muro se limitará a la zona donde concurran las antedichas necesidades de contención o protección; en el caso de la contención de tierras la altura del muro no rebasará el nivel del terreno en su lado más alto. La función de contención de tierras sólo será justificable en los casos en que el desnivel a ambos lados del cierre existe ya, no autorizándose una altura de más de dos metros si lo que se pretende es rellenar variando los niveles actuales.

6. En las vías públicas de su competencia el Ayuntamiento se reserva el derecho de crear o mantener sangraderas, o puntos de salida de las aguas pluviales desde la caja del camino o carretera a las fincas colindantes. Se podrán establecer de tal modo que las distancias entre ellas oscilen entre 25 y 50 metros y deberán respetarse al ejecutar cierres o movimientos de tierras.

7. Junto a ríos de caudal permanente deberán retirarse los cierres al menos 5 metros del borde del cauce. En vauadas o arroyos estacionales, aún cuando discurren por el interior de la finca, se evitará cualquier obra de cierre o movimiento de tierras, que interrumpa la normal circulación de las aguas.

Artículo 352. CIERRES DE FINCAS SIN EDIFICACIONES.

1. En todo el ámbito del Suelo No Urbanizable, los nuevos cerramientos de fincas no edificadas deberán respetar las divisiones tradicionales de especies vegetales ya existentes. El resto del cierre deberá completarse con alambrada, malla galvanizada, empalizada, especies vegetales, mampostería de piedra natural o amojonamiento.

2. En fincas de extensión inferior a 6.000 m² sólo se podrán realizar nuevos cerramientos mediante empalizada, alambrada, malla galvanizada o amojonamiento.

3. Quedan prohibidos los cerramientos de fincas en terrenos forestales. Se excluye de esta consideración los cerramientos de áreas de repoblación, enclavamientos y pastizales debidamente autorizados.

4. Los nuevos cerramientos no podrán ser en ningún caso de altura superior a 1,2 metros, excepto en el caso de utilización de especies vegetales arbóreas o arbustivas —setos vivos— o cuando la finca adquiera la condición de edificada, en cuyo caso los cierres pasarán a regirse por las determinaciones del artículo anterior.

5. En los cierres de fincas junto a carreteras locales y comarcales en Suelo No Urbanizable de Especial Protección o de interés paisajístico, el cierre situado en el lado de la vía en el que el terreno está a menor cota no podrá ser opaco, y deberá ajustarse a alguno de los tipos descritos en el apartado 2 del presente artículo.

6. Los nuevos cierres a realizar frente a vías públicas deberán de guardar las distancias y retiros que determinan la Ley de Carreteras de 29 de julio de 1988 y su Reglamento, y la Ley 13/1986, de 28 de noviembre, de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias, así como:

- En caminos, la mayor entre 4 metros al eje de la vía o 1 metro al borde.
- En las intersecciones de dos o más caminos el doble de las distancias antes consideradas.
- Salvo en el interior de los núcleos rurales, y siempre que no se trate de carretera local, comarcal o regional, ningún cierre tendrá curvas, frente a vía pública, menores de 6 metros de radio.

7. En las travesías de carreteras y caminos por Núcleos Rurales los retranqueos de los cierres se ajustarán a las condiciones señaladas en la Sección 4ª del Capítulo IV del presente Título.

8. La utilización de muros de hormigón armado revestidos de piedra, con una altura superior a dos metros, podrá autorizarse en tramos del cierre general de una finca que realicen funciones de contención de tierras o de protección en zonas inundables. En ambos casos, la utilización de muro se limitará a la zona donde concurran las antedichas necesidades de contención o protección; en el caso de la contención de tierras la altura del muro no rebasará el nivel del terreno en su lado más alto. La función de contención de tierras sólo será justificable en los casos en que el desnivel a ambos lados del cierre existe ya, no autorizándose una altura de más de dos metros si lo que se pretende es rellenar variando los niveles actuales.

9. En todas las vías públicas la Administración se reserva el derecho de crear o mantener sangraderas o puntos de salida de las aguas pluviales desde la caja del camino o carretera a las fincas colindantes. Se podrán establecer de tal modo que las distancias entre ellas oscilen entre 25 y 50 metros y deberán respetarse al ejecutar cierres o movimientos de tierras.

10. Junto a ríos de caudal permanente deberán retirarse los cierres al menos 5 metros del nivel del borde del cauce. En vauadas o arroyos estacionales, aún cuando discurren por el interior de la finca, se evitará cualquier obra de cierre o movimiento de tierras que interrumpa la normal circulación de las aguas.

Sección 3ª. CONDICIONES GENERALES, DE COMPOSICION Y ESTETICAS DE LAS EDIFICACIONES.

Subsección 3ª.a. GENERALIDADES.

Artículo 353. CONDICIONES GENERALES.

Las condiciones que a continuación se establecen serán aplicables a todas las edificaciones del concejo de Cangas de Onís, sin perjuicio de su sujeción a las condiciones específicas que resulten del presente Plan General, en función del uso a que se destine la edificación, o de su ubicación en un Núcleo Rural.

Artículo 354. EDIFICACION TRADICIONAL.

Se considera edificación tradicional, a efectos de referencia a las nuevas edificaciones, las construcciones de carácter rural, tanto vivienda como edificaciones complementarias o al servicio de las explotaciones agrarias, realizadas antes de 1940 y que pertenezcan a la tipología tradicional de la comarca.

Artículo 355. CONDICIONES DE LOCALIZACION.

1. Deberá justificarse la idoneidad del emplazamiento elegido para la construcción de las edificaciones en base a su relación con el paisaje circundante, evitando con ello que se produzcan efectos negativos sobre el mismo. En caso contrario, podrá denegarse la autorización para construir en lugares concretos, tales como divisorias de aguas o puntos topográficamente realizados, aunque se cumplan las restantes condiciones de uso y edificación.

2. Las edificaciones no distarán más de 5 metros a contar desde el límite exterior del retranqueo obligatorio a vía pública establecido por este Plan General. Se exceptúan los siguientes supuestos:

- a) Los casos de edificaciones que en virtud de su normativa sectorial deban guardar distancias específicas a otras edificaciones, que se podrán separar mayores distancias.
- b) Las edificaciones que se pretendan hacer adosadas o entre medianeras, que mantendrán la alineación preexistente.
- c) Las parcelas con acceso a través de vial privado, que contarán el retranqueo a partir del límite de la parcela por donde penetre el vial.
- d) Las parcelas con acceso exclusivo a través de carretera nacional.

3. Cuando la parcela que vaya a ser edificada tenga acceso a más de una vía pública, el retranqueo del párrafo anterior se producirá a la vía de menor categoría, salvo que la edificación pretenda llevarse a cabo adosada a otra o entre medianeras.

Artículo 356. CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS EDIFICACIONES. TIPOLOGIA.

1. Todas las edificaciones deberán adoptar la tipología de la Vivienda Familiar, tanto dentro de los Núcleos Rurales como fuera de ellos, y sin menoscabo de las condiciones particulares que para cada tipo de uso se regulan en el Capítulo IV del presente Título.

2. Siempre que los usos a los que se destinen no resulten incompatibles entre sí, o estén sujetas al mantenimiento de distancias mutuas obligatorias, podrán agruparse las edificaciones que se construyan sobre parcelas colindantes previo pacto entre los propietarios afectados.

3. Cuando existan edificaciones alineadas según los linderos entre fincas, las nuevas edificaciones podrán adosarse a éstas, respetando las prescripciones reguladas por la Ley, y la preexistencia de luces rectas.

Artículo 357. HORREOS Y PANERAS.

1. Los hórreos y paneras se consideran edificaciones agrícolas auxiliares protegidas, por lo cual, con independencia de las protecciones actualmente vigentes registrarán las que se expresan a continuación.

- A. Cualquier obra estará sometida al trámite de licencia municipal.
- B. No podrán cerrarse los espacios entre pegoyos.
- C. No se autorizará la instalación de hórreos o paneras en parcelas carentes de una edificación principal a la que den servicio, salvo que ambas sean colindantes, o que el mismo esté vinculado a otras edificaciones agrícolas.
- D. Se prohíbe la utilización de hórreos o paneras para usos no tradicionales distintos de los de silo o almacén.

2. Respecto a los hórreos y paneras considerados edificios catalogados con protección integral, regirán las condiciones establecidas en la Sección 2ª del Capítulo VI del Título I.

Artículo 358. CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS.

1. Quedan prohibidas las construcciones prefabricadas en su estado original cuando los materiales de acabado se correspondan con alguno de los que figuran como prohibidos en las Condiciones Estéticas que regulan el proceso edificatorio en este Plan General.

2. Se permitirá su instalación siempre y cuando cumplan con las condiciones estéticas y constructivas planteadas con carácter general para los edificios en las dis-

tintas condiciones consideradas. Excepcionalmente podrán implantarse, con carácter precario, y para actividades al servicio de las obras públicas, en aquellas categorías de suelo en que dicho uso esté autorizado desde este Plan General.

3. En todo caso, deberán supeditarse a lo dispuesto en el Acuerdo de CUOTA de fecha 13 de abril de 1994 (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias de 13 de mayo de 1994), relativo a los aspectos urbanísticos de las construcciones prefabricadas, o regulación que lo sustituya.

Subsección 3ª b. CONDICIONES ESTETICAS.

Artículo 359. CRITERIOS GENERALES.

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

A. Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo. De igual modo, cuando sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

B. En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de las características antes citadas 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 su contemplación, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

C. Toda solicitud de licencia o autorización de edificación deberá justificar documentalmente el cumplimiento de los apartados precedentes con la presentación de fotografías o dibujos del entorno y de las edificaciones tradicionales más próximas.

D. Se excluyen del cumplimiento de la regla expresada en el punto anterior las construcciones cuyo destino o actividad exijan un diseño determinado acorde con los mismos. No obstante, en todo caso, deberá garantizarse el cumplimiento de las normas de directa aplicación del artículo 92 de la Ley sobre Régimen del Suelo del Principado de Asturias.

2. Las edificaciones en el SNU deberán adaptarse al diseño tradicional de la arquitectura popular, armonizando con ésta.

Artículo 360. PARAMENTOS EXTERIORES.

1. Los paramentos exteriores deberán tratarse con enfoscados y/o aplacados.

2. No se prescribe ningún tipo de material siempre que su empleo esté suficientemente justificado por color y textura dentro del ambiente de la zona. No obstante, no se autoriza el empleo de fábricas de ladrillo sin revestir ni el aplacado completo de fachadas con elementos vitrocerámicos.

3. Las medianerías entre distintas edificaciones que permanezcan al descubierto deberán tratarse de igual forma o con materiales que armonicen con las fachadas, prohibiéndose expresamente, en este caso, el empleo de materiales bituminosos, de fibrocemento o de acabado metálico.

4. Las carpinterías serán de madera, hierro o aluminio lacado. No se autoriza el empleo de aluminio anodizado ni PVC. La madera, si se emplea en su aspecto natural sin pintar, deberá ser de gran calidad y amplia sección; en caso contrario, deberá pintarse en tonos oscuros o claros, según predominen en la zona, en acabado mate.

5. Las construcciones auxiliares recibirán tratamiento de calidad equiparable en fachadas y cubierta visibles desde el viario o zonas libres públicas, que la edificación principal.

Artículo 361. CUBIERTAS.

1. No se autoriza el empleo de cubiertas planas. El encuentro entre faldones se resolverá mediante limas, pero en ningún caso mediante paramentos verticales. La pendiente se adaptará a la de las cubiertas de la zona y, en todo caso, estará comprendida entre el 30% y el 60%.

2. Tanto en edificaciones tradicionales sometidas a obras de rehabilitación, reforma o ampliación como en obras de nueva planta se empleará como material de cubrición la teja cerámica curva.

3. Se admitirá la incorporación de buhardillas en la construcción de nuevas edificaciones o reforma de las existentes. Su frente no superará una longitud máxima de la mitad de la fachada. La separación mínima entre buhardillas será de 2 metros y la suma de las longitudes de todas ellas no superará nunca la mitad de la longitud de la fachada a la que den frente.

4. La disposición de los faldones de la cubierta será tal que las fachadas rematadas en hastial nunca sean las más largas del perímetro, excepto en el caso de que esa fachada coincida con la línea de máxima pendiente del terreno y entre sus dos extremos exista un desnivel igual o superior a una planta completa.

Artículo 362. PUBLICIDAD.

1. La publicidad y decoración de establecimientos comerciales o industriales deberá respetar criterios de armonía general con el conjunto del edificio o referirse

tan sólo a las zonas de la construcción sobre las que se realicen, y no al edificio completo, si en él se desarrollan otros usos.

2. Las determinaciones sobre muestras y anuncios paralelos al plano de fachada y de bandera contenidas en el artículo 165 del presente Plan General, serán asimismo de aplicación a los núcleos rurales. Con carácter general en el Suelo No Urbanizable, fuera de los núcleos rurales, se prohíbe toda clase de publicidad sobre cualquier tipo de soporte natural o construido, sea o no desmontable, excepto la que expresamente obtenga autorización del organismo competente en materia de carreteras de la titularidad que se trate, en el ámbito de influencia de las mismas.

3. La publicidad pintada deberá presentar la calidad suficiente. En todo caso, quedará siempre prohibida sobre elementos naturales del territorio.

4. Las instalaciones que no se ajusten a lo dispuesto en el presente artículo se considerarán fuera de ordenación, con la consecuencia de la caducidad de sus autorizaciones periódicas y la obligación de retirarlas o desmontarlas.

Artículo 363. REUTILIZACIONES Y REFORMAS DE EDIFICIOS TRADICIONALES.

1. Cuando se actúe sobre restos de edificaciones existentes de tipología tradicional, y con independencia del uso al que se destinen, se valorará la conservación de los muros de mampostería o sillares de piedra como elementos estructurales o de cerramiento, los elementos de carpintería de armar, cubiertas, etc., integrándolos adecuadamente en el diseño de la nueva edificación.

2. Si la actuación supone la ampliación de un edificio principal de carácter tradicional, ésta deberá cumplir las siguientes condiciones:

A. Mantener las líneas de referencia de la composición, aleros, impostas, recercados, ritmos y proporciones de huecos, etc.

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

C. La cubierta, si no pudiera resolverse como prolongación de la existente, mantendrá, en trazado y pendientes, los criterios del edificio principal, así como el material, que deberá ser igual en tipología y color del existente.

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

3. Las actuaciones de rehabilitación o reforma de edificaciones incluidas en el Catálogo Urbanístico del Patrimonio Cultural del Concejo de Cangas de Onís anexo a este Plan general deberán cumplir, además, las condiciones siguientes:

A. En el caso de reformas con reutilización parcial de teja cerámica curva de tono rojo, ésta se utilizará como cobija. La máxima inclinación de los faldones de cubierta será del 40%. El canto de los aleros será, en todos los casos, inferior o igual a 15 centímetros, y se prohíbe expresamente el PVC como material para canalones y bajantes vistos.

B. El acabado de los paramentos exteriores será enfoscado y pintado. No se admiten chapados de piedra, con aparejo irregular o desconcertado, en grandes paños de fachada, zócalos, recercos o impostas. Asimismo se prohíbe el picado de revocos cuya finalidad sea dejar rejunteada la fábrica de mampostería.

C. Los huecos deberán ajustar sus dimensiones para lograr la composición vertical de los mismos, con la excepción de los vanos de acceso de vehículos a garajes. La carpintería será de madera o de aluminio lacado en colores oscuros y tonos mates, y no son admisibles las particiones ficticias en los vidrios.

D. En los elementos de madera situados en fachada o en el cierre de la parcela no serán admisibles los barnices brillantes. Análogamente, los elementos metálicos que afecten a la fachada, o de cierre de parcela, deberán pintarse con colores oscuros y tonos mates.

Artículo 364. EDIFICACIONES AGRARIAS, GANADERAS O INDUSTRIALES.

1. Las edificaciones agrarias, ganaderas o industriales que hayan de ubicarse en el medio rural se adecuarán al ambiente de dicho medio y al paisaje circundante, respetando los siguientes criterios:

A. Se situarán preferentemente en puntos no destacados del paisaje, evitándose expresamente las divisorias de las pendientes del terreno.

B. Se evitarán las alineaciones rectas que produzcan longitudes de sus fachadas superiores a 30 metros, debiendo quebrar las mismas, mediante el fraccionamiento compositivo de sus fachadas, de forma que el edificio refleje una escala de conjunto asimilable a la de la edificación tradicional.

C. La cubrición de los edificios se realizará mediante el trazado de dos faldones inclinados con teja curva de color rojo.

D. Los cierres de parcela y edificación se ajustarán a las condiciones anteriormente señaladas con carácter general.

E. Los vertidos deberán ser tratados por medio de sistemas que garanticen la preservación del entorno y, en particular, de las aguas subterráneas.

CAPITULO IV.
CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA CATEGORIA
DE SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 365. *AMBITO DE APLICACION.*

1. Las categorías de Suelo No Urbanizable son las que se enumeran en el artículo 246 del presente Plan General, regulándose en el presente capítulo el régimen particular de usos que corresponde a cada categoría, clasificando los Usos como Prohibidos, Incompatibles, Autorizables y Permitidos.

2. La clasificación anterior se aplica sin perjuicio de las condiciones generales de localización, urbanización y edificación que para cada uso se establecen en los Capítulos II y III del presente Título, que deberán ser observadas en todos sus extremos.

Sección 1ª. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION (S.N.U.EP).

Artículo 366. *CONCEPTO Y CLASES.*

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable de Especial Protección aquellos terrenos que deban preservarse con mayor intensidad, en razón de sus especiales valores forestales, naturales, ecológicos, paisajísticos o culturales.

2. Su situación y extensión quedan reflejados en los mapas de zonificación escala 1:10.000 con la sigla EP. Se distinguen los siguientes tipos:

- Parque Nacional de los Picos de Europa.
- Masas Forestales Autóctonas.
- Paisaje Natural y Preparque Nacional de los Picos de Europa.
- Singularidades Paisajísticas.
- Riberas.

Artículo 367. *NORMAS DE PROTECCION DE CARACTER GENERAL.*

1. Se prohíbe toda actividad, edificación o cambio de uso que pueda implicar la transformación del destino o naturaleza del suelo o lesione el valor específico que deba protegerse, natural, ecológico o paisajístico, cultural o agrario.

2. La destrucción accidental o provocada de los elementos naturales, flora, fauna o aguas, no modificará su consideración de S.N.U. de Especial Protección, sino que adquirirán la calificación de áreas a regenerar, con las mismas limitaciones que les hubiera correspondido con anterioridad.

3. Podrán llevarse a cabo usos de Recreo Extensivo y Ocio Pasivo, Educación Ambiental e Investigación siempre que no impliquen ninguna clase de infraestructura o urbanización, ni utilización de vehículos motorizados sin autorización previa.

4. Salvo cuando se trate de vías de dominio y uso público, la utilización de pistas de servicio de las explotaciones agropecuarias por vehículos motorizados desvinculados de las mismas estará sujeta a previa autorización municipal. Dicho tránsito se circunscribirá, en todo caso, exclusivamente a las pistas y caminos.

5. Asimismo, queda permitida la caza y pesca, dentro de las limitaciones de carácter general o particular que pudieran establecerse para alguno de estos espacios.

6. Se consideran Usos Autorizables los declarados de utilidad pública e interés social que por necesidades específicas deban implantarse en esta categoría de suelo y que, en otro caso, no serían posibles de conformidad con el presente Plan General, debiendo contar, al menos, con evaluación preliminar de impacto ambiental.

Subsección 1ª.a. PARQUE NACIONAL DE LOS PICOS DE EUROPA.

Artículo 368. *CONDICIONES GENERALES.*

1. Se integra por los suelos comprendidos dentro del ámbito territorial del Parque Nacional de los Picos de Europa, a que se refieren el artículo 2 y el anexo I de la Ley 16/1995, de 30 de mayo. Se recoge en la cartografía con denominación Ep.1, si bien su delimitación se ajustará automáticamente a las eventuales modificaciones del ámbito del Parque Nacional.

2. El régimen de usos en esta categoría de suelo será el establecido por el Plan Rector de Uso y Gestión, y subsidiariamente, en cuanto no sea incompatible con aquel, por lo establecido en el presente Plan General para el SNU Especial Protección Paisaje Natural y Preparque Nacional de los Picos de Europa (artículos 371 y siguientes).

Subsección 1ª.b. MASAS FORESTALES AUTOCTONAS (EP.f).

Artículo 369. *CONCEPTO Y DEFINICION.*

Son consideradas en esta categoría de suelo todas las masas forestales autóctonas de porte arbóreo del concejo (incluidos castañedos).

Artículo 370. *REGIMEN PARTICULAR DE USOS.*

1. Usos Permitidos. Además de los señalados en el artículo 367 del presente Plan General se permiten los siguientes:

- La regeneración arbórea de estos espacios, debiendo promoverse especialmente en el caso de los bosques de ribera.

- El aprovechamiento maderero de leñas muertas y para uso doméstico, según se determina en el artículo 278 de este Plan General, o por entresaca sujeta a los programas que aseguren la renovación natural, o en su caso ayuda, del bosque natural, según los planes de la legislación que corresponda. Si la masa forestal se encuentra inserta en otra clase de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, la entresaca deberá contar, en todo caso, con evaluación preliminar de impacto ambiental.

- Los Parques de madera de carácter temporal y exclusivamente sobre terrenos forestales así catalogados por la Ley de Montes.

- Las dotaciones de ocio, siempre que no impliquen ninguna clase de edificación y la masa forestal no se encuentre inscrita entre otras categorías de especial protección. En todo caso, no implicarán destrucción de la masa forestal y deberán contar con evaluación preliminar de impacto ambiental.

2. Son Usos Prohibidos los restantes establecidos en el Capítulo II del presente Título, así como sus edificaciones asociadas y, expresamente, la tala "a hecho".

3. En esta clase de suelo, la desaparición de la masa forestal en todo o parte de su perímetro no implicará el cambio en la clasificación urbanística del mismo, sino que quedará considerado como área forestal a reforestar por medio de regeneraciones arbóreas o repoblaciones de conservación.

Subsección 1ª.c. SNU. DE ESPECIAL PROTECCION-PAISAJES NATURALES Y PRE-PARQUE NACIONAL DE LOS PICOS DE EUROPA (EP.p).

Artículo 371. *CONCEPTO Y DEFINICION.*

1. Son aquellos que, por su situación, vistas panorámicas, formas de relieve, exuberancia y particularidades de la vegetación espontánea o especies características de su fauna o capacidad para albergarla, o presencia de ecosistemas de alto interés, adyacentes (pre-parque), o no al Parque Nacional de los Picos de Europa, merecen ser objeto de especial protección.

2. Aparecerán cartografiados bajo las siglas EP.p en el mapa de zonificación de Categorías de Suelo No Urbanizable adjunto.

Artículo 372. *REGIMEN PARTICULAR DE USOS PERMITIDOS.*

1. Actividades Agropecuarias:

- Agricultura Extensiva. Las edificaciones asociadas deberán ubicarse exclusivamente en zonas que hayan sido objeto de concentración parcelaria.
- Agricultura Intensiva: Horticultura, cultivo de frutales y viveros, sin edificaciones; casetas de aperos en zonas que hayan sido objeto de concentración parcelaria.
- Ganadería Extensiva. Edificaciones asociadas a este uso hasta una superficie de 100 m² y sólo, en zonas que hayan sido objeto de concentración parcelaria.
- Forestales: Regeneración arbórea y aprovechamientos madereros de masas forestales no autóctonas.

2. Actividades Industriales:

- Industrias vinculadas al Medio Rural:
 - Parques de madera de carácter temporal y exclusivamente sobre terrenos forestales.

3. Equipamientos y servicios:

- Servicios de acampada: Acampada al aire libre.

4. Otros usos sin necesidades de edificación:

- Recreo extensivo y ocio pasivo, investigación, educación ambiental, actividades cinegéticas y pesca.

Artículo 373. *REGIMEN PARTICULAR DE USOS AUTORIZABLES.*

1. Actividades Agropecuarias:

- Ganadería Extensiva: Estabulaciones hasta 250 m² previa evaluación preliminar de impacto ambiental e informe favorable de la CUOTA y de la Dirección Regional competente en materia de Recursos Naturales, y exclusivamente en zonas que hayan sido objeto de concentración parcelaria.

• Forestales:

Repoblaciones Forestales de Conservación, requiriendo evaluación de impacto ambiental.

No se podrá proceder a la corta de arbolado autóctono, salvo que se analicen las garantías de mantenimiento y reposición y requerirá, en todo caso, evaluación preliminar de impacto ambiental.

2. Equipamientos y servicios.

- Dotaciones: Dotaciones de Ocio, que requerirán, además del informe favorable de la CUOTA el de la Dirección Regional competente en materia de Recursos Naturales.

3. Infraestructuras.

- Transporte y Vías Públicas: Nuevas vías públicas o modificaciones de las existentes cuando impliquen nuevo trazado o desmontes.
- Tendidos Aéreos y Repetidores: Tendidos eléctricos y telefónicos y repetidores con evaluación preliminar de impacto ambiental.
- Aguas y Saneamiento: Nuevas captaciones y traídas de aguas con evaluación preliminar de impacto ambiental.

4. Actividades al Servicio de las Obras Públicas, con evaluación preliminar de impacto ambiental e informe favorable de la CUOTA y de la Dirección Regional competente en materia de Recursos Naturales.

5. Vivienda: Ampliaciones de viviendas en uso y vinculadas a explotaciones agrarias existentes con anterioridad, hasta alcanzar un máximo de 90 m² construidos por inmueble (incluida la ampliación).

Artículo 374. *USOS PROHIBIDOS.*

1. Actividades Agropecuarias:

- Forestales: Repoblaciones de producción.

2. Actividades Industriales.

- Gran Industria e Industrias Peligrosas.
- Industrias Extractivas: Secciones C y D.

3. Equipamientos y servicios:

- Dotaciones: Dotaciones a Nivel Supramunicipal.
- Equipamientos Especiales: Mataderos y vertederos.
- Servicios Comerciales: Comercio Nivel 2. Grandes Superficies Comerciales.
- Servicios de Reunión y Recreo: Reunión y Recreo de Nivel 2.
- Servicios Hoteleros: Servicios Hoteleros de Nivel 2.

5. Infraestructuras:

- Transporte y Vías Públicas: Ferrocarriles.

6. Vivienda: Vivienda de nueva planta.

Artículo 375. *USOS INCOMPATIBLES.*

Serán considerados como incompatibles los restantes usos enunciados en el Capítulo II del presente Título, así como los considerados en la presente Subsección como Permitidos o Autorizables cuando no se ajusten a las condiciones urbanísticas que para los mismos hayan sido establecidas.

Subsección 1.d. SNU. DE ESPECIAL PROTECCION-SINGULARIDAD PAISAJISTICA (EP.sp).

Artículo 376. *CONCEPTO Y DEFINICION.*

1. Son elementos o particularidades del paisaje en extremo pintoresco, de belleza o rareza singular, y que, por esta razón, requieren medidas especiales de preservación.

2. Su tramitación requerirá el mismo trámite que la aprobación de la presente Norma.

Artículo 377. *REGIMEN PARTICULAR DE USOS PERMITIDOS.*

1. Actividades agropecuarias:

- Agricultura Extensiva sin ningún tipo de edificación.
- Agricultura Intensiva: Horticultura y cultivo de frutales sin ningún tipo de edificación.
- Ganadería Extensiva sin ningún tipo de edificación.
- Forestales: Regeneración arbórea; aprovechamientos madereros de masas forestales no autóctonas cuando existan garantías de repoblación de los terrenos aprovechados a través de Repoblaciones de Conservación.

2. Otros usos sin necesidades de edificación:

- Recreo Extensivo y ocio pasivo, investigación, educación ambiental, actividades cinegéticas y pesca.

Artículo 378. *REGIMEN PARTICULAR DE USOS AUTORIZABLES.*

1. Actividades agropecuarias:

- Forestales:

Repoblaciones Forestales de Conservación, requiriendo evaluación de impacto ambiental.

No se podrá proceder a la corta de arbolado, salvo que se analicen las garantías de mantenimiento y reposición y requerirá, en todo caso, evaluación preliminar de impacto ambiental.

2. Equipamientos y servicios:

- Dotaciones: Dotaciones de Ocio, que requerirán, además del informe favorable de la CUOTA, el de la Dirección Regional competente en materia de Recursos Naturales y evaluación preliminar de impacto ambiental.

3. Infraestructuras:

- Transporte y Vías Públicas: Acondicionamiento de caminos existentes cuando no impliquen nuevo trazado ni desmontes.

Artículo 379. *USOS PROHIBIDOS.*

1. Actividades agropecuarias:

- Forestales: Repoblaciones de Producción.

2. Actividades industriales:

- Gran Industria e Industrias Peligrosas.
- Industrias Extractivas.

3. Equipamientos y servicios:

- Dotaciones: Dotaciones a Nivel Local y a Nivel Municipal o Supramunicipal.
- Equipamientos Especiales.
- Servicios Comerciales.
- Servicios de Reunión y Recreo.
- Servicios hoteleros.

4. Infraestructuras:

- Transporte y Vías Públicas: Ferrocarriles.
- Tendidos Aéreos: Tendidos de Alta y Media Tensión.

5. Vivienda: Vivienda de nueva planta.

Artículo 380. *USOS INCOMPATIBLES.*

Serán considerados como incompatibles los restantes usos enunciados en el Capítulo II del presente Título.

Subsección 1.e. SNU. DE ESPECIAL PROTECCION DE RIBERAS (EP.r).

Artículo 381. *CONCEPTO Y DEFINICION.*

1. Se considera Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Riberas, el integrado por todos los cauces públicos y las riberas de ríos y arroyos de caudal permanente o estacional hasta la superficie que abarque 25 metros a cada lado del alveo del río o 5 metros sobre la cota del alveo, a excepción de su paso por Núcleos Rurales expresamente delimitados y cartografiados a escala 1:2.000.

2. En los bienes de 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, además de las limitaciones de uso establecidas en el presente Plan General, 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. En especial, se mantendrá expedita la franja de servidumbre de cinco metros de anchura, medidos desde el borde del cauce ocupado por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Artículo 382. *REGIMEN PARTICULAR DE USOS.*

1. Será de aplicación el régimen de usos establecido para los Suelos de Especial Protección-Paisajes Naturales, pero resultando Usos Incompatibles cualquier tipo de edificaciones, sea cual sea su dimensión, excepción hecha de las edificaciones ligadas a dotaciones de ocio, tales como rehabilitación de molinos y otros ingenios hidráulicos de carácter etnográfico y con fines lúdicos o educativos.

2. Las piscifactorías serán autorizables en los términos expuestos en la SubSección 2^a.e. del Capítulo II del presente Título.

3. Las Actividades sin Clasificar de las Industrias Extractivas serán consideradas como Permitidas en los mismos ámbitos en que son permitidas las piscifactorías en esta categoría de suelo. En las mismas circunstancias, será Uso Autorizable las Actividades al Servicio de las Obras Públicas.

4. El tendido de nuevas Infraestructuras tendrá, para esta categoría de suelo, las condiciones de la categoría de suelo adyacente sobre la que continúa discurriendo la infraestructura. Estas sólo podrán cruzar las riberas, con el objeto de sobrepasar el cauce.

Sección 2^a. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES (S.N.U.I.).

Artículo 383. *CONCEPTO Y CLASIFICACION.*

1. Se incluyen en esta categoría los terrenos que el presente Plan General considera necesario preservar por su valor agrícola, forestal o ganadero, y por sus riquezas naturales.

2. A los efectos del presente Plan General, y en su ámbito de aplicación, se diferencian las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable de Interés:

- Paisajístico (I.p).
- Agropecuario (I.a).
- De Vega (I.v).

Artículo 384. *NORMAS DE CARACTER GENERAL.*

1. Los usos preferentes serán los del mantenimiento y mejora de la capacidad productiva.

2. En parcelas de áreas o polígonos donde se haya efectuado una Concentración Parcelaria, no podrá realizarse ninguna nueva construcción que no esté directamente ligada a la explotación agrícola, salvo que la parcela se encuentre dentro de la delimitación de los Núcleos Rurales.

3. Se prohíbe el cambio de uso agrícola a forestal, o viceversa, salvo informe favorable del organismo autonómico competente en materia de Agricultura y respetando lo dispuesto en este Plan General.

Subsección 2ª.a. SNU. DE INTERES PAISAJISTICO (I.p).

Artículo 385. *DEFINICION.*

1. Se incluyen en esta categoría, las suertes de Suelo No Urbanizable de Interés que, teniendo una vocación claramente agropecuaria, mantienen un paisaje cultural formado por la imagen resultante de la explotación tradicional de los recursos agro-silvo-pastoriles, o aquéllos otros que presentan una gran incidencia visual o un destacado potencial de vistas.

2. Estas zonas aparecen cartografiadas en el mapa de zonificación de Suelo No Urbanizable a escala 1:10.000 adjunto con las siglas I.p.

Artículo 386. *REGIMEN PARTICULAR DE USOS PERMITIDOS.*

1. Actividades agropecuarias:

- Agricultura Extensiva: Edificaciones asociadas.
- Agricultura Intensiva: Edificaciones hasta 250 m², pudiendo llegar a 400 m² con evaluación preliminar de impacto ambiental.
- Ganadería Extensiva: Edificaciones hasta 250 m², pudiendo llegar a 400 m² con evaluación preliminar de impacto ambiental.
- Ganadería Intensiva: Edificaciones hasta 250 m², pudiendo llegar a 400 m² con evaluación preliminar de impacto ambiental favorable e informe favorable de la CUOTA.
- Piscícolas.
- Forestales: Regeneración arbórea; aprovechamientos madereros de masas forestales no autóctonas; repoblaciones de conservación, previa evaluación preliminar de impacto ambiental

2. Actividades industriales:

- Industrias Vinculadas al Medio Rural:
 - Parques de Madera de carácter temporal y exclusivamente sobre terrenos forestales.

3. Equipamientos y servicios:

- Dotaciones: Dotaciones de ocio, cuando no tengan carácter de explotación comercial y no superen una ocupación de terrenos superior a 6.000 m², ni las edificaciones de la parcela ocupen más del 5 por ciento de la misma o 100 m².
- Servicios de acampada: Acampada al aire libre.

4. Infraestructuras:

- Tendidos Aéreos y Repetidores: Tendidos Eléctricos de Baja Tensión y Tendidos Telefónicos.
- Infraestructuras de autoabastecimiento energético

5. Caserías: Edificaciones asociadas a otros usos permitidos, en su caso.

6. Otros usos sin necesidades de edificación:

- Recreación Extensiva y ocio pasivo, Investigación, Educación Ambiental, Actividades Cinagógicas y Pesca.

Artículo 387. *REGIMEN PARTICULAR DE USOS AUTORIZABLES.*

1. Actividades Industriales:

- Industrias Extractivas: Secciones A y B, debiendo contar con evaluación preliminar de impacto ambiental
- Industrias Vinculadas al Medio Rural:
 - Almacenes e Industrias de Transformación.
 - Talleres artesanales.

2. Equipamientos y servicios:

- Dotaciones:
 - Dotaciones a Nivel Local y Municipal.
 - Dotaciones de Ocio cuando se superen los parámetros establecidos para este uso en su consideración de Permitido.
- Equipamientos Especiales: Cementerios.
- Servicios Comerciales: Comercio Nivel 1. Establecimientos comerciales exclusivamente en edificaciones tradicionales preexistentes.
- Servicios de Reunión y Recreo: Reunión y Recreo de Nivel 1, exclusivamente en edificaciones tradicionales preexistentes.
- Servicios Hoteleros: Servicios Hoteleros de Nivel 1, exclusivamente en edificaciones tradicionales preexistentes.
- Servicios de Acampada: Campamentos de Turismo.
- Asentamientos de Turismo Rural: ampliaciones conforme lo establecido en el artículo 320.

4. Infraestructuras:

- Nuevas Vías de Comunicación, o modificaciones de trazado o desmontes de las existentes.
- Tendidos Aéreos y Repetidores: Tendidos Eléctricos de Media y Baja Tensión y Tendidos Telefónicos y Repetidores, con evaluación preliminar de impacto ambiental.
- Aguas y Saneamiento: Nuevas captaciones y traídas de aguas, con evaluación preliminar de impacto ambiental.

5. Actividades al servicio de las obras públicas, con evaluación preliminar de impacto ambiental e informe favorable de la CUOTA

6. Vivienda, exclusivamente ampliaciones de viviendas existentes y Viviendas en Diseminado.

7. Caserías: Edificaciones asociadas a otros usos autorizables, en su caso.

Artículo 388. *USOS PROHIBIDOS.*

1. Actividades Industriales

- Gran Industria e Industrias Peligrosas, excepto Parques Eólicos, que serán Incompatibles.
- Industrias Extractivas: Secciones C y D cuando son a cielo abierto.

2. Infraestructuras

- Nuevas Vías de Comunicación: Ferrocarriles.

3. Vivienda: Viviendas de nueva planta, salvo vivienda en diseminado.

Artículo 389. *USOS INCOMPATIBLES.*

Serán considerados como incompatibles los restantes usos enunciados en el Capítulo II del presente Título.

Subsección 2ª.b. SNU. DE INTERES AGROPECUARIO (I.a).

Artículo 390. *CONCEPTO Y DEFINICION.*

1. Se incluyen de modo general en esta categoría los terrenos que reúnan cualquiera de los siguientes requisitos:

- Hayan sido objeto de concentración parcelaria, o aquellos con proyecto de llevarse a cabo.
- Se trate de suelos fértiles con explotaciones agrícolas habituales.

2. Este suelo corresponde a las áreas representadas en el mapa de zonificación de Categorías de Suelo No Urbanizable del concejo a escala 1:10.000 con la sigla Ia.

Artículo 391. *REGIMEN PARTICULAR DE USOS PERMITIDOS.*

1. Actividades agropecuarias:

- Agricultura Extensiva: edificaciones asociadas.
- Agricultura Intensiva: edificaciones hasta 400 m².
- Ganadería Extensiva: edificaciones hasta 400 m². Edificaciones mayores a 400 m² con Estudio Preliminar de Impacto Ambiental.
- Ganadería Intensiva: edificaciones hasta 400 m². Edificaciones mayores a 400 m² con Estudio Preliminar de Impacto Ambiental

2. Actividades Industriales:

- Industrias Extractivas: Actividades Mineras sin Clasificar.
- Industrias Vinculadas al Medio Rural:

- Parques de Madera de carácter temporal y exclusivamente sobre terrenos forestales.

3. Equipamientos y servicios:

- Dotaciones: Dotaciones de Ocio cuando no tengan carácter de explotación comercial y no superen una ocupación de terrenos superior a 6.000 m², ni las edificaciones de la parcela ocupen más del 5 por ciento de la misma o 100 m².

4. Infraestructuras:

- Tendidos Aéreos y Repetidores: Tendidos Eléctricos de Baja Tensión y Tendidos Telefónicos.
 - Infraestructuras de autoabastecimiento energético.
5. Caserías: Edificaciones asociadas a otros usos permitidos, en su caso.
6. Otros usos sin necesidades de edificación:
- Recreo Extensivo y Ocio pasivo, Investigación, Educación Ambiental, Actividades cinegéticas y Pesca.

Artículo 392. REGIMEN PARTICULAR DE USOS AUTORIZABLES.

1. Actividades Industriales:

- Industrias Extractivas: Secciones A y B, debiendo contar con evaluación preliminar de impacto ambiental; Secciones C y D si no son a cielo abierto, y debiendo contar con evaluación de impacto ambiental.
- Industrias Vinculadas al Medio Rural:
 - Almacenes e Industrias de Transformación.
 - Talleres Artesanales.
- Depósitos al Aire Libre:
 - Exclusivamente en antiguas canteras o vertederos abandonados; edificaciones auxiliares.
 - Depósitos al Aire Libre de materiales de aserrado.

2. Equipamientos y servicios:

- Dotaciones:
 - Dotaciones a Nivel Local y Municipal.
 - Dotaciones de Ocio cuando se superen los parámetros establecidos para este uso en su consideración de Permitido.
- Equipamientos Especiales: Cementerios.
- Servicios Comerciales: Comercio Nivel 1. Establecimientos Comerciales exclusivamente en edificaciones tradicionales preexistentes.
- Servicios de Reunión y Recreo: Reunión y Recreo de Nivel 1, exclusivamente en edificaciones tradicionales preexistentes.
- Servicios Hoteleros: Servicios Hoteleros de Nivel 1, exclusivamente en edificaciones tradicionales preexistentes.
- Asentamientos de Turismo Rural: Ampliaciones.

3. Infraestructuras:

- Nuevas Vías de Comunicación, o modificaciones de trazado o reparaciones con nuevos desmontes.
- Tendidos Aéreos y repetidores:
 - Tendidos Eléctricos de Alta y Media Tensión y Repetidores, con evaluación preliminar de impacto ambiental e informe favorable de la CUOTA.
- Aguas y Saneamiento: Nuevas captaciones y traídas de aguas.

4. Actividades al servicio de las obras públicas:

5. Vivienda: Ampliaciones de viviendas existentes y Viviendas en Diseminado.

6. Caserías: Edificaciones asociadas a otros usos autorizables, en su caso.

Artículo 393. USOS PROHIBIDOS.

1. Actividades Industriales:

- Gran Industria e Industrias Peligrosas, excepto Parques Eólicos, que serán usos incompatibles.
- Industrias Extractivas: Secciones C y D cuando son a cielo abierto.

2. Infraestructuras:

- Nuevas Vías de Comunicación: Ferrocarriles.

Artículo 394. USOS INCOMPATIBLES.

Serán considerados como incompatibles los restantes usos enunciados en el Capítulo II del presente Título.

Subsección 2ª.c. SNU. DE INTERES DE VEGA (I.v).

Artículo 395. DEFINICION.

1. Se incluyen en esta categoría, las suertes de Suelo No Urbanizable de Interés que, teniendo una vocación claramente agropecuaria, mantienen un paisaje cultural formado por la imagen resultante de la explotación tradicional de las vegas, o aquellos otros que presentan una gran incidencia visual y riesgos frente a avenidas y crecidas de los ríos.

2. Estas zonas aparecen cartografiadas en un mapa de zonificación de Suelo No Urbanizable a escala 1:10.000 adjunto con las siglas I.v.

Artículo 396. REGIMEN PARTICULAR DE USOS PERMITIDOS.

1. Actividades agropecuarias:

- Agricultura Intensiva: Horticultura, cultivos de frutales y viveros, edificaciones hasta 50 m².

- Forestales.

2. Actividades Industriales:

- Industrias Extractivas: Actividades Mineras sin Clasificar.
- Industrias Vinculadas al Medio Rural:

- Parques de Madera de carácter temporal y exclusivamente sobre terrenos forestales.

3. Equipamientos y servicios:

- Dotaciones: Dotaciones de Ocio cuando no tengan carácter de explotación comercial y no superen una ocupación de terrenos superior a 6.000 m², ni las edificaciones de la parcela ocupen más del 5 por ciento de la misma o 100 m².
- Servicios de acampada: Acampada al aire libre.

4. Infraestructuras:

- Tendidos Aéreos y Repetidores: Tendidos Eléctricos de Baja Tensión y Tendidos Telefónicos.
- Infraestructuras de autoabastecimiento energético.

5. Otros usos sin necesidades de edificación:

- Recreo Extensivo y Ocio pasivo, Investigación, Educación Ambiental, Actividades Cinegéticas y Pesca.

Artículo 397. REGIMEN PARTICULAR DE USOS AUTORIZABLES.

1. Actividades Industriales:

- Industrias Extractivas: Sección B.

2. Equipamientos y servicios:

- Dotaciones:
 - Dotaciones de Ocio cuando se superen los parámetros establecidos para este uso en su consideración de Permitido.

3. Infraestructuras:

- Nuevas Vías de Comunicación, o modificaciones de trazado o desmontes de las existentes.
- Tendidos Aéreos y Repetidores: Tendidos Eléctricos de Media y Baja Tensión y Tendidos Telefónicos y Repetidores, con evaluación preliminar de impacto ambiental.
- Aguas y Saneamiento: Nuevas captaciones y traídas de aguas, con evaluación preliminar de impacto ambiental.

4. Actividades al servicio de las obras públicas, con evaluación preliminar de impacto ambiental e informe favorable de la CUOTA.

5. Vivienda, exclusivamente ampliaciones de viviendas existentes.

Artículo 398. USOS PROHIBIDOS.

1. Actividades Industriales:

- Industrias Extractivas: Secciones C y D cuando son a cielo abierto.

2. Infraestructuras:

- Nuevas Vías de Comunicación: Ferrocarriles.

Artículo 399. USOS INCOMPATIBLES.

Serán considerados como incompatibles los restantes usos enunciados en el Capítulo II del presente Título.

Sección 3ª. SNU DE INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 400. CONCEPTO Y CLASIFICACION.

Se consideran dentro de esta categoría todos aquellos terrenos que, con independencia de su valor intrínseco, estén afectados por la localización de infraestructuras.

turas básicas o de transporte y que, en razón de ello o en aplicación de su legislación sectorial, deban ser protegidos de cualquier edificación, salvo las necesarias para la infraestructura de que se trate.

Artículo 401. *CONDICIONES GENERALES.*

1. El régimen particular de usos que corresponde a este tipo de suelo se encuentra recogido en la Sección 5ª del Capítulo II del presente Título, al que habrá que remitirse para conocer sus condiciones.

2. La implantación de nuevas infraestructuras se encuentra condicionada a las especificaciones que para cada categoría de suelo se establecen en el presente Capítulo IV.

3. En el ámbito de este Plan General se diferencian dos tipos de Suelo No Urbanizable DE Infraestructuras.

- SNU.IF de Vías de Comunicación.
- SNU.IF de Transporte (energía, telefonía, gas, etc.).

Artículo 402. *SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS DE VIAS DE COMUNICACION.*

1. Lo constituyen los suelos ocupados por los viales y zonas de servidumbre de titularidad pública.

2. Todo proyecto, construcción, conservación, financiación y explotación de las carreteras, así como las condiciones de edificabilidad al borde de las mismas, observará lo dispuesto en la legislación vigente en materia de carreteras.

3. En las Zonas de Dominio Público, de Servidumbre y de Afección, los usos permitidos por la legislación de carreteras sólo serán posibles cuando no resulten contradictorios con las determinaciones que este Plan General establece para cada uso y categoría de suelo.

4. El trazado de nuevas vías de comunicación atenderá a lo establecido para categoría de suelo.

5. No obstante, el trazado de nuevos tendidos ferroviarios será considerado como Uso Prohibido.

Artículo 403. *SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE (ENERGIA, TELEFONIA, GAS, ETC.).*

1. Lo constituyen los suelos ocupados por las infraestructuras y zonas de servidumbre de titularidad de la entidad que preste el servicio.

2. Se procurará que las líneas eléctricas transcurran subterráneas en los Núcleos Rurales, especialmente en las zonas de protección ambiental.

3. La colocación de postes y soportes de tendidos de cualquier tipo habrá de hacerse, en lo posible, siguiendo las directrices del viario existente. Podrá autorizarse el emplazamiento dentro de la zona de dominio público de apoyos de redes de baja tensión en las zonas rurales susceptibles de utilización compartida con redes de alumbrado público, previa autorización de la Consejería competente en materia de obras públicas con fijación de las condiciones de seguridad y vialidad. Si se tratase de postes para servicios eléctricos de alta tensión, se situarán como mínimo en la línea de edificación.

4. Tanto los tendidos eléctricos como los telefónicos se instalarán con el mínimo impacto posible sobre el medio rural, prohibiéndose la apertura de viales para su instalación, así como la tala masiva de arbolado.

5. Los repetidores de telefonía y radiotelevisión sólo se podrán ubicar en las categorías de suelo que así se determinen, y con las condiciones que en cada caso se especifiquen. Si requiriesen la apertura de viales provisionales o de mantenimiento, deberán ajustarse a las especificaciones que para viales se establecen en el presente Plan General.

Sección 4ª. *SUELO NO URBANIZABLE NUCLEO RURAL.*

Artículo 404. *CONCEPTO Y CLASIFICACION.*

1. Dentro de esta categoría de Suelo No Urbanizable se engloban todos los núcleos de población existentes en el concejo.

2. Por imperativo del artículo 8.3 de la Ley 6/1990, y aunque se cumplan las restantes exigencias de este Plan General, no podrán concederse nuevas licencias de edificación en un Núcleo Rural cuando la que se solicita, junto con las otorgadas con anterioridad pero tras la aprobación del presente Plan, superen el doble del aprovechamiento o del número de viviendas existentes en el Núcleo en la fecha de la aprobación del Plan General.

Artículo 405. *CONCEPTO Y DEFINICION.*

1. Se considera Núcleo Rural a un área de Suelo No Urbanizable sobre la que se produce un asentamiento de población consolidado y concentrado en mayor o menor grado, cuyas características de tamaño y morfología, usos y densidad de utilización son inferiores y distintas de las que caracterizan al medio urbano.

2. Para ser consideradas Núcleo Rural, las agrupaciones poblacionales deberán cumplir los siguientes requisitos:

A) Tratarse de una agrupación de población existente, formada por un mínimo de 5 a 10 viviendas, cuya estructura y tipología se adecúan normalmente a las tradicionales asturianas.

B) En ningún caso se podrá considerar como núcleos rurales, a los efectos de generar derechos edificatorios, ninguna agrupación de viviendas no tradicionales, o urbanización fruto de un proceso de parcelación simultánea o sucesiva no amparada por una tramitación urbanística previa.

3. En todo caso, serán considerados Núcleos Rurales los asentamientos enumerados en el artículo siguiente, según la delimitación precisa que resulta de los planos a escala 1:2.000, obrantes en el anejo correspondiente, y que aparecen localizados en los planos de zonificación a escala 1:10.000 con la sigla NR.

Artículo 406. *RELACION DE NUCLEOS RURALES.*

1. Conforme a los requisitos establecidos en el artículo anterior, los núcleos rurales catalogados y cartografiados en el concejo de Cangas de Onís son los que a continuación se relacionan:

- Beceña.
- Cabielles.
- Canzolaz.
- Caño.
- Cardes.
- Celango.
- Celorio.
- Coraín.
- Corao-Sobrecueva.
- Corao-Castello.
- Coviella.
- Cuenco.
- Cueto Abamia.
- La Estrada.
- La Granda.
- Gamonedo.
- Helgueras.
- Igena.
- Intriago.
- Isongo.
- Labra.
- Llano de Con.
- Llano de Margolles.
- Llenín.
- Llerices.
- Llordón.
- Llueves.
- Mestas de Con.
- Millar.
- La Morca.
- Narciandi.
- Niedo.
- Onao.
- Parda.
- Paroro.
- Perlleces.
- Peruyes.
- Las Rozas.
- La Riera.
- San Martín.
- San Tirso.
- Santianes de Ola.
- Següenco.
- Susierra.
- Soto de Cangas.
- El Bosque.
- Soto de la Ensartal.
- Tarano.

- Teleña.
- Torio.
- Tornín.
- Triongo.
- Villa.
- Villaverde.
- Viña.
- Zardón.

Artículo 407. CONCEPTOS PARA LA ORDENACION DE LOS NUCLEOS RURALES.

Los núcleos rurales basan su ordenación en la determinación de los elementos conformadores que a continuación se definen:

a) Densidad tipo:

El concepto de Densidad Tipo se obtiene de la relación entre el número de edificaciones comprendidas dentro del perímetro del Núcleo Tradicional consolidado con carácter previo a su delimitación y la superficie del mismo, (considerando para su cálculo todas las edificaciones, adosadas o no, de superficie mayor a 50 m²), y expresando el resultado en edificaciones por hectárea.

La homogeneización de los resultados obtenidos permite la clasificación de los Núcleos Rurales, en función de su densidad edificatoria, en las categorías siguientes, al objeto de mantener la morfología tradicional durante su crecimiento:

- Núcleo Rural Denso: 16 viv/ha.
- Núcleo Rural Medio: 8 viv/ha.
- Núcleo Rural Disperso: 4 viv/ha.

La clasificación de los Núcleos en alguna de estas categorías vendrá definida en sus planos de delimitación.

b) Parcela tipo:

El concepto de Parcela Tipo se obtiene de la relación entre la superficie del Núcleo Tradicional y el número de edificaciones del mismo (consideradas de forma análoga a la del cálculo de la Densidad Tipo), expresada en metros cuadrados.

De acuerdo a la homogeneización de los resultados anteriormente practicada, y respetando la clasificación antedicha, toda vez que el concepto de Parcela Tipo es inversamente proporcional al de Densidad Tipo, se obtienen los siguientes resultados:

- Núcleo Rural Denso: 600 m².
- Núcleo Rural Medio: 1.250 m².
- Núcleo Rural Disperso: 2.500 m².

La parcela tipo representa el mínimo lote posible a efectos de parcelación urbanística para cada una de las clases de los Núcleos Rurales, sea en el Núcleo Tradicional o en el Área de Expansión.

c) Edificación principal:

A los efectos de este Plan General, se define como Edificación Principal a aquella edificación, residencial o no, cuya superficie ocupada sea mayor de 50 m².

d) Edificación auxiliar:

Se define como Edificación Auxiliar a aquella edificación no residencial, cuyo destino está vinculado a alguna edificación principal, y de superficie de ocupación menor de 50 m².

e) Núcleo tradicional:

Es el ámbito superficial formado por la trama del compacto edificado, aquellas de sus ramificaciones que incluyen edificaciones conexas, y la porción de suelo sobre la que se asientan.

f) Área de expansión:

Es la porción territorial anexa al Núcleo Tradicional, capaz de absorber actuaciones de mayor escala que las de aquél, para cualquiera de los usos permitidos y autorizables en el ámbito del núcleo rural, incluidos el residencial, el terciario o el agroindustrial.

Su finalidad consiste en hacer compatibles tanto los usos tradicionales como los nuevos usos demandados en el medio rural —conforme a los dimensionamientos que hacen que éstos resulten viables en las condiciones actuales—, con las necesidades de mantenimiento de la morfología, tipología y escala de los núcleos rurales en particular, y del medio rural en general. Por ello, las áreas de expansión se concentrarán en los núcleos más dinámicos o los que constituyan pequeñas cabeceras de nivel local, al objeto de concentrar en

ellos actividades agroindustriales, agrarias, o de servicios, que por sus necesidades de dimensión o infraestructuras resultan desaconsejables en el disperso rural, pero necesarios para mantener la vitalidad económica y social del medio rural en las actuales condiciones de mercado.

No obstante, al objeto de que esta intención no desdibuje el carácter de ruralidad de los núcleos, se establecerán severas restricciones respecto a las dimensiones máximas construidas, de ocupación de espacios, de altura y progresividad de colonización del territorio, evitando morfologías o tipologías disonantes con los núcleos rurales.

Se localizarán, por ello, en zonas adyacentes a los núcleos rurales o en amplios vacantes intercalares, evitando la desnaturalización del núcleo tradicional en cuanto a dimensiones y morfologías.

La presencia de un Área de Expansión no es indispensable en la delimitación de un núcleo rural y sólo aparecerá cuando así se estime necesario para la correcta ordenación del crecimiento del Núcleo.

g) Perímetro de delimitación:

Línea de contorno envolvente del ámbito territorial del Núcleo Rural, tanto del Tradicional, como allí donde exista, del Área de Expansión.

h) Línea de edificación:

La línea de edificación, allí donde aparezca, es la alineación obligatoria, normalmente a viario, a la que deben aproximarse las edificaciones que se pretenden ejecutar en una o varias parcelas de un Núcleo Rural, constituyendo, por tanto, el frente virtual de las mismas.

Cuando no exista Línea de Edificación, el retranqueo mínimo de la edificación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 348 del presente Plan General, salvo lo previsto en el artículo 9 del presente Plan para los Núcleos Rurales.

Cuando exista Línea de Edificación será suficiente con que algún punto de la edificación a construir se sitúe sobre la Línea de Edificación, admitiéndose otras orientaciones de fachada y retranqueos de cierres y edificaciones, de acuerdo con lo siguiente:

- Aunque la Línea de Edificación se sitúe en los planos a borde de viario, será necesario respetar los retranqueos mínimos fijados para cada categoría de vial.
- Cumplida esta condición podrá situarse en una franja igual a la del retranqueo mínimo.
- Caso de que la Línea de Edificación no se ajustara a viario, se admitirá un retranqueo máximo respecto a la misma de tres metros.

La línea de edificación, cuando exista, vendrá cartografiada en los planos de ordenación a escala 1:2.000 correspondientes a cada núcleo.

En los casos en los que aparezcan dudas respecto a la zona de comienzo y final de la línea de edificación, el Ayuntamiento queda obligado a señalar estos puntos en plazo no superior a un mes contado desde la fecha del registro de entrada de la petición cuya resolución necesite referencia a este viario.

La determinación anterior no podrá referirse a un solo peticionario, siendo preciso delimitar perdurablemente todas las líneas de edificación señaladas para el núcleo concreto a que se refiera la petición en el documento de ordenación correspondiente.

i) Cesiones de terrenos al municipio:

Se integrarán en el Patrimonio Municipal de Suelo los terrenos adquiridos por el Municipio como consecuencia de las cesiones voluntarias previstas en este Plan General en Suelo No Urbanizable Núcleo Rural, dentro de su Área de Expansión, o en Suelo No Urbanizable de Interés. El suelo obtenido mediante este procedimiento tendrá sólo el carácter de edificable a efectos de dotaciones comunitarias.

Artículo 408. POSIBILIDADES EDIFICATORIAS EN LOS NUCLEOS RURALES.

1. Núcleo tradicional:

a) El número y tamaño de las edificaciones posibles en una parcela de un Núcleo Tradicional es función directa de la superficie construida de la actuación pretendida:

- Obra de Nueva Planta: Se permite una única edificación principal con una superficie máxima de 300 m² construidos, y una auxiliar. No se requerirá, por tanto, ninguna dimensión de parcela mínima.
- Obras de Reforma: Se permite la ampliación de la superficie construida hasta un máximo de 400 m², o cualquier obra de reforma contenida dentro del volumen máximo permitido por la altura reguladora sobre las que superen esta cifra. Se permite también una edificación auxiliar de nueva planta por cada edificación principal existente, fruto de reforma o no.

b) Las actuaciones edificatorias mayores de 300 m² construidos en tipología de Nueva Planta, o aquellas ampliaciones que den como resultado superficies

construidas superiores a 400 m², necesitarán una superficie de parcela múltiplo de la parcela tipo tantas veces como múltiplo de 300 m² y 400 m², respectivamente, pretenda ser su superficie construida, redondeándose dicho múltiplo al dígito entero superior.

En cualquier caso, cualquiera que fuese la dimensión de la máxima superficie edificable correspondiente a una parcela, ésta habrá de materializarse, obligatoriamente, en una o dos edificaciones cuya superficie máxima de ocupación conjunta será menor de 300 para Obra Nueva y 400 m² para Reforma.

Se permite también una edificación auxiliar de nueva planta por cada edificación principal existente, sea cual sea la superficie de la misma.

c) El número máximo de edificaciones principales en una parcela única, sin segregar, es de dos; para ocupaciones mayores será necesaria la parcelación en lotes de superficie no inferior a la de la Parcela Tipo, y hasta un máximo de 6 lotes en núcleos densos, 4 para los medios y 2 para los dispersos. Cada uno de los lotes resultantes de una parcelación en núcleo rural se considerará indivisible a todos los efectos, debiendo constar dicha circunstancia en su inscripción registral, que deberá acompañar a la solicitud de licencia de edificación.

d) Sin perjuicio de lo expuesto en el párrafo anterior, en aquellas parcelas reguladas mediante una Línea de Edificación con frente a un vial, el número de edificaciones posibles (incluso edificación auxiliar) sobre un mismo predio será función de la longitud de su frente a viario, de acuerdo con la siguiente equivalencia:

nº máx. viviendas:	Frente predio a viario (F)
1 vivienda	0 < F < 15 m
2 viviendas	15 < F < 35 m

e) La única tipología autorizada es la de vivienda, tanto para edificaciones auxiliares como principales. La altura máxima sobre rasante de las edificaciones será de 7,00 metros, medidos en el punto medio de la línea de contacto de la edificación con el terreno en su fachada más desfavorable, y se autoriza el uso Bajo-Cubierta, no computable a efectos de superficie construida, y por encima de una altura libre de 1,50 metros.

2. Area de expansión.

a) Las posibilidades edificatorias en el Area de Expansión de un Núcleo Rural están condicionadas a la superficie de la parcela de implantación de la actividad concreta de que se trate. El uso del suelo se regulará conforme a los siguientes parámetros urbanísticos:

Superficie máxima construida:

La resultante del producto entre el valor obtenido de aplicación de la Densidad Tipo a la parcela considerada (expresado en unidades absolutas) y la superficie construida establecida por parcela tipo para obras de nueva planta en Núcleo Tradicional (300 m²).

	viv/ha	m ² /ha	viv/m ²	m ² de parcela (ejemplo)	Producto (e)=cxd	Sup. Máxi obra nueva planta (f)	m ² construidos (g)=exf
	(a)	(b)	(c)=axb	(d)			
Denso	16	10.000	0,0016	2.500	4	300	1.200
Medio	8	10.000	0,0008	2.500	2	300	600
Disperso	4	10.000	0,0004	2.500	1	300	300

Ocupación máxima:

Uso de Vivienda Familiar: la mitad de la superficie máxima edificable.

Usos restantes: la superficie máxima edificable, tanto en tipología de vivienda como de nave.

Para todos los usos, se limita la ocupación máxima de cada edificación individualizada a 500 m².

b) Se contempla la posibilidad de tipología tanto de vivienda como de nave, para edificaciones principales, y de vivienda para edificaciones auxiliares. La altura máxima sobre rasante de las edificaciones será de 7,00 metros en tipología de vivienda y de 5,00 metros en tipología de nave, medidos en el punto medio de la línea de contacto de la edificación con el terreno en su fachada más desfavorable. Se autoriza el uso Bajo-Cubierta independientemente de la tipología edificatoria, con los mismos condicionantes que los establecidos para el caso del Núcleo Tradicional.

c) La ordenación del Area de Expansión garantizará un crecimiento paulatino, en abanico, de la edificación, por lo que cualquier actuación deberá cumplir las siguientes prescripciones:

- La parcela que se pretenda edificar deberá contar con acceso viario directo, y no a través de servidumbres.

- La actuación deberá resolver los servicios de infraestructuras de servicios básicos en dirección al Núcleo Tradicional, hasta las redes generales que discurren más próximas al perímetro de la delimitación, y a su costa.

- Las edificaciones de nueva implantación deberán ubicarse en un radio máximo de cualquier otra edificación preexistente conforme al siguiente valor establecido según la densidad del núcleo de que se trate:

- Núcleo Rural Denso: 50 metros.
- Núcleo Rural Medio: 75 metros.
- Núcleo Rural Disperso: 100 metros.

- Se exceptúan de la prescripción anterior aquellas actuaciones sujetas a separaciones obligatorias derivadas de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas; asimismo, en caso de una Ordenación de Conjunto, que se regulará con Ordenanzas propias tal y como veremos en el párrafo siguiente.

d) El número máximo de edificaciones principales en una parcela única, sin segregar, es de dos; para ocupaciones mayores se aplicará el concepto de Ordenación de Conjunto.

e) Parcelación: Hasta un máximo de 6 lotes.

3. Ordenación de conjunto:

a) Se define como la planificación, urbanización y ejecución de la totalidad o una fracción del Area de Expansión de un Núcleo, formando un conjunto edificatorio completo dotado de todos los servicios.

b) El uso del suelo en una Ordenación de Conjunto se regulará mediante la redacción de un Plan Especial que cumplirá, además de los parámetros fijados en los párrafos a) y b) del apartado 2 del artículo anterior, las siguientes condiciones:

Densidad: Densidad Tipo del Núcleo de que se trate

Cesiones: Las del artículo 5.5 de la Ley 6/1990, de Edificación y Usos en el Medio Rural.

c) La Ordenación de Conjunto deberá respetar una separación máxima entre las edificaciones que la conforman, al efecto de lograr una imagen morfológica análoga a la del Núcleo Tradicional. Las edificaciones de nueva implantación deberán emplazarse con un radio máximo de separación de las existentes conforme a lo que corresponda en el Area de Expansión en el que se localice.

d) El propietario deberá costear la urbanización necesaria para la ordenación que se pretenda, incluidas las infraestructuras de conexión con los sistemas generales o locales exteriores a la actuación, y el refuerzo de dichos sistemas requerido por la dimensión y densidad de la actuación que se pretenda y las intensidades de uso que genere.

Artículo 409. *CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION EN LOS NUCLEOS RURALES.*

1. Las medidas dispuestas en este artículo se refieren a la superficie interior al perímetro de Delimitación del Núcleo Rural, incluyendo el Area de Expansión.

2. Las edificaciones preferentemente serán aisladas. No obstante, si existiesen viviendas adosadas a linderos, las nuevas edificaciones podrán adosarse a éstas bien como edificaciones entre medianerías, edificaciones adosadas propiamente dichas (es decir, con un solo lindero adosado), o como edificación exenta con consideración de adosada.

3. Aquellas actuaciones entre medianerías de un continuo de edificaciones tradicionales, deberán respetar la alineación preexistente, al menos, en plantas de piso de ambas fachadas, permitiéndose el retranqueo de la planta baja.

La nueva edificación, podrá alcanzar la línea de cornisa de los edificios a los que se adosa, incluso aunque las dos terceras partes de los edificios del asentamiento no alcancen esa altura.

En ningún caso podrán realizarse edificaciones que dejen medianerías vistas.

En este caso, el proyecto técnico deberá reflejar conjuntamente en los alzados los correspondientes a los edificios colindantes.

4. La dimensión máxima de la línea continua de fachada se establece en veinticinco (25) metros, por lo que será obligada la previsión de retranqueos y quiebros que rompan visualmente la continuidad del conjunto.

5. Para que un predio sea edificable necesariamente habrá de tener frente a viario.

6. El retranqueo mínimo a linderos, salvo adosamiento por preexistencia o pacto entre las partes, será de tres (3) metros.

7. 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.

8. Cuando sobre un mismo predio, en virtud de la disposición de una línea de edificación, se construyan dos o más viviendas aisladas, únicamente una de ellas estará sujeta a los retranqueos fijados a frente de viario, debiendo las demás no distar entre sí más de veinte (20) metros ni menos de seis (6) metros y guardar los retranqueos mínimos a linderos de tres (3) metros.

9. Serán admisibles las edificaciones con un máximo tres (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, salvo lo dispuesto en el párrafo 12 de este artículo para el caso de rehabilitaciones.

10. Dentro de un asentamiento rural deberán establecerse servicios de suministro de agua, energía eléctrica y acceso, así como los de saneamiento 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. Sólo se permitirá un máximo de dos viviendas por edificio, o un número superior, a razón de una vivienda por cada 200 m² o fracción superior, cuando se trate de la rehabilitación de edificios tradicionales o edificios públicos desafectados de superficie construida mayor de 500 m².

13. Semisótanos. Atendiendo a la orografía mayoritariamente desfavorable del Concejo, se autoriza la construcción de semisótanos con las condiciones siguientes:

a) Este nivel de la construcción sólo podrá utilizarse para estacionamiento de vehículos, trasteros o instalaciones generales del edificio, salvo en el caso en que forme parte de un local que se desarrolle, además, en planta baja. Para poder desarrollar el mismo uso de la planta baja en sus aspectos principales y no accesorios, no cabrá la ventilación de un local exclusivamente por procedimientos tecnológicos. La previsión de iluminación artificial y ventilación forzada no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

b) Conforme a la definición de pieza habitable como toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requiera la permanencia prolongada de personas, se distinguen los siguientes supuestos:

- Uso de Vivienda: Todas las piezas habitables del semisótano dispondrán de ventanas practicables con una superficie acristalada de acuerdo a lo establecido en el Decreto 39/1998, o en su defecto, la que establezcan las Normas de Diseño en vigor. Toda ventana estará situada de tal forma que se cumplan las condiciones mínimas reguladas para luces rectas.

- Usos distintos del de vivienda: No podrán instalarse en semisótano piezas habitables, salvo que satisfagan las condiciones que se señalan para los locales exteriores. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire, así como los cuartos de baño y aseo, trasteros, despensas o locales de almacenaje de utensilios, pasillos y vestíbulos, en cuyo caso se admite la ventilación exclusiva por tipo forzado, siempre que las chimeneas rebasen la altura de cubiertas y obstáculos en las proporciones necesarias para su correcto funcionamiento.

c) La disposición de un semisótano no significará, en ningún caso, aumento de la altura máxima sobre la rasante más desfavorable, que será de 7,00 metros a borde de alero, conforme a la norma general.

d) Será de aplicación la Norma Básica de Protección contra Incendios en los Edificios (NBE.CPI-96). En usos industriales será de aplicación el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales, Real Decreto 786/2001, de 6 de julio. O, en su caso, las normas que los sustituyan.

e) Será asimismo preceptivo para la obtención de licencia de usos distintos del de vivienda, el cumplimiento de la Ley 5/1995, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

14. Dentro de los núcleos rurales, se podrán segregar las fincas existentes, siempre y cuando las parcelas resultantes tengan una superficie no inferior a la definida como Parcela Tipo para cada núcleo concreto y presenten un frente a viario público preexistente no inferior a 6 metros.

En todo caso, las parcelas resultantes deberán de contar con acceso rodado y peatonal, bien existente o de nueva creación, de 3 m. como mínimo de ancho de calzada.

15. Con carácter general, toda vivienda deberá cumplir, además de las condiciones generales de edificación que se recogen en el Capítulo III del presente Título, las condiciones de habitabilidad, dimensiones de locales, aislamientos, higiénico-sanitarias que, como mínimo, se fijan para las viviendas de protección

oficial y las Normas de Diseño en Edificios destinados a Vivienda del Principado de Asturias.

Artículo 410. VIGENCIA DE LA DELIMITACION DE NUCLEO RURAL. EVOLUCION DE NUCLEO RURAL A SUELO URBANO.

El hecho de que un asentamiento clasificado como núcleo rural, o algún terreno dentro del mismo, pase a disponer, en un momento determinado, de las dotaciones características del Suelo Urbano para la satisfacción de las necesidades de su población, no implica su conversión en Suelo Urbano, ni obliga al Ayuntamiento a modificar el Plan General en tal sentido.

Artículo 411. REGIMEN PARTICULAR DE USOS PERMITIDOS.

1. Parcelaciones con fines edificatorios: Siempre y cuando las parcelas resultantes respeten las dimensiones mínimas establecidas en el presente Plan General.

2. Actividades agropecuarias:

- Agricultura Extensiva: edificaciones asociadas.
- Agricultura Intensiva: edificaciones hasta 100 m².
- Ganadería Extensiva: edificaciones hasta 100 m².

3. Actividades Industriales

- Industrias vinculadas al medio rural:
 - Almacenes e Industrias de Transformación.
 - Talleres Artesanales.
 - Talleres de Automóviles y Maquinaria Agrícola, si bien preferentemente se situarán en Suelo Urbano o Urbanizable con la calificación adecuada para tal fin.
 - Otras Industrias de Transformación.

4. Equipamientos y servicios:

- Dotaciones:
 - Dotaciones a Nivel Local.
 - Dotaciones de Ocio.
- Equipamientos Especiales: Cementerios.
- Servicios Comerciales: Servicios Comerciales Nivel 1.
- Servicios de Reunión y Recreo: Servicios de Reunión y Recreo de Nivel 1.
- Servicios Hoteleros: Servicios Hoteleros de Nivel 1.
- Servicios de Acampada: Campamentos de Turismo.

5. Infraestructuras:

- Nuevas Vías de Comunicación, o modificaciones de trazado o desmontes de las existentes.
- Aguas y Saneamiento: Nuevas captaciones y traídas de aguas, con evaluación preliminar de impacto ambiental.
- Tendidos Aéreos y repetidores: Tendidos Eléctricos de Media y Baja Tensión y Tendidos Telefónicos.
- Infraestructuras de autoabastecimiento energético.

6. Actividades al servicio de las obras públicas.

7. Vivienda familiar.

Artículo 412. USOS PROHIBIDOS.

2. Actividades Industriales:

- Gran Industria e Industrias Peligrosas.
- Industrias Extractivas: Secciones C y D cuando son a cielo abierto.

4. Infraestructuras:

- Nuevas Vías de Comunicación: Ferrocarriles.

Artículo 413. USOS INCOMPATIBLES.

Serán considerados como incompatibles los restantes usos enunciados en el Capítulo II del presente Título.

Sección 5ª. ZONAS QUE SE DEBEN DESARROLLAR A TRAVES DE PLAN ESPECIAL.

Artículo 414. VILLANUEVA Y REAL SITIO DE COVADONGA.

1. Se estará a lo dispuesto en el artículo 19 del presente Plan General.

2. En el caso del Núcleo de Villanueva, y subsidiariamente al Plan Especial, se aplicarán en el ámbito del mismo los preceptos del presente Plan General, en particular los relativos al Suelo No Urbanizable Núcleo Rural.

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACION

1. INTRODUCCION

- 1.1 OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA
- 1.2 OBJETO DEL DOCUMENTO
2. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO
 - 2.1. CRITERIOS DE ESTUDIO
 - 2.2. MEDIOS ECONOMICOS DE LA ADMINISTRACION
3. PROGRAMA DE ACTUACION
 - 3.1. INVENTARIO DE ACTUACIONES
 - 3.2. COSTE DE LAS ACTUACIONES. DISTRIBUCION ENTRE LOS DISTINTOS AGENTES FINANCIADORES
 - 3.3. PROGRAMACION DE INVERSIONES
 - 3.4. VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA

1. INTRODUCCION.

1.1. OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.

Se redacta el presente Estudio Económico Financiero y Programa de Actuación de conformidad con lo establecido en el artículo 53.d y 53.e de la Ley 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística del Principado de Asturias, a cuyo tenor las determinaciones del Plan General de Ordenación se desarrollarán, entre otros, en los siguientes documentos:

- Estudio económico y financiero, que contendrá la evaluación del coste de ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de la población y de las actuaciones públicas, con indicación del carácter público o privado de la iniciativa de financiación, justificando las previsiones que hayan de realizarse con recursos propios del Ayuntamiento. Su contenido será proporcionado a la complejidad de la ordenación y características del concejo.
- Facultativamente, un programa de actuación que establezca los objetivos y estrategia de su desarrollo a medio y largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito, las etapas cuatrienales de desarrollo del Plan en el Suelo Urbanizable, plazos en que haya de darse cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución, urbanización, o plazos para convertir la parcela en solar, según el sistema de actuación, y plazos para edificar.

Dada la estrecha ligazón existente entre Estudio y el Programa, el presente Documento aborda ambos de forma conjunta, por cuanto el primero demuestra la capacidad inversora de los distintos agentes sociales para financiar las actuaciones urbanísticas contempladas por el segundo, y en los plazos previstos en el mismo.

Se trata, en definitiva, de elaborar un contenido programático que sirva de pauta para orientar las determinaciones a adoptar por el Ayuntamiento en la ejecución del planeamiento, teniendo en cuenta, en todo caso, la capacidad económica tanto del propio Ayuntamiento, como de los organismos supramunicipales a los que se solicite su intervención, así como la de los restantes agentes urbanizadores privados.

1.2. OBJETO DEL DOCUMENTO.

El Programa de Actuación consiste en la previsión en el tiempo, sobre la base de determinados criterios que más adelante expondremos, de las propuestas de ordenación contenidas en el Plan General, estableciendo una jerarquía de las actuaciones previstas, en función de su tipología, cuantía de la inversión, prioridad en el tiempo, y agente inversor actuante, entre otros factores.

La programación de las determinaciones proyectadas en el Plan General tiene como objeto, en un primer estadio de desarrollo, su asignación a uno u otro de los dos primeros cuatrienios de su vigencia, para ulteriormente establecer el plazo de ejecución o, cuando menos, el plazo de inicio de las actuaciones urbanísticas. El qué, el cómo, y el cuándo, no persigue sino concretar las actuaciones en las que se va a invertir, la cuantía estimativa de la inversión en cada una de ellas, y el momento aproximado de su ejecución, o del comienzo de las obras.

El Estudio Económico Financiero tiene por finalidad la previsión lógica y ponderada de ingresos y gastos que garantice la ejecución del Plan General, mediante las especificaciones económicas necesarias que permitan llevar el Plan a término.

La técnica operativa se sustentará en el análisis somero de la Hacienda Local (evolución reciente de los Presupuestos aprobados y liquidados) sobre la base de cifras globales, al exclusivo efecto de permitimos establecer una hipótesis de evolución de la misma, que justifique la capacidad económica municipal para afrontar las inversiones previstas en el Programa en los plazos prefijados. Dicha capacidad inversora depende, en la práctica, del grado de aproximación entre la magnitud global de la programación y la previsión lógica de evolución de la inversión pública, por lo que el diagnóstico de la gestión efectuada por el Ayuntamiento con anterioridad debe proyectarse hacia el futuro desde la óptica de la objetividad y, por qué no, de cierta mesura.

2. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

2.1. CRITERIOS DE ESTUDIO.

El Estudio Económico Financiero pretende justificar que las actuaciones contempladas en el Programa de Actuación dispondrán de recursos suficientes en materia de inversión pública, sin que se produzca un incremento de las cargas del planeamiento, o del endeudamiento medio generado por el Ayuntamiento en la etapa histórica considerada.

El estudio de la Hacienda Municipal constituye, pues, la base de partida del Estudio Económico Financiero, por lo que será imprescindible el análisis, aunque somero, de los presupuestos municipales de los ejercicios más recientes, a fin de establecer una previsión de su evolución a medio plazo (ocho años, divididos en dos cuatrienios), aún cuando nos vemos obligados a observar que puesto que los compromisos de financiación de las administraciones públicas se renuevan año a año, toda previsión del Programa de Actuación adolece de falta de respaldo firme, en base a su eminente carácter de acción política.

En efecto, sin un conocimiento siquiera aproximado de la capacidad de gasto e inversión municipal, difícilmente se podrían vincular las propuestas urbanísticas del Plan a su necesaria financiación y encaje presupuestario, al objeto de lograr su efectiva consecución en la ejecución del Plan, dentro de su período de vigencia.

Del análisis de la documentación presupuestaria adjunta, se deduce que la previsión de ingresos supera generalmente a la estimación de gastos, lo que implica una capacidad anual de ahorro suficiente para garantizar la ejecución de inversiones puntuales e imprevistos a medio plazo, al margen de la esperada evolución ascendente del sector de la construcción a remolque de algunas de las actuaciones previstas, con el consiguiente incremento de ingresos en concepto de Licencias.

2.2. MEDIOS ECONOMICOS DE LA ADMINISTRACION.

A título genérico, la composición de las inversiones municipales en relación a la ejecución efectiva del planeamiento puede estructurarse desde muy diversas ópticas, entre las que por su inmediatez cabe destacar la que pondera exclusivamente el carácter de la actuación, dando lugar a la clasificación siguiente:

- Adquisición de suelo (por compra o expropiación), cuyo destino sea la resolución de problemas puntuales de viario o la reserva de terrenos para actuaciones de vivienda sujeta a algún régimen de protección.
- Proyectos técnicos, necesarios para el diseño y cuantificación de inversiones de las actuaciones urbanísticas.
- Obras de urbanización, bien referidas a la apertura o mejora de nuevos viales, o a la ejecución de redes de infraestructuras de servicios básicos como agua, electricidad, saneamiento, gas, etc.
- Dotaciones y equipamientos de toda índole y condición, como deportivos, ocio y recreo, etc.

Una lectura menos simplista nos permitiría clasificar las actuaciones urbanísticas y, por ende, la naturaleza de las inversiones necesarias, atendiendo al sistema de gestión apropiado para su ejecución:

- Sistemas Generales, (así como Obras declaradas de Utilidad Pública e Interés Social, y Actuaciones Urbanísticas Prioritarias).
- Actuaciones asistemáticas en Suelo Urbano.
- Unidades de actuación en Suelo Urbano y Urbanizable
- Contribuciones especiales en Suelo No Urbanizable.

SISTEMAS GENERALES.

El Plan General propone la ejecución de dos sistemas generales específicamente delimitados, amén de otras actuaciones de relativa envergadura, y otras cuya característica más relevante es su carácter de prioritarias para los intereses municipales. Si bien la mayoría de la inversión necesaria corresponde a las administraciones autonómica y estatal, el Ayuntamiento participará en mayor o menor cuantía en la práctica totalidad de ellas, acudiendo habitualmente para su gestión al sistema de expropiación, por lo que debe prever en sus presupuestos los medios económicos necesarios para sufragar los costes, aunque para ello deba acudir a las fuentes de financiación previstas en la legislación vigente.

La aplicación del sistema de expropiación se constituye, según la jurisprudencia, en una específica modalidad para el reparto equitativo de cargas y beneficios exigido por la legislación urbanística, aún cuando una parte del justiprecio se pague mediante fincas de resultado.

ACTUACIONES ASISTEMATICAS EN SUELO URBANO.

Están constituidas por actuaciones puntuales encaminadas a la apertura o ampliación de viario y equipamientos, y a su urbanización y/o aprovechamiento, distinguiendo dos situaciones posibles:

- Zonas verdes y equipamientos de interés general, a obtener por expropiación, de forma análoga a lo descrito para los Sistemas Generales. También se aplicará dicho sistema de gestión para el caso de viarios cuando no sea posible su obtención por cesión de los predios colindantes con aprovechamiento edificable.
- Apertura o ampliación de viario vinculado a predios con aprovechamiento edificable en su colindancia, a través de la técnica de urbanización y edificación simultánea.

UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

Tanto en una como en la otra categoría de suelo se distinguen dos situaciones posibles, según que el sistema de gestión elegido sea el de compensación o el de cooperación.

En el primer caso los propietarios, constituidos en junta de compensación, deben urbanizar a su costa y ceder el viario o zonas verdes previstos por el Plan, previa cumplimentación de las garantías de autonomía de la actuación y viabilidad económica a que se refiere el Reglamento de Planeamiento, razones por las que se han ajustado las distintas calificaciones al parcelario catastral y, en la medida de lo posible, a accidentes topográficos o fisiográficos manifiestos.

En el sistema de cooperación, los propietarios del polígono o unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria, y la Administración ejecuta las obras de urbanización, cuyos costes se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación o, caso de que ésta fuese innecesaria, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

En todos los casos, se parte de expectativas de colaboración de la iniciativa privada para el buen desarrollo de las actuaciones, mediante acuerdos, compromisos y convenios que permitan materializar las cesiones y cargas urbanísticas a la vez que se patrimonialicen los aprovechamientos.

CONTRIBUCIONES ESPECIALES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

La urbanización y el trazado de redes de infraestructuras básicas se ejecutarán mediante el correspondiente proyecto de contribuciones, que establecerá el criterio para el reparto del 90% del coste de las obras entre los propietarios beneficiados por las actuaciones. Dichos costes pueden clasificarse en:

- Costes de expropiación de suelo (según los valores de las ponencias técnicas de valoración del Catastro).
- Costes de urbanización (proyectos, indemnizaciones y demoliciones).
- Costes de gestión.

3. PROGRAMA DE ACTUACION.

Necesariamente, el Programa de Actuación ha de establecer una jerarquía u orden de prioridad de las actuaciones propuestas por el Plan, con el objetivo de optimización de los recursos, lo que implica decidir sobre la actuación en que se va a invertir, la cuantía de dicha inversión, y el momento propicio para el comienzo de su ejecución, lo que implícitamente depende de su asignación a uno u otro de los agentes financiadores, y las previsiones presupuestarias y temporales de estos últimos.

3.1. INVENTARIO DE ACTUACIONES.

El listado de actuaciones del Plan General a programar pasa, ineludiblemente, por la consideración de los sistemas generales, además de otras actuaciones de entidad para la creación o ampliación de las infraestructuras actuales. En este orden de cosas hemos de citar el trazado de la Variante de Cangas de Onís, aún cuando la financiación corresponda al Principado de Asturias, a través de la Consejería de Infraestructuras y Política Territorial.

Análogamente, se incorporan al Plan el Aparcamiento de Vehículos ubicado en colindancia con la glorieta que, desde la variante antes citada, posibilita el acceso al núcleo urbano, financiado por el Organismo Autónomo Parques Nacionales, y la proyectada Estación de Autobuses, aledaña al anterior, a financiar asimismo por la Consejería de Infraestructuras y Política Territorial.

Podemos finalmente citar la urbanización y puesta en servicio del Polígono Industrial de Las Rozas, parcialmente consolidado de forma espontánea, aunque carente de la mayoría de los servicios urbanísticos, y falto de una ordenación que satisfaga la demanda de suelo industrial del municipio, cuya financiación corresponderá parcialmente al Principado y en menor medida al Ayuntamiento. Mención aparte merece el Plan Especial de Covadonga, y la tan contestada variante de la localidad, cuya financiación corresponde íntegramente a la Administración central.

Otras actuaciones urbanísticas, como la ubicación del Helipuerto del Oriente de Asturias en el extremo este del casco urbano de Cangas de Onís, o la ampliación y mejora de los viales de acceso al centro urbano desde el Aparcamiento, a través de la Vega de Contranquil, completarán el capítulo de inversiones prioritarias para la ejecución del Plan. Además de este tipo de actuaciones, el Plan prevé únicamente la obtención de suelo para uso de equipamientos y zonas verdes, y la mejora y ampliación del sistema viario local y general.

3.2. COSTE DE LAS ACTUACIONES. DISTRIBUCION ENTRE LOS DISTINTOS AGENTES FINANCIADORES.

La previsión aproximada de gasto por todos los conceptos en cada una de las actuaciones citadas, es la siguiente:

- Variante de Cangas de Onís: 12.711.076 € (incluida la expropiación).
- Aparcamiento de Vehículos: 3.887.686 € (incluida la expropiación).

- Estación de Autobuses: 2.591.790 € (incluida la expropiación).
- Polígono Industrial: 1.544.603 €
- P.E. y Variante de Covadonga: 6.000.000 €
- Helipuerto del Oriente: 500.000 €
- Mejora de Viario en Contranquil: 500.000 €

Como ya se ha adelantado al establecer la relación de actuaciones en el epígrafe anterior, la mayoría de las inversiones necesarias proviene de las administraciones autonómica y central, con participación, igualmente reseñable en razón de la escasa magnitud de sus presupuestos, del Ayuntamiento. En resumen:

- Variante de Cangas de Onís: 12.711.076 € (Principado de Asturias).
- Aparcamiento de Vehículos: 3.887.686 € (Administración del Estado).
- Estación de Autobuses: 2.441.790 € (Principado de Asturias).
- 150.000 € (Ayuntamiento Cangas de Onís).
- Polígono Industrial: 1.200.000 € (Principado de Asturias).
- 344.603 € (Ayuntamiento Cangas de Onís).
- P.E. y Variante de Covadonga: 6.000.000 € (Administración del Estado).
- Helipuerto del Oriente: 500.000 € (Principado de Asturias).
- Mejora de Viario en Contranquil: 500.000 € (Ayuntamiento Cangas de Onís).

A efectos de la estimación de costes de urbanización y desarrollo de las unidades de actuación propuestas por el Plan General, dichos costos se equiparan para todas las unidades y polígonos, atribuyéndose cargas unitarias por cada metro cuadrado construido idénticas a las previstas para el Suelo Urbano a desarrollar de modo sistemático. La diferencia de tratamiento entre uno y otro caso será que las unidades y polígonos deberán, además, hacer frente a los gastos que generen cuantos documentos de gestión y proyectos técnicos deban redactarse para la transformación del territorio en solares edificables, sean éstos de iniciativa particular o pública.

Con carácter general, la estimación de costes no responde a datos objetivos exactos, por lo que no implica compromiso alguno para cualquiera de las administraciones implicadas, respondiendo exclusivamente a valores orientativos acordados en cada caso a la magnitud de la inversión, al objeto de demostrar la viabilidad de las previsiones del Plan.

3.3. PROGRAMACION DE INVERSIONES.

La programación responde a una hipótesis, verificable en mayor o menor medida, dotada de la flexibilidad suficiente para garantizar las actuaciones proyectadas por el Plan, cuyo objetivo es el reparto de los costes estimados entre los diversos períodos asignados, a fin de verificar la viabilidad económica de desarrollo de dicho Plan General, con una distribución plurianual del gasto racional y factible.

La selección de las actuaciones y su asignación a un período concreto se ha efectuado en base la urgencia de las mismas, en especial en lo tocante a Sistemas Generales y Locales, a la necesidad de resolver problemas infraestructurales o dotación de equipamientos, y en la demanda de uso residencial y de vivienda de Cangas de Onís.

1º Cuatrienio (2003-2007)

- Variante de Cangas de Onís: Período 2003-2005.
- Aparcamiento de Vehículos: Período 2004-2005.
- Estación de Autobuses: Período 2004-2005.
- Polígono Industrial (Suelo Urbano): Período 2003-2007.
- Mejora de Viario en Contranquil: Período 2005-2007.

2º Cuatrienio (2007-2011)

- Polígono Industrial (Suelo Urbanizable): Período sin determinar.
- P.E. y Variante de Covadonga: Período sin determinar.
- Helipuerto del Oriente: Período sin determinar.

3.4. VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA.

El montante de actuaciones programadas por el Plan, de responsabilidad municipal, inferior al millón de euros, representa un porcentaje mínimo respecto al correspondiente a otras administraciones públicas como el Principado de Asturias y el Estado, a través del Organismo Autónomo Parques Nacionales, lo que unido a la capacidad inversora del Ayuntamiento (fruto de la mejora del ahorro presupuestario y de su amplio margen de endeudamiento), verifican que, en efecto, el Programa de Actuación propuesto tiene una cobertura de viabilidad garantizada por las previsiones realizadas en el Estudio Económico Financiero.