PRINCIPADO DE ASTURIAS

BOLETIN OFICIAL
DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Suplemento al B.O.P.A. nº 164 del 14 de julio de 2007

SUMARIO

Págs.

I. Principado de Asturias

• OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE ORDENACION DEL TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS:

Acuerdo de 1 de marzo de 2007, adoptado por la Comisión Ejecutiva de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA), relativo a la aprobación definitiva del Plan de Ordenación y Catálogo Urbanístico de Sariego (Expediente CUOTA: 620/2006) 1

Acuerdo de 1 de marzo de 2007, adoptado por la Comisión Ejecutiva de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA), relativo a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación de Teverga (Expediente CUOTA: 314/2006) 41

I. Principado de Asturias

• OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE ORDENACION DEL TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS:

ACUERDO de 1 de marzo de 2007, adoptado por la Comisión Ejecutiva de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio de Asturias (CUOTA), relativo a la aprobación definitiva del Plan de Ordenación y Catálogo Urbanístico de Sariego (Expediente CUOTA: 620/2006).

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 88 y 99 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo y artículo 93 del mencionado Texto Refundido se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación de Sariego y el Catálogo Urbanístico del mencionado Concejo, con el contenido y alcance del Acuerdo Municipal de Aprobación provisional.

No obstante, se establecen las siguientes prescripciones u observaciones a incorporar o subsanar en un texto refundido que el Ayuntamiento ha de elaborar y presentar ante esta Comisión en el plazo de cuatro meses:

En cuanto al suelo urbanizable

Respecto al sector de suelo urbanizable residencial propuesto por el Plan General de Ordenación entre los núcleos de Santianes y La Vega, con una superficie global de 60.525, y un número de viviendas previstas de 42, considerando la localización territorial de este ámbito, desconectado de los desarrollos urbanizados existentes en el concejo y de las principales vías de comunicación, así como que las conexiones exteriores del sector deben realizarse a través de terrenos exteriores al mismo, calificados como suelo no urbanizable de núcleo rural (afectando a parcelas en las que se permite la construcción de al menos dos viviendas) y de Interés, se propone la desclasificación de estos suelos, clasificándolos como suelo no urbanizable.

Respecto al sector de suelo urbanizable residencial que se ubica en las proximidades del núcleo de La Cuesta, al sur de la carretera SR-1, con una superficie de 23.120 m² y 9 viviendas, según se indica en la ficha correspondiente este ámbito se localizaría en el plano n° 6 de la serie a escala 1:3000. En la realidad, el sector queda fuera del ámbito territorial definido en este plano y sólo es posible su localización en la cartografía a escala 1:6000. Debe corregirse la referencia señalada. Por otra parte, esta circunstancia plantea la conveniencia de incorporar en las distintas fichas la representación gráfica de los ámbitos de desarrollo correspondientes.

Deberá incorporarse en la ficha de este suelo urbanizable residencial la obligación de garantizar los recursos hídricos necesarios para satisfacer las demandas asociadas al mismo, tanto en lo que se refiere a la cantidad como a la calidad del suministro, así como un estudio de los vertidos y, en su caso, del sistema de depuración a proyectar. Dicho requisito deberá cumplirse con carácter previo o simultáneo a la tramitación del instrumento de desarrollo de cada uno de los ámbitos, obteniendo en cada caso el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Norte, así como de la Consejería de Salud y Servicios Sanitarios.

En cuanto a los dos ámbitos denominados "Unidades Atípicas", uno de ellos situado en la zona de El Rebollar y el otro ubicado sobre la cantera de Castañera, no parece que se correspondan con suelos urbanizables en sentido estricto. Antes bien, se trataría de actuaciones concretas a desarrollar en suelo no urbanizable, no previstas en el régimen general de esta clase de suelo. Se propone redefinir estos ámbitos como actuaciones en suelo no urbanizable a desarrollar mediante Plan Especial. En el caso concreto de la Cantera de Castañera ya se prevé una categoría específica de suelo no urbanizable, en la que deberá incorporarse la regulación correspondiente.

En cuanto a los suelos urbanos:

- Respecto a la ordenanza de Vivienda Unifamiliar en Baja Densidad (BD), el aprovechamiento o edificabilidad de las parcelas así calificadas se establece mediante la asignación directa en planos del número de viviendas posibles, obteniéndose el coeficiente de edificabilidad dividiendo la superficie máxima edificable correspondiente a las viviendas permitidas por la superficie de la parcela. A este respecto cabe señalar que en el PGO de Sariego no se establece una superficie máxima edificable para las viviendas (que sí se limita a 300 m² en el suelo no urbanizable), por lo que no es posible realizar el cálculo que se propone. Se considera adecuado incluir el parámetro de parcela mínima, a efectos de parcelación, lo que aporta mayor seguridad jurídica, así como extender al suelo urbano la limitación de superficie máxima.
- En cuanto a la ordenanza de Tolerancia Industrial, ésta se corresponde con las áreas de suelo urbano en la que existen usos industriales en la actualidad, en la que se considera deseable su paso a uso residencial, con una volumetría de 0,33 m²/m². Debe especificarse la ordenanza aplicable en el supuesto de cambio de uso.
- Deben revisarse los planos correspondientes a los distintos núcleos urbanos, en los que aparecen siglas que no se corresponden con las zonas de ordenanza establecidas en la normativa ni se incluyen en la leyenda. Igualmente, debe señalarse que existe una aparente contradicción entre la normativa y los planos en lo que se refiere a la denominación de los ámbitos de desarrollo de suelo urbano no consolidado
- Con carácter general, se considera conveniente incluir en las fichas de las diferentes unidades de actuación previstas en el documento la representación gráfica de las mismas, lo que por otra parte se insinúa en algunos de los textos. Igualmente, podría estudiarse la posibilidad de resumir el contenido normativo de las fichas llevando parte del mismo a una memoria general de cada suelo urbano.
- En las fichas de las unidades de actuación se señala un porcentaje denominado "exceso de aprovechamiento a ceder", que en todos los casos es igual al 10%. Este dato parece corresponderse con el deber de cesión del aprovechamiento, por lo que se entiende que su consideración como "exceso de aprovechamiento" puede interpretarse como un error de concepto. Debe redefinirse este apartado.
- Debe especificarse cual de los parámetros definidores del aprovechamiento es vinculante: la superficie máxima edificable, obtenida a partir de la ordenación grafiada en los planos o, por el contrario, el coeficiente de edificabilidad. Esta circunstancia adquiere especial relevancia en los casos en los que existan variaciones entre la superficie real de lo terrenos y la calculada en el PGO.

La Vega

- UA Vg-02: El coeficiente de edificabilidad del cuadro resumen no se corresponde con la superficie máxima edificable indicada en el mismo. Igualmente, este último dato difiere del indicado en el apartado 3 de la ficha.
- UA Vg-05: La superficie máxima edificable indicada en el cuadro resumen difiere de la cifra indicada en el apartado 3 de la ficha.
- UA Vg-06: La superficie máxima edificable indicada en el cuadro resumen difiere de la cifra indicada en el apartado 3 de la ficha.
- UA Vg-11: El coeficiente de edificabilidad del cuadro resumen no se corresponde con la superficie máxima edificable indicada en el mismo.

Pedrosa

- UA-Pdr-03 y 04. Revisar los datos de superficie de ambas unidades, en relación con las superficies catastrales.

Llamasanti

En la parte consolidada del núcleo se delimita una unidad de actuación, la UA-LI-05 que, según se aprecia en los planos de ordenación, se situaría fuera del ámbito del suelo urbano, en núcleo rural, lo que se considera incorrecto, si bien a la vista de las leyendas de los planos existe una cierta indefinición sobre la clasificación propuesta para los suelos colindantes. Se considera más adecuado clasificar los suelos ocupados en el entorno como urbanos, otorgándoles la calificación que se estime más conveniente y favoreciendo la conexión con el resto de los suelos urbanos del núcleo.

En cuanto al suelo no urbanizable

Debe realizarse un esfuerzo de síntesis entre las distintas categorías de suelo no urbanizable previstas en el documento, unificando los regímenes de uso aplicados en cada caso.

Respecto a la figura de Ordenación de Volumen, establecida en la normativa del PGO para los supuestos de parcelación en Núcleo Rural, no se considera correcto ni necesario arbitrar instrumentos de ordenación urbanística o instrumentos de desarrollo del planeamiento general diferentes de los establecidos en la legislación. En consecuencia esta figura deberá reconducirse a alguna de las previstas en el TROTU, bien sean proyectos de parcelación o, en el supuesto de que se aprecien circunstancias especiales que requieran una ordenación más detallada, Planes Especiales.

En algunos de los núcleos rurales delimitados se señalan ciertos ámbitos como "Unidad de planeamiento", según la terminología empleada en la leyenda de los planos. Estos ámbitos no se regulan en modo alguno en el desarrollo normativo del PGO. Deben eliminarse o, en su caso, establecerse la necesidad de ordenar el conjunto grafiado mediante un Plan Especial.

Se considera recomendable introducir el parámetro de parcela mínima en núcleo rural, aportando de este modo una mayor seguridad jurídica en cuanto a las determinaciones establecidas por el planeamiento general para los distintos núcleos rurales delimitados.

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

Observaciones al articulado

Artículo 1.3.—*Efectos*

Se trata de un Plan General de Ordenación, no un Plan Territorial Especial. Adecuar la referencia normativa.

Artículo 2.1.4.—*Desarrollo de las previsiones del PGO*

Debe tenerse en cuenta que el sector es el ámbito territorial de ordenación y desarrollo del suelo urbanizable, mientras que los polígonos o Unidades de Actuación se configuran como los ámbitos de gestión, tal y como se establece en el TROTU, y con objeto de evitar confusiones innecesarias acerca de la naturaleza de los terrenos y su clasificación, se propone renombrar los ámbitos, eliminando cualquier referencia a Unidades de Actuación.

Artículo 2.1.8.—*Ordenaciones de volumen*

No se considera correcto ni necesario arbitrar instrumentos de ordenación urbanística o instrumentos de desarrollo del planeamiento general diferentes de los establecidos en la legislación.

Esta figura deberá reconducirse a alguna de las previstas en el TROTU, bien sean proyectos de parcelación o, en el supuesto de que se aprecien circunstancias especiales que requieran una ordenación más detallada, Planes Especiales.

Artículo 2.3.8.—*Del procedimiento*

La referencia legislativa correcta es el artículo 234 del TROTU.

Artículo 3.3.8.—*Condiciones de las actividades mineras y extractivas*

De acuerdo con lo indicado en el informe emitido por el Servicio de Promoción y Desarrollo Minero, las explotaciones mineras actualmente existentes en el concejo, cuya implantación se haya autorizado por el órgano competente y cuenten, en su caso, con Declaración de Impacto favorable, tendrán la calificación de suelo de Interés Minero, considerándose dicho uso como autorizable. La implantación de nuevas explotaciones en suelo no urbanizable de Interés se ajustará a las determinaciones que a tal efecto se incluyen en este artículo, en virtud de las cuales tendrán la consideración de uso prohibido, con las excepciones señaladas.

Artículo 3.3.9.—*Ampliación de Industrias Existentes*

Las posibilidades de ampliación de las industrias existentes deben limitarse en función de la regulación específica del uso, no superando el límite máximo previsto en cada caso.

Artículo 6.3.1.—*BD. Desarrollo*

La denominación correcta es la de Unidades de Actuación.

Artículo 6.3.4.—*BD. Cómputo de edificabilidades*

El aprovechamiento o edificabilidad de esta tipología se establece mediante la asignación directa en planos del número de viviendas posibles en cada parcela. El coeficiente de edificabilidad se obtendría dividiendo la superficie máxima edificable correspondiente a las viviendas permitidas por la superficie de la parcela. A este respecto cabe señalar que en el PGO de Sariego no se establece una superficie máxima edificable para las viviendas (que sí se limita a 300 m^2 en el suelo no urbanizable), por lo que no es posible realizar el cálculo que se propone. Deben incorporarse las cuestiones planteadas en este acuerdo respecto a esta ordenanza.

Artículo 7.2.4.—*Condiciones de parcelación de las agrupaciones rurales*

Las condiciones de parcelación estarán sujetas en cualquier caso al cumplimiento de la superficie mínima establecida por la unidad mínima de cultivo o a la que se debe establecer como parcela mínima en Núcleo Rural.

Artículo 7.2.5.—*Construcciones auxiliares*

Se admite la construcción de una edificación auxiliar destinada a garaje, con una superficie máxima de 45 m^2, de los que 25 m^2 no serían computables. Debe tenerse en cuenta que el artículo 3.2.2 establece que el porcentaje de superficie que no computa a efectos de edificabilidad es del 50%.

Artículo 7.2.7.—*NRUsos autorizables*

En el apartado correspondiente a Equipamientos se hace una referencia a los usos hoteleros de Nivel 2 en los núcleos de Tipo 1, sin que exista esta modalidad. Debe eliminarse.

Artículo 7.3.2.—*SNU Interés. Usos permitidos*

La ampliación de las viviendas existentes debe considerarse como uso autorizable, con el límite de superficie señalado en el PGO. Lo mismo cabe decir para los usos hosteleros.

Artículo 7.3.3.—*SNU Interés. Usos autorizables*

La regulación de las quintanas tradicionales debe ajustarse a la definida en el artículo 124 del TROTU. Debe simplificarse la exigencia de documentación.

Artículo 7.3.5.—*SNU Interés. Usos prohibidos*

La referencia correcta a las quintanas es el artículo 7.3.3.

Artículo 7.3.2.—*SNU Protección Paisajística en Pendiente. Usos permitidos*

La ampliación de las viviendas existentes debe considerarse como uso autorizable, con el límite de superficie señalado en el PGO.

Artículo 7.7.1.—*SNU Forestal en Pendiente. Usos permitidos*

La ampliación de las viviendas existentes debe considerarse como uso autorizable, con el límite de superficie señalado en el PGO. Lo mismo cabe decir para los usos hosteleros.

Informes sectoriales

Por último deberá tenerse en cuenta el condicionado ambiental de la Declaración Ambiental, formulada sobre el PGO de Sariego, mediante resolución de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras de fecha 7 de febrero de 2007. Igualmente, deben incorporarse las observaciones incluidas en los informes emitidos con fecha 13 de febrero de 2007 por la Dirección General de Carreteras, con fecha 19 de enero de 2007 por la Dirección General de Comercio, Autónomos y Economía Social, y con fecha 28 de febrero de 2007 por el Servicio de Patrimonio Histórico y Cultural de la Consejería de Cultura.

Contra este Acuerdo los particulares interesados podrán interponer Recurso contencioso-administrativo en el plazo de 2 meses, a partir del día siguiente al de su notificación, ante el Tribunal Superior de Justicia de Asturias, de conformidad con lo previsto en el art. 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y el 26 de la Ley 2/95, de 13 de marzo, sobre el Régimen Jurídico de la Administración del Principado de Asturias. No obstante, en el plazo de un mes podrá interponerse el recurso potestativo de reposición ante ese mismo órgano, de conformidad con lo establecido en el artículo 107 y siguientes de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/99, de 13 de enero.

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

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

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

En Oviedo, a 9 de abril de 2007.—El Jefe del Servicio de la Secretaría de la CUOTA.—6.388.

Anexo

PLAN GENERAL DE SARIEGO, 2006. NORMATIVA

TITULO 1: GENERALIDADES

1.1.—*NATURALEZA DEL PLAN GENERAL*

El presente Plan General tiene la condición de Plan General Municipal de Ordenación de acuerdo con lo previsto en el artículo 57 del Texto Refundido de las Disposiciones Vigentes en el Principado de Asturias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (A partir de aquí designado por el acrónimo TRLOTU).

Su ámbito territorial está constituido por el conjunto del término municipal de Sariego, incluida cualquier zona del mismo que pudiera estar sometida a legislaciones específicas.

De acuerdo con lo previsto en la normativa el presente Plan General de Ordenación constituye la norma urbanística básica de la que se dota al municipio. En su razón, todos los planes que lo desarrollen y cualquier tipo de actuaciones que se verifican sobre su territorio observarán y se ajustarán a sus prescripciones.

1.2.—*VIGENCIA*

El Plan General entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias. Respecto a las Normas Urbanísticas y las Ordenanzas que contiene, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.

Su vigencia será indefinida, según lo previsto por el artículo 98 del TRLOTU, sin perjuicio de las posibles modificaciones o revisión que, de acuerdo con las prescripciones de estas Normas y con la legislación general del Estado y Comunidad Autónoma pudieran aprobarse.

El presente Plan General deroga y sustituye la totalidad del planeamiento urbanístico del concejo de Sariego, que estuviera vigente a su entrada en vigor, fundamentalmente las Normas Subsidiarias y Complementarias de Ordenación Municipal que estaban vigentes desde su publicación en el BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias de 29 de julio de 1999,en los términos previstos por esta Normativa, muy en particular por los artículos 1.7 a 1.9 de este Título 1.

1.3.—*EFECTOS*

Conforme a lo previsto en los artículos 103 a 107 del TRLOTU y demás legislación vigente el presente Plan Territorial Especial es público, ejecutivo y obligatorio.

La publicidad entraña el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de los documentos que lo constituyen en ejemplar debidamente diligenciado, que estará a su disposición en una dependencia municipal habilitada al efecto durante las horas de oficina y abierta como mínimo 4 horas al día, durante los días hábiles.

La ejecutividad, posibilita la ejecución del planeamiento en los términos expresados en la normativa vigente. También conlleva directamente o a través de la aprobación de los planes o la delimitación de las unidades de actuación por el sistema de expropiación, la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificaciones existentes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbre según lo previsto por el artículo 104 del TRLOTU.

La obligatoriedad entraña los efectos que señala el artículo 105 del TRLOTU, sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de lo dispuesto en los artículos 106 y 107 sobre usos provisionales y edificios fuera de ordenación.

1.4.—*REVISION DEL PLAN GENERAL*

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

El Plan General será revisado, en todo caso, una vez transcurridos 8 años contados desde la fecha de su aprobación definitiva. No obstante en esta fecha lo que se preceptúa es un análisis de globalidad del Plan General, que podrá determinar la innecesariedad de la revisión y llevar a proceder a una simple actualización del mismo, conforme al modelo procedimental que mejor se adecue a tales circunstancias.

El Plan General podrá ser revisado antes de transcurrido dicho plazo cuando se produzca uno cualquiera de los supuestos siguientes:

a) La afección del Plan General, por la determinaciones establecidas por una Directriz Territorial o Plan Director Territorial sin que sea suficiente para mantener la congruencia urbanística la simple aplicación del artículo 29 o 39 TRLOTU.

b) El cambio de los textos legales básicos urbanísticos, o la aparición de otros nuevos con determinaciones que hagan conveniente o necesaria la revisión sin que baste la simple adaptación a la nueva normativa.

c) El cambio con respecto a lo previsto en el Plan General de los índices básicos (crecimiento de población o de empleo, de la capacidad económica municipal, etc.) de una entidad tal que requiera una variación del Plan para la que no sea suficiente la realización de modificaciones puntuales al mismo.

d) La aparición de factores o determinaciones nuevas que, necesariamente, deban ser incluidos en el Plan General y que tengan tal incidencia sobre la estructura del mismo como para requerir adicionalmente su revisión.

e) La evolución en los valores sociales cuando haga insuficientes las previsiones de espacios públicos u otros equipamientos contenidos en el Plan General.

1.5.—*MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL*

Sin perjuicio de todo lo anterior, en cualquier momento se podrán realizar modificaciones aisladas de los elementos y determinaciones del Plan General teniendo en cuenta los siguientes condicionantes:

1. La modificación no podrá encubrir una revisión del Plan General, tal como nos marca el artículo 99 TRLOTU, es decir, no podrá suponer la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, sin perjuicio de la posibilidad de cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo y de elementos de la estructura general.

2. Podrán considerarse específicamente como variaciones admisibles sin necesidad de tramitar la revisión simultánea del Plan General, las siguientes:

a) La modificación de la calificación de un determinado equipamiento pasando a otro distinto como consecuencia de la variación en sus necesidades con respecto a las previsiones del Plan General. Todo ello sin perjuicio del adecuado cumplimiento del artículo 101 TRLOTU.

b) El cambio de calificación de las Unidades de Actuación cuyas circunstancias así lo permitan, condicionado a la presentación de garantías de ejecución al Ayuntamiento.

c) El cambio en los medios de obtención de suelo destinado a sistemas generales.

d) La modificación de la clasificación y(o) calificación del suelo categorizado como de Reserva de Infraestructuras cuyo uso, una vez ejecutadas éstas, no hubiera sido necesario. Esta modificación solo podrá tramitarse una vez haya sido ejecutada la infraestructura en cuestión, con paso, en su caso, de la categorización de los terrenos a la de los limítrofes.

d) El paso del suelo de Tolerancia Industrial a Suelo Residencial.

e) Toda aquella posibilidad de variación de planeamiento que figure propuesta bajo ciertas circunstancias en la normativa o en las fichas urbanísticas y a la que no se les asigne otro procedimiento particularizado.

No será necesario, por contra, el procedimiento de modificación para la integración en una determinada unidad de la ejecución del sistema viario delimitador que pueda ser realizado opcionalmente, por dos unidades colindantes, con la correspondiente incidencia en el aprovechamiento atribuible a cada una de ellas.

En el proyecto de modificación deberá justificarse debidamente la conveniencia de su realización, y calcularse todos los parámetros que experimenten variación, muy particularmente el aprovechamiento tipo.

La tramitación de las modificaciones de planeamiento estará sujeta a lo dispuesto en los artículos 86 a 88 del TRLOTU.

En todo caso, la documentación del proyecto de modificación deberá tener el grado de definición necesario y, en particular, deberá contener un estudio de su incidencia sobre las previsiones contenidas en el resto del Plan General y una justificación sobre la posibilidad de efectuarse sin necesidad de recurrir a la revisión del Plan, siempre y cuando respecto a esta necesidad de estudio la modificación, por su amplitud territorial, haga precisa tal exigencia.

1.6.—*NORMAS Y CRITERIOS DE INTERPRETACION DEL PLAN GENERAL*

La interpretación del Plan compete al Ayuntamiento de Sariego, sin perjuicio de las facultades del Principado de Asturias y de las funciones del Poder Judicial.

Los distintos documentos de este Plan General se interpretarán conforme a su espíritu, criterios y finalidades tal como aparecen escritos en la Memoria y demás documentos expositivos, interpretados en cada caso por la Corporación previos los asesoramientos que considere pertinentes y los informes técnicos municipales.

1. En los casos de discrepancia aparente entre los distintos documentos del Plan General se seguirá, salvo casos evidentes de errata o error en los que no se tendrá en cuenta el documento en que éste se produzca, la siguiente escala de prioridades:

a) Prioridad del Informe de Alegaciones con respecto a los restantes documentos del Plan General.

b) Prioridad de los documentos normativos escritos con respecto a los planos en general, excepto lo dispuesto en c y de documentos normativos y planos con respecto a la memoria.

c) Prioridad de las representaciones grafiadas con respecto a las descripciones escritas en el caso de las delimitaciones de áreas de planeamiento y de las entidades inventariadas.

d) Prioridad de la representación fotográfica de las entidades inventariadas con respecto a los planos o referencias parcelarias en cuanto a la fijación de su emplazamiento.

e) Prioridad de las cotas sobre las líneas en el caso de los planos.

f) Prioridad de los planos de menor escala con respecto a los de mayor escala (Prioridad del 2.000 sobre el 3.000 y de éste sobre el 6.000 y así sucesivamente).

2. Las representaciones parcelarias recogidas en el Plan General tienen carácter aproximado, al estar georeferenciadas a partir de una base cartográfica diferente a la del Principado de Asturias y solo aproximadamente coincidente con ella, como es la del Catastro de Rústica. En consecuencia, cuando la línea de delimitación del tratamiento urbanístico se superpone aproximadamente con los límites parcelarios representados en los planos debe entenderse que se pretende intencionadamente hacer coincidir la línea con la separación entre parcelas e interpretarse el PGO en consecuencia.

3. En los casos de duda o imprecisión prevalecerá:

a) La solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de equipamiento comunitario.

b) La solución que produzca para su realización menor participación en el coste total por parte del Ayuntamiento y menor necesidad del recurso a las Contribuciones Especiales.

4. En los casos en que la normativa de este Plan General se remita a documentos normativos vigentes a la fecha de su aprobación definitiva y posteriormente derogados, se trasladará la referencia a los que los hayan substituido, caso de existir éstos.

5. En las Unidades de planeamiento de cualquier tipo, en los casos en que al ejecutarse aparezcan desviaciones en los valores de sus parámetros con respecto a los indicados en su ficha, se utilizará cuando exista como punto de partida para el ajuste de los mismos a la situación real un parámetro denominado parámetro base que es, en su caso, señalado mediante subrayado en la ficha correspondiente.

Los demás parámetros de la Unidad derivarán, bien de la medición real sobre el terreno, bien de operación numérica escalonada a partir de dicho parámetro base y (o) de la medición real.

6. En los casos en que no se encuentre señalado en la ficha correspondiente el parámetro base se utilizarán para su señalamiento los siguientes criterios:

a) La superficie de la Unidad no será nunca el parámetro base, utilizándose en todos los cómputos urbanísticos la dimensión real del conjunto de las parcelas o fragmentos incluidos en la misma obtenida mediante medición de los terrenos.

b) En las Unidades de Actuación ordenadas según alineaciones para las que el Plan General represente un esquema de ordenación, la edificabilidad de la unidad será la que resulte de aplicar conjuntamente dicho esquema y el resto de la normativa del Plan General a la situación real según la interpretación de los servicios técnicos municipales.

c) En las Unidades de Suelo Industrial se aplicará la Normativa General a las dimensiones reales de los terrenos.

1.7.—*CONDICIONES DE EDIFICACION FUERA DE ORDENACION*

Las edificaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General y cuyas características urbanísticas no coincidan con las especificadas por éste no por ello quedarán categorizadas como fuera de ordenación a los efectos de la aplicación del artículo 107 y concordantes del TRLOTU salvo que se diera uno de los siguientes supuestos:

a) Estar ubicadas en lugares a desarrollar mediante el Sistema de Expropiación.

b) Estar ubicadas en áreas afectadas por la ejecución de nueva red viaria fundamental o en espacios libres de uso público aunque no se propusiera para su ejecución el Sistema de Expropiación.

c) Estar situadas en forma que impidan la realización de edificaciones nuevas acordes con el Plan General, bien sea porque el planeamiento imponga la edificación conjunta de varias parcelas, o bien por exigencias del proceso de reparcelación.

d) Estar explícitamente señaladas como fuera de ordenación en el Plan General.

e) Estar situadas en Suelo No Urbanizable de Especial Protección a excepción de las viviendas a las que no sea aplicable el apartado e de este artículo.

f) Haber sido construidas con posterioridad al 1 de enero de 1966, sin licencia o incumpliendo gravemente las condiciones de concesión de la misma.

Estarán no obstante sujetas a las limitaciones de volumen previstas por el Plan General y marcadas en los planos correspondientes caso de demolición y nueva edificación.

1.8.—*CONDICIONES DE USOS FUERA DE ORDENACION*

Los usos correspondientes a actuaciones erigidas con anterioridad a la aprobación de este Plan General y que resultaran disconformes con los en él propuestos no estarán considerados como fuera de ordenación, rigiéndose por las mismas determinaciones señaladas anteriormente para las edificaciones.

La situación de fuera de ordenación se producirá en particular para los usos de Industria y Recreativo que no cumplieran las condiciones de su especificación respectiva y los baremos de contaminación marcados en el Título 4.

Asimismo se considerarán usos fuera de ordenación sometidos a las limitaciones expuestas en el artículo 107 del TRLOTU todos los usos que infringieran los

niveles ambientales señalados en 4.1 y 4.2 reiterándose expresamente su carácter de fuera de ordenación.

1.9.—*ADAPTACION A LA NORMATIVA VIGENTE*

1. En los edificios e instalaciones construidos según la normativa anteriormente vigente y que no deban ser considerados fuera de ordenación con arreglo a lo dispuesto en 1.7 y 1.8 serán autorizables todas las obras y usos permitidos en la zona en que se ubiquen según esta normativa.

2. No obstante, si estuviera prevista la expropiación, demolición del inmueble o erradicación del uso antes del plazo de 15 años, el otorgamiento de la licencia quedará condicionado a la renuncia del mayor valor que a efectos expropiatorios pueda derivarse de las obras cuya autorización se solicite.

1.10.—*DOCUMENTOS QUE COMPRENDEN ESTE PLAN GENERAL*

El Documento de Aprobación Provisional del Plan General de Sariego está organizado en los siguientes volúmenes encuadernados en formato Din A4.

Tomo 1. Memoria y Estudio Económico-Financiero.

Tomo 2. Normativa.

Tomo 3. Fichas Urbanísticas de Unidades de actuación.

Tomo 4. Fichas de Elementos Arquitectónicos Inventariados

Tomo 5. Fichas de Lugares y Elementos Arqueológicos.

Tomo 6. Fichas de Hórreos y Paneras.

Tomo 7. Evaluación Ambiental del PGO.

A su vez los planos están concentrados en un solo Volumen: Tomo 7 Planos encuadernado en formato Din A3, ordenados de la siguiente manera:

Planos de Suelo Urbano de Vega y San Román. E 1/ 2.000.

Planos de Suelo Urbano y Núcleos Rurales. E 1/ 3.000.

Planos de Clasificación y Calificación. E 1/ 6.000.

TITULO 2: CONDICIONES DE DESARROLLO, EJECUCION Y CONCESION DE LICENCIAS

2.0.—*PREAMBULO*

En la primera parte de este Título (2.1) se expresan las líneas directrices que regirán el desarrollo del Plan General según las diferentes clases de suelo y los distintos instrumentos legales de desarrollo y ejecución.

En la parte intermedia se exponen las condiciones generales que regirán en la concesión de licencias. (2.2)

Por último, en el Capítulo 2.3 se expresan las líneas directrices generales que regirán el mantenimiento del patrimonio edificatorio preexistente.

Capítulo 2.1.—*DESARROLLO DEL PLAN GENERAL SEGUN CLASES DEL SUELO*

2.1.1.—*DESARROLLO DEL PLAN GENERAL*

El desarrollo y ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares, y de la cooperación de los organismos competentes de la Administración Autonómica y Central.

2.1.2.—*ESTRUCTURACION Y CLASIFICACION DEL SUELO*

El territorio del municipio de Sariego se estructura mediante la clasificación del suelo, los sistemas de comunicaciones, los espacios libres, los equipamientos comunitarios y la asignación a las diferentes zonas de los usos globales y la intensidad de los mismos.

Por su distinta disposición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, este Plan General divide el suelo de la totalidad del municipio con arreglo a los siguientes criterios:

1. Suelo Urbano, que comprende la parte del área históricamente ocupada por el desenvolvimiento de los principales poblamientos del concejo para cuyo tratamiento urbanístico resulta insuficiente la categorización de Núcleo Rural.

2. Suelo Urbanizable que comprende ciertas áreas del concejo seleccionadas en función de la adecuación de esta figura urbanísticas para su desenvolvimiento edificatorio.

3. Suelo No Urbanizable que comprende los terrenos no incluidos en las otras clases de suelo .

El Suelo No Urbanizable puede ser subdividido en las dos siguientes categorías:

a) Aquél formando parte de los poblamientos del concejo a los que el Plan General categoriza como núcleos rurales.

b) Aquel que deba incluirse en esta clase por estar sometido en aplicación del Plan General a algún régimen de protección incompatible con su transformación o desarrollo urbanístico, en razón de alguna de las razones siguientes:

b1. De sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales.

b2. De otros condicionamientos fisiográficos tales como los topográficos.

b3. De su afección por riesgos naturales.

b3. De su afección por limitaciones o servidumbre para la protección del dominio público.

b4. Asimismo constituye Suelo No Urbanizable aquél que el planeamiento considere necesario preservar por su valores potenciales agrícola o ganadero o por sus riquezas naturales.

2.1.3.—*INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL EN FUNCION DE SU CLASIFICACION Y SU PROGRAMA DE ACTUACION*

1. El suelo urbano se subdivide, en cuanto a su gestión urbanística, en suelo de ejecución directa o suelo de ejecución mediante Unidades de Actuación.

a) En el suelo urbano de ordenación directa, el Plan General precisa la ordenación del suelo en forma pormenorizada, definiendo en su caso las alineaciones u otros condicionantes que sean del caso.

b) En el suelo urbano de ordenación mediante Unidades de Actuación el Plan General estructura los terrenos en diferentes Unidades de Actuación a cada una de las cuales asigna una ficha en la que se marcan particularizadamente las condiciones de su desarrollo, normalmente condicionado a la tramitación de un Estudio de Detalle al que se adaptarán los posteriores proyectos de urbanización y arquitectura. Fija asimismo la sectorialización y el aprovechamiento medio.

2. En el suelo urbanizable, el Plan General determina los sectores de desarrollo de planes parciales y los elementos fundamentales de la estructura de cada sector, fija el aprovechamiento medio, define en su caso los sistemas generales, asignándolos, si procede, a cada sector o Unidad de Actuación, regula genéricamente los diferentes usos globales y sus niveles sectoriales y da las indicaciones complementarias necesarias, para su ordenación y diseño, en cada caso concreto

3. El Suelo No Urbanizable se diferencia, a los efectos de su desarrollo, en suelo de Núcleo Rural y resto del Suelo No Urbanizable.

a) El suelo de Núcleo Rural se subdivide a su vez en Suelo de Núcleo Rural Consolidado, desarrollable solo mediante operaciones de reforma interior y rehabilitación y resto del Suelo de Núcleo Rural.

b) Este último puede ser considerado subdividido en suelo desarrollable mediante Agrupaciones Rurales y suelo de ejecución directa.

En el suelo de Núcleo Rural desarrollable mediante Agrupaciones Rurales será preceptiva para su desarrollo y ejecución la realización de una Ordenación de Volúmenes adaptada en su caso a los condicionantes y esquema de ordenación representados en el plano correspondiente del Plan General.

c) El resto del Suelo No Urbanizable se desarrollará de acuerdo con lo previsto en su normativa específica, sin perjuicio de la realización cuando fuera procedente de planes especiales de sistemas generales, protección del medio ambiente o cualquier otro tipo dentro de lo previsto por estas normas urbanísticas y por el TRLOPU.

2.1.4.—*DESARROLLO DE LAS PREVISIONES DEL PLAN GENERAL EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE*

1. Las áreas de suelo urbano no comprendidas en Unidades de Actuación se configurarán como actuaciones directas en suelo urbano.

En ellas se considera consolidada su situación catastral y únicamente se llevarán a cabo operaciones aisladas de nueva construcción sobre solares vacantes o de renovación o sustitución de la edificación existente.

2. Los terrenos incluidos en este tipo de suelo tienen la condición de solares y por lo tanto no es necesario para la edificación más requisito que la obtención de la correspondiente licencia. Si la urbanización de estas zonas no alcanzara los niveles definidos en estas Normas Subsidiarias será necesaria la redacción de Proyectos de Urbanización que, en función de la importancia de las obras en ellos contenidas, podrán constituir un anexo del proyecto de edificación y tramitarse simultáneamente o por el contrario tramitarse como documento independiente con arreglo a las condiciones señaladas en el artículo 89 del TRLOTU.

3. En las áreas de Suelo Urbano comprendidas en Unidades de Actuación y en el Suelo Urbanizable habrá de estarse a lo preceptuado en el TRLOTU y disposiciones concordantes y a lo previsto en la correspondiente ficha de actuación, que vincularía las condiciones de la actuación particularizada en cuestión.

En general y salvo observación expresa en contrario para cada una de la fichas:

a) Será preceptiva la realización de un Estudio de Detalle cuando se trate de Suelo Urbano o de un Plan Parcial si se trata de Suelo Urbanizable, que comprenda el total de cada Unidad de Actuación.

El Estudio o Plan Parcial habrán de adaptarse al esquema contenido en el plano de Suelo Urbano y Urbanizable del Plan General en que figure representada la Unidad con el grado de conexión que especifique su ficha.

b) Para el justo reparto de cargas y beneficios y la elección del sistema de actuación, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el TRLOPU. Para su desarrollo, si el Sistema de Actuación no está definido en la ficha, se seguirán, por este orden, los Sistemas de Compensación y Cooperación, éste último mediante reparcelación si procede.

c) En cuanto a plazos para edificación, salvo los específicos de las unidades, se establecen los derivados de la vigencia del Plan General pudiendo ser alterados a la revisión del mismo.

d) Para los aspectos no definidos explícitamente en las fichas de cada Unidad de Actuación se estará, con carácter complementario, a lo dispuesto por las Normas Urbanísticas para la zona o tipo de suelo en que estén enclavados.

4. Las áreas de expropiación ya configuradas como Unidades de Actuación, a los efectos de los artículos 154 y siguientes del Reglamento de Gestión o los restantes supuestos expropiatorios de la legislación urbanística se ejecutarán mediante la utilización de la institución expropiatoria, con todo el alcance que la misma figura en la legislación urbanística y expropiatoria, sin perjuicio de que -si de las actuaciones realizadas resultaran fincas singularmente beneficiadas- se repercutan los costes entre los beneficiarios según lo previsto por la Ley.

5. Independientemente de lo anterior podrán realizarse planes especiales, incluso sin límite prefijado por el Plan General, para la ejecución de sistemas generales en suelo urbano o urbanizable, para el cumplimiento específico de alguna de las funciones que en él se indican o de cualquiera de las admitidas en el art. 67 y siguientes del TRLOPU y disposiciones concordantes y complementarias para este tipo de planeamiento. En estos supuestos estos planes, así como aquéllos que desarrollen sistemas en otras clases de suelo, se conceptuarían como de desarrollo de determinaciones del planeamiento general.

6. La ejecución de los Sistemas Generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales, en los términos que resultan del presente Plan General y de conformidad con la correspondiente ficha u ordenación específica.

2.1.5.—*DETERMINACIONES DE LOS DISTINTOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL*

Los planes especiales, estudios de detalle, planes parciales, ordenaciones y proyectos de urbanización, se ajustarán además de a lo previsto por las Leyes a las siguientes condiciones:

2.1.6.—*PLANES ESPECIALES*

1. Se redactarán planes especiales en suelo urbano, en los siguientes supuestos:

a) En todos aquellos casos en que sea considerado oportuno se redactarán planes especiales de protección para la conservación y valoración del patrimonio histórico y artístico o bellezas naturales, que podrán referirse a todos los aspectos aludidos en el artículo 78 del Reglamento de Planeamiento, y los propios del suelo urbano a que hacen referencia los artículos 67 y siguientes del TRLOTU.

b) Cuando sea pertinente, y según lo previsto en el artículo 72 TRLOTU y 86 del Reglamento de Planeamiento y para complementar este Plan General o cualquier plan especial podrán aprobarse catálogos con relaciones de monumentos y otros edificios, elementos singulares, jardines, parques naturales o elementos paisajísticos que deban ser objeto de especial protección así como relaciones de bienes concretos que, situados en cualquier tipo de suelo, deban ser objeto de conservación o mejora.

c) Para el desarrollo de los Sistemas Generales, cualquiera que sea la clasificación del suelo donde estén situados y adscritos, podrá procederse a la redacción del correspondiente Plan Especial y proyecto de urbanización, o solo este último, siempre que por sus características sea posible su ejecución sin necesidad de Plan Especial.

d) En cualquier otro de los supuestos previstos en la normativa vigente y la normativa del Plan General podrán asimismo realizarse planes especiales.

e) En ningún caso podrán los planes especiales modificar las directrices fundamentales ni la Estructura General del territorio previstas en el Plan General.

2. Los planes especiales de cualquier índole que sean deberán incluir entre sus determinaciones, además de las que le son propias en virtud de su objeto, aquellas otras que se consideren precisas por el Ayuntamiento para un mejor cumplimiento de los artículos 67 y siguientes del TRLOTU.y disposiciones concordantes del Reglamento de Planeamiento.

3. Los planes especiales contendrán la documentación necesaria para justificar, desarrollar y precisar todos los extremos a que se refieran.

2.1.7.—*ESTUDIOS DE DETALLE Y PLANES PARCIALES*

1. Tanto los Estudios de Detalle como los Planes Parciales estarán a lo dispuesto en los artículos 70, 80 y 92 TRLOTU y en el futuro Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias.

Los Planes Parciales contendrán las determinaciones exigidas por los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico o artículos correspondientes del futuro Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias y la documentación .

Los Planes Parciales contendrán las documentación exigida por los artículos 57 al 64 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico o artículos correspondientes del futuro Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias y la documentación.

Los Estudios de Detalle que desarrollen Unidades de Actuación contendrán con carácter complementario los documentos indicados en su ficha entre los que deberán estar los precisos para justificar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios de:

— Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.

— Redes de abastecimiento de agua, riego e hidratantes contra incendios.

— Red de alcantarillado.

— Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

— Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el plan.

— Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede.

— Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicio existentes y otras.

Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan.

2. Los Estudios de Detalle y Planes Parciales tendrán por objeto desarrollar, en suelo urbano y urbanizable respectivamente, las directrices del Plan General mediante la ordenación detallada y completa del área afectada por cada uno de ellos.

3. En ningún caso podrán utilizarse los Estudios de Detalle o Planes Parciales para producir los siguientes resultados:

a) Aumentar la volumetría asignada por el Plan General o Planes Parciales a la zona concreta cuyo volumen edificable se reordene.

b) Disminuir las superficies de suelo libre o equipamiento en planta baja o aumentar la ocupación del suelo en planta baja.

c) Aumentar la altura máxima asignada por el Plan o cambiar la tipología por otra diferente a la asignada por el Plan.

4. Deberán ser objeto de justificación explícita que tienda a demostrar su carácter beneficioso para el interés público cuando produzcan los siguientes resultados:

a) Aumentar la altura media de la zona a ordenar con respecto a la asignada por el Plan.

b) Aumentar las superficies destinadas a aparcamientos.

c) Aumentar la utilización del subsuelo.

d) Disminuir las distancias de la edificación a linderos.

5. Con respecto a la ordenación urbanística que proponen, los Planes Parciales y Estudios de Detalle comprenderán como mínimo los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de la conveniencia y procedencia de las soluciones adoptadas.

Cuando se modifique la volumetría y sin perjuicio de lo previsto en el apartado 4 deberá compararse la asignación de volúmenes con la obtenida aplicando las prescripciones del Plan, demostrando que no se incrementa dicha volumetría. Deberá asimismo demostrarse que no aumenta la densidad de vivienda de la zona en cuestión

b) Planos en que queden perfectamente reflejados en su caso las alineaciones y rasantes y (o) la asignación de volúmenes además de adaptarse a las condiciones de la ficha correspondiente de este Plan general.

2.1.8.—*ORDENACIONES DE VOLUMEN*

Las parcelas catastrales sitas en Suelo No Urbanizable en las que, según las prescripciones del Plan General pueda edificarse mas de una vivienda se gestionarán mediante la tramitación de Agrupaciones Rurales.

Las Agrupaciones Rurales en suelo No Urbanizable requerirán para su desarrollo la realización y tramitación de Ordenaciones de Volumen que tendrán, aunque con una mayor simplicidad, características análogas a los Estudios de Detalle.

Las Ordenaciones de Volumen son documentos técnicos que constan de:

1. Documento de ordenación de la edificación en que figuran representados los elementos urbanísticamente relevantes: Subdivisión de la Agrupación Rural en parcelas. Trascripción en su caso del área de movimiento de las edificaciones a desarrollar . Organización de los accesos y de los Servicios Urbanísticos. Ubicación en su caso de los terrenos de cesión para acceso a las fincas limítrofes.

Las Ordenaciones de Volumen tendrán los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de la solución adoptada.

b) Plano de emplazamiento a E 1/3.000 que tome como base los planos de este Plan General.

c) Planos de la Ordenación a escala de cómo mínimo 1/250 con clinometría de equidistancia 0,5 m.

2. Solicitud de parcelación urbanística congruente con la Ordenación, constando de:

a) Estado de dominio y cargas, con certificado expedido por el Registro de la Propiedad.

b) Referencia al tratamiento urbanístico que el Plan General asigna a la finca y justificación de la congruencia con el mismo.

c) Descripción de la finca existente, y de cada una de las nuevas parcelas con expresión de sus respectivas superficies.

d) Plano acotado a escala mínima de 1/500 en que se sitúen los linderos de la finca matriz y se representen los elementos naturales y constructivos existentes.

e) Plano de parcelación a la misma escala.

f) Certificación catastral en la que conste la superficie de la parcela y su valoración a efectos fiscales.

Las Ordenaciones de Volumen tendrán la misma tramitación que los Estudios de Detalle, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 92 del TRLOTU.

2.1.9.—*PROYECTOS DE URBANIZACION*

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general o de desarrollo y estarán a lo dispuesto en los artículos 70, 80 y 92 TRLOTU y en el futuro Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias.

Hasta tanto no sea vigente el futuro Reglamento o para los aspectos no previstos en él regirá lo siguiente:

1. Los proyectos de urbanización se ajustaran a las prescripciones de este Plan General y en ningún caso, podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación ni modificar las previsiones del planeamiento al que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

2. Cuando las adaptaciones de detalle anteriormente aludidas supongan alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto o variación del aprovechamiento tipo, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Planeamiento.

3. Las obras de urbanización a incluir en los correspondientes proyectos de urbanización, que como tales no necesitaran licencia municipal cuando tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, serán como mínimo las siguientes:

a) Pavimentación de calzadas, incluidas todas las operaciones previas a la misma, incluidas calles peatonales, construcción y encintado de aceras o solución alternativa aceptada por el Ayuntamiento, equivalente a estos efectos, aceras y aparcamientos que sean considerados como dotacionales por el planeamiento específico, redes peatonales, proyectos de jardinería, de espacios libres y zonas ajardinadas, canalizaciones que debe construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios, así como de las demás obras de viabilidad necesarias para la plena puesta en servicio del viario: señalización, semaforización.

b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales, que incluirá si procediera, la proporción que le afecte de la correspondiente estación depuradora.

d) Red de alumbrado público.

e) Suministro de energía eléctrica, incluidas las redes de conducción y distribución, alumbrado público y demás servicios exigidos por el planeamiento correspondiente.

f) Jardinería en el Sistema de espacios libres, el correspondiente a cada figura urbanística de desarrollo.

4. Los proyectos de urbanización comprenderán como mínimo los documentos siguientes:

a) Copia oficial de los documentos del Plan General en lo que afecta al proyecto que se pretende ejecutar.

b) Plano debidamente acotado en el que se fijen los límites del área afectada por el Plan. En este plano se reflejarán también la situación de las obras, los espacios, viales, parques y jardines motivo de cesión al Ayuntamiento y los que queden propiedad del Ayuntamiento.

c) Memoria descriptiva de las características de las obras.

d) Plano de situación, proyectos y detalle.

e) Pliegos de condiciones técnicas y económicas administrativas de las obras y servicios.

f) Presupuesto con sus correspondientes mediciones de obra y cuadros de precios descompuestos.

En los Pliegos de Condiciones deberán figurar los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que por el Ayuntamiento se juzguen necesarias para la perfecta ejecución de las mismas.

Los proyectos de urbanización de iniciativas privadas deberán contener la documentación a que hace referencia el artículo 83 TRLOTU.

Capítulo 2.2.—*CARACTERISTICAS DE LAS LICENCIAS*

2.2.—*CONDICIONES DE LAS LICENCIAS: ACTOS SUJETOS A LICENCIA*

Estarán sujetos a previa licencia a los efectos de la aplicación de este Plan todas los actos de edificación y uso del suelo y subsuelo a los que se refiere el artículo 228 del TRLOTU.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanístico.

A estos efectos, solamente se conceptuarán como obras menores aquellas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones de todas clases.

En ningún caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, los cierres de muro de fábrica de cualquier clase, las intervenciones en edificios declarados bienes de interés cultural y catalogados, los grandes movimientos de terrenos, la tala masiva de arbolado o la implantación de casetas de aperos o equivalentes en fincas en que no existan viviendas edificadas.

Las licencias estarán a lo dispuesto en los artículos 2.2.1 a 2.2.2 de esta Normativa Urbanística y del Anexo A.

PARTICULARIZACION DE LOS ACTOS SUJETOS A LICENCIA

En cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 228 del TRLOTU se definen por este Plan General como actos sujetos a licencia los siguientes:

a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de nueva planta de todas clases, incluido el montaje de construcciones prefabricadas, hórreos, silos y demás.

b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

c) Las obras de modificación o reforma, sin ampliación, que afecten a la estructura o al aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

d) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso y las de primera adecuación de locales para su uso.

e) La demolición de las edificaciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente, incluido el desmontaje de construcciones prefabricadas, hórreos y demás

f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el artículo 58 LS.

g) La construcción de cierres de fincas exceptuados los vegetales.

h) Las obras de instalación de servicios públicos, incluidos transformadores y líneas generales de energía eléctrica y los parques eólicos.

i) La instalación de cementerios de vehículos y de almacenaje de desechos.

j) Los movimientos de tierra tales como desmontes, explanación, excavación, terraplenado, depósitos de materiales y extracción de áridos salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado en cuyo caso los movimientos de tierra citados deberán adecuarse exactamente a lo previsto en el proyecto en cuestión.

k) Las parcelaciones urbanísticas en los términos expresados por el artículo 189 y concordantes del TRLOTU y por este Plan General.

l) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

m) Los usos de carácter provisional a que se refiere el art. 106 del TRLOTU.

n) El uso de suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

o) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general, sin realizarse simultáneamente obras de reforma o ampliación.

p) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso al que se destine el subsuelo, dentro de las limitaciones de usos del subsuelo que se señalen en los apartados específicos de estas ordenanzas.

q) La tala, quema o destrucción por cualquier otro medio de árboles formando masa arbórea, o bien de ejemplares singulares de cualquier especie.

r) La instalación de rótulos o carteles de publicidad o de otro tipo y siempre que los mismos sean autorizables de conformidad con su propia normativa.

s) La instalación de rótulos o carteles vinculados a edificaciones y visibles desde la vía pública y siempre que los mismos sean autorizables de conformidad con su propia normativa.

2.2.2.—*LICENCIAS DE OBRAS MENORES*

Tendrán consideración de obras menores las que, en virtud de su naturaleza o su escasa trascendencia urbanística, apreciada por el Ayuntamiento asesorado por sus servicios técnicos, puedan ser aprobadas mediante trámite abreviado de concesión de licencias, independientemente de que en algunas de ellas sea preceptivo oficio de dirección de técnico de grado medio, proyecto de técnico superior, o cualquier otro documento semejante.

De conformidad con el artículo 228 del TRLOTU solamente se conceptuarán como obras menores aquellas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones de todas clases. En ningún caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, los cierres de muro de fábrica de cualquier clase, las intervenciones en edificios declarados bienes de interés cultural y catalogados, los grandes movimientos de terrenos y la tala masiva de arbolado.

Podrán tramitarse como obras menores las siguientes:

1. En locales con apertura anterior y sin cambiar el uso (o viviendas con cédula de ocupación):
   1.1. Proyectos de decoración (dentro de las limitaciones que la propia Ley les impone).
   1.2. Modificaciones de distribución de aseos (con planos).
   1.3. Derribos de tabiquería interior (que no supongan ampliación de superficie del local o vivienda) con planos.
   1.4. Colocación de mamparas (con planos).
   1.5. Instalación de rótulos, banderolas, toldos, etc. vinculados al propio establecimiento.
   1.6. Construcción de marquesinas (con proyecto de técnico competente).
   1.7. Sustituciones de cubierta, sin modificar estado anterior (con proyecto de técnico competente).
   1.8. Modificaciones de fachada; huecos, escaparates, balcones, repisas y otros elementos (con proyecto del técnico competente en cada caso) en edificios no incluidos en catálogo.
   1.9. Rejas de seguridad, persianas, etc.
2. Reparaciones y restituciones en general:
   2.1. De instalaciones de: saneamiento, fontanería, electricidad, calefacción, etc.
   2.2. De solados, alicatados, pintura y revestimientos en general (con aparejador si necesita andamio en vía pública).
   2.3. De falso techo de escayola.
   2.4. De carpintería interior o exterior.
   2.5. De retejado de cubiertas siempre que pueda afectar a la vía pública (con aparejador)
   2.6. De elementos deteriorados o alterados.
   2.7. De obras de fábrica, (no modificación de los elementos existentes).
   2.8. De vidriería, etc.
3. Obras que afectan a zonas públicas o abiertas:
   3.1. Construcción de rebajes de acera, previo permiso de vado.
   3.2. Ocupación provisional de vía pública por contenedores, puestos ambulantes, etc.
   3.3. Construcciones provisionales en vía pública (estands, quioscos, etc.).
   3.4. Pozos y fosas sépticas que no afecten a lugares públicos, (con dirección de obras competentes en cada caso).
   3.5. Vallas de cierre de fincas, etc. (Con dirección de técnico competente). Salvo los cierres que, conforme a la legislación regional y a las normas del suelo no urbanizable de este Plan General, necesiten licencias de obras mayores.
   3.6. Cierres de finca tipo vegetal o mallazo, (que no precisen cesión de viales o que ya la tengan establecida).
   3.7. Grúas de obra (con los requisitos correspondientes)
   3.8. Instalación de vallas publicitarias u otro tipo de publicidad (con los requisitos correspondientes).
   3.9. Formación de jardines en parcelas abiertas, aceras, etc. (con dirección técnica, si hubiera lugar).
4. Obras tipo provisional en zona rural o no urbanizable (con plano de emplazamiento y parcela) y siempre y cuando la normativa del suelo no urbanizable de este Plan General no determine otra normativa diferenciada, pues en este caso habría que acudir a esta última.
   4.1 Instalación de silos, etc. (que no requieran instalaciones de saneamiento u otras), se exceptúan los hórreos que por sus circunstancias y a pesar de su naturaleza necesitan licencia de obras mayores.
   4.2 Tendejones abiertos, de elementos ligeros o desmontables (con limitación de tamaño 4x5).

En caso de duda, corresponderá al Ayuntamiento de Sariego la facultad de determinar si se trata o no de obras menores, exigiendo en cada caso los requisitos que estime convenientes. (Documentación técnica, planos, dirección de obra por técnico competente, certificación de seguridad y cumplimiento de medidas correctoras, etc.)

En particular no serán consideradas como obras menores las casetas de aperos que se pretendan realizar en fincas sitas en Suelo No Urbanizable salvo que exista ya en ellas una vivienda legalmente edificada.

Capítulo 2.3.—*REGULACIONES GENERALES SOBRE EL MANTENIMIENTO DEL PATRIMONIO EDIFICATORIO PREEXISTENTE*

2.3.1.—*DISPOSICIONES GENERALES*

1. Los propietarios de terrenos, instalaciones, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán conservarlas en estado de seguridad, salubridad y ornato público en los términos exigidos este Plan General y en general por la legislación aplicable a cada caso sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 110.2 de la Ley de Arrendamientos urbanos. ("El inquilino podrá realizar las reparaciones encaminadas a evitar daño inminente o incomodidad grave").

2. La vigencia y el control del deber de conservar las edificaciones corresponde al Ayuntamiento de Sariego, asistido directamente de la Policía Municipal y de los Servicios Municipales en el área de sus respectivas competencias.

El Ayuntamiento, asistido por sus servicios técnicos, tramitará y resolverá los expedientes incoados como consecuencia de las denuncias o informes sobre deficiencias de las construcciones.

2.3.2.—*PROCEDIMIENTO PARA EXIGIR EL DEBER DE CONSERVAR*

1. El procedimiento para exigir el deber de conservar podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquiera persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento.

2. Incoado el expediente, los servicios técnicos correspondientes evaluaran su contenido y, en su caso, practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:

a) Descripción de los daños denunciados y de cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.

b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.

c) Determinación del plazo de comienzo de las obras, que estará en relación con el carácter de las mismas, el de ejecución a ritmo normal y estimación de su carácter urgente.

Si la emisión del informe requiriese la entrada en edificación privada y ella no fuese permitida por el particular, el técnico lo pondrá de manera inmediata en conocimiento de la alcaldía, la cual recabará de la autoridad judicial la correspondiente autorización.

3. Emitido el informe técnico a que hace referencia el párrafo anterior, el Ayuntamiento, si lo considera, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndole un plazo máximo de 15 días hábiles para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.

Si la obra a ordenar por el Ayuntamiento requiriese informe favorable de la Comisión del Patrimonio Histórico Artístico, el Organo Municipal competente, previamente a la adopción de sus acuerdos, recabará el dictamen de dicha Comisión.

4. A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución al alcalde, para que si lo considera oportuno ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico.

La notificación de la resolución contendrá advertencia de que, trascurridos los plazos correspondientes, sin que se ejecuten las obras, se incoará expediente sancionador con imposición de multa, en cumplimiento del artículo 10.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en cuya resolución se señalará nuevo plazo de ejecución y advertirá que, de no cumplirse, se actuará subsidiariamente por el Ayuntamiento según lo previsto por la legislación administrativa vigente y el artículo 233 del TRLOTU.

También se advertirá en la notificación si la obra ordenada requiere licencia municipal, en cuyo caso, el interesado deberá solicitarla en el plazo que se le señale: entendiéndose que la no petición de licencia en dicho plazo equivale a la no realización de las obras a los efectos prevenidos en el párrafo anterior.

5. La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en el citado artículo 110.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

6. Notificado a los interesados el derecho a que hace referencia el apartado anterior, con expresión de los recursos pertinentes, y comprobado su incumplimiento, los servicios técnicos emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas, basado en la Tabla de Precios Unitarios Vigente.

Para el caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.

7. A la vista de este informe, la Alcaldía decretará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria. En el caso de urgencia las obras se llevarán a cabo conforme a lo establecido en el Pliego de Condiciones que figure en el oportuno concurso.

8. Simultáneamente, y como medida de cautela, decretará el cobro del importe 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.

9. Este decreto 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 trascurrido dicho plazo sin haberlo efectuado, se actuará por vía de apremio.

10. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía ordenará a la propiedad la adopción de las medidas daños y perjuicios a las personas o cosas necesarias para evitar

Si el propietario no cumpliese lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria.

11. En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica. Deberán asimismo especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras, cuyo control se llevará en la forma que se especifica en el apartado 1.1.15.

12. La concesión de licencias de obras de nueva planta, reforma, ampliación, derribo y vaciado, quedará supeditada al informe emitido, con base en los documentos técnicos aportados por el solicitante, justificativos de la adopción de las medidas adecuadas en relación con la seguridad del edificio o sus colindantes. El comienzo de las obras se pondrá en conocimiento del Ayuntamiento.

2.3.3.—*DE LA INSPECCION*

El control de su ejecución, en los aspectos mencionados, se realizará mediante inspecciones periódicas determinadas en la propia licencia, que se reflejarán en el Libro de Control de Inspección.

En cada visita de inspección se hará constar si las obras se ajustan o no a las condiciones establecidas en la licencia. Para el supuesto de disconformidad entre lo autorizado y lo ejecutado, se señalarán las obras a realizar, y, en caso de incumplimiento, se cursará de oficio la oportuna denuncia.

Si durante el trascurso de las obras se advirtiera la necesidad de realizar otras distintas a las ordenadas, el propietario deberá dar cuenta inmediata de ello al Ayuntamiento, para que por el Organo Municipal competente, previo informe técnico, se adopte la resolución que proceda.

Igual resolución se adoptará previa audiencia del propietario, cuando la necesidad de realización de obras complementarias sea advertida por los Servicios de Inspección Municipal.

Las hojas del Libro de Control e Inspección deberán ir suscritas por el Técnico Inspector con el "enterado" del Técnico Director de las obras, constructor o persona en que delegue. Las copias del mencionado libro se adjuntarán al expediente.

2.3.4.—*ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES: CONSIDERACIONES GENERALES*

La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá en los siguientes supuestos:

a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.

b) Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.

c) Circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición.

2.3.5.—*DAÑOS NO REPARABLES TECNICAMENTE POR MEDIOS NORMALES*

1. Se entenderá que los daños no son reparables técnicamente por los medios normales, cuando su reparación implique la necesidad de demoler y reconstruir los elementos estructurales del inmueble, entendiendo como tales los que tienen una misión portante y resistente.

2. Para que la necesidad de obras de las señaladas en el párrafo anterior implique la existencia legal de ruina, han de ser de importancia cualitativa suficiente en relación con la totalidad del inmueble.

3. Los informes técnicos que se emitan serán suficientemente detallados como para que se conozca con precisión dicha importancia, y el porcentaje cuantitativo de elementos estructurales que han de ser reconstruidos en relación con la totalidad de los existentes en el inmueble.

4. Normalmente, se entenderá que existe ruina cuando tal porcentaje se sitúe por encima de un coeficiente que represente el 40 % de la totalidad de los mismos.

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

a) Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos estructurales, que se cuantificará en las unidades métricas habituales, calculándose su proporcionalidad en relación al conjunto de los elementos estructurales en forma de tantos por ciento.

b) Asimismo, en forma porcentual se fijará para cada uno de los elementos, la proporción que deba ser reconstruida.

c) Estos porcentajes, multiplicados por los obtenidos en el apartado a) y sumados, darán la extensión de los daños respecto de la totalidad.

2.3.6.—*COSTE DE REPARACION SUPERIOR AL 50%*

Se entiende por obras de reparación las que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad, salubridad y uso normal.

1. El costo de reparación se determinará por una medición pormenorizada por unidades de obra de aquellas que deban ser reparadas, tomando como alcance de la reparación, las condiciones preexistentes al presunto estado de ruina.

2.El valor actual del edificio (Va) se obtendrá por aplicación de la siguiente fórmula:

$$Va = Vr \times Ce \times Cu$$

Siendo:

(Vr) El Valor de Reposición, que se calculará según los módulos de construcción obtenidos en base a la mencionada Tabla de Precios Unitarios.

(Ce) El coeficiente de depreciación por edad, que se calculará con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Ce = 1 - 0{,}25\ (\log X - 1)^2$$

Siendo:

(X) El número de años, que no podrá ser inferior a 10.

(Cu) El coeficiente de depreciación por uso, que se determinará teniendo en cuenta el estado de conservación del edificio en relación con su calidad constructiva, calculándose según la siguiente fórmula:

$$Cu = 1 - 0{,}75\ Pc/Vr$$

Siendo Pc el coste total de las obras de conservación del edificio que lo restituye a su estado inicial, obtenido añadiendo al presupuesto del coste total de las obras de reparación que señala el artículo 21.1 del resto de las obras de conservación incluidas las de ornato.

2.3.7.—*CIRCUNSTANCIAS URBANISTICAS*

1. Las circunstancias urbanísticas que pudieran aconsejar la demolición del inmueble no serán apreciadas por el simple hecho de existir disconformidad con los Planes de Ordenación, sino como coadyuvante de las causas recogidas en los apartados a) y b) del número 1 del artículo 234 del TRLOTU.

2. Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigidas por la Legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

3. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble no llevarán implícitas por sí solas la declaración de ruina.

2.3.8.—*DEL PROCEDIMIENTO*

1. La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponde a la Alcaldía Presidencia de conformidad con lo establecido en el artículo 183.1 de la vigente Ley del Suelo.

2. La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o a instancia de parte interesada.

3. El Alcalde Presidente podrá disponer la incoación de oficio o si se presentase denuncia de los particulares o de los Servicios Municipales, sobre la existencia de un edificio que pudiera ofrecer peligro en su seguridad, previo informe de los Servicios correspondientes en que se justifique la conveniencia de su iniciación.

4. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se harán constar en la petición los datos de identificación relativos al inmueble, titularidad del mismo, y el motivo o motivos en que se basa el estado de ruina y la relación de los moradores cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera.

5. A la petición se acompañará certificado expedido por facultativo competente, que deberá constar de una memoria expositiva, en la que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del edificio, descripción de los daños, obras de reparación necesarias y valoración de las mismas de acuerdo con lo establecido en los apartados 2.1. al 2.4 de la presente ordenanza, y una parte gráfica que incluirá las plantas, secciones y alzados completos del edificio a escala mínima 1:100 con localización en ellos de los efectos encontrados e indicando el desglose de las zonas constructivamente independientes, así como fotografías generales de las partes fundamentales del edificio. En este certificado se deberá acreditar si la edificación en el momento de la solicitud reúne condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en ella hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

6. Desde la iniciación del expediente hasta su resolución y hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediere, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas. Asimismo, durante todo este período de tiempo deberá figurar visible en la fachada del edificio una placa según modelo que fijará el órgano municipal competente donde se indicará la fecha de iniciación del expediente de ruina, propiedad del inmueble, facultativo responsable y departamento municipal donde los posibles afectados puedan hacer las sugerencias oportunas.

7. Incoado el expediente, los servicios técnicos correspondientes emitirán un informe previa visita de inspección, en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los afectados, o bien procede ordenar la adopción de medidas precautorias urgentes respecto a la habitabilidad y seguridad del edificio y sus ocupantes. Cuando el expediente afecte a bienes que se encuentran incluidos en el catálogo, la inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente o hasta que conste la total reparación o demolición del edificio.

8. Emitido el informe anterior y ordenadas en su caso las medidas urgentes, se remitirán las actuaciones a los servicios municipales correspondientes, para comprobación de la certeza de la relación de ocupantes, dando audiencia a los propietarios, si no fueren los promotores del expediente, y a los moradores, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, prorrogable por la mitad del concedido, hagan las alegaciones y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.

Asimismo, se pondrá en conocimiento de los moradores, su derecho de presentar certificación del facultativo que designen acerca del estado de la finca, con advertencia de que trascurridos los plazos concedidos continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.

9. Trascurrido el plazo concedido, los servicios técnicos emitirán dictamen pericial, previa inspección del inmueble en el plazo de diez días, que constará de las siguientes partes:

a) Descripción del edificio.

b) Descripción del sistema constructivo y estructural con relación cuantitativa de sus elementos estructurales como se establece en estas ordenanzas.

c) Descripción y localización de los daños que presenta el edificio y las posibles causas de los mismos, y justificación de la situación de ruina parcial o general.

d) Valoración del edificio de acuerdo a lo señalado en estas ordenanzas.

e) Relación y valoración de las obras de reparación que precise el edificio.

f) Conclusión y propuesta.

10. Emitido el dictamen, el Ayuntamiento evacuará el trámite de audiencia a que se hace referencia el artículo 91 de la Ley de Procedimiento Administrativo. Las actuaciones serán sometidas a los servicios técnicos las cuales elevarán dictamen propuesta de resolución a la Alcaldía

11. El órgano municipal competente, resolverá el expediente con arreglo a algunos de entre los siguientes pronunciamientos:

a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro de demora, la Administración acordará lo precedente respecto al desalojo de los ocupantes.

b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.

c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trata, determinando las obras necesarias que debe realizar el propietario.

12. Cuando se trate de edificios declarados monumentos históricos artísticos o catalogados, no podrán autorizarse obras de demolición total o parcial, sino por la ordenanza de catalogación, salvo en los supuestos de ruina inminente con necesidad de demolición inmediata; en este último supuesto, deberá oírse en su caso a la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico.

13. La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieran sido parte en el mismo y a los moradores aunque no se hubieran personado.

14. Cuando se hubiese acordado la ejecución de obras, se fijará el término dentro del cual deban iniciarse, con la advertencia de que, de no hacerlo y de no llevarse a cabo a ritmo normal, la Administración las ejecutará pasando al obligado el cargo correspondiente.

2.3.9.—*DEMOLICIONES*

1. La demolición de un edificio no motivada por una declaración previa de ruina, se considerará como una fase del proceso de sustitución. Por tanto su tramitación no podrá iniciarse de forma independiente del proyecto de nueva planta que se propone para el solar resultante.

2. No podrán ser objeto de demolición los bienes catalogados conforme a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley del Suelo, y los declarados Monumentos Históricos Artísticos, y sea cual fuere su estado de conservación y el tipo de obra que precise, deberán ser reconstruidos y puestos en condiciones normales de conservación para el uso que se determine, salvo informe en contrario del órgano municipal competente.

3. Previo a la presentación de una solicitud de demolición podrá ser solicitado por el particular un Informe Urbanístico donde se le aclarará sobre las circunstancias que recaen sobre el edificio en cuestión y las condiciones de edificación sobre la parcela donde se encuentra ubicado.

4. El proyecto de demolición irá incluido en el de nueva planta como 1ª fase de los trabajos a realizar. La documentación a presentar, será, además de la necesaria para describir completamente la propuesta, la correspondiente al estado actual del edificio y a las razones que aconsejan su demolición y planos de estado actual de todas las plantas, alzados exteriores o interiores y de sección del edificio, y fotografías generales de las partes más significativas del mismo.

5. No procederá la concesión de licencia de demolición si no es autorizable el proyecto de sustitución presentado.

6. El expediente deberá en su tramitación ser objeto de exposición al público siguiendo la normativa establecida en la Ley del Suelo y artículo 87 de la Ley de Procedimiento Administrativo, durante un período de quince días.

7. Cuando se hubiere producido una demolición ilegal, sobre el solar resultante no se autorizará licencia de obra que no sea de reconstrucción de lo demolido, hasta que no se haya resuelto y ejecutado el expediente sancionador de que ha de ser objeto.

8. Si se acordase la demolición del inmueble, se fijará asimismo el plazo en que haya de iniciarse. Si hubiese peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

9. Las resoluciones serán susceptibles de recurso contencioso administrativo, previo el de reposición, ante el órgano que dictó el acuerdo en el plazo de un mes.

10. En los supuestos de urgencia y peligro contemplados en el artículo 183 de la Ley de Suelo, el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y ordenará la adopción de las medidas referidas a la seguridad del inmueble, sin perjuicio de la tramitación del expediente en el que será necesario el informe de dos técnicos de los servicios municipales correspondientes.

11. La declaración administrativa de ruinas o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencias en los deberes de conservación que les corresponde.

TITULO 3: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

3.0.—*PREAMBULO*

En la primera parte de este capítulo (3.1) se definen una serie de usos que son luego regulados en el resto del capítulo. La segunda parte comprende el enunciado

de una serie de condicionantes generales para cada uno de los usos anteriormente definidos. En la tercera parte se especifican unas limitaciones para cada tipo de contaminación ambiental y finalmente se marcan unas condiciones adicionales a tener en cuenta en la realización de planes parciales y proyectos de urbanización.

3.1.—*CONDICIONES DE LOS DISTINTOS USOS*

3.1.1.—*CALIFICACION DE LOS DISTINTOS USOS EMPLEADA EN LAS NORMAS URBANISTICAS DE SARIEGO SEGUN SU GRADO DE IDONEIDAD*

1. En función de su idoneidad o no para un determinado emplazamiento, de su grado de compatibilidad con otros usos y de la clasificación que el suelo de dicho emplazamiento posee, los usos pueden ser: obligatorios, dominantes o principales, complementarios, compatibles y prohibidos, sin perjuicio de la determinación especial para el suelo no urbanizable, resultado de lo dispuesto en la Ley 6/90 de 20 de diciembre, o normativa que la sustituya.

a) Usos obligatorios: Son aquellos a los que está forzosamente destinada una determinada área del terreno sin que se admita su sustitución en la misma por otro. El Plan General hace utilización masiva de este concepto en las áreas de equipamientos sitas en suelo urbano.

b) Usos principales, dominantes o predominantes: Son aquellos propuestos como de implantación dominante en una zona o sector de suelo

c) Usos complementarios: Son aquellos que por términos de pura conveniencia o por exigencias de la legislación urbanística tienen que existir en una determinada proporción función del uso dominante.

d) Usos compatibles: Son aquellos que, sin que exista una explícita necesidad para su implantación, pueden no obstante convivir con el uso principal.

e) Usos prohibidos: Son aquellos que por su incompatibilidad con el uso dominante o cualquier otra causa deben quedar excluidos de un área determinada.

2. En los espacios libres y dotacionales se integran los denominados usos indefinidos, incluidos aquellos con preferencia específica y los de doble preferencia.

3.1.2.—*CLASIFICACION DE LOS DISTINTOS USOS*

A los efectos de la aplicación de estas normas serán considerados los tipos de usos enumerados a continuación.

A: Vivienda. (Epígrafe 3.2)

Residencia familiar, subdividida en A1 unifamiliar y A2 plurifamiliar

I: Industria. (Epígrafe 3.3)

Transformación o elaboración de materiales y distribución de los mismos. Subdividido en I0 a I5.

G: Garaje aparcamiento. (Epígrafe 3.4)

Guarda y reparación o entretenimiento de vehículos. El aparcamiento propiamente dicho es reconocido como P. Subdividido en G1 a G8.

C: Comercio. (Epígrafe 3.5)

Compraventa al por menor de mercancías predominando sobre el almacenamiento inmediato de las mismas. Subdividido en C1 a C4.

O: Oficinas. (Epígrafe 3.6)

Servicios burocráticos o actividades administrativas, públicos o privados, los destinados a despachos profesionales, así como gestorías inmobiliarias, notarías, agencias de viajes, bancos, servicios de la Administración o clínicas privadas de médicos, y similares. Los servicios públicos como tales serán definidos como SP. Subdividido en O1 a O5.

H: Hotelero. (Epígrafe 3.7)

Comprende la residencia temporal retribuida incluidas las actividades complementarias de la misma.

J: Recreativo. (Epígrafe 3.8)

Locales o instalaciones destinados al desarrollo de la vida de relación, recreo y ocio de los ciudadanos.

E: Enseñanza o educativo. (Epígrafe 3.9)

Edificios, espacios o locales destinados a actividades de formación en su diferentes niveles desde preescolar a universitario.

T: Viario fundamental. (Epígrafe 3.10)

Comunicación y transporte de personas y mercancías utilizando infraestructuras diseñadas teniendo en cuenta la circulación por ellas de vehículos mecánicos.

SC: Socio-Cultural. (Epígrafe 3.11)

Conservación, transmisión y génesis de los conocimientos en espacios, edificios o locales específicamente destinados a tal fin tales como bibliotecas, teatros o centros de asociaciones.

D: Deportivo. (Epígrafe 3.12)

Práctica, enseñanza o exhibición del deporte y cultura física en espacios específicamente tratados y diseñados a tal fin.

R: Religioso. (Epígrafe 3.13)

Práctica de culto y de la actividad religiosa en espacios diseñados a tal fin.

S: Sanitario. (Epígrafe 3.14)

Asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento de los mismos en edificios específicamente destinados a tal fin.

V: Verde o libre. (Epígrafe 3.15)

Espacio predominantemente no edificado y dedicado predominantemente a plantaciones de árboles o jardinería con destino al esparcimiento de la población, protección o aislamiento de zonas o equipamientos u ordenación general de la estructura urbana.

Y: Equipamientos especiales. (Epígrafe 3.16)

Se consideran equipamientos especiales aquellos que por razones sanitarias o de seguridad deban situarse fuera de las áreas urbanas, aún cuando no sean estrictamente de uso rural.

X: Equipamientos indefinidos. (Epígrafe 3.17)

Se consideran equipamientos indefinidos aquellos que cuyo uso concreto será definido por el Ayuntamiento en el momento de su obtención.

AG. USOS AGROPECUARIOS subdivididos en:

USOS GANADEROS. (Epígrafe 3.18)

USOS DE PRODUCCION AGRARIA. (Epígrafe 3.19)

F. USOS FORESTALES. (Epígrafe 3.20)

3.2.—*CIRCUNSTANCIAS DE LOS DISTINTOS USOS: CONDICIONES DEL USO A O DE VIVIENDA*

3.2.1.—*SUBDIVISION DEL USO DE VIVIENDA*

El uso de vivienda o residencia permanente se subdivide en:

A1. Vivienda unifamiliar incluyendo en la misma, la vivienda situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado, que tiene acceso independiente y exclusivo desde el exterior.

A2. Vivienda colectiva o plurifamiliar, considerada a la que forma parte de un conjunto edificado con accesos comunes.

Las edificaciones destinadas a residencia comunitaria de ancianos tienen la consideración urbanística de uso hostelero.

3.2.2.—*CONDICIONES GENERALES PARA EL USO A O DE VIVIENDA*

1. En todo el concejo de Sariego y con la excepción en su caso de los casos que sean especificados en la correspondiente ficha urbanística, el número máximo de plantas sobre rasante de los edificios destinados a vivienda será de dos. Podrá edificarse asimismo una planta adicional o bajo cubierta cuando así se explicite en las ordenanzas de zona o, en su caso, en la correspondiente ficha urbanística. Los edificios de mayor número de alturas construidos de acuerdo con el planeamiento anterior no serán considerados como fuera de ordenación.

2. Las edificaciones destinadas al uso de viviendas se adecuarán en todo a lo dispuesto en las "Normas de Diseño unificadas para edificios de viviendas del Principado de Asturias", o normativa regional que las sustituya así como al resto de la normativa de este Plan General.

3. En Suelo Urbano y para tener la condición de vivienda exterior, deberán dar al exterior (calle, plaza o patio abierto) como mínimo el estar y un dormitorio o cocina, excepto en los apartamentos de un dormitorio en que bastará que sea exterior el estar.

A tal respecto solo se admitirán viviendas no exteriores en las Unidades de Actuación en que así lo disponga su ficha; en las manzanas entre cuyas alineaciones interiores reales pueda inscribirse un círculo de 30 m. de media, o en los edificios inventariados cuando pueda demostrarse la dificultad grave de resolver su programa sin recurrir a viviendas interiores.

4. En suelo No Urbanizable la superficie construida máxima por vivienda será de 300 m^2. con las salvedades incluidas en el apartado siguiente.

5. En dicha categoría de Suelo se consideran incluidos, dentro del programa normal de la vivienda familiar, los usos equivalentes de almacenaje de enseres domésticos y el cierre de vehículos, así como taller artesanal I1 anexo en su caso en las condiciones marcadas por las normas de zona que computarán al 50% a los efectos del cálculo de la superficie edificable.

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 estos usos auxiliares debieran alojarse en parcela

separada, ésta deberá ser vinculada de modo indivisible, anotándose esa condición en el Registro de la Propiedad. Las parcelas vinculadas deberán ser colindantes con la principal.

6. Los usos que puedan convivir con la vivienda en la misma parcela deberán cumplir con sus propias especificaciones, y el conjunto de ellos no rebasará de la proporción de ocupación del terreno que en su caso establezcan la Normativa o las Ordenanzas de Zona.

7. Para la construcción de una nueva vivienda es obligatorio que el terreno o solar donde se asiente disponga de abastecimiento de agua y energía eléctrica, resolviendo satisfactoriamente la eliminación de vertidos. Los términos planteados para la solución a estos extremos deberán mostrarse antes de la concesión de la licencia.

8. Las viviendas podrán ampliarse en los términos marcados para cada situación por estas Normas.

3.3.—*CONDICIONES GENERALES PARA EL USO DE INDUSTRIA*

Se incluyen en esta categoría las entidades destinadas al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias así como su preparación para posteriores transformaciones, incluido el envasado, transporte y distribución. Se incluyen también los almacenes, entendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados sin servicio de venta al público.

3.3.1.—*SUBDIVISION DEL USO DE INDUSTRIA*

El uso de industria se subdivide en función de su grado de compatibilidad con otros usos en las siguientes categorías:

I0 Servicios propios de una comunidad de viviendas tales como: Maquinaria de aparatos elevadores, instalaciones de climatización, etc., cumpliendo sus reglamentaciones específicas.

I1A Instalación anexa a una vivienda unifamiliar, dotada de acceso independiente, ocupando menos de 100 m^2. de superficie, con una potencia instalada en motores, inferior a 8 KVA, con un consumo de agua inferior a 8 m^3/día, con una emisión de ruidos inferior a 80 dBA y una transmisión de sonido al exterior inferior a 28 dBA medido en el exterior del forjado de techo y de 36 dBA medido en el exterior de los cierres de la finca, no desprendiendo gases inflamables, explosivos, nocivos ni molestos.

I1B Instalación sita en planta baja de un edificio de varias plantas destinado a otros usos, dotada de acceso independiente, ocupando menos de 300 m^2. de superficie, con una potencia instalada en motores, inferior a 8 KVA, con un consumo de agua inferior a 8 m^3/día, con una emisión de ruidos inferior a 80 dBA y una transmisión de sonido al exterior inferior a 28 dBA medido en el exterior del forjado de techo y de 36 dBA medido en el exterior de los paramentos perimetrales, no desprendiendo gases inflamables, explosivos, nocivos ni molestos.

I2 Instalación ocupando total o parcialmente uno o varios edificios exentos sitos en áreas específicamente industriales ordenadas a tal fin, transmitiendo un ruido al exterior inferior a 55 dBA medido en el borde exterior de la parcela.

I3 Industrias de Transformación de productos agrarios, con una transmisión de sonido al exterior inferior 36 dBA medido en el exterior de los cierres de la finca, excepto que se encuentre ubicada en un polígono industrial en cuyo caso serán 55 dBA.

I4 Instalación no comprendida en los apartados anteriores requiriendo una ordenación específica y una localización singular.

I5 Industrias extractivas: Comprende este uso las actividades constructivas vinculadas a ligadas con la extracción de materiales del subsuelo, así como la primera transformación de los mismos. A efectos de su distinta regulación incluye como clases las canteras y graveras, la minería y la extracción de materiales con transformación.

Las referencias a potencia instalada deben entenderse hechas a alimentación de motores de cualquier tipo, excluyéndose, por tanto, los destinados específicamente a alumbrado, calefacción, hornos eléctricos, etc.

3.3.2.—*LIMITACIONES COMPLEMENTARIAS DE USO PARA LAS DIFERENTES CATEGORIAS DE INDUSTRIA*

Las industrias de las distintas categorías estarán sometidas a las siguientes limitaciones complementarias de uso.

3.3.3.—*LIMITACIONES A LA CATEGORIA I0*

Bastará con el cumplimiento exacto de todas las reglamentaciones específicas existentes y del resto de las contenidas en estas Normas Urbanísticas.

3.3.4.—*LIMITACIONES DE USOS ESPECIFICOS EN LA CATEGORIA I1*

En la categoría I1 se admitirán los siguientes tipos de uso industrial, sin perjuicio del exacto cumplimiento tanto de las limitaciones específicas inherentes a la especificación de la categoría como del resto de la Normativa Urbanística y muy en particular de los baremos de contaminación industrial marcados en el capítulo 4 adicionalmente a sus reglamentaciones específicas cuando existan.

En ningún caso se permitirá el acceso de vehículos a los locales destinados a este uso, por lo que la anchura máxima de sus accesos estará limitada a 1,40 m.

a) Almacenes y depósitos al por menor. Si se almacenan substancias combustibles será con las siguientes limitaciones:

Sustancias líquidas: Se prohíben por su peligrosidad el Sulfuro de Carbono, Eter, Colodón y disoluciones de celuloide. Las substancias inflamables contenidas en envases corrientes deberán limitar la capacidad total a 300 litros.

Las contenidas en depósitos subterráneos podrán alcanzar la capacidad total de 2.500 litros con arreglo a las normas de su reglamento especial. En la vía pública y en depósitos subterráneos podrán alcanzarse la capacidad de 10.000 litros a una distancia de 6 m. de la línea de fachada y de 5.000 litros a 3 m. Los aceites lubricantes pesados, mazcuts, etc. y en general los líquidos inflamables de punto de inflamación superior a 35º se permitirán hasta 1.000 litros en envases corrientes, y hasta 3.000 litros en tanques metálicos o depósitos subterráneos convenientemente dispuestos.

Sustancias sólidas: Los sólidos inflamables contenidos en envases corrientes no podrán almacenarse en cantidades superiores a 500 kg.

Los combustibles sólidos solo podrán almacenarse en cantidades inferiores a las diez toneladas y 8 m^3. en volumen. Se prohibir el almacenamiento de trapos, ropas, etc., en montones que no hayan sufrido lavado y desinfección previa.

b) Talleres de vidrios, hojalateros, fontaneros y elaboración, cortado y decorado de vidrio.

c) Talleres de pintura, decoración y pequeños almacenes a su servicio.

d) Talleres de carpintería, ferretería, construcción y reparación electrónica y demás electrometalúrgicos.

e) Talleres de carpintería, ebanistería y demás de trabajo de madera y materiales análogos.

f) Laboratorios de productos químicos, farmacéuticos y de perfumería que no produzcan gases nocivos o perjudiciales, cumpliendo las condiciones del apartado a.

g) Industrias de la confección, vestido y adorno comprendidas las de reparación, limpieza y acabado a su servicio y pequeños almacenes a su servicio cumpliendo las condiciones del apartado a.

h) Industrias de preparación de productos alimenticios excluidas vaquerías y demás, con las condiciones adicionales siguientes:

- Que la superficie de los hornos no exceda de 20 m^2. y el número de hornos de dos.

- Que las chimeneas rebasen en 2 m. las edificaciones colindantes.

i) Talleres de artes gráficas, incluso encuadernaciones y elaboración de papel y cartón.

j) Instalaciones de los servicios de distribución de energía, agua y gas, con arreglo al plan de ordenación de los mismos y sus reglamentos especiales.

k) Instalaciones frigoríficas anejas a las instalaciones referidas en los apartados anteriores.

3.3.5.—*LIMITACIONES DE USOS ESPECIFICOS EN LA CATEGORIA I2*

Cuando el área específicamente industrial en que se encuentre ubicada carezca de una ordenanza legalmente aprobada que dijere algo diferente, se admitirán los siguientes tipos de uso industrial, sin perjuicio del exacto cumplimiento tanto de las limitaciones específicas inherentes a la especificación de la categoría como del resto de la Normativa Urbanística y, muy en particular, de los baremos de contaminación industrial marcados en el Capítulo 4.

Además de todos los usos admitidos en I1 se admitirán los siguientes:

a) Fábricas de productos hidráulicos, piedra artificial, mosaicos y similares.

b) Fábricas de aserrío y labra de piedras, mármoles, etc.

c) Talleres de decorado, pintura, etc.

d) Almacenes de materiales de construcción.

e) Almacenes de productos metalúrgicos clasificados.

f) Talleres electromecánicos o Talleres de reparación, venta o entretenimiento de automóviles.

g) Carpinterías mecánicas y talleres dedicados a los trabajos de madera.

h) Laboratorios de productos químicos, pequeñas fábricas de jabón, lejías y perfumes que no viertan aguas residuales nocivas para la depuración biológica de las mismas o para la conservación del alcantarillado.

i) Fábricas de colores de pinturas con las limitaciones anteriores y las establecidas para substancias inflamables y combustibles.

j) Laboratorios biológicos, con las mismas limitaciones.

k) Manufacturas de caucho, cuero, etc. y materiales similares siempre que cumplan en cuanto a almacenaje de productos inflamables las condiciones de I1 y I2.

l) Talleres de tintorería lavado y limpieza.

m) Manufacturas textiles.

n) Lavaderos públicos.

o) Preparación de los productos alimenticios para el hombre y el ganado sin matanza ni utilización de productos residuales del matadero.

p) Almacenes y preparación de bebidas, licores, etc. fábricas de gaseosas y hielo.

q) Talleres de artes gráficas.

r) Manufacturas de papel y carbón.

s) Parques de limpieza.

t) Instalaciones de distribución de los servicios de gas, agua, y electricidad, cuya ubicación en manzanas industriales sea compatible con el servicio que prestan.

u) Almacenes con las restricciones sobre substancias inflamables establecidas para I1 y I2.

3.3.6.—*LIMITACIONES DE USOS ESPECIFICOS EN LA CATEGORIA I3 O DE TRANSFORMACION DE PRODUCTOS AGRARIOS*

1. Cuando la instalación tenga una superficie construida no superior a 100 m², podrá integrarse en una misma implantación con la vivienda rural, sin que esta superficie compute a efectos de reducir la capacidad edificatoria de la posible vivienda.

2. En el resto de los casos y en las categorías de suelo en que sea considerado como uso admitido o autorizable por estas Normas estará a lo previsto en ellas.

3. Excepto las incluidas en el punto 1, deberán guardar una separación superior a 100 m. a las edificaciones de vivienda próximas, distancia que podrá reducirse con autorización expresa de los colindantes, salvo que sea actividad calificada por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

4. Los talleres existentes podrán ampliarse en las condiciones marcadas en 3.3.3.

3.3.7.—*LIMITACIONES DE USOS ESPECIFICOS EN LA CATEGORIA I4*

Las Instalación no comprendida en los apartados anteriores requiriendo una ordenación específica y una localización singular tienen, con carácter general, la consideración de uso incompatible.

Dentro de ellas tendrán la consideración de uso prohibido los Cementerios de Automóviles.

3.3.8.—*CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES MINERAS Y EXTRACTIVAS. I5*

1. De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 22/1973 de 21 de julio de Minas los yacimientos minerales se clasifican en las siguientes secciones:

A) Pertenecen a la misma los de escaso valor económico y comercialización geográficamente restringida, así como aquellos cuyo aprovechamiento único sea el de obtener fragmentos de tamaño y forma apropiados para su utilización directa en obras de infraestructura, construcción y otros usos que no exigen más operaciones que las de arranque, quebrantando y calibrado.

B) Incluye, con arreglo a las definiciones que establece el Capítulo I del Título IV de la Ley citada las aguas minerales, las termales, las estructuras subterráneas y los yacimientos formados como consecuencia de operaciones reguladas por esta Ley.

C) Comprende esta sección cuantos yacimientos minerales y recursos geológicos no están incluidos en las anteriores y sean objeto de aprovechamiento conforme a esta Ley, excepto los incluidos en la sección siguiente.

D) Los carbones, los minerales radiactivos, los recursos geotérmicos, las rocas bituminosas y cualesquiera otro yacimientos minerales o recursos geológicos de interés energético.

2. Queda fuera del ámbito de la Ley 22/1973 la extracción ocasional y de escasa importancia de recursos minerales, cualquiera que sea su clasificación, siempre que se lleve a cabo por el propietario de un terreno para su uso exclusivo y no exija la aplicación de técnica minera alguna.

3. Las actividades correspondientes a las cuatro secciones tendrán la consideración de uso prohibido en todo el término municipal de Sariego, con las siguientes excepciones:

3.1 En general las actividades de aprovechamiento de aguas minerales y termales, dentro de las incluidas en la Sección B, que tendrán la condición de uso incompatible. En cuanto a las actividades comprendidas en el epígrafe 2 de este artículo, estarán a lo dispuesto en las ordenanzas de zona de este Plan General.

3.2 Se consideran autorizables los usos comprendidos en las Secciones A y C en el ámbito de la Unidad de Actuación de la Cantera de Castañera.

3.3.9.—*AMPLIACION DE INSTALACIONES EXISTENTES*

Las instalaciones industriales de categoría I1 existentes en el momento de la aprobación de este Plan General podrán ampliarse hasta alcanzar una superficie total igual al 150% del límite máximo previsto en su especificación, siempre que la parte ampliada no suponga un incremento del mas del 50% sobre la superficie total inicial, que la industria en cuestión cumpla el resto de las condiciones marcadas por esta normativa y que esté enclavada en un área para la que el Plan General admita su uso.

3.3.10.—*ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS*

Las actividades clasificadas bajo los conceptos de "molestas", "insalubres", "nocivas" y "peligrosas" de acuerdo con el Nomenclátor anexo al Reglamento aprobado por Decreto 2414/1961 o normativa vigente al efecto se tramitarán según lo previsto en el apartado correspondiente del Capítulo 2.4, o en su caso normativa estatal o autonómica que lo sustituya o complemente, así como todos los derivados de la legislación industrial y medioambiental.

3.3.11.—*CORRECCIONES DE CATEGORIA APLICANDO MEDIDAS CORRECTORAS*

En las instalaciones de categoría I1 se podrá aumentar la potencia instalada hasta alcanzar el 150% del límite, siempre que se demuestre adecuadamente que este incremento de potencia no se traduce en molestias sobre los vecinos, que se cuente con su conformidad y que se respeten el resto de los límites establecidos por las Normas Urbanísticas.

3.4.—*CONDICIONES GENERALES PARA EL USO DE GARAJE APARCAMIENTO (G)*

Para el uso de garaje regirán las siguientes condiciones:

3.4.1.—*SUBDIVISION DEL USO DE GARAJE*

El uso de Garaje se subdivide en las siguientes categorías:

G1. Garaje unifamiliar vinculado a vivienda A1.

G2. Garaje en planta baja y (o) sótanos, vinculado a viviendas A1 o A2, o con una superficie útil no superior a 600 m². o 20 módulos de aparcamiento.

G3. Taller de reparación de automóvil sito en planta baja y (o) sótano y, con una superficie útil no superior a 300 m². Se excluyen de esta categoría los talleres de chapa y pintura, que junto con los demás talleres de reparación de superficie superior a 300 m²., se consideran incluidos en la categoría industrial I2.

G4. Garaje en edificio específicamente dedicado a dicho uso en altura y(o) en subterráneo.

G5. Taller de reparación, venta o entretenimiento de automóviles sitos en edificio exento, que se consideran incluidos en la categoría industrial I2.

G6. Aparcamiento de vehículos en tránsito en espacio libre público.

G7. Estación de servicio.

Aquellas áreas que puedan ser reconocidas como aparcamientos figuran en los planos con la denominación de P.

3.4.2.—*COMPUTO DEL NUMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO*

1. A los efectos del cálculo del número de plazas de aparcamiento a ubicar en suelo urbano y urbanizable se estará a lo siguiente:

En las Unidades de actuación urbanística residenciales con la excepción de las BD y cuando la ficha no diga otra cosa se estará al resultado de aplicar la si fórmula:

Nº Plazas de aparcamiento = S.Constr.Tot/400 +NºViv

En que:

- S. Constr. Tot es la superficie construida total sobre rasante.
- Nº Viv es el número total de viviendas.

En el resto de los casos deberá existir una plaza de garaje por vivienda.

En las nuevas edificaciones destinadas a uso hostelero, cultural educativo y hospitalario, se estará a lo previsto en sus regulaciones específicas.

No se permitirá el cambio de uso de los locales existentes destinados a garajes.

2. Se exceptúan de tal obligación los edificios catalogados, los que no tengan frente a vía de tráfico rodado, los que tengan una dimensión de parcela inferior a 200 m². o un frente de fachada inferior a 6 m.

3.4.3.—*REQUISITOS ESPECIFICOS DE LOS GARAJES*

Los garajes del tipo G1 al G5 cumplirán el Decreto 39/1998 por el que se aprueban las Normas de Diseño del Principado o Normativa que lo substituya.

Los garajes del tipo G1, reunirán unas condiciones de distribución y superficie tales que permitan la maniobra de vehículos en su interior, de tal modo que tanto la entrada como la salida de éstos se realice hacia adelante, y que la maniobrabilidad pueda realizarse en el interior de la finca.

3.4.4.—*CONDICIONES ESPECIFICAS PARA ESTACIONES DE SERVICIO. (G7)*

Las Estaciones de Servicio de la Autovía estarán a lo dispuesto por la legislación general y sectorial vigente.

Las restantes estaciones de servicios (G7) cumplirán las siguientes condiciones: La altura máxima de la edificación no podrá exceder de 5,50 m. medidos sobre la rasante de la carretera. No se computarán, a efectos de la aplicación de este artículo, chimeneas, antenas o similares, pero sí rótulos publicitarios y demás.

Deberán disponer del suficiente nº de plazas de aparcamiento para no entorpecer el tránsito con un mínimo de 2 plazas por surtidor y un máximo de cuatro surtidores.

Los talleres de automóviles anexos a estaciones de servicio y no autorizados explícitamente por el planeamiento, no tendrán una superficie superior a 100 m².

Las instalaciones de servicios complementarios tales como tiendas, cafeterías, etc. no autorizadas explícitamente por el planeamiento cumplirán las siguientes condiciones: Su edificabilidad, sumada a la de los talleres y otras instalaciones auxiliares no rebasará de 0,2 m²/m² con un máximo de 250 m².

Cuando las instalaciones G7 se sitúen en áreas residenciales su tipología será la conocida como "Unidades de suministro", con tres surtidores como máximo y exentos de cualquier instalación complementaria (talleres, túneles de lavado, etc.).

3.5.—*CONDICIONES GENERALES PARA EL USO COMERCIAL. (C)*

Para el uso comercial o de compraventa al por menor de mercancías o servicios comerciales o asimilados regulados en esta normativa, predominando sobre el almacenamiento inmediato de las mismas regirán las siguientes condiciones, partiendo del hecho de que cuando sean reconocidos en el plano como M. serán esencialmente los usos dotacionales a que hace referencia el artículo 11 del anexo del planeamiento, que serán uso lucrativo o no según su titularidad y uso y servicio público a los efectos que proceda. Los restantes tendrán el carácter que figure en cada situación pero siempre computables.

3.5.1.—*SUBDIVISION DEL USO COMERCIAL*

El uso comercial se subdivide en las siguientes categorías:

C1. Instalación de menos de 500 m². de superficie sita en planta baja y (o) sótano o planta primera de un edificio destinado mayoritariamente a otros usos.

C2. Instalación sita en un edificio destinado predominantemente a usos comerciales con superficie construida inferior a 500 m².

C3. Galerías y centros comerciales. Se asimilarán a este grado y a los efectos de sus condiciones, todas aquellas instalaciones comerciales que si bien pueden responder a alguna situación anterior, superen los 500 m² sin alcanzar los 2.500 m². y que por sus características puedan ser definidas de galerías o centros comerciales.

C4. Galerías y centros comerciales. Se asimilarán a este grado y a los efectos de sus condiciones, todas aquellas instalaciones comerciales que si bien pueden responder a alguna situación anterior, superen los 2.500 m² y que por sus características puedan ser definidas de galerías o centros comerciales. Están categorizadas como uso prohibido, con la excepción del Suelo Industrial, en todo el concejo de Sariego.

3.5.2.—*REQUISITOS ESPECIFICOS DEL USO COMERCIAL*

Los locales comerciales cumplirán los siguientes requisitos en cuanto a comunicaciones, dimensiones, superficies, instalaciones, servicios sanitarios y demás.

1. Si en el edificio en que está enclavado existen usos de viviendas:

a) Deberá haber accesos, escaleras y ascensores independientes para estas últimas.

b) No podrá haber comunicación directa del comercio con las viviendas, caja de escalera o portal si no es a través de una habitación o paso intermedio con puerta de salida inalterable al fuego.

2. Solo se admitirán locales comerciales bajo el nivel del suelo cuando estén vinculados al local inmediato superior y unidos funcionalmente por una escalera con ancho mínimo de 1 m. En todo caso la proporción de local a nivel del suelo será superior a 25 m². o 1/3 del total. Solamente podrá ser utilizado para instalaciones técnicas o depósitos y nunca como centro de ventas y exposición.

3. Regirán las siguientes dimensiones mínimas:

Altura libre mínima Planta baja: 3,00 m.

Podrá tener hasta 2,50 ms. de altura una fracción de la superficie total en planta baja no superior al 50% del total o a 100 m².

Sin perjuicio de la posible existencia de altillos, en su caso. Se exceptúan los edificios dotados de instalaciones tapadas por falsos techos en los que pueda demostrarse la imposibilidad del cumplimiento. En este supuesto podrá bajarse la altura libre a una dimensión

AL = H 0,20 m.

Donde H es la altura disponible, con un tope de 2,50 m.

Otras plantas, incluidas semisótanos y sótanos: 2,50 m

Ancho de escaleras de servicio al público (mínimo):

C1, C2: 1,10 m.

C3, C4: 1,50 m.

En las escaleras de servicio al público estarán prohibidas las mesetas partidas y escaleras compensadas. En cualquier caso serán de diseño amplio y cómodo, apto para utilización, densas o rápidas.

Zonas mínima de despacho al público: 6,00 m². en cualquier caso.

Longitud mínima de fachada : 2,00 m.

4. La superficie de huecos a primeras luces será, como mínimo, 1/8 de la superficie útil total. Cuando esto no se cumpla deberá justificarse debidamente en el proyecto la existencia de instalaciones de acondicionamiento de luz y ambiente que lo hagan innecesario.

Estas instalaciones deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento previamente a la entrada en funcionamiento del local.

En caso de que las medidas no produjeran un funcionamiento satisfactorio, el Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, optar entre cerrar total o parcialmente el local o arbitrar las medidas correctas oportunas. En todo caso se exigirán las instalaciones necesarias para evitar el desprendimiento de gases, olores molestos etc.

5. Habrán como mínimo los siguientes servicios sanitarios:

Hasta 100 m². de superficie, una unidad de lavabo y retrete. A partir de allí una unidad de lavabo retrete por cada 200 m². o fracción, con un mínimo de una por sexo.

Estos servicios deberán estar separados del resto del local por un vestíbulo o zona de aislamiento.

En los locales comerciales, formando conjuntos, tales como mercados, galerías, centros comerciales etc., podrán agruparse, total o parcialmente, los servicios correspondientes a cada local, no computando entonces las fracciones mas que una vez pero sí haciéndolo los espacios de uso común.

Cuando estos conjuntos formen varias plantas deberán distribuirse los servicios en forma que haya al menos uno por sexo en cada planta.

6. Desde el punto de vista de las instalaciones contra incendios, se estará a lo previsto en la normativa supramunicipal vigente en la materia.

3.6.—*CONDICIONES GENERALES PARA EL USO DE OFICINAS (O)*

Para el uso de oficinas regirán las siguientes condiciones:

3.6.1.—*SUBDIVISION DEL USO DE OFICINAS*

El uso de oficinas se subdivide en las siguientes categorías:

O1 Oficinas de profesión liberal anexas a la vivienda del titular, ocupando menos del 25 por 100 de la superficie útil de ésta.

O2 Las demás oficinas de profesión liberal sitas en suelo con uso residencial predominante.

O3 Locales sitos en planta baja y (o) semisótano y (o) planta primera de edificio destinado a otros usos.

O4 Edificios dedicados única o predominantemente a oficinas.

O5 Locales sitos en suelo residencial predominante ocupando plantas diferentes de la baja y primera e incumpliendo las condiciones de las categorías O1 y O2.

En las categorías O3, O4 y O5 se considerarán incluidos los usos de academias y similares.

Las oficinas y servicios de la Administración o asimilados a la misma, de uso y servicio público, podrán ser configurados como SP (Servicios Públicos) que, salvo determinación específica se regirán por la normativa del uso privado equivalente, especialmente el de oficinas, de ahí la referencia en este apartado. Según su titularidad y régimen de adscripción al servicio y uso público serán o no conceptuados como aprovechamiento lucrativo. Las de titularidad privada, sin adscripción exclusiva al uso o servicio público, serán siempre conceptuadas como uso lucrativo a los efectos que procedan.

3.6.2.—*COMPUTO DEL NUMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO ANEXAS AL USO DE OFICINAS*

Se cumplirán en los proyectos de nueva planta los mínimos dispuestos en el artículo 3.4.2.

3.6.3.—*REQUISITOS ESPECIFICOS DEL USO DE OFICINAS*

Solo se admitirán locales de oficinas en semisótano cuando además de cumplir las condiciones de ventilación e iluminación correspondientes los locales están vinculados al local inmediato superior y unidos funcionalmente por una escalera con ancho mínimo de 1 m.

Regirán asimismo las condiciones establecidas en los puntos 3,4,5 y 6 del artículo 3.5.2., relativo al uso comercial:

Ancho mínimo de escaleras de servicio al público: O3 y O4: 1,20 m

3.7.—*CONDICIONES GENERALES PARA EL USO HOTELERO*

Para el uso hotelero o de residencia temporal retribuida incluidas actividades complementarias de la misma, regirán las condiciones que se señalan a continuación a los efectos que procedan.

Se incluirán en esta categoría también las residencias para la tercera edad cuando no hayan sido expresamente consideradas como equipamiento asistencial, o de uso y servicio público que como tal será uso no lucrativo.

3.7.1.—SUBDIVISION DEL USO HOTELERO (H)

El uso hotelero se subdivide en las siguientes categorías:

H1 Instalación de, como máximo, 7 habitaciones o 15 plazas con un máximo de 390 m². de superficie edificada sobre rasante, ocupando una edificación exenta. (Casas rurales).

H2 Instalación de, como máximo, 18 habitaciones o 36 plazas con un máximo de 540 m². de superficie edificada sobre rasante, ocupando una edificación exenta. (Hoteles rurales).

H3 Instalación de, como máximo, 50 habitaciones o 100 plazas con un máximo de 3.000 m². de superficie edificada sobre rasante, ocupando una edificación exenta. (Hoteles).

H4 Instalación ocupando parte de un edificio destinado a otros usos sin que, en ningún caso, sea autorizable la instalación cuando sea posible el destino a viviendas de las plantas por debajo de la misma. No se consideran fuera de ordenación las actuales instalaciones que incumplieran tal condición.

HA1 Instalación de Apartotel, con una dimensión de no mas de 36 plazas.

HA2 Instalación de Apartotel, con una dimensión de no mas de 40 apartamentos.

CP Campamentos de Turismo.

Las residencias de la tercera edad son tratadas en el presente Plan General asimiladas al uso hostelero de las mismas características.

3.7.2.—CONDICIONES ESPECIFICAS DEL USO HOTELERO

Deberán cumplir:

- El Decreto 142/2002 de 14 de noviembre, sobre turismo rural en el Principado de Asturias.

- El Decreto 78/2004 de 8 de octubre sobre establecimientos hoteleros.

Así como la Normativa que la sustituya o complemente además de las especificaciones generales de aplicación en la zona de emplazamiento, o en la correspondiente ficha urbanística si se trata de zonas de desarrollo posterior.

3.7.3.—*CONDICIONES GENERALES PARA LOS CAMPAMENTOS DE TURISMO*

Se consideran campamentos de turismo las instalaciones controladas de acampada para la instalación temporal de tiendas y caravanas de uso estacional. estarán sometidas a las siguientes limitaciones complementarias de uso.

1. Los campamentos de turismo están categorizados por este Plan General, en aquellas categorías de suelo en que no está tratado de otra forma por las Normas de Zona, como uso autorizable.

2. Para obtener en su caso la autorización pertinente, su implantación exige EPIA con informe vinculante de la CUOTA.

3. No se permitirán en los Campamentos de Turismo más instalaciones fijas que las exigidas para cumplir la normativa sectorial de aplicación. La utilización preferente será de tiendas de campaña, limitándose el uso de caravanas a un máximo del 10% de la capacidad total del campamento y de modo especifico se prohíben los "bungalows". La autorización de un campamento de turismo llevará implícita la de las edificaciones y servicios que estuvieran incluidos en el proyecto siempre que éstas reúnan las condiciones técnicas, higiénico-sanitarias y tipológicas exigidas por este planeamiento y por la normativa sectorial de aplicación.

4. El número máximo de campamentos de turismo susceptibles de ser aprobados en el concejo es de 2, separados entre sí por 500 m. como mínimo, medidos en línea recta desde sus bordes mas próximos.

5. La dimensión mínima de la parcela adscrita a un campamento de turismo será de 6.000 m², y la máxima de 10.000 m².

6. La capacidad específica mínima será de 30 m² brutos por plaza y la capacidad total máxima de alojamiento será de 250 plazas, fijada con independencia del tipo de alojamiento utilizado por los usuarios.

7. Se prohíbe la privatización de accesos a lugares de interés turístico y natural o la interrupción de los caminos de servicio de cauces de agua permanentes.

8. Los campamentos de turismo contarán con vías de acceso que permitan el cruce razonable de los vehículos, con un mínimo de 4 m. Las instalaciones deberán contar con una superficie dedicada a aparcamiento de vehículos de usuarios equivalente a una plaza de aparcamiento por cada cuatro plazas de capacidad de la instalación y se resolverá dentro del propio ámbito de la actuación.

9. En la ejecución de los campamentos de turismo no se permitirá la tala de ningún árbol ni se permitirá ningún movimiento de tierras distinto al propio de la realización de la cimentación de los edificios.

10. La distribución de las plazas de acampada, vías interiores y demás condiciones, se ajustarán a las establecidas en la legislación sectorial vigente, debiendo mantener un retranqueo mínimo a los linderos de la finca de 3 m. y para las edificaciones de 5 m. El perímetro de protección, definido por los retranqueos indicados en el párrafo anterior, deberá plantarse con árboles o arbustos o tratamiento adecuado conforme a las exigencias ambientales, en orden a minimizar los posibles impactos visuales que produzca la instalación.

11. La altura máxima construida de las edificaciones interiores será de una planta, equivalente a 3,50 m. respecto a la rasante del terreno. La superficie máxima a ocupar por el conjunto de edificaciones será del 10% de la superficie total de la parcela. Dentro de esta superficie, no se computará la correspondiente a edificación destinada a acoger servicios y otras instalaciones higiénicas,

12. Deberán ajustarse a las condiciones generales estéticas de la edificación definidas por este Plan General.

13. El vertido de aguas residuales se realizará, cuando exista, a la red de alcantarillado municipal. En su defecto, será preciso contar con un sistema propio de depuración por oxidación total o análogo que garantice su funcionamiento y conservación de forma adecuada.

14. La acampada en casas rurales atenderá en todo a la regulación desarrollada en el Decreto de 14 de noviembre de 2002, sobre turismo rural en el Principado de Asturias.

3.8.—*CONDICIONES GENERALES PARA EL USO RECREATIVO*

3.8.1.—*SUBDIVISION DEL USO RECREATIVO*

El uso recreativo se subdivide en las siguientes categorías.

J1. Instalación sita en plantas baja y (o) sótano o planta primera de un edificio destinado mayoritariamente a otros usos y dedicada a bar, cafetería o restaurante, no autorizada para las actuaciones musicales, cumpliendo las condiciones de aislamiento del sonido característicos de la especificación I (Artículo 3.3.1).

J2. Instalación sita en planta baja y (o) sótano o planta primera de un edificio destinado mayoritariamente a otros usos y dedicada a bar, cafetería, restaurante y autorizada para actuaciones musicales, cumpliendo las condiciones de aislamiento del sonido características de la especificación I11.

J3. Instalación cumpliendo la especificación J1 pero dedicada a sala de máquinas recreativas, bingo, club o similares, así como los gimnasios y otros locales de este tipo (squash, billar, etc.).

J4. Boites, salas de fiestas sitas en planta baja y (o) sótano o planta primera de un edificio destinado mayoritariamente a otros usos, cumpliendo las condiciones de aislamiento del sonido características de la especificación I1 así como las del apartado 2 del artículo 4.1.

J5. Instalaciones sitas en edificios exentos, destinados a tal fin, con superficie no superior a 390 m² y cumpliendo las condiciones de aislamiento del sonido características de la especificación I2.

Los locales destinados a uso recreativo cumplirán la normativa específica que les resulte de aplicación. (Reglamento de Espectáculos, CPI, etc.) y subsidiariamente los requisitos del apartado 3.5.2, para uso comercial.

3.9.—*CONDICIONES GENERALES PARA EL USO DE ENSEÑANZA O EDUCATIVO. (E)*

Para el uso de enseñanza regirán las siguientes condiciones, partiendo del hecho de que salvo referencia expresa, se entiende como uso no lucrativo, excepción hecha de aquellos centros privados no concertados o concepto equivalente que en el futuro pudiera sustituir a este.

3.9.1.—*SUBDIVISION DEL USO DE ENSEÑANZA*

El uso de enseñanza se subdividirá en las siguientes categorías:

Educación Infantil:

EGI Guarderías infantiles, ocupando una superficie de parcela de como mínimo 1.000 m². cuando no estén ubicadas en suelo urbano.

EPR Enseñanza preescolar, ocupando una superficie de parcela de como mínimo 1.000 m².

Otras enseñanzas:

EGB Enseñanza Primaria cumpliendo sus normas específicas.

EBP Enseñanza Secundaria cumpliendo sus normas específicas

EU. Enseñanza Universitaria cumpliendo sus normas específicas.

EP. Enseñanza Profesional cumpliendo sus normas específicas.

EE. Enseñanza Especial cumpliendo sus normas específicas.

Todas las denominaciones anteriores se adaptarán a las equivalentes que configuren las autoridades escolares, a través de las correspondientes Leyes y Reglamentos.

Las academias y similares no incluibles en las especificaciones ante citadas se considerarán incluidas en el uso de Oficinas (O).

3.9.2.—*NUMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO ANEXAS AL USO DE ENSEÑANZA O EDUCATIVO*

En unidades de nueva realización deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 100 m². edificados; No obstante, en suelo urbano, el anterior mínimo no será de aplicación en los casos en que se justifique la imposibilidad o inconveniencia de su cumplimiento.

3.9.3.—*CONDICIONES DE VOLUMEN DEL USO DE ENSEÑANZA O EDUCATIVO*

Las parcelas destinadas a equipamiento de enseñanza en suelo distinto del urbano estarán a lo dispuesto en sus reglamentaciones específicas sin que puedan en ningún caso rebasar la edificabilidad de 0,40 m²/m². computado sobre parcela neta.

En suelo urbano podrá rebasarse dicho límite cuando esté debidamente justificado hasta alcanzarse una volumetría que no rebasará la representada en el plano correspondiente cuando lo haya o la especificada para las Unidades de Actuación enclavadas en el área correspondiente en otro caso.

Si dicha volumetría estuviera ya agotada, las ampliaciones que resultaran inexcusables para el correcto desarrollo de la actividad docente, deberán contar con informe favorable previo del organismo competente en la materia y en ningún caso superarán el 20 por 100 de la edificabilidad actual.

3.10.—*CONDICIONES GENERALES DEL SISTEMA VIARIO FUNDAMENTAL*

1. Lo constituyen los suelos ocupados por los viales y zonas de servidumbre de titularidad pública a lo largo de la Autovía, carreteras As-113 y 331 y carretera Sr-1.

Estará delimitado por los terrenos de titularidad pública y por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 m. en el caso de la Autovía y a una distancia de 30 m. en el caso de las carreteras As-113 y 331 y carreteras locales.

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. Reglamento General de Carreteras 1812/1994 y Ley Regional de Carreteras 13-1986 o normativa que las substituya.

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 esta categoría de suelo.

3.10.1.—*DISTANCIA DE LAS EDIFICACIONES EN RELACION CON EL SISTEMA VIARIO FUNDAMENTAL*

En el caso de la Autovía del Cantábrico la línea límite de la edificación se establece a una distancia de 50 m. medida desde la arista exterior de la calzada

En el caso de las carreteras As-113 y As-331 las distancias serán las siguientes:

a) En el suelo urbano la línea de edificación estará marcada por las prescripciones del Plan General o, caso de no existir, por la distancia de 18 m. de la carretera medida desde la arista exterior de la calzada,

b) En los núcleos rurales la línea de edificación estará situada al menos a una distancia de 10 m. de la carretera medida desde la arista exterior de la calzada

c) En el exterior del suelo urbano y de los núcleos rurales la línea de edificación se establece a una distancia de 18 m. de la carretera medida desde la arista exterior de la calzada,

En las carreteras locales las distancias serán las siguientes:

d) En el suelo urbano la línea de edificación estará marcada por las prescripciones del Plan General.

e) En el exterior del suelo urbano la línea de edificación estará situada al menos a una distancia de 8 m. de la carretera medida desde la arista exterior de la calzada.

3.10.2.—*RED URBANA INTERNA*

1. En el suelo ordenado por alineaciones a viales la red viaria secundaria aparece representada y dimensionada en los planos correspondientes del Plan General. En todo caso, el Ayuntamiento, oídos los servicios técnicos municipales, efectuará durante todo el período de vigencia del Plan General, las modificaciones de detalle a que, en función de las necesidades prácticas de cada momento, hubiera lugar, todo ello sin perjuicio del adecuado cumplimiento del resto de estas Normas Urbanísticas y, muy particularmente, de lo referente a zonas verdes.

2. La red viaria pública que se transforme en peatonal conservará la definición de vial, sin que, en ningún caso, pueda conceptuarse como espacio libre en cuanto a estándares requeridos al efecto, salvo clara configuración en esta última categoría por el tratamiento y características que no permita la determinación de solar para el espacio colindante.

3. En el suelo urbano y el urbanizable dedicados a vivienda unifamiliar se cumplirá la siguiente normativa mínima:

a) Cuando se trate de actuaciones sobre suelo ya consolidado con viario existente y en todos los casos en que sea posible, las calzadas tendrán una sección mínima de calzada de 4,50 m. admitiéndose un mínimo de 4 m. de calzada en tramos rectos cortos con edificación preexistente a ambos lados.

b) En las zonas sobre suelo aun no consolidado y en las que la red viaria es prácticamente nueva, ésta se subdivide en: distribuidores, vías de acceso principal y vías de acceso secundario con las siguientes condiciones:

- Los distribuidores son vías conectoras principales con el resto de la red, en ellas estará prohibido dar acceso directo a excepción de las parcelas que o ya estén edificadas o (y) puedan justificar la imposibilidad de efectuar reordenaciones con accesos alternativos.
- Las vías de acceso principal tendrán una sección mínima de calzada de 5 m., o de 8 ms. entre alineaciones, admitiéndose un mínimo de 4,50 de calzada en tramos rectos cortos con edificación preexistente a ambos lados.
- Los encuentros entre vías de este tipo o con distribuidores que no sean carreteras de la red interurbana se harán mediante tes con acuerdos de 6 m. a cada lado sin necesidad de precauciones adicionales.

Estos encuentros distarán deseablemente un mínimo de 45 m. si están en lados opuestos de cada vía o de 90 m. en otro caso.

- Las vías de acceso secundario son vías de acceso complementario de uno principal y podrán tener características de trazado mas modestas previa aprobación por los servicios técnicos municipales.
- Los elementos de retorno en vías de fondo de saco podrán ser rotondas, martillos o llaves que se adaptarán a las condiciones representadas en el esquema adjunto. En todo caso los acuerdos interiores mínimos serán de 5,50 m.

c) En el suelo destinado a uso industrial y comercial la sección mínima de las vías será de 7 m. en el caso de las vías de entrada, distribuidores o travesías y 6 m. en los demás casos con la excepción de las vías de un solo sentido en que podrá admitirse una sección mínima de m.

A ello deberán añadirse las zonas de aparcamiento con ancho mínimo de 2,50 m. y acera con ancho mínimo de 1,50 m. El radio de giro mínimo de los viales será, por su borde interno, de 4 m.

4. La urbanización de calles de titularidad privada se ajustará a las prescripciones establecidas para las vías públicas

3.10.3.—*CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS CALLES PARTICULARES*

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los estudios de detalle y planes parciales. Mientras conserven esta calificación el Ayuntamiento de Sariego ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.

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

3. Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a

las necesidades de la villa, pudiendo los particulares proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, libre de cargas y gravámenes, estando dotadas de la totalidad de los servicios señalados por la legislación urbanística y en perfectas condiciones de utilización.

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

3.10.4.—*ACERAS Y VIAS PEATONALES*

Salvo las Unidades de Actuación cuyas especificaciones digan otra cosa estarán a lo siguiente:

1. La anchura mínima en áreas de nuevo trazado será de 1,50 m. En las calles en las que sean previsibles concentraciones de peatones, la anchura mínima será de 2,50 m.

2. La pendiente longitudinal mínima será del 1 por 100 para evacuación de aguas pluviales y la máxima del 10 por 100.

3. Cuando exista un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de 32 centímetros y contrahuella máxima de 16 centímetros, en un número máximo de 8 peldaños entre rellanos.

4. Las aceras se acompañarán de alineaciones de árboles plantados conservando la guía principal y con su tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

3.10.5.—*ESTACIONAMIENTOS*

Los estacionamientos que se establezcan en proximidad de las vías públicas urbanas no interferirán el tránsito de éstas, debiendo cumplir con las condiciones dimensionales mínimas establecidas por el Decreto 39/1998 por el que se aprueban las Normas de Diseño del Principado o Normativa que la substituya y cumpliendo las prescripciones de la Ley 5/1995 del Principado de Asturias sobre supresión de barreras arquitectónicas o norma que la substituya.

3.11.—*CONDICIONES GENERALES DEL USO CULTURAL*

Para el uso cultural o de transmisión y génesis de los conocimientos utilizando espacios, edificios o locales específicamente destinados a tal fin, regirán las siguientes condiciones, por lo que en principio serían uso no lucrativo, salvo titularidad privada y no cumplir ningún uso o servicio público.

3.11.1.—*NUMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO ANEXAS AL USO CULTURAL*

En edificios de nueva realización deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 100 m². edificados y, en todo caso, por cada 25 personas de capacidad.

No obstante en suelo urbano el anterior mínimo no será de aplicación en los casos en que se justifique debidamente la imposibilidad o inconveniencia de su cumplimiento y exista un interés social evidente en su realización.

3.11.2.—*CONDICIONES DE VOLUMEN DEL USO CULTURAL*

Las parcelas destinadas a equipamiento de enseñanza en suelo distinto del urbano estarán a lo dispuesto en sus reglamentaciones específicas sin que puedan en ningún caso rebasar la edificabilidad de 0,40 m²/m². computado sobre parcela neta.

En suelo urbano podrá rebasarse dicho límite cuando esté debidamente justificado hasta alcanzarse una volumetría que no rebasará la representada en el plano correspondiente cuando lo haya o la especificada para las Unidades de Actuación enclavadas en el área correspondiente en otro caso.

Si dicha volumetría estuviera ya agotada, las ampliaciones que resultaran inexcusables para el correcto desarrollo de la actividad docente, deberán contar con informe favorable previo del organismo competente en la materia y en ningún caso superarán el 20 por 100 de la edificabilidad actual.

En todo caso, el hecho de que no computase como aprovechamiento por tratarse de dotación pública no significa que se pueda superar la citada edificabilidad, ya que una cosa es el volumen edificatorio admisible y otra su consideración o no de aprovechamiento lucrativo. Se reitera que este criterio es de aplicación a todos los supuestos en que exista una limitación edificatoria, que será extensible a los usos dotacionales públicos.

3.11.3.—*CONDICIONES DE SERVICIOS HIGIENICOS*

Existirán como mínimo, con absoluta independencia, aseos para ambos sexos que no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, debiendo por tanto disponer de un vestíbulo o zona de aislamiento.

3.12.—*CONDICIONES GENERALES PARA EL USO DEPORTIVO*

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

3.12.1.—*SUBDIVISION DEL USO DEPORTIVO. (D)*

El uso recreativo se subdivide en las siguientes categorías.

D1 Instalaciones ubicadas en edificios de vivienda, tales como gimnasios y demás.

D2 Instalaciones ubicadas en edificios específicamente destinados a tal fin, tales como polideportivos.

D3 Instalaciones consistentes en conjuntos de pistas para la realización del deporte sin espectadores con una superficie de hasta 5.000 m² y una superficie construida no superior al 3% de la superficie de la instalación o 80 m².

D4 Instalaciones consistentes en conjuntos de pistas para la realización del deporte con instalaciones anexas con capacidad para hasta 500 espectadores con una superficie de hasta 14.000 m². y una superficie construida adicional a la tribuna no superior al 2,5 % de la superficie de la instalación o 250 m².

D5 Campos de Golf.

Para el uso deportivo regirán las siguientes condiciones:

3.12.2.—*CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES DEPORTIVOS*

1. Cumplirán las condiciones fijadas por las disposiciones vigentes en materia de reglamentación deportiva, y los de tipo D3, además, las condiciones fijadas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y sus criterios interpretativos recogidos en circular del Ministerio del Interior para los edificios y locales de aforo equivalentes.

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 vía pública.

3. Tendrán la categorización de uso prohibido en todo el término municipal de Sariego las circuitos para carreras de automóviles de cualquier tipo, incluidas las pistas de karts.

3.12.3. NUMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO ANEXAS AL USO DEPORTIVO.

En edificaciones deportivas de nueva creación o en Planes Parciales destinados al uso deportivo deberá reservarse con destino a aparcamientos la mayor de estas dos cifras:

Una plaza de aparcamiento por cada 50 m². de superficie construida.

Respecto a las superficies no edificadas o que la misma lo sea en forma de estadio, cancha o similar, la que el Ayuntamiento determine en relación con sus características, aforo o espectadores previsibles.

3.15.—*CONDICIONES GENERALES PARA EL USO DE ZONAS VERDES O ESPACIOS LIBRES. (V)*

3.15.1.—*SUBDIVISION DEL USO DE ZONAS VERDES O ESPACIOS LIBRES*

Las zonas verdes se subdividen en las siguientes categorías.

V1. Zonas de juego: Con una superficie máxima de 1.000 m². y en las que se pueda inscribir un círculo de 20 ml. de radio.

V2. Jardines: Con una superficie comprendida entre 1.000 y 10.000 m² en las que se pueda inscribir un círculo de 30 ml. de radio.

VU. Parques Urbanos: Zonas verdes sitas en suelo urbano o urbanizable con una dimensión superior a 10.000 m²

VF. Parques Forestales: Zonas Verdes de gran extensión sitas en suelo no urbanizable.

VB. Bulevares o parques lineales en los que una dimensión predomine claramente sobre la otra, estando ésta última comprendida entre 10 y 30 m.

VP. Zonas verdes de protección de viales.

Las dos últimas categorías, a pesar de su definición como zonas verdes, forman parte técnicamente del sistema viario, de ahí la excepción que se señala en el artículo siguiente.

La zona verde según sus circunstancias definidoras, tratamiento y régimen de titularidad podrá subdividirse en zona verde (V), zona bulevar (Vb), y zona verde privada (Vp).

3.15.2.—*CONDICIONES PARTICULARES PARA LA MODIFICACION DE USO DE ZONAS VERDES O ESPACIOS LIBRES*

1. Las modificaciones de planeamiento que cambiaran la calificación, los límites o condiciones de uso de cualquiera de las categorías de zona verde previstas en este Plan General deberán, de acuerdo con lo previsto por el artículo 101 TRLOTU,

ser aprobadas por el Consejo de Gobierno del Principado de Asturias, previo informe favorable del Consejero de Medio Ambiente y Urbanismo que, a su vez, lo solicitará de la CUOTA y el informe favorable del Consejo de Estado u órgano autonómico que lo sustituya, si se constituye expresamente a estos efectos dentro del marco de competencias del Principado de Asturias, todo ello precedido del correspondiente trámite municipal que deberá ser adoptado con el Quórum que exige al efecto la legislación de Régimen Local.

Se exceptúan los pequeños ajustes que deban realizarse en Bulevares o zonas de protección de viales como resultado de necesidades técnicas en el trazado de los mismos, y mínimas precisiones en otros ámbitos.

Igualmente se exceptúan las variaciones no esenciales de espacios incluidos o surgidos de Estudios de Detalle o Planes Parciales, que desarrollen Unidades de Actuación, que conservando o mejorando la proporcionalidad superficial y su contorno inicial se determinen por el Ayuntamiento como más favorables para el espacio específico.

2. Las zonas verdes o espacios libres así calificados que resulten pavimentados como plazas, senderos o paseos, deben mantener, en superficie, su uso exclusivo de recreo y expansión, ya que en caso contrario debería hacerse uso del procedimiento especial antes mencionado, sin que independientemente de las redes viarias, incluidas las peatonales, sirvan por si mismos para conformar la cualidad de solar a los espacios.

3. Como norma de buen diseño deberá evitarse, en la medida de lo posible el exceso de tratamientos mediante solados duros que llegan a desnaturalizar las zonas verdes.

3.15.3.—*CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS DISTINTOS TIPOS DE ZONAS VERDES*

1. En las zonas de juegos (V1) estará rigurosamente prohibida la realización de ningún tipo de edificación, pudiendo realizarse solamente -aparte de la jardinería correspondiente- instalaciones para juegos de niños.

Está igualmente prohibida la disminución de la superficie de las mismas mediante su substitución parcial por áreas de aparcamiento en superficie.

2. En los jardines (V2) podrán realizarse edificaciones con usos socio culturales(C), sanitarios (S) o recreativos (J) que ocupen una superficie de, como máximo, el 2% de la superficie del jardín con una altura máxima de una planta que, en todo caso, deberán estar realizadas con la necesaria dignidad e integradas en el conjunto.

Está igualmente prohibida la disminución de la superficie de los jardines mediante su substitución parcial por áreas de aparcamiento en superficie.

3. En los parques urbanos (VU) podrán realizarse edificaciones destinadas a usos socio culturales (SC), deportivos (D), educacionales (E), sanitarios (S) o recreativos (J) que ocupen una superficie de, como máximo, el 4% de la superficie del parque o 250 m^2, con una altura máxima de dos plantas en los usos SC, D y E y el 2% con un máximo de 125 m^2 en los S y J con una altura máxima de una planta. En caso de existencia de diversos usos se utilizará la media ponderada. Las edificaciones, en todo caso, deberán estar realizadas con la necesaria dignidad e integradas en el conjunto.

Está limitada la disminución de la superficie de los parques urbanos mediante su substitución parcial por áreas de aparcamiento en superficie a, como máximo, el 4% de su superficie con una ocupación límite de 250 m^2.

Podrán asimismo realizarse aparcamientos subterráneos no ocupando más del 20% de su superficie con un máximo de 1.250 m^2.

En cualquier caso deben ser objeto del correspondiente planeamiento previo.

4. En los parques forestales (VF) será de aplicación lo previsto para los parques urbanos con las siguientes diferencias:

- Las edificaciones no podrán rebasar en ningún caso del 0,5% de la superficie total ni su altura sobre rasante de una planta, con un límite máximo de 500 m^2.
- No se admitirán aparcamientos subterráneos.

3.15.4.—*OTROS EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES. (SOCIAL, SANITARIO, ASISTENCIAL, ETC.)*

Cumplirán las mismas condiciones generales señaladas para el uso cultural pudiendo determinarse un ámbito común sociocultural (SC), además de aquéllas que pudieran derivarse de la aplicación de lo dispuesto sobre el aprovechamiento lucrativo y de la diferencia entre volumen admisible y cómputo del aprovechamiento lucrativo, pues en general se consideran como uso no lucrativo, salvo las excepciones consideradas en estas ordenanzas según su titularidad o destino al uso y servicio público.

Cuando estos equipamientos estuvieran integrados en una manzana de la zona según alineaciones, se procurará que su altura resulte concordante con la prevista en la documentación gráfica del Plan.

3.16.—*CONDICIONES GENERALES DE LOS EQUIPAMIENTOS ESPECIALES. (Y)*

Se incluyen en este apartado los equipamientos que por motivos de seguridad (cárceles y cuarteles) o sanitarios (mataderos, vertederos y cementerios) y semejantes a estos efectos, se separan de los núcleos habitados de población: Cada uno ofrece unas peculiaridades específicas, por lo que se analizan separadamente y, a su vez, se presenta con distintos requerimientos en las distintas escalas de servicio: locales y municipales. Se adecuaría igualmente a las determinaciones que, al efecto, señala la normativa urbanística general y la jurisprudencia sobre su ubicación en suelo no urbanizable.

3.16.1.—*LOCALES CON EXIGENCIAS DE SEGURIDAD: CARCELES Y CUARTELES DE AMBITO LOCAL CUARTELILLOS RURALES DE LA GUARDIA CIVIL Y SIMILARES*

Se les aplica la normativa propia de los equipamientos dotacionales locales, incluida la localización como uso autorizable.

DE AMBITO MUNICIPAL O SUPRAMUNICIPAL

Se conceptuarán como tales a las cárceles y cuarteles de escala general o supramunicipal que por sus propias circunstancias deben ubicarse en el medio rural por necesidades de separación de los núcleos habitados de población.

Tienen la categorización de Uso Prohibido de acuerdo con el Plan General de Ordenación de Sariego.

3.16.2.—*MATADEROS*

Los mataderos de tipo industrial se localizarán preferentemente en polígonos industriales o de equipamientos especiales. Su instalación en suelo rural, que no se recomienda, deberá, en todo caso, atenerse al procedimiento señalado para los equipamientos dotacionales de igual ámbito. En todo caso se cumplirán los requisitos exigidos por la legislación específica tanto de Sanidad como de Agricultura.

3.16.3.—*CEMENTERIOS*

1. Este tipo de instalaciones puede tener carácter local, parroquial o municipal. Los cementerios supramunicipales tienen carácter de uso prohibido de acuerdo con las prescripciones del Plan General de Sariego.

2. 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. No se permitirá que se realicen nuevas edificaciones a distancias menores que las que ahora presente la edificación más próxima. Esta distancia no podrá ser menor, de 40 m. salvo informe favorable de la Consejería del Principado de Asturias competente en esta materia.

3. Las hipótesis de cementerio de nueva implantación o de ampliación de uno parroquial a municipal, deberán sujetarse a su legislación especifica, Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria del Principado de Asturias aprobado por Decreto 72/1998, de 26 de noviembre y Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. En ambos casos, las distancias de nuevas edificaciones a la nueva instalación serán las señaladas en tales textos.

4. Autorizada la instalación de un cementerio, según las determinaciones del articulo 50 del Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria, las nuevas edificaciones deberán cumplimentar lo preceptuado en dicho articulo; la regulación que suponga incidencia sobre núcleos rurales que se encuentren a menos de 500 m. y que fueran exceptuados conforme a la legislación sectorial para impedir la instalación de cementerio, determinará la imposibilidad de edificar en la zona definida para el núcleo rural que diese frente al cementerio y dentro del radio de tangencia del mismo con el imite exterior de la agrupación de población y la citada instalación mortuoria. En el resto del núcleo rural se podrá edificar, previo informe favorable de los órganos de la Administración del Principado de Asturias competentes en esta materia.

3.16.4.—*VERTEDEROS*

Se consideran así los depósitos de los residuos sólidos producidos en las actividades cotidianas y domésticas por la población residente. Su emplazamiento y características deben cumplir los requisitos de la Ley 42/1975 de 19 de noviembre sobre Recogida de los Desechos y Residuos Sólidos Urbanos y el Reglamento de Actividades del MINP y en todo caso toda la normativa vigente relativa a esta cuestión.

Tienen la categorización de uso prohibido de acuerdo con el Plan General de Ordenación de Sariego.

3.16.5.—*CARACTER PUBLICO O PRIVADO DE LOS EQUIPAMIENTOS*

En cada caso específico será necesario diferenciar expresamente el carácter público o privado de los equipamientos, circunstancia que no irá necesariamente unida a la mera titularidad y sí al uso y servicio público, como dotación del planeamiento.

Ello es así por cuanto la legislación urbanística y a efectos del cálculo del aprovechamiento medio en suelo urbano determina que los usos dotacionales privados computan dentro del aprovechamiento lucrativo y los públicos no, debiendo incluirse a estos efectos en el segundo grado los que están destinados a uso y servicio público dotacional, cualquiera que sea su titularidad.

En todo caso, en las disposiciones anteriores se ha hecho la diferenciación entre el volumen o superficie edificable que resulte admisible ciertos usos, independientemente del cómputo del mismo a efectos del aprovechamiento lucrativo.

En suelo urbanizable, es igualmente dato esencial para fijar el carácter público o privado, el destino al uso o servicio público y el carácter dotacional respecto al sector y no la mera titularidad, dato que no debe desconocerse, pero que no excluye la gestión y titularidad privada de servicios públicos dotacionales.

3.17.—*CONDICIONES GENERALES PARA EL USO DE EQUIPAMIENTO INDEFINIDO. (X)*

Los espacios destinados a equipamiento indefinido y representados con la letra (X) en los planos, podrán, previa decisión municipal, destinarse a cualquier tipo de equipamientos público, en cualquier momento posterior a la aprobación definitiva de este Plan General.

La decisión de designar el tipo exacto de equipamiento deberá ser razonada y estar basada en razones de interés público y será tomada por el pleno municipal, no teniendo la consideración de modificación de planeamiento.

En los casos en que el terreno destinado a equipamiento indefinido, en todas sus modalidades, este ubicado en una Unidad de Actuación o sector de suelo urbanizable, no podrá en la asignación definitiva, irse contra la letra ni el espíritu de la ficha correspondiente a su área de emplazamiento.

CONDICIONES DE LOS USOS AGROPECUARIOS. (AG)

3.18.—*CONDICIONES DE USO GANADERO. DEFINICION Y CLASES*

1. Comprende todas aquellas instalaciones vinculadas a la cría y explotación de animales.

Se consideran dos clases:

a) Ganadería vinculada a la explotación del suelo. Se entiende como tal aquélla que está ligada al pastoreo o a la estabulación no intensiva, cuando el tamaño de la explotación no supera unos valores equivalentes a quince cabezas de ganado vacuno, cuarenta de ganado ovino o caprino, cinco cabezas de ganado porcino o pequeños establos de aves.

b) Ganadería industrial intensiva. Comprendiendo los restantes casos.

3.18.1.—CONDICIONES DE LA GANADERIA VINCULADA A LA EXPLOTACION DEL SUELO.

1. La implantación de nuevos establos se atendrá a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de instalación de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

2. El vertido de aguas residuales y residuos deberá resolverse en la propia parcela mediante estercoleros y pozos, prohibiéndose la expulsión del efluente a cauces y caminos públicos.

3.18.2.—*CONDICIONES DE LA GANADERIA INTENSIVA*

1. La separación a linderos del establo o edificación relacionada con el uso será igualo superior a 10 m.

2. Se cumplirán el resto de las condiciones generales de la edificación.

3. Los gallineros se separarán 250 m. cuando la instalación esté prevista para menos de 5.000 gallinas, y 500 m. para un número superior de aves, de cualquier edificio en que se produzca permanencia de personas, salvo autorización expresa de los propietarios de los mismos.

4. La instalación se supedita a la demostración de que se dispone de una superficie de finca capaz de garantizar el aislamiento de la explotación y la absorción del estiércol producido con arreglo a normativa vigente en la materia.

5. Los terrenos vinculados a la construcción deberán estar en continuidad física con la finca que se pretende construir, o distantes de la misma no más de 500 m. medidos hasta la edificación principal.

6. La absorción de estiércoles y purines, o su traslado a otros terrenos no causará molestias a las viviendas y actividades vecinas.

7. Los establos destinados a este tipo de ganadería deberán cumplir las condiciones establecidas por la normativa aplicable a la instalación de actividades molestas o insalubres.

Las instalaciones para ganado porcino de mas de 5 cabezas figuran como uso prohibido en el concejo de Sariego.

3.19.—*USOS DE PRODUCCION AGRARIA. DEFINICION Y CLASES*

Comprende los usos relacionados con actividades agrícolas. Abarca tres clases:

-Agricultura extensiva.

-Agricultura intensiva.

-Agricultura para consumo familiar y pequeña venta.

3.19.1.—*CONDICIONES DE LA AGRICULTURA INTENSIVA*

1. Se incluyen las actividades de agricultura que tengan por objeto los cultivos siguientes:

- Frutales a media y gran escala: Aquellos que se realicen con densidades superiores a 800 plantas /Ha y en una extensión superior a 5.000 m^2.
- Invernaderos: Cultivos bajo cubierta.
- Viveros.

2. Los cerramientos de parcelas destinadas a huertas podrán realizarse de alambrada o seto vivo, sin que en ningún caso puedan separarse las parcelas de huerto con obras de fábrica de ladrillo, mampostería, celosía o cualquier sistema constructivo análogo.

3.19.2 .—*CULTIVOS PARA CONSUMO FAMILIAR Y PEQUEÑA HUERTA*

1. Se incluyen en este grupo los cultivos de huerta para consumo familiar y de pequeña venta a mercados y ferias locales cuando la extensión de terreno dedicada a cada una de las especies sea inferior a 3.000 m^2, se incluyen también la plantación de frutales con extensión inferior a 5.000 m. y las pomaradas de manzana de sidra, sin consideración de superficie.

2. Los huertos y pomaradas se consideran espacios a proteger, manteniendo, en su caso, el carácter de parcelas dispersas con alguna edificación precaria sin que pueda transformar su carácter netamente agrícola, salvo en los casos en que formen parte de un núcleo rural.

3. La única edificación permitida son las casetas de aperos en las condiciones establecidas por esta normativa.

3.20.—*CONDICIONES DE USO FORESTAL*

1. Comprende el aprovechamiento maderero de las masas arbóreas susceptibles de tal uso y las áreas de monte bajo, en las que se incluyen, fundamentalmente:

a) Bosque autóctono.

b) Repoblaciones de monte alóctono.

c) Monte bajo.

2. A efectos de este Plan General, se diferencian los siguientes tipos de aprovechamientos madereros:

- Aprovechamientos de leñas muertas
- Tala para uso doméstico, referidos a aprovechamientos esporádicos, sin carácter industrial
- Tala mediante entresaca: Cuando no implica variación del perímetro de la masa arbórea y que mantiene una densidad uniforme a lo largo de todo el rodal, en explotación superior a los 150 pies/Ha.
- Tala "a hecho": Se considera que la tala afecta a la totalidad de los ejemplares del rodal de explotación

3. Se prohíbe expresamente la utilización de técnicas de repoblación que impliquen modificación de los horizontes del suelo o puedan suponer un peligro para la fertilidad o estabilidad del mismo, tales como actividades de decapado, acaballonado y aterrazamiento.

4. Las actividades forestales que se desarrollen en el concejo de Sariego deberán ajustarse, además de a lo establecido en este Plan General a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente así como a los planes forestales que el órgano autonómico competente en materia forestal desarrolle.

5. El Ayuntamiento, dentro de sus propias competencias, podrá solicitar a la administración forestal competente, la declaración de utilidad pública en todos aquellos terrenos forestales incluidos en estas Normas, como de Protección Ecológica.

6. En todas las categorías de suelo se permite la realización de edificaciones estrictamente relacionadas con la explotación, que habrán de cumplir las condiciones generales de la edificación y con una superficie máxima de 25 m^2 por cada Ha. de explotación con un máximo de 250 m^2.

7. La tala y explotación de áreas de repoblación se ajustará a su legislación sectorial, cabiendo la denegación de la licencia para ejecutarlas cuando exista peligro de clara degradación ecológica.

8. La unidad mínima de cultivo es de 10 Ha.

TITULO 4. BAREMOS MEDIOAMBIENTALES Y CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACION

4.—*BAREMOS DE APLICACION PARA CONTROLAR LA CONTAMINACION INDUSTRIAL.*

Independientemente del cumplimiento de la normativa descrita en el Capítulo 3, no podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo para ninguno de los usos descritos en dicho Capítulo, que produzca los siguientes efectos o no sean corregidos en las

circunstancias de cada ubicación: ruidos, vibraciones, desprendimientos de gases tóxicos, malos olores, humos, perturbaciones de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, efluentes insalubres, etc.

En esta cuestión el planeamiento se remite a la normativa regional y nacional concurrente que sea de aplicación e introduce con carácter complementario las siguientes normas.

4.1.—*NIVELES MAXIMOS DE PRODUCCION DE RUIDOS.*

A los efectos de control de niveles máximo de ruido regirán adicionalmente a lo previsto en las ordenanzas municipales las siguientes disposiciones:

1. Todas aquellas actividades ocupando partes de edificaciones residenciales y muy particularmente las instalaciones industriales tipo I1 y I2, las comerciales del tipo M1 y M2, las de hostelería y recreativas no podrán instalar ni permitir el funcionamiento o uso de ninguna máquina o aparato que transmita a través del forjado o paramento un nivel de ruido superior a 28 dB medidos en la escala A.

2. Las instalaciones hosteleras o recreativas autorizadas para el funcionamiento con música ambiental y en contacto con usos residenciales tendrán adicionalmente que demostrar que la insonorización de que están dotadas es suficiente para aminorar un ruido rosa que, producido en el lugar de funcionamiento de la música, alcance un nivel de 90 dBA medido a 2 m. de distancia del punto emisor y a un metro del paramento externo mas desfavorable, hasta un nivel de 28 dBA medido en el otro lado de dicho paramento.

4.2.—*CONDICIONES DEL VERTIDO DE EFLUENTES LIQUIDOS.*

Será necesaria la realización de redes de alcantarillado en los casos en que no se cumplan las condiciones establecidas para fosas sépticas y en especial en las zonas rurales urbanas y en los nuevos núcleos producidos por planes parciales y especiales.

Para las agrupaciones rurales, tanto núcleos como asentamientos preexistentes de vivienda unifamiliar, agrarias o de otras actividades, el Ayuntamiento podrá exigir la instalación de una red centralizada, cuando así lo exijan las condiciones de tamaño, densidad o tipo del núcleo, o las condiciones de vulnerabilidad de los acuíferos subterráneos.

Para instalaciones industriales se estará a lo señalado en los baremos de aplicación para controlar la contaminación industrial de estas normas.

1. Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales. En las cuencas en las que aún no se hubiesen instalado colectores públicos y en los sectores donde la topografía del terreno no permita esta solución, y el vertido de aguas residuales se realice a alguna vaguada, arroyo, etc., deberá proveerse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

2. En general todas las urbanizaciones, polígonos e industrias que viertan a cauces públicos vendrán acompañadas de proyectos de depuración en que conste:

a) Caudal del efluente.

b) Sustancias químicas vertidas.

c) Grado de depuración conseguido.

d) Sistema de depuración empleado.

e) Punto de vertido.

f) Caudal mínimo en estiaje del cauce público en dicho punto.

g) En caso de industria, su número conforme a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

3. A los efectos de aplicar lo previsto en el apartado anterior, en las viviendas se considerarán los siguientes parámetros base en vertido diario:

DBO5 : 64 grs/Hab/día

Sólidos en suspensión : 96 grs/Hab/día

4. El número de habitantes considerado a los efectos del cálculo será el resultado de multiplicar por 3,5 el número de viviendas.

5. Salvo que se justifique debidamente una cifra distinta, se considerará como "caudal mínimo en estiaje del cauce público a que se vierta" el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

Caudal mínimo de estiaje = 1,5 S

En la que C es el caudal en litros / segundo y S es la cuenca de vertido en Km^2.

6. La concentración máxima de vertido deberá cumplir los parámetros de la fórmula adjunta que pretende garantizar que las aguas del cauce al que se vierte cumplan tras el punto de vertido los límites mínimos marcados por el artículo 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o normativa que las sustituya.

Donde Cmx es la concentración máxima del oligoelemento en cuestión medida en p.p.m.; K es la concentración máxima de oligoelementos en razón a su toxicidad en p.p.m. obtenida del análisis de la normativa municipal y demás legislación vigente.

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

4.3.—*CONDICIONES TECNICAS COMPLEMENTARIAS PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACION*

Las redes de abastecimiento de aguas, vertido de aguas, suministro de energía eléctrica y de alumbrado cumplirán a efectos de dimensionado y ejecución las condiciones mínimas siguientes, sin perjuicio de las que puedan adicionalmente exigir los servicios técnicos municipales.

4.3.1.—ABASTECIMIENTOS DE AGUA.

Tanto en el trazado como en el cálculo y construcción se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación, Real Decreto 1138/1990 por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público

1. En las previsiones de los planes y proyectos de urbanización el cálculo del consumo diario se realizará a base de los siguientes sumandos:

a) Agua potable para usos domésticos residenciales con un mínimo de 700 l. vivienda día.

b) Agua potable para usos industriales con los mínimos siguientes:

En Industrias I1, un mínimo de 2.000 l/100 m^2.

En Industrias I2, un mínimo de 2.000 l/100 m^2.

En Industrias I4, un mínimo de 100 m^3/Ha.

c) Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de las características de la ordenación.

Cuando un local pueda ser destinado a usos alternativos se tomará a efectos de cálculo el de consumo mas alto.

2. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando por 2,5 el consumo diario medio para usos residenciales y tomando los valores medios en los demás casos.

4.3.2.—*REDES DE SUMINISTROS ENERGETICOS: ENERGIA ELECTRICA*

a) *Prestación de servicios.* La prestación del servicio permanente a las viviendas y otras edificaciones que la requieran sólo podrá realizarse tras contar con el preceptivo certificado de habitabilidad o licencia de apertura.

b) *Características de las redes de baja tensión.* Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos y Normas Tecnológicas vigentes, así como la Normativa de la Compañía Suministradora en lo que no se oponga a lo establecido en estas normas.

Se cumplirá asimismo lo establecido en el apartado de suministro de energía eléctrica correspondiente a las condiciones técnicas complementarias para Proyectos de Urbanización de este Plan General.

4.3.3.—*ENERGIA ELECTRICA, ALTA TENSION*

1. Será de cumplimiento lo dispuesto en la Ley 54/1997 de 27 de noviembre que regula el Sector Eléctrico o normativa sectorial que la substituya.

2. 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 sectorial específica.

3. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide la utilización de los predios afectados pudiéndose cercar, cultivar o, en su caso, edificar en éstos con las limitaciones correspondientes.

4. Quedan prohibidas las plantaciones de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de la líneas eléctricas a las distancias establecidas en el Reglamento, en las siguientes circunstancias:

Bosques, árboles y masas de arbolado:

$$1{,}5 + \frac{U}{100\ m.}, \text{ con un mínimo de 2 m.}$$

Edificios o construcciones:

Sobre puntos accesibles a las personas:

$$3{,}3 + \frac{U}{100\ m.}, \text{ con un mínimo de 5 m.}$$

Sobre puntos no accesibles a las personas:

U

3,3 + ----------, con un mínimo de 4 m.

150 m.

Donde U: es la Tensión compuesta en KV.

4.3.4.—*ENERGIA ELECTRICA, BAJA TENSION Y ALUMBRADO*

1. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, previéndose en los edificios las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT O I O Y en las Normas de Diseño en edificios destinados a vivienda recogidas en el Decreto del Principado de Asturias 39/98, de 25 de junio.

3. Las servidumbres eléctricas que el Ayuntamiento autorice sobre inmuebles de su propiedad, tanto de dominio público como privado, se entenderán concedidas con la limitación de poder ser variado el total de las líneas si las actuaciones urbanísticas al amparo de estas Normas Subsidiarias implicasen la necesidad de dicha variación. Dicha variación se efectuará a cargo de la empresa suministradora o persona que las solicite, sin derecho a indemnización alguna ni al resarcimiento de los daños o perjuicios que origine el nuevo trazado.

4. El tendido de nuevos cables en suelo urbano deberá 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.

5. Las casetas de transformación podrán ser subterráneas o de superficie, prohibiéndose ubicar estas últimas en las vías públicas y reunirán las condiciones óptimas en cuanto a molestias y peligrosidad al vecindario. El suministro de energía eléctrica deberá garantizarse por la empresa promotora quien acompañará el oportuno proyecto de distribución.

4.3.5.—*ALUMBRADO*

1. El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado sin deterioro de la estética urbana. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de iluminación satisfará los objetivos visuales deseados.

2. Se indican como parámetros mínimos de iluminación los indicados en el cuadro que se acompaña a continuación.

3. La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes ni para transitar ni por la producción de ruidos molestos.

Tráfico rodado Peatonales

Adecuado Exigencias Exigencias

conductores seguridad peatonales

Iluminancia recomendable 30 lux 12 lux 8 lux

Iluminancia admisible 20 lux 5 lux

Uniformidad 1:3 1:3 1:4

Deslumbramiento SCO SCO NCO

Temp. de color relación 4000 K 4000 K 4000 K

4. La altura de las luminarias sobre el plano de la calzada estará comprendida entre 6 y 9 m., 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. El Ayuntamiento de Sariego podrá exigir que las luminarias, apoyos, soportes, candelabros y cuantos accesorios se utilicen para este servicio público sean 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 de la caseta de transformación mediante circuito propio. Podrán ser: aéreas sobre postes, aéreas por fachada y por canalizaciones subterráneas.

4.4.—*BARRERAS ARQUITECTONICAS*

Serán de aplicación la normativa estatal y regional sobre eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas, muy en particular la Ley 5/1995 del Principado de Asturias sobre supresión de barreras arquitectónicas o norma que la substituya.

Los planeamientos de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle) y los instrumentos de ejecución (Proyectos dc Urbanización) deberán especificar dichas al nivel adecuado dichas determinaciones.

En particular los Proyectos de Urbanización deberán reflejar en su Memoria, Planos y Presupuesto todas las medidas necesarias para eliminar las barreras.

TITULO 5. CONDICIONES DE EDIFICACION: CONCEPTOS BASICOS

CAPITULO 5.1.—*CONDICIONES DE EDIFICACION: CONCEPTOS BASICOS*

5.1.1.—*DEFINICIONES*

Obras de demolición. Son aquellas que contemplan la desaparición total o parcial de la edificación existente.

Obras de ampliación: Son aquellas que amplían la superficie edificada existente, bien por incremento de plantas o por nueva ocupación de parcela.

Obras de nueva planta. Son aquellas que contemplan construcción exnovo de edificios, bien sobre suelo vacante, o mediante sustitución de edificación existente.

Linderos. Son las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

- Lindero frontal. Es el que delimita la parcela respecto a la vía o espacio libre a que dé frente, siendo los restantes linderos laterales.
- Testero. Es el lindero opuesto al frontal.
- Frente de parcela Es aquel lindero en que sirve de acceso a la misma.

Solares. Son las parcelas definidas como tales en el Plan General, o resultantes del planeamiento que lo desarrolle, aptas para la edificación por reunir las siguientes condiciones:

a) Haber cumplido con los requisitos de parcelación, cuando fueran necesarios.

b) Tener señaladas alineaciones y rasantes.

c) Contar, en las condiciones que el planeamiento dicte, con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, y suministro de energía eléctrica y resolver en forma adecuada la evacuación de residuales.

d) Contar con posibilidad de conexión a la red de servicios telefónicos.

e) Que la vía a la que dé frente tenga calzada pavimentada, aceras encintadas y pavimentación de aceras en el tramo que dé frente la parcela, o que se constituya compromiso de edificación y urbanización conjunta.

f) Las demás que se señales en el Plan General, planeamiento que lo desarrolle y contenido de las fichas de gestión del suelo urbano.

Alineación exterior. Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres públicos de las parcelas edificables.

Alineación interior o privada. Es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parcela edificable y la no edificable.

Area de movimiento. Es la parte del solar, definida por el planeamiento, sobre la que puede emplazarse la edificación.

Rasante. Es la línea marcada por el planeamiento como perfil longitudinal de una vía o terreno. En ausencia de otra definición se tomará como rasante el perfil existente.

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

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

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

Medianería. Es el paño de edificación común o en contacto con una edificación colindante.

Separación a linderos. Es la distancia entre la línea de edificación y el lindero más próximo, medida perpendicularmente a éste.

Retranqueo. Es la separación entre la línea de fachada y la alineación exterior.

Ocupación de las plantas bajo rasante. Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar los espacios libres correspondientes a los retranqueos y separación a linderos, salvo que existiese prohibición expresa en las normas del presente Plan o de los planes que lo desarrollan.

Separación entre edificios. Es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas.

Fondo edificable. Establece, cuantitativamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada uno de sus puntos y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Ocupación máxima. Porcentaje de superficie de parcela edificable que puede ser ocupada por la edificación.

Superficie ocupada. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal, descontados en su caso los patios de parcela. No podrá ser superior a la ocupación máxima.

Superficie edificada. Es la superficie construida del edificio computada según las normas de este Plan General.

Superficie edificable. Es la superficie edificable máxima del edificio admisible según las normas de este Plan General.

Superficie libre de parcela. Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela, en la que no se puede edificar.

5.1.2.—*CLASIFICACION DE LAS PLANTAS DE UN EDIFICIO*

El Plan General considera los siguientes tipos de plantas, en función de su posición en el edificio:

a) Sótano: Se entiende por planta de sótano aquélla que tiene su suelo por debajo de una cota inferior a 1,30 m. de la rasante de la acera o de la cota de planta baja. La altura libre no será inferior a 2,30 m., salvo mayores limitaciones que señale su uso, ni la altura de piso inferior a 2,50 m., salvo lo dispuesto para garajes.

b) Semisótano: Se entiende por semisótano la planta que tiene su suelo a cota comprendida entre la rasante de la acera o la línea de encuentro entre fachada y terreno y 1,30 m. por debajo de aquellas.

La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de 2,30 m. para cada altura libre y 2,50 m. para la altura de piso, salvo el caso de garajes.

El número total de plantas bajo rasantes, incluidos semisótanos, no podrá exceder de 2, ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de 4,20 m., medidos desde la rasante de la acera o del terreno.

Los semisótanos cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia mayor o igual de 1,40 m. respecto de la rasante de la acera o del terreno, computarán, a todos los efectos, como plantas sobre rasante.

c) Baja: La planta mas baja de un edificio exceptuados sótanos y semisótanos. Con la excepción del suelo industrial no podrá superar una altura libre de piso de 3,60 m. para edificios residenciales en suelo urbano.

Si la planta baja hubiera de albergar viviendas, se mantendrá la cota mínima del forjado de su techo, como se deduce del apartado anterior, pero su altura libre podrá ser de 2,50 m. La cara superior del forjado de techo de la planta baja no podrá superar 4,10 m. sobre la rasante de la acera o del terreno, en su caso.

d) Entreplanta: Planta que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja. Se admite la construcción de entreplantas en edificaciones industriales, siempre que su superficie útil no exceda del 50% de la superficie útil del local a que esté adscrita. En tal caso la altura mínima de piso será de 2,80 m.

e) Piso: Planta situada por encima del forjado del techo de planta baja. La altura mínima de pisos será de 2,50 m. Solo se admite la edificación de 1 piso sobre la planta baja en todo el concejo de Sariego.

f) Planta bajo cubierta Planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del último forjado de planta y la cara inferior de la cubierta inclinada.

g) Atico: Ultima planta de un edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de la fachada del edificio. No se admite esta solución en el concejo de Sariego.

5.1.3.—*PIEZAS HABITABLES*

Son aquéllas en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia obligada de personas.

Las pieza habitable deberán satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo 5.1.6. Se exceptúan las pertenecientes a locales incluidos en el artículo siguiente o 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 o acondicionamiento de aire.

5.1.4.—*LOCALES EXTERIORES*

Se considera que un local distinto de vivienda es exterior si todas sus piezas habitables poseen huecos o aperturas que, cumpliendo las condiciones previstas en las Normas de Diseño 39/1998 del Principado de Asturias o normativa que las substituya, van a dar a los siguientes ámbitos:

a) Vías públicas, calles o plazas.

b) Espacios libres de edificación de carácter público.

c) Espacios libres de edificación de carácter privado, que se ajusten a las previsiones de zona de este Plan General.

En el caso de las viviendas serán exteriores las que cumplan el apartado 2 del artículo 3.2.2.

5.1.5 .—*COMPUTO DE LA SUPERFICIE EDIFICADA DE LAS PLANTAS DE UN EDIFICIO*

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. La superficie edificada no podrá ser superior a la máxima edificable admitida en las ordenanzas de zona. A efectos de comparación entre ambas se tendrán en cuenta los siguientes conceptos:

a) En el cómputo de la superficie edificada quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela, aunque estén cerrados en todo su perímetro, las superficie de porches o similares hasta una superficie de 12 m. computándose a partir de 12 m. al 50% , los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta, si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

b) Se exceptúan del cómputo de la superficie edificada los trasteros de vivienda colectiva, que deberán tener un ancho libre interior superior a 1,20 m. y una puerta abriendo al interior del trastero de mas de 0,80 m. de ancho de hoja, dotada de rejilla.

c) Se exceptúan del cómputo de la superficie edificada los balcones, balconadas y miradores autorizados. Las terrazas, tendederos, con la salvedad prevista en el epígrafe siguiente, y cuerpos volados contarán en la totalidad de su superficie independientemente de su posición respecto a la fachada, y de que estén o no cerrados. Las galerías computarán en el 50 por 100 de su superficie.

e) Se exceptúan del cómputo de las superficies edificadas, las superficies de las plantas situadas bajo rasante de acuerdo con lo previsto en el artículo 5.1.2.

f) Se exceptúan del cómputo de las superficies edificadas, las destinadas a usos vivideros en plantas bajo cubierta siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Que estén integradas en las viviendas situadas inmediatamente debajo en la planta inmediatamente inferior.

- Que no existan buhardas u otros elementos análogos que sobresalgan del plano de cubierta.

En los casos de existencia de buhardillas edificadas al amparo del artículo 5.1.14 , se computarán las superficies en que la altura desde el forjado de piso hasta el techo o cierre de cubierta sea igual o superior a 2,00 m.

g) Los espacios bajocubierta en edificios destinados a vivienda de una sola planta sobre rasante serán computables a efectos de edificabilidad (se utilicen ó no) si la parte de dichos espacios que resultara con una altura superior a 2,00 m. (y que por tanto podría ser utilizable con independencia de la posición de la tabiquería) excediera del 15% de la superficie construida en la planta baja.

5.1.6.—*PIEZAS HABITABLES EN PLANTAS SOTANO Y SEMISOTANO*

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

a) Todos los usos de equipamiento público son complementarios entre si.

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

c) En el uso de oficinas, y aún cumpliendo la condición establecida en los párrafos anteriores, se prohíbe la instalación en planta sótano de oficinas abiertas al público y de aquellas que impongan la presencia de más de una persona por cada 50 m. de superficie o fracción.

2. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar y cumplen las restantes condiciones de calidad e higiene.

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

5.1.7.—*VENTILACION DE PIEZAS HABITABLES*

Complementariamente a lo dispuesto en las Normas de Diseño 39/1998 o normativa que las sustituya y en edificios no residenciales:

a) Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a 1/8 de la superficie útil del local.

c) Las piezas donde se produzcan combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

d) Se admiten medios mecánicos o acondicionamiento de aire para la ventilación de las piezas habitables en plantas sótano o semisótano que se puedan disponer según el artículo 5.1.6.

5.1.8.—*PATIOS DE MANZANA Y DE PARCELA*

El Plan General de Sariego no plantea patios de manzana ni admite patinillos de ventilación o patios ingleses.

Admite la creación de patios cerrados de parcela cumpliendo los siguientes requisitos.

a) Distancia mínima entre paramentos opuestos a los que abran huecos: 3,00 m.

b) Distancia mínima entre paramentos opuestos a los que no abran huecos: 2,40 m.

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

5.1.9.—*CONDICIONES GENERALES DE COMPOSICION*

1. Con carácter general, las edificaciones de nueva planta y las resultantes de transformaciones de uso, reformas, y demás, deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes de la zona de emplazamiento, armonizando con éstas sin que ello suponga una repetición exhaustiva. Estas características se refieren a la topología, longitud de fachadas, altura de las plantas, modulación de huecos, relación entre las dimensiones de los huecos y las de los macizos que los separan, materiales y color de los revestimientos de fachadas, cuerpos salientes y demás elementos compositivos.

2. Los materiales se utilizarán en su auténtica expresividad, sin falseamientos.

5.1.10.—*TRATAMIENTO DE LAS MEDIANERIAS*

1. Las medianerías entre distintas edificaciones deberán tratarse de igual forma que las fachadas exteriores cuando se prevea que quedarán al descubierto durante un periodo superior a los tres años.

2. Las medianerías resultantes de la distinta altura entre edificios colindantes, se tratarán de la misma forma que la expuesta en el párrafo anterior.

5.1.11.—*CUERPOS CERRADOS VOLADOS, BALCONES, TERRAZAS Y MIRADORES*

1. En suelo urbano queda prohibida su construcción en planta baja o en fachadas cuya distancia a las fachadas opuestas sea inferior a 8 m.

2. Su construcción deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Todos ellos tendrán una separación mínima a los linderos laterales de la finca de 0,65 m. sin que puedan rebasar la mitad del ancho de la acera sobre la que se proyectan.

b) El vuelo máximo de los balcones será de 0,70 m. y su altura mínima sobre la rasante del terreno deberá ser superior a 3,40 m.

c) El vuelo máximo de las terrazas será de 1 m.

d) El vuelo máximo de los miradores será de 0,70 m.

e) La proporción de los diferentes elementos volados será de un máximo de 2/3 sobre el total de la fachada de actuación.

f) Los cuerpos cerrados volados, cuando rebasen la alineación de fachada, cumplirán las mismas condiciones que las terrazas.

g) El canto máximo de forjado no deberá rebasar los 150 mm. para los vuelos de balcones y terrazas sin peto de fábrica.

5.1.12.—*TOLDOS, MARQUESINAS, CORNISAS Y SALIENTES*

Se regirán por las siguientes condiciones especificas:

1. Toldos. En cualquier punto la altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de 2,50 m. pudiéndose admitir elementos colgantes no rígidos, que dejen una altura mínima de 2,30 m. El saliente máximo será inferior en 0,50 m. al ancho de la acera.

2. Marquesinas. En cualquier punto la altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de 2,75 m. y su saliente máximo será inferior en 0,50 m. al ancho de la acera, sin sobrepasar los 2 m. Cuando las marquesinas vuelen más de 1 metro deberán verter las aguas pluviales hacia el interior del edificio, no admitiéndose el vertido directo sobre la acera. No se autoriza su construcción sobre edificios sujetos a conservación en cualquiera de sus grados.

3. Cornisas. El saliente máximo de una comisa respecto de la alineación oficial no podrá superar 1/10 de la distancia entre alineaciones, medida perpendicularmente a cualquier punto de aquella. Las comisas y aleros se construirán en prolongación del último forjado y/o apoyados sobre él, sin recrecidos verticales de las fachadas exteriores por encima del nivel del citado forjado.

4. Otros salientes. Se autorizan elementos salientes en planta baja tales como zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, siempre que no sobresalgan más de 120 mm. de la línea de fachada.

5.1.13.—*CUBIERTAS*

1. 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 autoricen estas Normas Subsidiarias.

2. La cubrición de los edificios se realizará mediante el trazado de dos o más faldones inclinados cuyo encuentro se resolverá mediante caballetes horizontales o limas, pero en ningún caso mediante paramentos verticales.

3. La pendiente de cubierta estará comprendida entre el 30% (17,5º sexagesimales) y el 50%, (30º sexagesimales) integrando sin excesivas rupturas elementos como casetas de ascensor, escaleras y otros elementos técnicos de las instalaciones del edificio, que en cualquier caso deberán, cuando no estén enrasados con el plano de fachada, quedar inscritos dentro de un plano inclinado de 45° trazado a partir de la arista superior del forjado de cubierta de la última planta. Se exceptúan los casos en que, justificadamente se siga la pendiente de una edificación colindante.

4. Ningún faldón de cubierta superará en su cumbrera la altura de 3,75 m. medidos respecto al nivel superior del forjado de última planta, excepto en viviendas unifamiliares de una sola planta sobre rasante en que podrá llegarse a los 4,50 m.

5. La altura máxima de la cumbrera no rebasará de 11,50 m. sobre la rasante del terreno en el Suelo Urbano ordenado SA o Industrial ni 10 m. en los restantes casos.

6. En edificaciones tradicionales sometidas a obras de restauración, reforma o ampliación se empleará como material de cubrición la teja cerámica curva. En edificaciones de nueva planta se autorizará, además, el empleo de tejas curvas o mixtas u otro material con entonación similar.

5.1.14.—*ELEMENTOS DE ILUMINACION Y/O VENTILACION EN CUBIERTAS*

1. Por encima de la envolvente de la cubierta no se permitirán otras construcciones que las destinadas a acoger instalaciones propias del edificio o trasteros. Cuando así lo establezcan las Ordenanzas particulares de cada zona, podrá autorizarse el uso de vivienda en el espacio resultante bajo cubierta, que deberá vincularse a la vivienda inmediata inferior.

2. La iluminación y ventilación de los cuartos trasteros deberá realizarse a través de lucernarios practicados sobre el mismo plano inclinado de la cubierta.

3. En el caso de utilización de la planta bajo cubierta como vivienda, se autoriza, además de lucernarios, la construcción de una buharda por fachada, esto es, de un elemento sobresaliente de los planos inclinados de cubierta disponiendo de huecos verticales de iluminación y ventilación. Las buhardas cumplirán las siguientes condiciones:

a) Su frente vertical cuando no esté en el plano de fachada se retranqueará un mínimo de 2 m. respecto del vuelo exterior de la comisa o alero y su altura no será superior a 1,50 m. medida desde la intersección con el faldón de cubierta.

b) La longitud máxima del frente será de 2,50 m. y solo existirá una buharda por fachada.

4. Los edificios de uso industrial estarán a lo dispuesto en el artículo 6.4.4 de estas Normas.

5.1.15.—*CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA PERMITIDA*

Por encima de la envolvente de cubierta sólo se podrán elevar torreones de ascensores o de escaleras, petos de terraza y elementos técnicos de las instalaciones del edificio, con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado de 45° que se apoye en la arista superior del forjado de techo de la última planta. Las chimeneas de ventilación podrán exceder de este plano ateniéndose a los límites estrictos marcados por la NTE-ISV.

En el uso industrial se admitirán:

a) Rótulos vinculados a la industria hasta una altura de 13,50 m. sobre la rasante del terreno.

b) Chimeneas de ventilación y similares hasta dicha altura.

c) Antenas y demás elementos similares.

d) Cualquier instalación específica derivada de la actividad y características particulares de la industria de que se trate y que sea adecuadamente justificada en el proyecto correspondiente.

5.1.16.—*PUBLICIDAD EN LOS EDIFICIOS*

1. Todo elemento publicitario situado fuera del espacio comercial definido por los huecos, escaparates o vitrinas de la planta baja de los edificios, estará sujeto a la concesión previa de licencia municipal.

2. Los anuncios luminosos sólo se autorizarán en planta baja y no podrán sobresalir del plano de fachada más de 0,50 m. Cuando la Ordenanza de la zona autorice la construcción de marquesinas, podrán colocarse sobre ellas rótulos comerciales.

3. Deberán respetar el carácter del edificio en el que se instalen y el ambiente de la zona empleando, para ello, formas y materiales adecuados por su composición, textura y color.

4. Queda prohibida su instalación en plantas superiores o cubiertas, excepto en edificios industriales exclusivos, comerciales y de espectáculos, pudiendo en estos casos cubrir toda su coronación con una altura no superior a 0,80 m.

5. En el Capítulo 8 de este Plan General se detallan las condiciones particularizadas para el conjunto de los edificios catalogados.

5.1.17.—*TENDIDOS AEREOS*

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

CAPITULO 5.2.—*CONDICIONES ESTETICAS DE LAS EDIFICACIONES*

5.2.1.—*PRINCIPIOS GENERALES*

Las nuevas construcciones -incluidas las prefabricadas- 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 la legislación urbanística. 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.

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

Se prohíbe asimismo el emplazamiento de hórreos no vinculados a viviendas.

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

5.2.2.—*TRATAMIENTO DE LAS PLANTAS BAJAS*

1. Los proyectos tanto si son de nueva planta, rehabilitación o reestructuración de edificios deberá contener, necesariamente, el diseño de la planta baja de los mismos, al menos en sus huecos y elementos ciegos.

2. En los casos de rehabilitación o reestructuración el diseño de la planta baja tenderá a recuperar el que fuera original del edificio, si éste hubiera sido alterado, o a conservarlo, en caso contrario.

5.2.3.—*FACHADAS*

1. En los edificios destinados a viviendas o usos asimilables tales como el hostelero, en cualquier caso, y los agrarios, auxiliares de vivienda, cocheras, industriales, casetas de aperos, etc., que se sitúen dentro de los núcleos rurales y aquellas zonas en las que exista un predominio de arquitectura popular, regirán las siguientes condiciones:

a) Las construcciones respetarán las características de las construcciones tradicionales circundantes, en cuanto a volumen, cerramientos, proporción entre vanos y macizos, materiales.

b) Las carpinterías se instalarán preferentemente enrasadas con el paramento de fachada. Se prohíben expresamente los materiales para carpintería ajenos al medio rural tradicional, o que no se asimilen a los mismos.

2. En el resto de los emplazamientos y para los edificios que no sean destinados a viviendas o usos asimilables serán de aplicación, como mínimo, las siguientes condiciones:

a) Los muros quedarán enfoscados, salvo que sean de piedra, y pintados de color no disonante.

b) Los elementos de cierres, puertas, verjas, etc., se pintarán, asimismo, en tonos propios de la zona.

En todos los casos la cubierta se adaptarán al cumplimiento de 5.1.13.

5.2.4.—*AMPLIACION DE EDIFICIOS EXISTENTES*

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

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

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

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

c) La cubierta, si no pudiera ser continuación de la existente, mantendrá, en trazado y pendientes, los criterios del edificio principal, así como el material que deberá ser igual en tipología y color al existente.

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

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

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

e) Pese a todo lo indicado, deberá dejarse claramente patente qué parte de la edificación es la anterior y cual es la ampliada.

Se prohíbe el picado de revocos preexistentes cuya finalidad sea dejar rejunteada una fábrica de mampostería inicialmente revocada.

En las carpinterías no son admisibles las particiones ficticias en los vidrios.

No se permite el uso de PVC para canalones y bajantes vistas.

5.2.5.—*VENTANAS Y HUECOS*

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

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

En las carpinterías de madera de prohíbe el barniz brillante. Se utilizará barniz de impregnación o pintura.

En las construcciones adosadas o pareadas, los huecos en fachada distarán como mínimo 0,70 m. del límite de la medianería colindante.

5.2.6.—*MEDIANERIAS*

Las paredes ciegas o medianerías que puedan quedar al descubierto, aunque sea provisionalmente, se tratarán con materiales que armonicen con las fachadas, quedando prohibidos de manera expresa los tendidos de cemento bruñido, los productos asfálticos o metálicos y los materiales de aislamiento, impermeabilización o cubrición (proyecciones de poliuretano o fibrocemento, por ejemplo).

Se permite la utilización de la teja en vertical a la manera tradicional.

5.2.7.—*CERRAMIENTO DE TERRAZAS Y CAMBIO DE CARPINTERIAS*

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

1. Que se redacte y apruebe un proyecto conjunto de fachada. En edificios de varios propietarios se les dará audiencia durante su tramitación. Si se manifestase oposición no se concederá licencia en tanto no se aporte acuerdo de los mismos prestando conformidad al proyecto.

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

5.2.8.—*MATERIALES DE CONSTRUCCION*

1. Materiales de fachadas, medianerías y cubiertas.

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

b) Como material de acabado se prefiere la sillería y mampostería de piedra del lugar, los revocos, morteros monocapa raspados, estucos y enfoscados pintados en blanco o colores ocres y tierras.

c) El mortero de agarre y el rejunteado de los muros de mampostería tendrá el mismo tono de la piedra, en ningún caso se pintará en colores disonantes, incluido el blanco,

d) Se prohíbe el rejunteado de la piedra con cemento gris, se preferirá el mortero de cal tradicional o los morteros coloreados.

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

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

a) Ladrillo o plaqueta de ladrillo vistos.

b) Cerámica vitrificada.

c) Fibrocemento.

d) Bloque de hormigón.

e) Materiales metalizados, plásticos o brillantes.

f) Aplacados de piedra con despiece irregular o con relieve, en todos sus grosores, colores, formas o texturas.

g) Tendidos de cemento bruñido.

h) Productos asfálticos o bituminosos.

i) Materiales de aislamiento, impermeabilización o cubrición (proyecciones de poliuretano o fibrocemento, por ejemplo).

Se permite la utilización de bloque de hormigón, tipo "Split", ranurado o similar, exclusivamente en suelo categorizado como industrial.

Se prohíbe expresamente la utilización de balaustradas y celosías realizadas con prefabricados de hormigón, o piedra salvo en actuación sobre edificios tradicionales que ya cuenten con ellas.

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

2. Materiales de cubiertas.

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

Se prohíben en especial las cubiertas de fibrocemento en su color. Se procurará ir sustituyendo las existentes con motivo de obras de reforma o reparación.

En el exterior del suelo industrial se prohíben los materiales plásticos traslúcidos de cubrición, con excepción de los invernaderos, salvo que sean utilizados como lucernarios de una superficie máxima de 1 m^2 y separados al menos 3 m.

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

Se prohíben los canalones y bajantes de PVC, especialmente en su color gris. Se permite la utilización de chapa metálica y fibrocemento en naves industriales o agropecuarias siempre en el color rojo, dominante en la zona.

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

TITULO 6. REGULACION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

6.—*DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL EN EL SUELO URBANO*

6.1.—*GENERALIDADES*

6.1.1.—*DEFINICION Y AMBITO*

El Plan General de Sariego denomina suelo urbano además de al formado por los terrenos que cumplen los requisitos específicos marcados en el artículo 113 TRLOTU y 21 del Reglamento de Planeamiento, a los que resultan adecuados para tal clasificación por adaptarse, por sus características, a la estructura general y orgánica del territorio según el Modelo Territorial elegido en este Plan General, y estar integrados en las mallas urbana o en el perímetro definidor de este concepto o, en lo que, con el criterio de los artículos citados, pueda ser denominada envolvente urbana.

Los límites y subdivisión del suelo urbano aparecen grafiados en los planos de clasificación y calificación del Plan General.

6.1.2.—*SUBDIVISION DEL SUELO URBANO DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA GESTION URBANISTICA*

Tal como se indica en el artículo 2.1.3 de esta normativa en el Suelo Urbano se diferencian dos tipos de ordenación atendiendo a su posterior forma de gestión:

1. Suelo Urbano de ordenación directa.

2. Suelo Urbano regulado mediante especificaciones de su Unidad de Actuación.

6.1.3.—*SUELO URBANO DE ORDENACION DIRECTA*

1. Lo constituyen aquellas zonas ya consolidadas, inicialmente no sujetas a ningún tipo de planeamiento previo para su desarrollo ni incluidas en Unidades de Gestión. En ellas se considera consolidada su situación catastral y únicamente se llevarán a cabo operaciones aisladas de nueva construcción sobre solares vacantes o de renovación o sustitución de la edificación existente.

2. Los terrenos incluidos en este tipo de suelo tienen la condición de solares y por lo tanto no es necesario para la edificación más requisito que la obtención de la correspondiente licencia. Si la urbanización de estas zonas no alcanzara los niveles definidos en estas Normas Subsidiarias será necesaria la redacción de Proyectos de Urbanización que, en función de la importancia de las obras en ellos contenidas, podrán constituir un anexo del proyecto de edificación y tramitarse simultáneamente o por el contrario tramitarse como documento independiente con arreglo a las condiciones señaladas en el artículo 89 del TRLOTU.

6.1.4.—*SUELO URBANO REGULADO MEDIANTE UNIDADES DE ACTUACION*

1. La ordenación de Unidades de Actuación tiene por objeto la consecución de distintos objetivos que pueden resumirse en:

a) Ordenación de las zonas de Suelo Urbano donde aún no está consolidada totalmente la edificación y carece de los servicios que definen a un solar, siendo preciso efectuar reparcelaciones, fijar alineaciones, ordenación de volúmenes y similares.

b) Recalificación de áreas urbanas que cambian de uso o destino.

c) Obtención de suelos públicos para equipamientos.

2. Las Unidades de Actuación establecidas en el Suelo Urbano de Sariego, son detalladas en las correspondientes Fichas de características que se incluyen en el Capítulo 7 de este Plan General donde se definen los parámetros de actuación y las condiciones particulares de desarrollo y gestión previas a la concesión de la licencia de edificación.

6.1.5.—*ZONIFICACION DEL SUELO URBANO*

Sin perjuicio del adecuado cumplimiento de todas las normas definidas en los capítulos anteriores, el suelo urbano se subdivide a los efectos de aplicarle normativas específicas, distintas en cada caso, en las siguientes zonas:

a) ZONA DE ORDENACION DEFINIDA POR ALINEACIONES A LAS CALLES. Representado en los planos por el acrónimo SA se caracteriza por la delimitación de alineaciones en los planos correspondientes. cuya normativa de aplicación es expuesta particularizadamente en 6.2.

b) ZONA DE SUELO URBANO DEDICADO A EDIFICACION UNIFAMILIAR DE BAJA DENSIDAD. Representada por el acrónimo BD en los planos de ordenación y cuya normativa de aplicación es expuesta en 6.3.

c) ZONA DE SUELO URBANO DEDICADO A EDIFICACION INDUSTRIAL. Representada por el acrónimo Id en los planos de ordenación y cuya normativa de aplicación es expuesta particularizadamente en 6.4.

d) ZONA DE TOLERANCIA INDUSTRIAL. Cuya normativa de aplicación es expuesta particularizadamente en 6.5.

6.2.—*ZONA DE ORDENACION DEFINIDA POR ALINEACIONES A LAS CALLES. (SA)*

Comprende a aquellas áreas de suelo urbano ya consolidado en que la ordenación de las edificaciones se caracteriza por la disposición de las fachadas en línea continua siguiendo las alineaciones de las calles correspondientes.

6.2.1.—*TIPOLOGIAS EN LA ZONA DE ORDENACION DEFINIDA POR ALINEACIONES A LAS CALLES. (SA)*

La unidad básica de este sistema de ordenación es la manzana, sin perjuicio de que en su diseño sea condicionante fundamental la búsqueda de la debida articulación entre las distintas manzanas buscando la consecución de una imagen urbana actualmente con frecuencia perdida y de las necesarias determinaciones derivadas de la aplicación de las áreas de gestión, con las circunstancias específicas del presente documento y con la diversificación que, al efecto, introduce la Ley 7/1997 de 14 de abril.

Existen tres tipologías principales en la ordenación de la edificación.

a) Entidades dotadas de dos fachadas señalando respectivamente las alineaciones exterior e interior en general sin solución de continuidad entre las dos fachadas. Se denomina patio de manzana en estas entidades al lugar geométrico de los puntos internos a la alineación interior. El Plan General de Sariego no comprende este tipo de entidades.

b) Entidades equivalentes a las de la tipología anterior pero en las que no existe alineación interior ni, consecuentemente, patio de manzana. Denominaremos a estas entidades manzanas cuajadas.

c) Entidades en las que, por existir sistemáticamente continuidad entre las alineaciones exteriores no existe patio de manzana como tal, sino una serie de fachadas diferenciadas por quiebro entre sí.

En general en el caso de Sariego se utiliza predominantemente la tipología C. El suelo ordenado SA es utilizado fundamentalmente en Vega, aunque también en Moral y, en menor escala, en San Román.

6.2.2.—*CONDICIONES DE USO EN EL SUELO URBANO ORDENADO SEGUN ALINEACIONES SA*

En el suelo urbano SA , no incluido en unidades de actuación las condiciones de uso son las siguientes:

A. Uso PREDOMINANTE:

Vivienda en categoría A2 (plurifamiliar) admitida en todas las plantas sobre rasante.

B. USOS PERMITIDOS:

Uso I: INDUSTRIA:

Categoría I0 (Instalaciones de servicios propios de comunidades de viviendas anexos a las mismas) en todos los casos.

Categoría I1B (Industrias de menos de 300 m^2).

Uso G: GARAJE APARCAMIENTO:

Categorías G2, G3 o G4, cumpliendo las condiciones del artículo 3.4.2 (Cómputo del número de plazas de aparcamiento en suelo urbano y urbanizable) incluidas las excepciones contenidas en dicho artículo.

Uso C: COMERCIO:

Categorías C1 a C2.

Uso O: OFICINAS:

Categoría O1 (Oficinas de profesión liberal anexas a la vivienda titular) O2 y O3 y las dedicadas a uso institucional en todas las categorías.

Uso H: HOSTELERIA:

Todas las categorías.

Uso J: RECREATIVO: Se admiten las categorías J1, J2 y J4.

Se admiten asimismo los usos de Equipamiento.

Uso D: Deportivo.

D1 a D3 cumpliendo el resto de la Normativa de Suelo Urbano.

Usos : E Enseñanza y SC Sociocultural.

Todos los usos cumpliendo el resto de la Normativa de Suelo Urbano.

6.2.4 USOS AUTORIZABLES.

Serán considerados usos autorizables siguiendo analógicamente el procedimiento previsto en el artículo 7.1.6 de esta Normativa los siguientes usos:

Uso C: COMERCIO:

Categoría C3.

O: OFICINAS:

Categoría O4.

La decisión de autorizarlos o no se basará fundamentalmente en la congruencia de la iniciativa concreta propuesta con la ordenación del suelo urbano.

6.3.—*ZONA DE SUELO URBANO DEDICADO A EDIFICACION UNIFAMILIAR DE BAJA DENSIDAD (BD)*

La ordenación de las edificaciones se caracteriza por la morfología en vivienda unifamiliar, en unidades independientes, generalmente exenta, aunque con pequeñas zonas inmersas de vivienda adosada.

6.3.1.—*DESARROLLO*

Puede tener lugar de tres formas distintas:

a) Cuando se trata de una sola parcela que, no estando incluida en una Unidad de Actuación, cumpla las Normas Urbanísticas y sobre la que se desee edificar una sola vivienda unifamiliar, el desarrollo será directo y podrá concederse la correspondiente licencia de edificación según lo previsto por estas Normas Urbanísticas.

b) Cuando se trate de una Unidad de Actuación Particularizada señalada en el correspondiente plano de clasificación y calificación y dotada de la ficha correspondiente, estará a lo previsto en dicha ficha y en el resto de las Normas Urbanísticas.

c) Cuando se trate de dos o mas parcelas de desarrollo conjunto afectadas por la existencia de un signo en forma de lazo ?????deben de ser desarrollada la correspondiente agregación de parcelas tras de lo que el desarrollo será directo y podrá concederse la correspondiente licencia de edificación según lo previsto por estas Normas Urbanísticas.

6.3.2.—*CONDICIONES DE GESTION-URBANIZACION*

Dadas las peculiaridades del desarrollo urbanístico de estas zonas (BD), toda parcela por el mero hecho de estar dotada de acceso (aunque no sea directo) desde un camino público, siempre que tenga atribuida una edificabilidad de l menos una vivienda y no esté incluida en una Unidad de Actuación expresamente delimitada, será considerada como un solar edificable a los efectos previstos en 6.3.1 a), aunque al momento de solicitar la correspondiente licencia de obras, en su caso, deberá justificar y/o garantizar la posibilidad de evacuación de sus aguas residuales a la red general de alcantarillado cuando ello sea factible.

6.3.3.—*ALTURA MAXIMA*

La altura máxima de cualquier punto de los parámetros verticales de fachada con respecto a la rasante (más desfavorable) del terreno será de 7 m. No obstante podrían permitirse cuerpos de edificación de mayor altura en forma de torreones o similares cumpliendo las siguientes condiciones:

Altura máxima: 9 m.

Superficie máxima en planta: 20 m^2.

Longitud máxima de fachadas: 4 m.

La cubierta estará en cuanto a disposición, altura, y demás a lo dispuesto en los artículos 5.1.13 a 5.1.15.

Fuera de la cubierta, los únicos elementos que se permitirán serán antenas, chimeneas y similares que podrán superar en 0,40 m. la altura real de la cubierta -en 0,80 cuando estén ubicados exactamente en la cumbrera- pero sin rebasar la altura teórica máxima admisible de la misma. No se permite, por tanto, la formación de buhardillas, salvo en los casos de plantas computables a efectos de edificabilidad.

6.3.4.—*COMPUTO DE EDIFICABILIDADES*

Se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

La edificabilidad del Suelo Urbano de Baja Densidad es la representada en los planos según el número de viviendas. Consecuentemente la edificabilidad específica de una parcela sería el resultado de dividir el producto del número de viviendas por la superficie máxima edificable de cada vivienda por la superficie de parcela.

El número de viviendas por parcela y la parcela mínima van modificándose suavemente según se recorre el suelo urbano, de forma semejante a como se modifican las alturas y los fondos edificables en el suelo de edificación en altura, pero se tiene muy en cuenta en el diseño que esta fluctuación no produzca diferencias de parcela edificable entre fincas colindantes superiores al 8 o 10%.

Cuando existe un grupo de Unidades de Actuación limítrofes como en Pedrosa la edificabilidad media es de 4,73 viviendas por hectárea.

En el caso del Suelo Edificable de Vega-Santianes la edificabilidad específica es homogénea y equivalente a 7 viviendas por hectárea.

La medición se realizará utilizando el nivel inicial o el final del terreno según lo previsto en el apartado 1.8.2 de estas normas. (NORMAS Y CRITERIOS DE INTERPRETACION DEL PLAN GENERAL)

A estos efectos no se tomarán en consideración los portones de acceso a garajes (limitados a una longitud de fachada de 4 m.)

Estos datos, relativos a la superficie edificable, serán trasladables al cómputo del aprovechamiento lucrativo y por ende al cálculo del aprovechamiento medio, con las particularidades generales de este último concepto, derivadas de la ponderación del mismo.

6.3.5.—*CONSTRUCCIONES AUXILIARES*

Se admite la construcción de una edificación complementaria e independiente del edificio principal, destinada a garaje y que en ningún caso podrá destinarse a uso residencial, que no excederá de las dimensiones siguientes:

a) Altura: 1 planta, sin que en ningún punto supere la altura de 3 m. sobre la rasante inicial del terreno.

b) Superficie construida máxima: 45 m^2 de los que 25 m^2., no serán computables a efectos de edificabilidad.

Podrán adosarse al colindante cuando se realice, mediante proyecto conjunto, la construcción simultánea en las dos parcelas; o cuando exista un edificio colindante medianero.

Mantendrán el retranqueo mínimo de 4 m. en los frentes de parcela a camino público para posibilitar la formación de la embocadura de acceso, pero no se les exige retranqueo alguno en los linderos de parcela con caminos particulares.

6.3.6.—*MOVIMIENTOS DE TIERRAS*

No podrá alterarse el relieve primitivo del terreno a distancias inferiores a 3 m. de los linderos con fincas colindantes en el caso de proyectos aislados y de los límites de la Unidad de Actuación en otro caso.

En el resto del terreno se admite por causas justificadas la realización de movimientos de tierras mediante taludes de pendiente máxima del 50% ó muros de contención con la condicional de no tener altura superior a 1,80 m. en ningún punto, medido sobre el relieve primitivo.

La solución de banqueos se admite siempre que la distancia entre banqueos no sea inferior a 8 m., manteniéndose en 1,20 m. de altura la máxima del muro, o talud.

Los movimientos de tierra antecitados se incluirán en el proyecto de construcción se detallarán en planos a escala mínima 1:200, con curvas de nivel de equidistancia 0,5 m., referidos, tanto al estado inicial de los terrenos, como al resultado final proyectado.

Al efecto de comprobar debidamente las características de los movimientos realmente realizados, los proyectos de arquitectura comprenderán dos planos a la misma escala, Topográfico de los terrenos y como mínimo Planta Principal, dotados de representación congruente y de la acotación suficiente como para poder comprobar de forma indubitable cualquier posible incumplimiento de la normativa mediante verificaciones antes y después de las obras.

6.3.7.—*CIERRES PERIMETRALES DE FINCAS*

Los cerramientos perimetrales de fábrica no podrán rebasar 1,20 m. de altura media ni superarán en ningún punto 1,50 m. de altura, medidos sobre la rasante más desfavorable: la exterior (vía pública) o la interior de la propia parcela.

Por encima de esta altura y hasta 2,20 m. como máximo solo se admitirán mallas o verjas metálicas con proporción de vacío superior al 90%, complementadas en su caso con setos vegetales.

Queda expresamente prohibida la utilización, sin el correspondiente revoco, de elementos prefabricados de hormigón en el cerramiento, salvo que éstos hubieran sido especialmente diseñados para quedar vistos.

Los proyectos individuales incluirán una entrada salida para automóviles abocinada a partir de la puerta según dos ángulos de 45º del tipo de la representada en el esquema adjunto con la excepción de los casos en que la entrada-salida constituya el remate del vial. Los Estudios de Detalle podrán proponer soluciones alternativas.

6.3.8.—*REGULACION DE USOS EN EL SUELO URBANO DEDICADO A EDIFICACION UNIFAMILIAR BD*

A. USO PREDOMINANTE O PRINCIPAL:

Vivienda en categoría A1 (Vvda. unifamiliar).

B. USOS PERMITIDOS:

Uso I: INDUSTRIA:

Categoría I0 (Instalaciones de servicios propios de comunidades de viviendas anexas a las mismas).

Categoría I1A (Industria vinculada a la vivienda titular con límite de 100 m^2).

Uso G: GARAJE:

Categoría G1 (Garaje unifamiliar vinculado a vivienda A1) en todos los casos; con un límite de 3 plazas o módulos (de 20 m^2 máximo cada una) por vivienda.

Uso C: COMERCIO:

Categoría C1 vinculada a la vivienda del titular y limitada a un máximo de 150 m^2. construidos.

Uso: OFICINAS:

Categoría O1, O2 y O4.

Uso H: HOSTELERIA:

H1. (Casas rurales).

H2. En viviendas preexistentes en que no sea necesaria una ampliación de mas de un 20% de su superficie construida previa.

En nuevos desarrollos substituyendo cada edificación destinada a H2 a 2 viviendas unifamiliares.

Uso J: RECREATIVO:

Categorías J1 y J5.

Uso D: DEPORTIVO.

D1 a D3 cumpliendo el resto de la Normativa de Suelo Urbano.

Usos : E ENSEÑANZA Y SC SOCIOCULTURAL.

Todos los usos cumpliendo el resto de la Normativa de Suelo Urbano.

6.4.—*ZONA DE SUELO URBANO DEDICADO A EDIFICACION INDUSTRIAL*

Comprende áreas de suelo urbano, destinadas por el Plan General a usos industriales así como polígonos industriales ya semidesarrollados o por desarrollar.

6.4.1.—*CONDICIONES DE VOLUMEN*

La volumetría edificable sobre rasante será la que resulte de cumplir simultáneamente las condiciones de ocupación máxima de la parcela (6.4.3), altura máxima de la edificación(6.4.4) alineaciones interiores y exteriores (6.4.6), y, en su caso, superficie libre mínima en parcela (6.4.7) con el adicional de no rebasar 1,15 m^2/m^2 medido sobre parcela neta.

6.4.2.—*DIMENSION MINIMA DE LA PARCELA*

La dimensión mínima de la parcela a efectos de edificación será de 300 m^2 y a efectos de parcelación de 1.000 m^2

6.4.3.—*OCUPACION MAXIMA DE LA PARCELA*

Será como máximo del 75 % en todas las parcelas de 1.000 o más metros cuadrados. En la parcelas de 300 a 1.000 m^2. se admitirá la siguiente ocupación, siendo S la superficie de la parcela medida en m^2.

Porcentaje de Ocupación : 70% + ((1.000-S)/700)*30%)

6.4.4.—*ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION Y CARACTERISTICAS DE LA MISMA, ILUMINACION Y VENTILACION*

1. La altura máxima será la marcada por el artículo 5.1.13 de estas normas (11,50 m. medido sobre la rasante del terreno), admitiéndose sobre dicha altura solo los elementos indicados en el artículo 5.1.15.

2. Los locales habitables dentro de esta ordenanza, se diferencian para su tratamiento, en dos paquetes diferenciados, si bien puede ser objeto de presencia simultánea:

a) Locales con disposición y altura de techos del tipo de pisos o espacio entre forjados horizontales, en los que el número de plantas no podrá superar de tres incluida la planta baja.

b) Locales con disposición de naves o del tipo de piso entre forjados pero con gran altura de techos (alrededor de 4 m. o más). Son los propiamente característicos de las naves industriales.

3. Los locales del segundo tipo descrito, es decir, los de disposición típicamente industrial, deberán obtener iluminación y ventilación en términos proporcionales con lo requerido por la legislación de higiene y seguridad en el trabajo y con la naturaleza y requerimientos del proceso concreto que en el local se realice. Cada tipo de producción precisa unos niveles de iluminación y unos ritmos de renovación del aire diferentes, y es en función de ellos como debe justificarse lo que se proyecte en cada caso.

4. En los locales habitables del tipo de nave industrial, la iluminación se justificará expresamente para la actividad que vaya a desarrollarse. Si se utiliza iluminación natural, la superficie de huecos con vidrio transparente no podrá bajar de la proporción de 1/8 de la planta del local, si los huecos se sitúan en posición vertical. Si los huecos se sitúan inclinados mirando más abiertamente hacia el firmamento la superficie del hueco se adecuará a tal situación en condiciones semejantes a la anterior. Si solo se utilizara iluminación artificial (convenientemente justificada) o las luces de iluminación se situaran en cubierta, se adecuarán a lo exigido en el apartado anterior.

5. En los locales habitables para trabajo, de tipo nave, la ventilación deberá justificarse expresamente, sea natural o artificial, según el tipo de actividad que se realice y las condiciones de los puntos de toma y expulsión del aire, en su circulación a través del local.

6.4.5.—*ELEMENTOS PERMITIDOS SOBRE LA ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION*

a) Rótulos vinculados a la industria hasta una altura de 13,50 m. sobre la rasante del terreno.

b) Chimeneas de ventilación y similares hasta dicha altura.

c) Antenas y demás elementos similares.

d) Cualquier instalación específica derivada de la actividad y características particulares de la industria de que se trate y que sea adecuadamente justificada en el proyecto correspondiente.

6.4.6.—POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA.

En general las instalaciones industriales se edificarán como bloques exentos con las siguientes distancias mínimas a linderos.

A linderos distintos de vías: 3 m.

A vías interiores: 5 m.

A las carreteras del sistema general: 10 m.

Se exceptuarán los siguientes casos:

a) Aquellos en que una de las parcelas colindantes esté edificada hasta el lindero con medianería vista, en los que el Ayuntamiento podrá exigir que la edificación se ubique tapando parcial o totalmente dicha medianería.

b) El polígono de Santianes en que seguirá rigiendo su ordenación actual.

c) Aquellos en que se realice un proyecto común para la construcción simultánea en dos parcelas colindantes entre sí, en que se admite el adosamiento de ambas naves, si se hace de modo que en ningún momento quede ninguna pared con medianera vista.

d) Las parcelas de menos de 1.000 m. en que podrán realizarse soluciones diferentes que merezcan la aprobación del Ayuntamiento cuando no resulta factible cumplir con la edificabilidad obtenida en aplicación de 6.4.3 con el cumplimiento de las distancias exigidas por este artículo.

6.4.7.—*SUPERFICIE LIBRE MINIMA EN PARCELA*

En las parcelas de mas de 1.000 m² deberá de haber como mínimo 0,30 m² de suelo libre por cada m² de superficie construida.

6.4.8.—*CERRAMIENTOS EXTERIORES*

Los cerramientos exteriores podrán realizarse con fábrica hasta una altura máxima de 0,50 m. y a partir de allí con malla metálica hasta una altura de 2,25 m. sobre la rasante. Se prohíbe expresamente el uso de elementos prefabricados vistos de hormigón. No se permite utilizar materiales que puedan causar daño a las personas, como alambre de espino, puntas de vidrio, etc.

6.4.7.—*CONDICIONES ESTETICAS*

1. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como fachadas debiendo ofrecer apariencia y calidad de obra terminada.

2. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados, se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.

3. Se prohíbe el uso de ladrillo hueco u otro material similar sin ir chapado o revocado.

6.4.9.—*CONDICIONES DE ACCESO*

Para la localización del acceso, se dará, hablando en términos generales, preferencia a las vías secundarias sobre las principales. En todo caso el Ayuntamiento de Sariego podrá poner condiciones complementarias en este aspecto a cuyo cumplimiento condicionará la concesión de la licencia, especialmente cuando se trate de áreas industriales colindantes o próximas a zonas residenciales.

6.4.10.—*REGULACION DE USOS EN EL SUELO URBANO DEDICADO A EDIFICACION INDUSTRIAL*

A. USO PREDOMINANTE O PRINCIPAL:

Industria en categorías I2 e I3.

B. USOS PERMITIDOS:

VIVIENDA

Categoría A1 (vivienda unifamiliar) solo para vigilancia y conservación de industrias, debidamente justificada, vinculada a conjuntos industriales de mas de 5.000 m². de superficie.

GARAJE:

Categorías G4, G5, G7 Ocupando parcelas industriales como uso principal.

Se admitirán también la categoría G6 (Aparcamiento de vehículos en tránsito en espacio libre público) cuando esté legalizado mediante la aprobación del correspondiente planeamiento.

COMERCIO:

Categorías C3 y C4, que en ningún caso podrá superar los 4.000 m² En todo caso, se tendrán en cuenta las determinaciones específicas de la legislación general y autonómica, cuando supongan mayores limitaciones al efecto.

OFICINAS:

Categorías O3 y O4.

Uso H: HOSTELERIA:

Categorías H1 y H2.

6.5.—*ZONA DE SUELO URBANO DE TOLERANCIA INDUSTRIAL*

Comprende áreas de suelo urbano, ocupadas en la actualidad por usos industriales y que como tales son categorizadas por el Plan General.

No obstante el Plan General considera deseable su paso en el futuro a Suelo Urbano Residencial y marca las siguientes condiciones:

1. Los terrenos están categorizados como Suelo Industrial, siéndoles de aplicación lo previsto en el Capítulo 6.4.

2. En cualquier momento se puede tramitar la modificación de la calificación de los terrenos a Uso Residencial, que tendrá el carácter de variación admisible según lo previsto en el apartado d del artículo 1.5 de estas Normas.

3. La volumetría edificable asignada a los terrenos en este supuesto será de 0,33 m²/m².

TITULO 7. REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

7.1.—*SUELO NO URBANIZABLE. GENERALIDADES*

Constituyen el Suelo No Urbanizable del concejo de Sariego aquellos terrenos a los que, en aplicación del artículo 115 del TRLOTU, el presente Plan General de Ordenación clasifica como tales.

7.1.1.—*CATEGORIAS URBANISTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE*

A los efectos de la aplicación de su normativa el presente Plan General de Sariego subdivide el Suelo No Urbanizable del concejo en las siguientes categorías urbanísticas.

a) Suelo No Urbanizable de Núcleo Rural, representado en los planos de ordenación mediante el acrónimo NR. (Capítulo 7.2)

b) Suelo No Urbanizable de Interés 1 o de Llanura, representado en los planos de ordenación mediante el acrónimo Iag 1. (Capítulo 7.3)

c) Suelo No Urbanizable de Interés 2 o de Perillanura, representado en los planos de ordenación mediante el acrónimo Iag 2. (Capítulo 7.3)

d) Suelo No Urbanizable de Interés 3 o de Altiplanicie, representado en los planos de ordenación mediante el acrónimo Iag 3. (Capítulo 7.3)

e) Suelo No Urbanizable de Autovía y protección de futuras infraestructuras, representado en los planos de ordenación mediante el acrónimo If. (Capítulo 7.4)

f) Suelo No Urbanizable de Vega, representado en los planos de ordenación mediante el acrónimo Vg. (Capítulo 7.5)

g) Suelo No Urbanizable Paisajístico en Pendiente, representado en los planos de ordenación mediante el acrónimo IP. (Capítulo 7.6)

h) Suelo No Urbanizable Forestal en Pendiente, representado en los planos de ordenación mediante el acrónimo FP. (Capítulo 7.7)

i) Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica, representado en los planos de ordenación mediante el acrónimo PArq(Capítulo 7.8)

j) Suelo No Urbanizable de Protección Ecológica, representado en los planos de ordenación mediante el acrónimo PEc. (Capítulo 7.9)

k) Suelo comprendido en la Unidad de Actuación de la Cantera de Castañera. (Capítulo 7.10)

7.1.3.—*DIVISION DE FINCAS*

1. En el suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

Se exceptúan las Agrupaciones Rurales definidas en el Plan General que estarán a lo previsto en los artículo 2.1.8 Ordenaciones de Volumen y 7.2.4 Condiciones de Parcelación en los Núcleos Rurales de esta Normativa.

2. No podrán, excepto en el caso antes indicado, realizarse divisiones de fincas que impliquen la apertura de nuevos caminos, distintos a los ya existentes en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias, como única excepción se autoriza la apertura de nuevos caminos para la expansión de los núcleos rurales.

3. Las divisiones de las fincas sólo podrán realizarse siempre que se cumplan alguna de estas condiciones:

a) Si el objeto de la división es obtener fincas cuyo destino sea un uso forestal, agrícola o ganadero, y cumplan las dimensiones mínimas establecidas por las Normas Subsidiarias, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

b) Si se trata de cualquier clase de disposición a favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que, como consecuencia de la división o segregación, tanto de la finca que se divide o segrega como de la colindante, no resulte una extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

c) Si es consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.

d) Si se produce a consecuencia de expropiación forzosa, de conformidad con la Ley de Expropiación Forzosa.

e) Que la división se lleve a cabo dentro de los núcleos rurales y se cumplan las condiciones establecidas por el Plan General para esta categoría de suelo.

f) La división de herencia tendrá en cuenta lo establecido en la legislación para las unidades mínimas de cultivo, aún en contra de lo dispuesto por el testador aplicando las normas del Código Civil sobre las cosas indivisibles por naturaleza o por ley y sobre la adjudicación de las mismas a falta de voluntad expresa del testador o de convenio entre los herederos.

3. Las divisiones de fincas realizados según los apartados a), b) y e) d) y f) no precisarán licencia municipal, debiendo solicitarse al Ayuntamiento la certificación de innecesariedad a efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con la legislación hipotecaria en materia urbanística.

4. En los demás casos se deberá solicitar licencia municipal, mediante la presentación del oportuno Proyecto de División, con el fin de determinar que la división se ajusta a las condiciones establecidas en las presentes Normas Subsidiarias y en la legislación urbanística de aplicación.

5. El hecho de haberse realizado una división de finca no implica por si la posibilidad e imposibilidad de edificación, para lo que se necesitará la concurrencia de los requisitos propios de esta circunstancia.

7.1.4.—*CLASES DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE*

Los usos en suelo no urbanizable, atendiendo a su situación jurídica y a la modalidad de gestión que les corresponda, pueden ser de las siguientes clases, según lo previsto en el artículo 123 del TRLOTU.

a) Usos permitidos, sujetos a concesión de licencia municipal sin trámites previos.

b) Usos autorizables, que de acuerdo con las prescripciones del presente Plan General de Sariego necesitan, con anterioridad a una hipotética licencia municipal, autorización previa, conforme el trámite previsto en el artículo 132 del TRLOTU.

c) Usos incompatibles, que son aquellos que no cumplen alguno de los requisitos exigidos por el presente Plan General de Sariego para los usos permitidos o autorizables y cuya eventual admisibilidad requiere, con anterioridad a cualquier otra autorización o licencia, la nueva aprobación o modificación de un planeamiento en virtud del cual se habilite el suelo afectado por la finalidad pretendida.

d) Usos prohibidos, que son aquellos que imposibilita el presente Plan General de Sariego en 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.

7.1.5.—*AUTORIZACION PREVIA DE USOS. (ART. 131 DEL TRLOTU)*

1. Corresponde a la CUOTA el otorgamiento de las autorizaciones que, con carácter previo a la concesión de licencia, vienen exigidas por la legislación urbanística para actuaciones en terrenos clasificados como no urbanizables.

2. La citada autorización previa no será exigible respecto de las obras y usos en suelos que tengan la condición de núcleo rural, y respecto de los usos agrícola, forestal o ganadero en los suelos no urbanizables de interés y de infraestructuras.

3. La autorización a que se refiere el apartado 1 de este artículo solo será necesaria en aquellos supuestos en que tal competencia no haya sido delegada a favor de los Ayuntamientos o entidades locales competentes por razón del territorio, o cuando, al determinar su alcance, se haya efectuado una delegación parcial, en los términos establecidos en el artículo 10, apartado 5, del TRLOTU.

7.1.6 .—*PROCEDIMIENTO. (ART. 132 DEL TRLOTU)*

El procedimiento de otorgamiento de las autorizaciones a las que se refiere el artículo precedente es anterior e independiente del propio de la concesión de licencia urbanística, y se desarrollara del modo siguiente:

a) La petición del interesado, formulada en los términos que se establezcan reglamentariamente, será presentada en el registro del Ayuntamiento de Sariego, quien la tramitará íntegramente y resolverá si tal competencia le corresponde o le hubiera sido delegada, elevando, en caso contrario, el expediente a la decisión de la CUOTA.

b) Será preceptivo someter a información pública, durante un periodo de quince días, y mediante su publicación en el BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias, aquellas solicitudes que versen sobre actuaciones que, sin tener la consideración de usos prohibidos o incompatibles, no figuren sin embargo expresamente contempladas por el presente Plan General como permitidas o autorizables. Dicha información será practicada por el órgano al que competa la concesión de la autorización.

c) Cuando la facultad de autorizar competa al Ayuntamiento de Sariego, podrá producirse en el mismo acto la autorización y la concesión de licencia, siempre que en el acuerdo se analicen todas las cuestiones implícitas en ambos procedimientos.

7.2.—*NUCLEOS RURALES. DEFINICION:*

1. A los efectos de este Plan General y en su ámbito de aplicación, se considera núcleo rural aquel área de Suelo No Urbanizable en la que existe un asentamiento de población que no siendo en función de sus características, funcionalidad, morfología y forma de implantación sobre el territorio, susceptible de ser considerada como urbana, sí requiere según el presente Plan General, una regulación urbanística particularizada compatible con un cierto grado de desarrollo y (o) crecimiento.

2. Los núcleos rurales están formado por las áreas grafiadas, en los planos de Suelo Urbano, Urbanizable y Núcleos Rurales a escala 1/3.000 incluidos en la documentación gráfica que acompaña a esta normativa, con la expresión NR.

Dichos núcleos se representan separadamente en planos específicos a escala 1/3.000.

3. Sus características especificas se detallan en los artículos siguientes 7.2.1 a 7.2.9 de la presente normativa.

7.2.1.—*GESTION DE LAS INFRAESTRUCTURAS EN LOS NUCLEOS RURALES*

1. En los Núcleos Rurales, las edificaciones y sus correspondientes usos deberán disponer de las condiciones infraestructurales exigidas con carácter general en estas Normas.

2. Deberán establecerse, mantenerse y completarse, en su caso, servicios de suministro, evacuación y depuración colectivos, que serán realizados por el Ayuntamiento, con la forma de financiación que en cada caso se determine.

3. La construcción de nuevas edificaciones dentro del núcleo llevará aparejada la contribución a las infraestructuras del mismo, tanto para resolver sus propios servicios y conexiones, como para absorber el impacto que sobre el conjunto produzca el incremento de uso.

7.2.2.—*GESTION DE LA EDIFICACION EN LOS NUCLEOS RURALES*

Los núcleos rurales constan de al menos una de las dos subcategorías de suelo siguientes:

1.Area de Núcleo Consolidada o de regeneración. Formada por las partes del núcleo rural ya consolidadas por la edificación y en las que la operación edificatoria predominante es la remodelación de viviendas preexistentes con o sin ampliación de las mismas. Designada en los planos con el acrónimo NC.

2. Area de crecimiento del Núcleo Rural. Formada por los terrenos aun no colmatados por las edificaciones y en las que la operación edificatoria predominante es la construcción de edificaciones de nueva planta.

La célula básica a efectos edificatorios en esta segunda categoría de suelo es la parcela catastral. A efectos de su tratamiento edificatorio el Plan General considera la existencia de tres tipos de situaciones:

a) Parcelas catastrales para las que admite el desarrollo singularizado para una sola entidad edificatoria por cada parcela.

b) Parcelas catastrales para las que admite el desarrollo de una Agrupación Rural que ordene la edificación de un número de entidades edificatorias por parcela matriz superior a 1.

c) Parcelas catastrales que deben de ser unidas y desarrolladas conjuntamente para la construcción en la parcela resultante de 1 o mas edificaciones.

Los tres tipos de parcelas aparecen representadas en los planos correspondientes al núcleo rural en que están enclavadas mediante la siguiente sistemática.

1. Todas las parcelas edificables tienen asignada una cifra correspondiente al número de viviendas que sobre ellas se pueden edificar. En algunos casos la cifra va seguida del signo + -Por ejemplo 2+ que indica que el número de viviendas es adicional a una vivienda ya existente.

Todas las parcelas en las que la cifra es igual a 1 y que no figuran afectadas por la existencia de un signo en forma de lazo ┌──┘ que las una con otras parcelas admiten el desarrollo singularizado directo.

2. Las parcelas en las que la cifra es superior a 1 y que no figuran afectadas por la existencia de un signo en forma de lazo ┌──┘ tienen la consideración de Agrupaciones Rurales y requieren para su desarrollo de la tramitación de una Ordenación de Volumen según lo previsto en 2.1.8.

3. Las parcelas de desarrollo conjunto afectadas por la existencia de un signo en forma de lazo ┌──┘ deben de ser desarrolladas conjuntamente.

Si la cifra adscrita a ellas fuera superior a 1 deberían complementariamente tramitar una agrupación rural.

7.2.3.—*CONDICIONES DE UBICACION DE LA VIVIENDA DENTRO DE LA PARCELA*

1. Cuando dentro de una vivienda se sitúen usos distintos de ésta, resultando compatibles con la misma, no se establece otra limitación más que la del tamaño máximo establecido para dichos usos.

2. Cuando la parcela sobre la que se pretenda edificar esté afectada según los planos a escala 1/3.000 del Plan General por una línea de evolvente discontinua ---------- que limita el área de movimiento de las edificaciones a realizar todas las alineaciones de las mismas se situarán al interior de las evolventes.

3. Cuando la parcela sobre la que se pretenda edificar limite con una carretera regional o local la línea de edificación estará a una distancia de 10 m. y 8 m. respectivamente medida desde la arista exterior de la calzada.

4. En todos los casos las edificaciones estarán a una distancia mínima de 3 m. con respecto a los linderos. En el interior de esta distancia no podrán realizarse movimientos de tierra distintos de el ataludamiento del terreno con respecto al lindero que no modifique en ningún punto de la misma en mas del 30% la pendiente preexistente.

7.2.4.—*CONDICIONES DE PARCELACION EN LAS AGRUPACIONES RURALES. (Ver artículo 2.1.8 Ordenaciones de Volumen. de esta Normativa).*

Las parcelas catastrales sitas en Suelo No Urbanizable en las que, según las prescripciones del Plan General pueda edificarse mas de una vivienda se gestionarán mediante la tramitación de Agrupaciones Rurales.

En las parcelas a desarrollar mediante Agrupación Rural en las cuales la parcela mínima no esté asignada particularizadamente, se estará a lo dispuesto en los apartados siguientes:

1. Cuando una parte de la o las parcelas que inicialmente constituyen la Agrupación no esté categorizada como Núcleo Rural podrá, en el contexto de la correspondiente Ordenación de Volúmenes, ser segregada de las restantes parcelas como parcela aparte, aun en el caso de que su dimensión sea inferior a la unidad mínima de cultivo.

2. Cuando en virtud de la existencia de líneas evolventes del tipo de las señaladas en el apartado 2 del artículo 7.2.2 que marcan el área de movimiento de las edificaciones, una proporción superior al 33% de la o las parcelas iniciales resultara inedificable en la práctica, podrá ser segregada total o parcialmente de las restantes parcelas como parcela aparte sin derechos edificatorios.

3. La parcela mínima afecta a una vivienda será igual al 60% del resultado de dividir la superficie de la parcela matriz, una vez aplicadas en su caso las reducciones expuestas en 1 y 2, por el número de entidades edificables.

7.2.5.—*CONSTRUCCIONES AUXILIARES*

En ocasiones excepcionales en que así lo aconsejaran las circunstancias topográficas del terreno, la catalogación del edificio, o la existencia de edificios colindantes medianeros, se admitiría la construcción de una edificación complementaria e independiente del edificio principal, destinada a garaje y que en ningún caso podrá destinarse a uso residencial, que no excederá de las dimensiones siguientes:

- Altura: 1 planta, sin que en ningún punto supere la altura de 3,00 sobre la rasante inicial del terreno.

- Superficie construida máxima: 45 m² de los que 25 m², no serán computables a efectos de edificabilidad.

Podrán adosarse al colindante cuando se realice, mediante proyecto conjunto, la construcción simultánea en las dos parcelas; o cuando exista un edificio colindante medianero.

Mantendrán un retranqueo mínimo de 4 m. en los frentes de parcela a camino público para posibilitar la formación de la embocadura de acceso, pero no se les exige retranqueo alguno en los linderos de parcela con caminos particulares.

7.2.6.—*USOS PERMITIDOS.*

Uso V. VIVIENDA:

A1 (Vvda. unifamiliar).

Uso I: INDUSTRIA:

I0 (Instalaciones de servicios propios de comunidades de viviendas anexas a las mismas).

I1A (Industria vinculada a la vivienda titular con límite de 100 m².).

Uso G: GARAJE:

G1 (Garaje unifamiliar vinculado a vivienda A1) en todos los casos; con un límite de 2 plazas o módulos (de 20 m² máximo cada una) por vivienda.

Uso C: COMERCIO:

C1 Vinculada a la vivienda del titular y limitada a un máximo de 150 m² construidos.

Uso O: OFICINAS.

O1. Oficinas de profesión liberal anexas a la vivienda del titular, ocupando menos del 25 por 100 de la superficie útil de ésta.

Uso H: HOSTELERIA:

H1. (Casas rurales).

H2. Hoteles rurales) en viviendas preexistentes en que no sea necesaria una ampliación de mas de un 20% de su superficie construida previa.

En nuevos desarrollos substituyendo cada edificación destinada a H2 a 2 viviendas unifamiliares.

Uso J RECREATIVO.

J1 y J2.

Uso E. EDUCATIVO.

EGI, EPR y EGB.

Uso D. DEPORTIVO.

D3.

USOS AG. AGROPECUARIOS:

a) Las actividades ganaderas calificadas como de consumo familiar y pequeña venta y el resto de usos vinculados a las mismas. (Ver 3.18)

b) Las actividades agrícolas calificadas como de consumo familiar y pequeña venta y el resto de usos vinculados a las mismas. (Ver 3.19).

7.2.7.—*USOS AUTORIZABLES.*

Uso I: INDUSTRIA:

- Las industrias vinculadas al medio rural en sus modalidades de: almacenes o industrias de transformación de productos agrarios de menos de 200 m², talleres artesanales de menos de 150 m² y talleres de automóviles de menos de 150 m², que deberán guardar las distancias expresadas en el articulo 261.

Uso AG. AGROPECUARIOS:

a) La construcción de nueva planta de edificaciones auxiliares de explotaciones agrícolas o de vivienda con superficie inferior a 100 m².

b) La ampliación y nueva construcción de vivienda en su categoría de vivienda familiar.

Cambios de uso.

- Se admite el cambio de uso de edificaciones auxiliares en nuevas viviendas cumpliendo con el aumento máximo establecido en lo referente a volumetría, manteniendo la tipología constructiva de la zona y cumpliendo el resto de las condiciones establecidas para uso de vivienda.

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.

a) Las dotaciones en sus modalidades de: instalaciones acondicionadas para la práctica y enseñanza deportiva al aire libre, clínicas veterinarias en edificios o locales de menos de 100 m² y servicios culturales de Nivel 1 y 2, según quedan especificados en la presente normativa.

b) Los servicios comerciales a nivel local, con superficie menor de 200 m² cuando se sitúen en planta baja o en edificios exclusivos e independientes a la vivienda.

c) Los servicios de reunión y recreo, con superficie menor de 200 m2 cuando se sitúen en edificios exclusivos e independientes a la vivienda.

d) Los servicios hoteleros de Nivel 1 en edificaciones de nueva planta o preexistentes. Excepcionalmente y previa presentación de un plan especial o estudio de implantación, la CUOTA podrá autorizar los servicios hoteleros de Nivel 2 en los núcleos rurales Tipo 1, que en ningún caso deberán situarse en una única edificación.

7.2.8.—*USOS INCOMPATIBLES*

Los usos no descritos como permitidos, autorizables o prohibidos en los artículos 7.2.5, 7.2.6 y 7.2.8 y no prohibidos con carácter general en el Título 3 de estas Normas.

7.2.9.—*USOS PROHIBIDOS*

Quedan expresamente prohibidos todos los usos así categorizados con carácter general en el Título 3 de estas Normas y, adicionalmente, los siguientes:

a) Uso Industrial I4, I5.

b) Uso Comercial. C4.

c) Uso Recreativo. J5.

d) Las extracciones de tierras, piedras, gravas o minerales.

e) Los rellenos u otros movimientos de tierra del tipo que sean.

f) La realización, implantación o colocación de casetas de aperos, roulottes o similares.

7.3.—*SUELO NO URBANIZABLE DE INTERES*

7.3.0.—*CONCEPTO Y SUBDIVISION*

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, no presentando características específicas que aconsejen la inclusión en otras categorías mas estrictas del Suelo No Urbanizable.

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:

SUELO DE INTERES 1 O DE LLANURA. Formado por terrenos sedimentarios con pendientes generalmente inferiores al 10% e incluso al 5%, concentrados en la cuenca principal del concejo, en el lado NW del río Nora.

SUELO DE INTERES 2 O DE PERILLANURA. Formado por los terrenos suavemente ondulados que siguen por lo general el valle que conecta el anterior con el concejo de Siero aunque también existen pequeñas manchas de terreno así categorizadas en otras partes del concejo.

SUELO DE INTERES 3 O DE ALTIPLANICIE. Formado por los terrenos en altura que forman una banda en el borde Norte del municipio, a una altura sobre el nivel del mar generalmente superior a los 500 m.

Los terrenos así categorizados aparecen representados en los planos de clasificación y calificación designados, respectivamente con los acrónimos Iag 1, Iag 2 e Iag 3.

7.3.1.—*USOS PREFERENTES*

1. Los usos preferentes serán los del mantenimiento y mejora de la capacidad productiva.

2. 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.

7.3.2.—*USOS PERMITIDOS*

Uso A. VIVIENDA.

A1 Vivienda Unifamiliar:

a) Se admite la reforma interior de viviendas con ampliación hasta el límite admitido por el Plan General para las viviendas unifamiliares.

b) Se admite la división en dos de las viviendas existentes el 1 de diciembre de 2005 con ampliación del conjunto hasta el límite admitido por el Plan General para las viviendas unifamiliares.

Uso I. INDUSTRIA.

I1A. Taller artesanal vinculado a la vivienda del titular de la actividad hasta una superficie construida de 100 m².

I3.Industria de transformación de productos agrarios, vinculada a la vivienda del titular de la actividad hasta una superficie construida de 100 m².

Uso G. GARAJE.

G1. Se admite su ampliación hasta la superficie de 30 m² o la construcción de uno nuevo en las edificaciones de vivienda existentes el 1 de enero de 2006 que carecieran de él.

Uso H. HOSTELERO.

H1 y HA1 exclusivamente en edificaciones tradicionales preexistentes, con condiciones de ampliación equivalentes a las del uso de vivienda.

INFRAESTRUCTURAS:

a) Construcción de caminos carreteros y pistas forestales con un ancho máximo de 4 m. entre aristas y una longitud máxima de 500 m. así como su ampliación en las mismas condiciones de los existentes y su asfaltado u hormigonado.

b) La realización de infraestructuras de conducción eléctrica de media o alta tensión o telefónica que, dieran servicio a edificaciones existentes o poblamientos.

c) La instalación de estructuras e Infraestructuras de autoabastecimiento energético.

Uso D. DEPORTIVO:

D3.Cuando no tengan carácter de explotación comercial.

Uso AG. GANADERIA Y AGRICULTURA EXTENSIVA:

La realización de nuevas construcciones agropecuarias, excluida la vivienda, de los siguientes tipos y cumpliendo, adicionalmente a las normativas sectoriales que sean del caso, las siguientes condiciones:

a) La realización de los edificios de estabulación y de sus construcciones auxiliares: silos, tenadas, tendejones de aperos y máquinas, queda sometida a licencia municipal de acuerdo con la presente normativa, debiendo tramitarse las nuevas instalaciones ó ampliaciones de las existentes, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas e Insalubres. Queda específicamente prohibido el uso residencial en estas instalaciones.

b) La creación de nuevos establos de ganado, con la excepción de cochiqueras que es considerado como uso prohibido, ligados a la explotación agraria requiriendo la previa autorización por parte del organismo regional competente por tener, entre otros factores, los terrenos vinculados adecuados al caso. De estos no menos de 5.000 m² deberán estar situados en continuidad con la finca que se pretende construir.

La superficie construida de la cuadra será, como máximo, de:

—1 m² por cada 80 m² de terreno vinculado, con un máximo de 500 m² en Iag 1.

—1 m² por cada 80 m² de terreno vinculado, con un máximo de 300 m² en Iag 2.

—1 m² por cada 160 m² de terreno vinculado, con un máximo de 200 m² en Iag 3.

c) La realización de construcciones auxiliares de la cuadra, que podrán alcanzar el 20% de la superficie obtenida realizando el cálculo del apartado anterior sin rebasar el 40% la superficie construida real de la cuadra.

Uso de AGRICULTURA INTENSIVA:

a) La construcción de viveros e invernaderos con una superficie construida que será como máximo de:

400 m² en Iag 1.

250 m² en Iag 2.

Ocupando no mas del 20% de la parcela.

b) La construcción de casetas para aperos de labranza en los casos en que en la misma finca exista una edificación o explotación ganadera o agrícola.

Tendrán una superficie construida no superior a 6 m², carecerán de cimentación, sus parámetros verticales, carpintería y cubierta serán de materiales propios de la zona y de coloración o textura similares. Se separarán una distancia igual o superior a 4 metros de los bordes de caminos y 3 metros de otras propiedades, salvo pacto de adosamiento o permiso del colindante, en cuyo caso podrán adosarse recogiendo cada propietario, en su predio las aguas de lluvia y en ningún caso podrán ser utilizadas como habitación humana o animal. Si son prefabricadas, los prototipos los aprobará el Ayuntamiento, previo informe vinculante de la CUOTA.

c) En los casos en que no exista en la misma finca una edificación residencial o explotación agrícola con licencia municipal podrán realizarse casetas de aperos de una dimensión máxima de 1,50 x 1,50 m.

Uso F. FORESTAL:

Todos los usos forestales admitidos según 3.20.

Los Parques de Madera se admiten solo con carácter temporal y exclusivamente sobre terrenos forestales.

Otros usos sin necesidades de edificación:

a) El levantamiento de cierres ganaderos, formados por estacas verticales de madera de 1,40 metros de altura máxima sobre el terreno, separadas entre sí mas de 1 metro, unidas mediante alambre metálico y, eventualmente, vestidas mediante seto de especie arbustiva autóctona, así como de cierres vegetales con la misma limitación de altura máxima.

b) El Recreo Extensivo y ocio pasivo, Investigación, Educación Ambiental, Actividades Cinegéticas y Pesca cumpliendo sus legislaciones específicas.

7.3.3.—*USOS AUTORIZABLES*

Uso A. VIVIENDA:

1. En los casos de quintanas o caserías tradicionales, construidos previamente al 1 de enero de 1995, que dispongan de una parcela o parcelas en continuidad o separadas por camino público de mas de 3.000 m², se considera una capacidad de edificación de 1 vivienda adicional vinculada a la explotación y no segregable, siempre que la nueva vivienda mantenga una distancia de no mas de 25 m. entre sus puntos mas próximos.

La nueva vivienda podrá ser el resultado de la rehabilitación de alguna de las edificaciones auxiliares. La vivienda existente podrá ampliarse los términos de esta Normativa independientemente de la construcción de la nueva vivienda.

Se entiende por "quintana" o "casería tradicional" aquel tipo de residencia vinculada a una explotación agrícola o ganadera y caracterizada por la existencia de un conjunto formado por una edificación principal destinada a vivienda, y otras auxiliares, tales como hórreos, paneras, cuadras, tenadas, etc., relacionadas con los usos de la explotación y dispuestas de forma agrupada.

La solicitud de autorización deberá ir acompañada de:

a) Plano de situación de las fincas sobre copia de los planos oficiales del Plan General,

b) Levantamiento topográfico del conjunto de las fincas con todas las edificaciones existentes a escala de, como mínimo, 1/250 con clinometría de equidistancia 1 m.

c) Reproducción fotográfica por SigPac de las fincas en cuestión.

d) La información adicional que el Organo competente pudiera exigir.

La concesión de la autorización podrá ir condicionada a la imposición por el Organo competente de un emplazamiento determinado.

2. En los casos de nuevas explotaciones ganaderas con una dimensión mínima de 400 m² se admitirá el uso de vivienda en las mismas condiciones descritas en el apartado 1.

Uso I. INDUSTRIA.

2. Industrias Vinculadas al Medio Rural:

I3.

—Almacenes e Industrias de Transformación de productos agrarios y vinculadas o no a vivienda preexistente, de dimensión no superior a 375 m². En tal caso será preceptivo el correspondiente EPIA e informe vinculante de la CUOTA.

—Llagares, vinculados o no a vivienda preexistente, de dimensión no superior a 1.000 m². Será preceptivo el correspondiente EPIA e informe vinculante de la CUOTA.

En ambos casos el informe de la CUOTA podrá exigir la ubicación en un punto concreto y con una forma y condiciones arquitectónicas determinadas y la adopción de medidas de ocultación mediante plantaciones vegetales.

En todo caso la distancia a linderos no será en ninguno de los dos casos inferior a 5 m.

Uso C. COMERCIAL.

C1.Exclusivamente en edificaciones tradicionales preexistentes.

Uso H. HOSTELERO.

H1 y H2, exclusivamente en edificaciones tradicionales preexistentes con ampliación no superior al 30% de su superficie o 120 m².

CP Campamentos de turismo.

Uso J. RECREATIVO.

J1 y J2 exclusivamente en edificaciones tradicionales preexistentes.

INFRAESTRUCTURAS:

a) Construcción de vías de comunicación o pistas que incumplan las condiciones indicadas en 7.3.1 sin rebasar los 6 m. entre aristas y una longitud máxima de 500 m.

b) Realización de infraestructuras de conducción eléctrica de media o alta tensión , telefónicas o gasísticas que incumplan la especificación en 7.3.1 y cuya ejecución sin atravesar el área supusiera un encarecimiento o una desvirtuación excesiva.

En todo caso deberán ejecutarse en forma que atraviesen la zona por la trayectoria mas favorable una vez ponderadas la longitud de la misma y las características específicas de los terrenos y que tengan una sección y características constructivas que produzcan el menor impacto ecológico permanente técnicamente razonable.

c) Realización de Nuevas captaciones y traídas de aguas.

d) Actividades al servicio de las obras públicas,

En los cuatro casos será preceptivo el EPIA.

Uso D. DEPORTIVO.

D4.

Uso Y. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES:

Cementerios de carácter local, parroquial o municipal así como ampliación de los existentes.

AG. USOS AGROPECUARIOS.

Uso de GANADERIA EXTENSIVA.

La realización de nuevos establos de ganado, que incumplan los máximos superficiales señalados en 7.3.1 sin rebasar del doble de los mismos. En tal caso y adicionalmente del cumplimiento de las normativas sectoriales, será preceptivo el correspondiente EPIA e informe vinculante de la CUOTA.

El informe de la CUOTA podrá exigir la ubicación en un punto concreto y con una forma y condiciones arquitectónicas determinadas y la adopción de medidas de ocultación mediante plantaciones vegetales.

Uso de AGRICULTURA EXTENSIVA.

La realización de nuevas construcciones auxiliares agropecuarias, excluida la vivienda, casetas de aperos y similares, que incumplan las superficies construidas indicadas en 7.3.1 teniendo en cuenta que, además del cumplimiento de las normativas sectoriales, las explotaciones ganaderas que incumplan los máximos dimensionales del apartado c. Del artículo 7.3.1. En tal caso será preceptivo el correspondiente EPIA e informe vinculante de la CUOTA.

El informe de la CUOTA podrá exigir la ubicación en un punto concreto y con una forma y condiciones arquitectónicas determinadas y la adopción de medidas de ocultación mediante plantaciones vegetales.

Uso de AGRICULTURA INTENSIVA.

La realización de viveros e invernaderos cuya superficie construida rebase los máximos dimensionales del artículo 7.3.1 sin rebasar los 1.200 m² en I1 y los 600 m² en I2. En tal caso será preceptivo el correspondiente EPIA e informe vinculante de la CUOTA.

El informe de la CUOTA podrá exigir la ubicación en un punto concreto y con una forma y condiciones arquitectónicas determinadas y la adopción de medidas de ocultación mediante plantaciones vegetales.

7.3.4.—*USOS INCOMPATIBLES*

Solo en Iag 1 e Iag 3, la construcción de Campos de Golf de 9 hoyos, con una superficie máxima de 20 hectáreas y cumplimiento de las siguientes condiciones complementarias:

a) Tanto la ordenación del trazado como la del nuevo manto vegetal deberán ser congruentes con el paisaje dominante en la zona en que se inscriben, reduciéndose al mínimo razonable la artificialización del paisaje y evitándose el empleo de especies arbóreas o arbustivas exóticas.

b) Se cuidará la disminución al máximo de la visibilidad hacia el exterior de bankers y otros elementos visualmente disruptivos.

c) El correspondiente EPIA estará dotado del adecuado grado de detalle, contendrá entre sus determinaciones la justificación del cumplimiento de los puntos a y b, requerirá la aprobación de la CUOTA y pasará a formar parte del proyecto básico de la instalación en forma que pueda comprobarse su cumplimiento.

La construcción de vías de comunicación que no cumplan lo dispuesto en 7.3.2.

El levantamiento de cierres distintos de los ganaderos descritos en 7.3.1.

Los usos no descritos como permitidos, autorizables o prohibidos en los artículos 7.3.1, 7.3.2 y 7.3.4 o, prohibidos con carácter general en el Título 3 de estas Normas.

7.3.5.—*USOS PROHIBIDOS*

Quedan expresamente prohibidos todos los usos así categorizados con carácter general en el Título 3 de estas Normas y, adicionalmente, los siguientes:

a) La implantación de vivienda familiar de todo tipo e incluida por tanto la prefabricada, excepción hecha de los casos tratados en 7.3.1 y 7.3.2.

b) Uso Industrial I4, I5 con la única excepción descrita en 3.3.8.

c) Uso Comercial. C4.

d) Uso Recreativo. J5.

e) Las extracciones de tierras, piedras, gravas o minerales.

f) Los rellenos u otros movimientos de tierra del tipo que sean.

g) La realización, implantación o colocación de casetas de aperos, roulottes o similares excepto lo tratado en 7.3.1

h) El emplazamiento de infraestructuras no conformes con lo dicho en 7.3.1 y 7.3.2 incluido el emplazamiento de generadores eólicos de electricidad.

7.4.—*SUELO NO URBANIZABLE DE AUTOVIA Y PROTECCION DE FUTURAS INFRAESTRUCTURAS*

Constituyen esta categoría de suelo no urbanizable las dos subcategorías siguientes:

1. Los suelos de titularidad pública que engloban la autovía A8 ocupados por los viales y zonas de servidumbre de titularidad pública.

En ellos, 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.

2. Los suelos que quedan reservados para la eventual construcción futura de infraestructuras viarias en los alrededores de Llinares y San Román y en la Cantera de Castañera.

7.5.—*SUELO NO URBANIZABLE DE VEGA*

Se incluyen en esta categoría las vegas de los ríos, es decir, aquellas tierras llanas, bajas y fértiles situadas a ambas márgenes de los ríos de todo el concejo y, generalmente, potencialmente inundables, por lo que deben quedar libres de edificación.

Los terrenos así categorizados aparecen representados en los planos de clasificación y calificación designados con el acrónimo Vg.

7.5.0. NORMAS DE PROTECCION DE CARACTER GENERAL

Las zonas de vega deben ser protegidas tanto por su alta posibilidad agrícola como por su valor paisajístico. Frecuentemente están parcial o totalmente ocupadas por arbolado en hilera que justificaría, de otro modo su categorización como terrenos de Protección Ecológica.

El Suelo de Vega está formado por las áreas grafiadas, en los planos a escala de Clasificación del Suelo No Urbanizable incluidos en la documentación gráfica que acompaña a esta normativa, con el acrónimo Vg.

7.5.1. USOS PERMITIDOS.

Se consideran como tales, además de los específicos de protección, conservación y mejora, y el mantenimiento de los usos tradicionales agrarios (que conserven sus características de superficie e intensidad de explotación), evitando el deterioro de las condiciones ecológicas protegidas.

a) El mantenimiento de los caminos existentes, incluida su limpieza y mejoría, aunque con prohibición de realizar ampliaciones así como proceder a su asfaltado u hormigonado en caminos que no tuvieran tal acabado a la fecha del 1 de noviembre del año 2005,

b) La compleción del arbolado autóctono mediante plantación de especies integradas con las ya existentes en los predios vecinos de igual categorización.

c) El levantamiento de cierres ganaderos, formados por estacas verticales de madera de 1,40 metros de altura máxima sobre el terreno, separadas entre sí mas de 1 metro, unidas mediante alambre metálico y, eventualmente, vestidas mediante seto de especie arbustiva autóctona, así como de cierres vegetales con la misma limitación de altura máxima.

d) La reforma de edificaciones auxiliares, agrícolas y ganaderas cuando no suponga incremento en el volumen de la edificación y se mantenga o se adapte a la tipología de las condiciones establecidas.

e) Las actividades agroganaderas distintas de las edificatorias.

f) La tala de especies alóctonas de manera conforme con las prescripciones de 3.20 .

g) El uso de recreo extensivo y ocio pasivo, siempre que no impliquen ninguna clase de infraestructura o urbanización, ni utilización de vehículos motorizados desvinculados de las explotaciones agrícolas ni tala de arbolado. Las actividades agrícolas en sus modalidades de agricultura extensiva y de consumo familiar y pequeña venta y el resto de usos vinculados a estas actividades.

7.5.2.—*USOS AUTORIZABLES*

La realización de infraestructuras de conducción eléctrica de media o alta tensión, telefónicas o gasísticas que, dieran servicio a edificaciones existentes, o cuya ejecución sin atravesar el área supusiera un encarecimiento o una desvirtuación excesiva y que a juicio del Organismo competente pudieran ejecutarse sin apreciable menoscabo del valor ecológico del área.

En todo caso deberán ejecutarse en forma que:

a) Atraviesen la zona por la trayectoria mas favorable una vez ponderadas la longitud de la misma y las características específicas de los terrenos,

b Tengan una sección y características constructivas que produzcan el menor impacto ecológico permanente técnicamente razonable.

7.5.3.—*USOS INCOMPATIBLES*

- El levantamiento de cierres distintos de los ganaderos descritos en 7.5.1.

Los usos no descritos como permitidos, autorizables o prohibidos en los artículos 7.5.1, 7.5.2 y 7.5.4 y no prohibidos con carácter general en el Título 3 de estas Normas.

7.5.4.—*USOS PROHIBIDOS*

Quedan expresamente prohibidos todos los usos así categorizados con carácter general en el Título 3 de estas Normas y, adicionalmente, los siguientes:

a) Todos los usos edificatorios excepto las reformas amparadas por 7.5.1.

b) La realización de obras de nuevas infraestructuras, salvo lo previsto en 7.5.2.

c) Las extracciones de tierras, piedras, gravas o minerales.

d) Los rellenos u otros movimientos de tierra del tipo que sean.

e) La realización, implantación o colocación de casetas de aperos, roulottes o similares ni aun con carácter precario.

f) El asfaltado, hormigonado u hormigonado en caminos existentes, fuera de lo previsto en 7.5.1 y 7.5.2 así como su ampliación fuera de lo previsto en 7.5.2.

g) Las repoblaciones forestales alóctonas de producción

7.6.—*SUELO NO URBANIZABLE PAISAJISTICO EN PENDIENTE*

7.6.0.—*NORMAS DE PROTECCION DE CARACTER GENERAL*

Comprende los terrenos de acusada pendiente que limitan el municipio hacia el Norte con pendientes medias, relativamente uniformes, de, como media el 40 al 50%.

Estos terrenos, de elevada visibilidad y poco arbolados, forman el principal fondo paisajístico del concejo por lo que deben ser adecuadamente cuidados.

El Suelo Paisajístico en Pendiente está formado por las áreas grafiadas, en los planos a escala de Clasificación del Suelo No Urbanizable incluidos en la documentación gráfica que acompaña a esta normativa, con el acrónimo IP.

7.6.1.—*USOS PERMITIDOS*

Uso A. VIVIENDA.

A1.Vivienda Unifamiliar.

Se admite la reforma interior de viviendas con ampliación hasta el límite admitido por el Plan General para las viviendas unifamiliares.

Uso G. GARAJE.

G1. Se admite su ampliación hasta la superficie de 20 m^2.

INFRAESTRUCTURAS.

a) El mantenimiento de los caminos existentes, incluida su limpieza y mejoría, así como su hormigonado.

b) La creación o ampliación hasta un máximo de 2,50 m. de ancho de caminos o pistas de servicio a fincas.

c) La realización de infraestructuras de conducción eléctrica de media o alta tensión, telefónicas o gasísticas que, dieran servicio a edificaciones existentes, o cuya ejecución sin atravesar el área supusiera un encarecimiento o una desvirtuación excesiva y que a juicio del Organismo competente pudieran ejecutarse sin apreciable menoscabo del valor ecológico del área.

En todo caso deberán ejecutarse en forma que:

a) Atraviesen la zona por la trayectoria mas favorable una vez ponderadas la longitud de la misma y las características específicas de los terrenos,

b) Tengan una sección y características constructivas que produzcan el menor impacto ecológico permanente técnicamente razonable.

ACTIVIDADES AGROGANADERAS

a) La reforma de edificaciones auxiliares, agrícolas y ganaderas cuando no suponga incremento en el volumen de la edificación y se mantenga o se adapte a la tipología de las condiciones establecidas sin rebasar la superficie total de 150 m^2.

b) La construcción de casetas para aperos de labranza en los casos en que en la misma finca exista una edificación o explotación ganadera o agrícola.

Tendrán una superficie construida no superior a 6 m^2, carecerán de cimentación, sus parámetros verticales, carpintería y cubierta serán de materiales propios de la zona y de coloración o textura similares. Se separarán una distancia igual o superior a 4 metros de los bordes de caminos y 3 metros de otras propiedades, salvo pacto de adosamiento o permiso del colindante, en cuyo caso podrán adosarse recogiendo cada propietario, en su predio las aguas de lluvia y en ningún caso podrán ser utilizadas como habitación humana o animal. Si son prefabricadas, los prototipos los aprobará el Ayuntamiento, previo informe vinculante de la CUOTA.

c) En los casos en que no exista en la misma finca una edificación residencial o explotación agrícola con licencia municipal podrán realizarse casetas de aperos de una dimensión máxima de 1,50 x 1,50 m. cumpliendo las demás condiciones indicadas en el apartado b anterior.

Uso FORESTAL:

Todos los usos forestales admitidos según 3.20 con las siguientes condiciones.

a) En el caso de las plantaciones forestales con especies autóctonas o alóctonas, cuando afecten a superficies superiores a 5 Ha. se requiere, además de la autorización preceptiva de la Consejería de Medio Rural la tramitación de EPIA, y cuando afecta a más de 20 Ha. es necesario, además, informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente.

b) En especies alóctonas, se permite la tala "a hecho" cuando no suponga aprovechamientos superiores a 1.000 m^3. anuales en la misma parcela. Cuando la magnitud del aprovechamiento supere los 200 m^3. se requiere la tramitación de EPIA.

Otros usos sin necesidades de edificación:

a) El levantamiento de cierres ganaderos, formados por estacas verticales de madera de 1,40 metros de altura máxima sobre el terreno, separadas entre sí mas de 1 metro, unidas mediante alambre metálico y, eventualmente, vestidas mediante seto de especie arbustiva autóctona, así como de cierres vegetales con la misma limitación de altura máxima.

b) El Recreo Extensivo y ocio pasivo, Investigación, Educación Ambiental, Actividades Cinegéticas y Pesca cumpliendo sus legislaciones específicas.

7.6.2.—*USOS AUTORIZABLES*

a) La creación o ampliación hasta un máximo de 3,60 m. entre aristas, así como su hormigonado de aquellos caminos que cumplan las siguientes funciones:

- Conexión entre diversas edificaciones, no existiendo una alternativa adecuada que los haga redundantes.

- Conexión entre pueblos o con carreteras generales o locales, dándose las mismas condiciones.

b) La realización de infraestructuras de conducción eléctrica de media o alta tensión o telefónica que, dieran servicio a edificaciones existentes, o cuya ejecución sin atravesar el área supusiera un encarecimiento o una desvirtuación excesiva y que a juicio del Organismo competente pudieran ejecutarse sin apreciable menoscabo del valor ecológico del área.

En todo caso deberán ejecutarse en forma que:

- Atraviesen la zona por la trayectoria mas favorable una vez ponderadas la longitud de la misma y las características específicas de los terrenos,

- Tengan una sección y características constructivas que produzcan el menor impacto ecológico permanente técnicamente razonable.

c) El soterramiento de líneas de alta tensión.

d) El establecimiento con carácter excepcional de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, de no mas de 250 m² construidos, siempre que sus características no permitan su emplazamiento fuera del lugar donde se propone ubicarlas o que la utilidad pública o el interés social deriven precisamente de su ubicación en dicha zona.

7.6.3.—*USOS INCOMPATIBLES*

Los usos no descritos como permitidos, autorizables o prohibidos en los artículos 7.6.1, 7.6.2 y 7.6.4 o, prohibidos con carácter general en el Título 3 de estas Normas.

7.6.4.—*USOS PROHIBIDOS*

Quedan expresamente prohibidos todos los usos así categorizados con carácter general en el Título 3 de estas Normas y, adicionalmente, los siguientes:

a) La implantación de vivienda familiar de todo tipo e incluida por tanto la prefabricada.

b) La realización de obras de infraestructuras, salvo lo previsto en 7.6.1 y 7.6.2 incluido el emplazamiento de generadores eólicos de electricidad.

c) Las extracciones de tierras, piedras, gravas o minerales.

d) Los rellenos u otros movimientos de tierra del tipo que sean.

e) Los vertederos del tipo que sean.

f) El levantamiento de cierres distintos de los ganaderos descritos en 7.6.1.

g) La realización, implantación o colocación de casetas de aperos, roulottes o similares ni aun con carácter precario.

h) El asfaltado u hormigonado en caminos existentes, fuera de lo previsto en 7.6.1 y 7.6.2 así como su ampliación fuera de lo previsto en 7.6.2.

7.7.—*SUELO NO URBANIZABLE FORESTAL EN PENDIENTE*

Se incluyen en esta categoría las plantaciones arbóreas con especies alóctonas y matorrales situados en terrenos cuyas características indican que el uso más racional y rentable de las mismas es el forestal.

Se incluyen asimismo otros terrenos en pendiente, ocasionalmente formados por antiguas praderías abandonadas, o en funcionamiento cuyas características físicas son compatibles asimismo con el uso forestal y poco adecuado para la construcción.

El Suelo de Interés Forestal está formado por las áreas grafiadas, en los planos a escala de Clasificación del Suelo No Urbanizable incluidos en la documentación gráfica que acompaña a esta normativa, con el acrónimo PF.

7.7.1.—*USOS PERMITIDOS*

Uso A. VIVIENDA.

A1 Vivienda Unifamiliar:

a) Se admite la reforma interior de viviendas con ampliación hasta el límite admitido por el Plan General para las viviendas unifamiliares.

Uso I. INDUSTRIA.

I1A Taller artesanal o industria vinculada al medio rural, vinculado a la vivienda del titular de la actividad hasta una superficie construida de 100 m².

Uso G. GARAJE.

G1. Se admite su ampliación hasta la superficie de 30 m² o la construcción de uno nuevo en las edificaciones de vivienda existentes el 1 de enero de 2006 que carecieran de él.

Uso H. HOSTELERO.

H1 Exclusivamente en edificaciones tradicionales preexistentes, con condiciones de ampliación equivalentes a las del uso de vivienda.

INFRAESTRUCTURAS:

a) El mantenimiento de los caminos existentes, incluida su limpieza y mejoría, así como su asfaltado u hormigonado.

b) La creación o ampliación hasta un máximo de 3 m. de ancho de caminos o pistas de servicio a fincas.

c) La nueva construcción de pistas para la explotación forestales hasta un máximo de 3 m. en dimensión de no mas de 1 km.

c) La realización de infraestructuras de conducción eléctrica de media o alta tensión, telefónicas o gasísticas que, dieran servicio a edificaciones existentes.

Uso de GANADERIA Y AGRICULTURA EXTENSIVA:

La reforma de edificaciones auxiliares, agrícolas y ganaderas cuando se mantenga o se adapte a la tipología de las condiciones establecidas, sin rebasar la superficie total de 150 m².

Uso FORESTAL:

Todos los usos forestales admitidos según 3.20 con las siguientes condiciones.

a) En el caso de las plantaciones forestales con especies autóctonas o alóctonas, cuando afecten a superficies superiores a 5 Ha. se requiere, además de la autorización preceptiva de la Consejería de Medio Rural la tramitación de EPIA, y cuando afecta a más de 20 Ha. es necesario, además, informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente.

b) En especies alóctonas, se permite la tala "a hecho" cuando no suponga aprovechamientos superiores a 1.000 m³ anuales en la misma parcela. Cuando la magnitud del aprovechamiento supere los 200 m³. se requiere la tramitación de EPIA.

Otros usos sin necesidades de edificación:

a) El levantamiento de cierres ganaderos, formados por estacas verticales de madera de 1,40 metros de altura máxima sobre el terreno, separadas entre sí mas de 1 metro, unidas mediante alambre metálico y, eventualmente, vestidas mediante seto de especie arbustiva autóctona, así como de cierres vegetales con la misma limitación de altura máxima.

b) El Recreo Extensivo y ocio pasivo, Investigación, Educación Ambiental, Actividades Cinegéticas y Pesca cumpliendo sus legislaciones específicas.

7.7.2. USOS AUTORIZABLES.

a) La creación o ampliación hasta un máximo de 4 m. entre aristas, así como su hormigonado de aquellos caminos que cumplan las siguientes funciones:

- Conexión entre diversas edificaciones, no existiendo una alternativa adecuada que los haga redundantes.

- Conexión entre pueblos o con carreteras generales o locales, dándose las mismas condiciones.

b) La realización de infraestructuras de conducción eléctrica de media o alta tensión o telefónica que, dieran servicio a edificaciones existentes, o cuya ejecución sin atravesar el área supusiera un encarecimiento o una desvirtuación excesiva y que a juicio del Organismo competente pudieran ejecutarse sin apreciable menoscabo del valor ecológico del área.

En todo caso deberán ejecutarse en forma que:

- Atraviesen la zona por la trayectoria mas favorable una vez ponderadas la longitud de la misma y las características específicas de los terrenos,

- Tengan una sección y características constructivas que produzcan el menor impacto ecológico permanente técnicamente razonable.

c) El soterramiento de líneas de alta tensión.

d) El establecimiento con carácter excepcional de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, de no mas de 250 m² construidos, siempre que sus características no permitan su emplazamiento fuera del lugar donde se propone ubicarlas o que la utilidad pública o el interés social deriven precisamente de su ubicación en dicha zona.

7.7.3.—*USOS INCOMPATIBLES*

El levantamiento de cierres distintos de los ganaderos descritos en 7.7.1.

Los usos no descritos como permitidos, autorizables o prohibidos en los artículos 7.7.1, 7.7.2 y 7.7.4 y no prohibidos con carácter general en el Título 3 de estas Normas.

7.7.4.—*USOS PROHIBIDOS*

Quedan expresamente prohibidos todos los usos así categorizados con carácter general en el Título 3 de estas Normas y, adicionalmente, los siguientes:

a) La implantación de vivienda familiar de todo tipo e incluida por tanto la prefabricada.

b) La realización de obras de infraestructuras, salvo lo previsto en 7.71 y 7.7.2 incluido el emplazamiento de generadores eólicos de electricidad.

c) Las extracciones de tierras, piedras, gravas o minerales.

d) Los rellenos u otros movimientos de tierra del tipo que sean.

e) Los vertederos del tipo que sean.

f) La realización, implantación o colocación de casetas de aperos, roulottes o similares ni aun con carácter precario.

g) La creación o ampliación de caminos o pistas fuera de lo previsto en 7.7.1 y 7.7.2 .

h) El emplazamiento de infraestructuras no conformes con lo dicho en 7.7.1 y 7.7.2 incluido el emplazamiento de generadores eólicos de electricidad.

7.8.—*SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ARQUEOLOGICA*

Se incluyen en la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica varias manchas de reducida dimensión complementarias de las zonas de protección previstas en la Carta Arqueológica de Sariego por darse condiciones paisajísticas que recomiendan incrementar la protección visual de algunos elementos inventariados.

El Suelo de Protección Arqueológica está formado por las áreas grafiadas, en los planos a escala de Clasificación del Suelo No Urbanizable incluidos en la documentación gráfica que acompaña a esta normativa, con el acrónimo PArq.

7.8.1.—*USOS PERMITIDOS*

Se consideran como tales, además de los específicos de protección, conservación y mejora, el mantenimiento de los usos tradicionales agrarios (que conserven sus características de superficie e intensidad de explotación), evitando el deterioro de las condiciones ecológicas protegidas.

a) La reforma de edificaciones auxiliares, agrícolas y ganaderas cuando no suponga incremento en el volumen de la edificación y se mantenga o se adapte a la tipología de las condiciones establecidas.

b) El mantenimiento de los caminos existentes, incluida su limpieza y mejoría, aunque con prohibición de realizar ampliaciones así como proceder a su asfaltado u hormigonado en caminos que no tuvieran tal acabado a la fecha del 1 de noviembre del año 2005,

c) La tala de especies alóctonas de manera conforme con las prescripciones de 3.20 .

d) La entresaca destinada a la conservación de la salud del bosque autóctono, con respeto a la legislación sectorial de montes y a las características específicas del bosque a entresacar.

e) El levantamiento de cierres ganaderos, formados por estacas verticales de madera de 1,40 metros de altura máxima sobre el terreno, separadas entre sí mas de 1 metro, unidas mediante alambre metálico y, eventualmente, vestidas mediante seto de especie arbustiva autóctona, así como de cierres vegetales con la misma limitación de altura máxima.

f) El uso de recreo extensivo y ocio pasivo, siempre que no impliquen ninguna clase de infraestructura o urbanización, ni utilización de vehículos motorizados desvinculados de las explotaciones agrícolas ni tala de arbolado.

7.8.2.—*USOS AUTORIZABLES*

El establecimiento con carácter excepcional de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, siempre que sus características no permitan su emplazamiento fuera del lugar donde se propone ubicarlas o que la utilidad pública o el interés social derivan precisamente de su ubicación en dicha zona.

7.8.3.—*USOS INCOMPATIBLES*

Los usos no descritos como permitidos, autorizables o prohibidos en los artículos 7.8.1, 7.8.2 y 7.8.4 y no prohibidos con carácter general en el Título 3 de estas Normas.

7.8.4.—*USOS PROHIBIDOS*

Quedan expresamente prohibidos todos los usos así categorizados con carácter general en el Título 3 de estas Normas y, adicionalmente, los siguientes:

a) Todos los usos edificatorios excepto las reformas amparadas por 7.8.1.

b) La realización de obras de infraestructura de cualquier tipo.

c) Las extracciones de tierras, piedras, gravas o minerales.

d) Los rellenos u otros movimientos de tierra del tipo que sean.

e) Los vertederos del tipo que sean.

f) El levantamiento de cierres distintos de los ganaderos descritos en 7.9.1.

g) La realización, implantación o colocación de casetas de aperos, roulottes o similares ni aun con carácter precario.

h) El asfaltado, hormigonado o vertido de zahorra en caminos existentes, así como su ampliación.

i) El emplazamiento de generadores eólicos de electricidad.

j) Las repoblaciones forestales de producción

7.9.—*SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ECOLOGICA*

Se incluyen en la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Ecológica los bosques autóctonos y las áreas denominadas de recuperación forestal, formaciones arbustivas, matorrales y herbáceas limítrofes, cuya potencialidad y uso óptimo sea claramente de conservación de masas forestales autóctonas.

7.9.0.—*NORMAS DE PROTECCION DE CARACTER GENERAL*

Como principio general de conservación de estas áreas, la destrucción accidental o provocada de los elementos naturales, flora, fauna o aguas que originaron su protección, no modificará su condición de Especial Protección, adquirirán además la calificación de áreas a regenerar, con las mismas limitaciones que les hubieran correspondido anteriormente.

7.9.1.—*USOS PERMITIDOS*

Se consideran como tales, además de los específicos de protección, conservación y mejora, y el mantenimiento de los usos tradicionales agrarios (que conserven sus características de superficie e intensidad de explotación), evitando el deterioro de las condiciones ecológicas protegidas.

a) La reforma de edificaciones auxiliares, agrícolas y ganaderas cuando no suponga incremento en el volumen de la edificación y se mantenga o se adapte a la tipología de las condiciones establecidas.

b) El mantenimiento de los caminos existentes, incluida su limpieza y mejoría, aunque con prohibición de realizar ampliaciones así como proceder a su asfaltado u hormigonado en caminos que no tuvieran tal acabado a la fecha del 1 de noviembre del año 2005,

c) La compleción del arbolado autóctono mediante plantación, en los puntos no arbolados, de especies integradas con las ya existentes en los predios vecinos de igual categorización.

d) La entresaca destinada a la conservación de la salud del bosque, con respeto a la legislación sectorial de montes y a las características específicas del bosque a entresacar.

e) El levantamiento de cierres ganaderos, formados por estacas verticales de madera de 1,40 metros de altura máxima sobre el terreno, separadas entre sí mas de 1 metro, unidas mediante alambre metálico y, eventualmente, vestidas mediante seto de especie arbustiva autóctona, así como de cierres vegetales con la misma limitación de altura máxima.

f) El uso de recreo extensivo y ocio pasivo, siempre que no impliquen ninguna clase de infraestructura o urbanización, ni utilización de vehículos motorizados desvinculados de las explotaciones agrícolas ni tala de arbolado.

7.9.2.—*USOS AUTORIZABLES*

1. La creación o ampliación hasta un ancho máximo de 4 m. entre aristas, así como su asfaltado u hormigonado de aquellos caminos que cumplan las siguientes funciones:

a) Conexión entre diversos pueblos, no existiendo una alternativa adecuada que los haga redundantes.

b) Conexión de pueblos con carreteras generales o locales, dándose las mismas condiciones.

2. La realización de infraestructuras subterráneas de interés social cuya ejecución sin atravesar el área supusiera un encarecimiento o una desvirtuación técnicamente inaceptables y que a juicio del Organismo competente pudieran ejecutarse sin apreciable menoscabo del valor ecológico del área.

En todo caso deberán ejecutarse en forma que:

a) Atraviesen la zona por la trayectoria mas favorable una vez ponderadas la longitud de la misma y las características específicas de los terrenos,

b) Tengan una sección y características constructivas que produzcan el menor impacto ecológico permanente técnicamente razonable.

c) Sean ejecutadas con arreglo a las normas de la buena construcción, con todo esmero y en forma que se produzca durante su ejecución el menor impacto ecológico técnicamente posible.

d) Se proceda, una vez terminada la obra, a la restauración de la superficie del terreno no utilizado a su estado previo.

3. El soterramiento de líneas de alta tensión cumpliendo los puntos de a) a d) del epígrafe anterior.

7.9.3.—*USOS INCOMPATIBLES*

1. El establecimiento con carácter excepcional de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, siempre que sus características no permitan su emplazamiento fuera del lugar donde se propone ubicarlas o que la utilidad pública o el interés social derivan precisamente de su ubicación en dicha zona.

2. Los usos no descritos como permitidos, autorizables o prohibidos en los artículos 7.5.1, 7.5.2 y 7.5.4 y no prohibidos con carácter general en el Título 3 de estas Normas.

7.9.4.—*USOS PROHIBIDOS*

Quedan expresamente prohibidos todos los usos así categorizados con carácter general en el Título 3 de estas Normas y, adicionalmente, los siguientes:

a) Todas las actividades edificatorias excepto las reformas amparadas por 7.9.1.

b) La realización de obras de infraestructuras, salvo lo previsto en 7.9.2.

c) Las extracciones de tierras, piedras, gravas o minerales.

d) Los rellenos u otros movimientos de tierra del tipo que sean.

e) El levantamiento de cierres distintos de los ganaderos descritos en 7.9.1.

f) La realización, implantación o colocación de casetas de aperos, roulottes o similares ni aun con carácter precario.

g) El asfaltado, hormigonado o vertido de zahorra en caminos existentes así como su ampliación.

h) El emplazamiento de generadores eólicos de electricidad.

i) Las repoblaciones forestales de producción

7.10.—*SUELO NO URBANIZABLE DE LA CANTERA DE CASTAÑERA*

Se trata de una sola zona del borde del concejo en la que existe una cantera de gran dimensión que ha producido un significativo deterioro paisajístico para cuya reparación el Plan de Restauración legalmente aprobado resulta insuficiente.

El total de los terrenos se encuentra incluido en una Unidad de Gestión, la Unidad de Gestión U.G. Cnt o de la Cantera de Castañera que indica las condiciones urbanísticas de aplicación a los terrenos.

TITULO 8. REGULACIONES GENERALES SOBRE EL MANTENIMIENTO DEL PATRIMONIO EDIFICATORIO PREEXISTENTE

8 . CONTENIDO DEL CATALOGO URBANISTICO DEL CONCEJO DE SARIEGO.

El catálogo urbanístico del concejo de Sariego consta de:

1. Un inventario de la edificación cuya protección total o parcial se estima conveniente acompañado por fichas individualizadas por edificio, en las que se adjunta su identificación postal y parcelaria y una imagen fotográfica así como su localización sobre cartografía parcelaria.

2. Un Listado realizado en los mismos términos de los lugares y yacimientos de interés arqueológico obtenido de la interpretación de la Carta Arqueológica de Sariego, elaborada bajo los auspicios de la Consejería de Cultura.

3. Normativa referente a los distintos niveles de protección considerados en ambos listados.

8 .0.—*LOS NIVELES DE PROTECCION*

Se diferencian cuatro niveles de protección de acuerdo con las peculiaridades de cada edificio inventariado y el contexto en que se encuentra:

1. Monumental
2. Integral
3. Arquitectónica
4. Ambiental
5. De Regeneración.

A los que hay que añadir el nivel de Protección Arqueológica característico de la Carta Arqueológica.

Para cada nivel se fijan las condiciones de actuación sobre el edificio en cuestión diferenciándolas en su caso en los siguientes apartados:

1. Arquitectónicas
2. Urbanísticas
3. De uso
4. De tramitación

8.0.1.—*OBRAS PREFERENTES Y NO PREFERENTES EN LAS ENTIDADES INVENTARIADAS*

1. Se consideran obras preferentes aquellas necesarias para devolver un edificio a su estado original o a estados previos de mayor valor arquitectónico, artístico o histórico, eliminando añadidos, reformas, actuaciones o deterioros que hayan contribuido a la pérdida de parte de su valor.

2. Esta consideración conllevará la exención de derechos de licencia municipal y de todos aquellos aspectos impositivos que el Ayuntamiento considere procedente. Asimismo, ente tipo de obras serán las posibles de proponer prioritariamente para cualquier forma de ayuda financiera que pueda existir.

8.1.—*PROTECCION MONUMENTAL*

8.1.1.—*DEFINICION*

Corresponde a edificaciones singulares de carácter monumental, generalmente edificios públicos o parciales, realizados con anterioridad a la industrialización del concejo y que por su valor cultural han sido declarados como monumentos nacionales o provinciales o pudieran serlo en el futuro.

La separación cronológica de esta categoría obedece a la rareza de estas edificaciones en el concejo y a la peculiaridad que en las actuaciones sobre ella introduce la desconexión entre los usos y técnicas constructivas originales y sus equivalentes actuales.

Solo 4 edificaciones son categorizadas como de Protección Monumental en este Plan General: El Palacio de los Vigil en Moral, la iglesia vieja de Sariego y las iglesias de San Román y de Narzana, identificados en los planos de catalogación mediante el número 1 y la letra M.

Adicionalmente se incluyen en esta categoría todos los hórreos y paneras anteriores a 1900.

8.1.2.—*CONDICIONES ARQUITECTONICAS*

Todas las actuaciones estarán dirigidas básicamente al mantenimiento de los valores existentes a través de una política de conservación predominante que asegure el respeto a los valores de autenticidad artística o histórica.

Las condiciones generales por las que se regirán las actuaciones en esta categoría son las siguientes:

1. Las actividades de restauración se permitirán solamente en casos excepcionales, muy justificados, y se realizarán de acuerdo con la vigente legislación relativa al patrimonio histórico artístico nacional.

2. Se prohíbe expresamente la eliminación de los acabados originales de fachada revocos, enfoscados, etc.

3. Se fomentarán especialmente las actuaciones de consolidación y refuerzo cuando las condiciones de estabilidad de las construcciones o de cualesquiera de sus partes lo requieran, así como las dirigidas a la supresión de elementos extraños que alteren claramente el valor de la obra principal y las necesarias para la sustitución de los usos actuales inadecuados al carácter y valor histórico artístico de los edificios o introducción de actividades adecuadas a los que están en la actualidad vacíos.

4. Se procurará el mantenimiento en cada edificio o espacio de los bienes o elementos muebles que les son propios por razones culturales de carácter general o porque su calidad material o diseño son adecuados a los espacios que los contienen, debiendo suprimirse los que no respondan a las anteriores condiciones y supongan degradación apreciable de la calidad general.

5. A los efectos anteriores se considerarán como partes constituyentes del valor artístico de cada monumento, no sólo sus fachadas, elementos ornamentales y fábricas calificadas habitualmente como "nobles", sino la conformación espacial particular y general interna, la organización estructural y aquellas soluciones constructivas o espaciales que aunque no correspondan a las partes consideradas generalmente como representativas, constituyen soluciones del mismo contexto cultural que éstas, entre las que se cuentan y cabe destacar por el especial mal trato que han sufrido, las estructuras de las cubiertas, los muros de acompañamiento, y los espacios públicos o privados que las circundan, con los elementos vegetales o de otro tipo que contengan.

6. Se prohíben las alteraciones de la estructura original de la planta baja por apertura de huecos o colocación de marquesinas, quedando fuera de ordenación las estructuras existentes de dicho tipo.

7. Los rótulos publicitarios se admiten exclusivamente dentro de los huecos de planta baja, debiendo adecuarse a las características del edificio. Los rótulos existentes que incumplan estas condiciones quedarán fuera de ordenación.

8.1.3.—*CONDICIONES ARQUITECTONICAS DE LOS HORREOS Y PANERAS. (A partir de este punto citados englobando también a las paneras bajo la denominación genérica de hórreos).*

A. TRASLADO, MONTAJE Y DESMONTAJE DE HORREOS.

Los hórreos inventariados en este PGO y valorados con una cifra igual o superiores a 2 no podrán ser trasladados de su emplazamiento ni aun dentro de la propia parcela, salvo causa de fuerza mayor que lo exija.

1. El montaje de hórreos procedentes de otros concejos estará sometidos a los siguientes condicionales:

a) Será necesaria previamente a su toma en consideración, la presentación de un informe de la Dirección General de Cultura que justifique la legalidad del traslado así como de otro, firmado por el secretario del Ayuntamiento de donde provenga, que certifique su congruencia con la legalidad urbanística vigente en el concejo de procedencia.

b) Solo podrá autorizarse el emplazamiento de hórreos en entidades parcelarias donde ya existan edificaciones destinadas a vivienda no afectadas por situación de fuera de ordenación.

c) No se admitirá en ningún caso el montaje en el concejo de Sariego de hórreos de nueva construcción.

2. Las obras de restauración o rehabilitación de los hórreos se realizarán siguiendo un proyecto firmado por arquitecto superior que estará a lo dispuesto en el artículo 8.1.5 de esta normativa.

3. Las obras de restauración o rehabilitación de hórreos estarán sometidas a las siguientes condicionales:

a) Los pegoyos deberán quedar emplazados en el mismo punto en que se encontraren inicialmente y sobre el mismo tipo de apoyos (pilpayos, muretes etc.) salvo que éstos últimos estén categorizados como fuera de ordenación en la correspondiente ficha de este Plan General.

b) Deberán, en la medida de lo posible, ser conservados los pegoyos y muelas originales, principalmente en el caso de los pegoyos de madera.

c) No podrán adicionarse corredores en los hórreos que no los tuvieran a la entrada en vigor de este Plan General ni completarse los de los que lo tuvieran solo en parte de su perímetro.

d) En los corredores categorizados como fuera de ordenación en las fichas de este Plan General la autorización de las obras de restauración requerirá que entre ellas esté comprendida su eliminación o substitución por un corredor de tipo simple o normal.

e) En la obra de restauración deberán conservarse o substituirse por otras de las mismas características geométricas, las piezas de esquina enterizas o engüelgos.

f) Cuando las puertas existentes sean originales deberán de mantenerse en número y posición.

f) Deberán en su caso conservarse todos los elementos ornamentales referidos en la correspondiente ficha de este Plan General.

g) La cubrición estará idealmente formada por tejas árabes colocadas en seco. Podrán en todo caso fijarse con pasta las cuatro limas de la cubierta. Es finalmente admisible fijar con pasta una de cada cinco hiladas de tejas.

h) Deberá reutilizarse el máximo posible de las tejas originales. Las tejas reutilizadas serán utilizadas en primer lugar como cubrientes de las nuevas.

i) Las subideras deberán emplazarse en el mismo lugar en que inicialmente estuvieran y con condiciones lo mas similares posibles a las de ellas. Están explícitamente prohibidos los chapados de las mismas en piedra o en cualquier otro material disonante.

B. OTRAS CONDICIONES ARQUITECTONICAS.

No se podrá autorizar la construcción de nuevos cierres perimetrales totales o parciales a partir de sus soportes, ni la construcción de edificaciones adosadas a los mismos.

8.1.4.—*CONDICIONES DE USO*

Se fomentarán los usos para los que se proyectaron y construyeron los edificios, procurándose el mantenimiento de aquellos que, sin cumplir este requisito, no hayan supuesto roturas especiales en la coherencia del texto arquitectónico general y no supongan degradaciones materiales por su utilización. Para la introducción de nuevos usos que lleven consigo obras de adaptación interior, se considerarán como preferentes los que exijan el mínimo de alteraciones, nulas en cuanto se refiere a la composición espacial y estructural principal, a la integridad de fachadas (en casos excepcionales podrán admitirse aperturas en huecos con condiciones muy estrictas y justificadas) y a las partes de valor artístico o histórico reconocido y con mayor flexibilidad las que tiendan a mejorar las condiciones actuales de habitabilidad que permitan una mayor receptividad de usos con las menores alteraciones.

En el caso concreto de los hórreos y paneras solo se autorizarán los usos que no menoscaben su valor cultural.

8.1.5.—*CONDICIONES URBANISTICAS*

Las condiciones de edificabilidad, alineaciones exteriores o interiores y alturas, prescritas en este Plan General, no son de aplicación a esta categoría de edificios. En los cuerpos de edificación permisible, o la que resulte de su eventual ruina, caso de efectuarse su reconstrucción, deberá ajustarse a dichas determinaciones como en el caso de nueva edificación.

8.1.5.—*TRAMITACION*

1. Obras generales

Las solicitudes de licencia de obras de conservación, restauración y consolidación, cuando afecten al conjunto del edificio, incluirán, además de los documentos exigidos por la Normativa municipal, documentación detallada sobre los siguientes extremos:

a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayudan a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que el edificio se construyó, tales como organismo o tipo de propiedad que promovió su construcción, arquitectos o arquitecto autores del proyecto, uso inicial al que fue destinado, edificaciones colindantes, Ordenanzas, Plan o directrices a las que respondió su edificación, etc.

b) Reproducción de planos originales del momento de construcción del edificio, si los hubiera.

c) Historia de la evolución del edificio en cuanto a sucesivas propiedades y usos sucesivos, caso de haberse dado éstos, hasta el momento actual, así como la evolución del entorno inmediato en el que se encuentra enclavado, considerado como marco de referencia que sirva de base para la justificación de algunas soluciones del proyecto de intervención.

d) Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio en su situación actual, y a escalas adecuadas para ampliación de detalles.

e) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de los elementos característicos cuanto menos en imágenes fotográficas impresas a 12 x 18 cm., con montaje indicativo del resultado final de la operación.

f) Detalle pormenorizado de los usos actuales y efectos, en su caso, sobre los usuarios, así como justificación, en su caso, de los compromisos establecidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

g) Descripción pormenorizada del estado de la edificación, con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieren reparación.

En el caso de los hórreos ello supondrá la representación esquemática de las piezas del mismo que se mantienen y de las que se substituyen.

h) Autorización de otras Administraciones Públicas que pudieran resultar competentes.

2. Obras parciales

Las solicitudes de licencia de obra de tramitación abreviada aunque no afecten al conjunto del edificio, con objeto de mantener las debidas cautelas respecto a la preservación de los valores no manifiestos, se completarán los documentos exigidos en las Ordenanzas Municipales en los siguientes extremos:

a) La memoria deberá justificar la adecuación de la obra a realizar con las características arquitectónicas significativas, así como sus efectos sobre los actuales y futuros usos y usuarios del edificio.

b) Las colecciones de los planos se presentarán a escala adecuada incluyendo la relación existente entre las obras a realizar y el conjunto del edificio.

c) Se acompañará documentación fotográfica de las partes del edificio sobre las que se pretende incidir.

8.1.6.—*EXPROPIACION*

En caso de inutilización o abandono del edificio catalogado en este nivel, queda legitimada su expropiación en los términos previstos en la Ley del Suelo.

8.2.—*PROTECCION INTEGRAL o GRADO 2*

8.2.1.—*DEFINICION*

Corresponde a edificios que sin reunir las condiciones necesarias para su inclusión en el nivel de protección monumental ofrecen un valor arquitectónico o histórico muy elevado dentro del conjunto municipal.

Típicamente son antiguas casonas, ocasionalmente edificaciones de piedra rectangulares con los dos muros laterales así como las ventanas rematadas en sillería y antojana de madera extendiéndose de muro a muro con madera bien tallada. Los ejemplares mas valiosos son exentos pero también se encuentran bastantes entre medianerías.

Están incluidas también en esta categoría las iglesias o ermitas cuyo valor no sobresaliente no haya recomendado su categorización en 1.

En las edificaciones incluidas en esta categoría es frecuente que alguno de los elementos no tenga un nivel suficiente o falte, pero, en tal caso, es compensado con el valor sobresaliente de otro o con alguna característica volumétrica de interés.

La existencia de elementos disonantes puede ser admitida cundo es fácilmente corregible sin merma del conjunto.

8.2.2.—*CONDICIONES ARQUITECTONICAS*

Todas las actuaciones se dirigirán fundamentalmente hacia la conservación de las partes que trascienden a los espacios públicos, de las soluciones estructurales que conforman los espacios arquitectónicos internos principales y de aquellos otros que por su congruencia de soluciones con los anteriores, deben ser preservados por constituir partes principales de la solución arquitectónica total.

Las condiciones generales por las que se regirán las actuaciones en esta categoría son las siguientes:

1. Se fomentarán aquellas actuaciones que, mejorando las condiciones de utilización, habitabilidad y "confort", se dirijan también al logro de la mejor conservación de los edificios.

2. Se autorizarán obras de instalación de aparatos elevadores, siempre que las obras de adaptación no supongan destrozos de partes fundamentales de los edificios y que los locales de maquinaria queden englobados en el interior. Puede ser aconsejable en algunos casos la utilización de patios interiores de parcela o de manzana cuando la incidencia visual de la instalación no trascienda a espacios públicos o no suponga inadecuación de otro tipo.

3. Se autorizarán obras de instalaciones de saneamiento y de calefacción que se adapten al máximo al edificio, pudiendo instalarse las chimeneas de humos y de ventilación que sean necesarias, con remates sobre la cubierta de diseño y material adecuados a la solución arquitectónica existente.

4. Podrá autorizarse, salvo la presencia de pinturas o decoración de solución coherente con la del edificio, el cambio de la tabiquería de distribución, con aprovechamiento de la carpintería original y restauración adecuada de los pavimentos, si tuvieran interés.

5. Podrán autorizarse obras de renovación de pavimentos y revestimientos, salvo en los casos en que por corresponder a soluciones y materiales de calidad y diseño de valor en el conjunto arquitectónico, sea recomendable su conservación.

6. En las fachadas y cubiertas y en los portales y cajas de escalera, cuando estas últimas no admitan transformación por introducción de aparatos elevadores, las obras se limitarán a operaciones de conservación ordinaria y si por su estado fuera necesario realizar reparaciones o reposiciones de revestimiento y de pintura, se realizarán éstas con materiales análogos y tonos de color de la misma gama, acordes siempre con los que existan en el tramo de espacio público correspondiente.

7. Las operaciones de conservación se extenderán más cuidadosamente a los elementos de fachada más perecederos, como las carpinterías de los miradores y galerías, para los que se permitirán reparaciones o sustituciones con el mismo material de que están constituidas.

8. Se declaran fuera de ordenación las modificaciones de fábrica de los miradores originales que en caso de actuaciones intensivas de fachada, deben ser repuestos a sus condiciones primitivas. Igualmente debe reponerse la solución original de miradores cuando estos hubieran sido demolidos.

9. Los retejos y reparaciones de cubiertas se realizarán con el mismo material que tienen actualmente, lo mismo que los elementos antiguos sobrepuestos a ellas.

10. Se permitirán obras de reposición de elementos estructurales resistentes cuando lo justifique su mal estado de conservación o cuando sean elementos ajenos a la construcción primitiva. En ambos casos se sustituirán de forma coherente con las soluciones de esta última.

11. Se podrá permitir la apertura de huecos de paso, de luz o de ventilación en las estructuras verticales resistentes interiores siempre que se mejoren apreciablemente las condiciones de habitabilidad y que contiene claro el sentido funcional estructural.

12. Se considerarán fuera de ordenación todas las edificaciones existentes en la parcela que no sean la principal, así como todos los cuerpo o plantas añadidas a ella, que, no teniendo especial interés arquitectónico, sean ajenas a la obra primitiva.

13. No se admitirán modificaciones de los huecos de las plantas bajas que supongan destrucción de la solución constructiva característica del edificio o que rompan la composición general de las fachadas.

14. Las aperturas en planta baja, así como todo tipo de marquesinas, rótulos u otros añadidos que hayan enmascarado, o destruido, la organización primitiva, se consideran fuera de ordenación, debiendo restituirse en las nuevas actuaciones la composición primitiva. Cuando ésta se desconociese se estará a lo establecido en los siguientes parágrafos 15 al 17.

15. Los huecos de planta baja, si existieran en ella locales comerciales, se tendrán que situar en los ejes de simetría de los correspondientes huecos de las plantas altas, debiendo coincidir las alturas de todos los dinteles. La anchura máxima de los huecos no deberá ser superior a 2,50 m. debiendo respetar una distancia mínima entre ellos, y a las esquinas, de 0,65 m. prohibiéndose todo tipo de marquesinas o salientes. Las condiciones de ejecución en todo caso, deberán respetar la continuidad y homogeneidad de tratamiento con las plantas superiores.

16. Dichas actuaciones en planta baja, deberán ser realizadas en base a un proyecto redactado por técnico competente, en donde se justifique el cumplimiento de lo especificado en el párrafo anterior.

17. Los rótulos comerciales o similares, no serán luminosos, ni en banderola, deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio o local al que corresponden, y nunca fuera de los límites de la planta baja, no debiendo sobresalir más de 50 cm. de la línea de fachada, aconsejándose el uso de materiales que se integren en el propio entorno ambiental de la zona, debiendo tenerse en cuenta en su diseño la discreción y el respeto al carácter arquitectónico del edificio.

Se prohíbe todo tipo de rótulos en plantas altas y sobre las cubiertas de los edificios.

18. En algunas circunstancias muy especiales y debidamente justificadas se permitirá llegar hasta el vaciado interior del edificio, pero siempre dentro de y subsidiariamente a un riguroso cumplimiento de todos y cada uno de los apartados anteriores.

8.2.3.—*CONDICIONES DE USO*

Independientemente de las actividades que estas normas permitan para la zona y tipo del edificio en cuestión, se permitirá el mantenimiento de los usos existentes excepto cuando sean inconvenientes para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.

8.2.4.—*CONDICIONES URBANISTICAS*

Se estará a lo ya señalado en el artículo 8.1.4 de estas ordenanzas para la categoría de protección monumental.

8.2.5.—*TRAMITACION*

Se exigirán, para la tramitación de licencias, los mismos requisitos ya señalados en el artículo 8.1.5 de estas ordenanzas para la categoría de protección monumental.

8.2.6.—*EXPROPIACION*

Se estará a lo ya señalado en el artículo 8.1.6 de estas ordenanzas para la categoría de protección monumental.

8.3.—*PROTECCION ARQUITECTONICA o GRADO 3*

8.3.1.—*DEFINICION*

Comprende edificaciones que, teniendo algunas características similares a las típicas del grado 2 presentan tacha no compensada suficientemente que recomienda su categorización como grado 3. En casonas puede también deberse a que las estructuras de madera no tienen una calidad especial, a que la galería no ocupe mas que una parte de la fachada o que existen limitaciones de difícil reversibilidad debidas a actuaciones de adecuación poco afortunadas.

8.3.2.—*CONDICIONES ARQUITECTONICAS*

Las actuaciones arquitectónicas admisibles sobre esta categoría de elementos se subdividen en obligatorias, preferentes y permitidas no preferentes.

1. Son obras obligatorias las siguientes:

a) El mantenimiento de las fachadas a espacios públicos y los elementos arquitectónicos o estilísticos que la configuran, incluidos miradores, planta baja y remates de cornisa. Dicha conservación se hará de acuerdo con lo especificado para la categoría de protección integral.

b) La conservación de los espacios semipúblicos: portales, escaleras y patios y fachadas interiores de valor arquitectónico destacado.

2. Son obras preferentes Las de conservación y consolidación y rehabilitación que tengan por objeto: mantener la estructura tipológica del edificio, consolidar las condiciones estructurales, mejorar las instalaciones, y las condiciones de habitabilidad.

3. Son obras permitidas no preferentes las siguientes:.

a) El vaciado y sustitución del espacio interno, sin afectar a las fachadas de obligada conservación, y el recrecido hasta alcanzar las alturas permitidas por las normas urbanísticas, conservando los remates originales de fachada.

b) Respecto a plantas bajas se estará a lo señalado para los edificios de Protección integral. (Condiciones 13 a 16 del Artículo 8.2.2).

c) Excepcionalmente, en los casos de vaciado del espacio interno, podrá permitirse la demolición de la fachada seguida de su idéntica reproducción, siempre y cuando se justifique adecuadamente ante la oficina técnica municipal la imposibilidad de mantenimiento de la fachada por su mal estado o porque las condiciones de la parcela impidan la realización de trabajos en su interior, y, simultáneamente, se estime por dicha oficina técnica que existe suficiente garantía de la adecuada reproducción de las fachadas por tratarse de materiales y formas externas reproducibles con técnicas actuales o de elementos singulares reponibles sobre la fachada construida.

En este caso y en todas aquellas ocasiones en las que se estimen que el proceso de vaciado puede poner en peligro el mantenimiento de la fachada, se

exigirá como medida precautoria la presentación ante el Ayuntamiento de un aval suficiente para permitir, en su caso, proceder substitoriamente por el Ayuntamiento a la reproducción de la fachada.

d) En cuanto a rótulos se estará a lo dispuesto en la prescripción 17 de 8.2.2.

8.3.3.—*CONDICIONES DE USO*

Es atribuible lo especificado para los edificios de protección integral.

8.3.4.—*CONDICIONES URBANISTICAS*

Como en los casos de los niveles monumental e integral las especificaciones respecto a edificabilidad, alturas y alineaciones interiores y exteriores no son de aplicación para las edificaciones existentes que se conservan. En caso de reestructuración interior, adiciones de planta o realzado en altura, se estará a lo señalado por el planeamiento, a excepción de la alineación exterior que se mantiene. Si se produjese la desaparición del edificio original todas las determinaciones del planeamiento pasarían a ser vinculantes.

8.3.5.—*TRAMITACION*

8.3.6.—*DOCUMENTACION PARA SOLICITUD DE LICENCIAS*

1. Obras preferentes.

Las solicitudes de licencia de obra de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación que afecten al conjunto del edificio incluirán además de los documentos exigidos por la Normativa municipal, documentación detallada sobre los siguientes extremos:

a) En los casos en que sea procedente, Alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, así como documentación fotográfica que sirva de base para la justificación de las soluciones propuestas en el proyecto.

b) Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio en su situación actual.

c) Descripción fotográfica del edificio y de sus elementos más característicos, cuanto menos en imágenes fotográficas impresas a 12 x 18 cm., con montaje indicativo del resultado final de la operación.

d) Descripción de los usos actuales y efectos, en su caso, sobre los usuarios, así como justificación de los compromisos establecidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieren reparación.

f) Autorización de otras Administraciones Públicas que pudieran resultar competentes.

2. Tramitación de las obras de carácter no preferente

Para las obras permitidas de carácter no preferente deberá realizarse previamente a la solicitud de licencia una consulta al Ayuntamiento en la que se incluirá la siguiente documentación complementaria:

a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los otros tipos de obra permitidos y considerando los efectos que se seguirán sobre los usos y usuarios del edificio.

b) Anteproyecto de las obras a realizar justificando en él la integración en el entorno de las nuevas edificaciones por sus características volumétricas tipológicas y compositivas.

c) Todas aquellas otras que guarden relación con la obra efectuada.

8.4.—*PROTECCION AMBIENTAL O GRADO 4*

8.4.1.—*DEFINICION*

Corresponde a edificaciones cuya conservación tiene algún interés aunque sin presentar en sí mismas ningún valor singular. Generalmente son construcciones de forma simple y graciosa, con poca importancia de las infraestructuras de madera y, frecuentemente ya restauradas con gusto irregular.

En ocasiones son indistinguibles por su tipología de las categorizadas en 3, pero, en tal caso, presentan limitaciones específicas de dimensión o emplazamiento que en cierto modo las desmerecen.

En otras pueden tener solo un valor ambiental o simplemente estar ubicadas en lugares o ámbitos cuyas características generales conviene preservar. A este respecto tiene gran interés el caso de Vega en el que se han categorizado como tales la mayor parte de los edificios que dan un encanto especial al núcleo de este pueblo y cuya conservación es esencial para la preservación futura de su imagen histórica.

8.4.2 CONDICIONES ARQUITECTONICAS

Las actuaciones arquitectónicas admisibles sobre esta categoría de elementos se subdividen en obligatorias, preferentes y permitidas no preferentes.

1. Son obras obligatorias las de mantenimiento del carácter general de las fachadas a espacios públicos y los elementos arquitectónicos o estilísticos que la configuran, incluidos miradores, planta baja y remates de cornisa.

2. Son obras preferentes Las de conservación y consolidación y rehabilitación que tengan por objeto la compatibilización del mantenimiento del edificio en un estado lo mas próximo que sea razonablemente posible al actual con la consolidación de sus condiciones estructurales, de habitabilidad e instalaciones.

3. Son obras permitidas no preferentes las siguientes:

a) El vaciado y sustitución del espacio interno, sin afectar a las fachadas de obligada conservación, y el recrecido hasta alcanzar las alturas permitidas por las ordenanzas, conservando los remates originales de fachada.

b) Respecto a plantas bajas se estará a lo señalado para los edificios de Protección integral. (Condiciones 13 a 16 del Artículo 8.2.2).

c) En los casos de vaciado del espacio interno, podrá permitirse la demolición de la fachada seguida de su idéntica reproducción, siempre y cuando se justifique adecuadamente ante la oficina técnica municipal la dificultad de mantenimiento de la fachada por su mal estado o porque las condiciones de la parcela impidan la realización de trabajos en su interior, y, simultáneamente, se estime por dicha oficina técnica que existe suficiente garantía de la adecuada reproducción de las fachadas por tratarse de materiales y formas externas reproducibles con técnicas actuales o de elementos singulares reponibles sobre la fachada construida.

En este caso y en todas aquellas ocasiones en las que se estimen que el proceso de vaciado puede poner en peligro el mantenimiento de la fachada, podrá exigirse como medida precautoria la presentación ante el Ayuntamiento de un aval suficiente para permitir, en su caso, proceder substitoriamente por el Ayuntamiento a la reproducción de la fachada.

8.4.3.—*VINCULACIONES DE COMPOSICION*

En suelo urbano o de núcleo rural en los casos en que sea pertinente los edificios resultado de la ampliación en su caso mantendrán un sistema compositivo congruente con el de los dominantes en el tramo de calle o espacio público donde se hallen enclavados, especialmente cuando en dicho tramo predominan los edificios catalogados.

La congruencia compositiva se manifestará en la tipología, el parcelario, la altura de pisos, los materiales, acabados y coloración de fachadas, la organización de los huecos y cuerpos salientes y las soluciones de cubierta y planta baja.

En el casco consolidado de Vega se prohibirá la existencia de cuerpos volados, fuera de balcones miradores y cornisas, los huecos al exterior deberán cumplir las siguientes condiciones complementarias:

a) Estarán situados sobre ejes verticales, preferentemente simétricos, cuya separación podrá oscilar entre 2,40 y 4,00 metros.

b) En las plantas altas la anchura de los huecos no será superior a 1,50 metros en las ventanas ni a 2,50 metros en los miradores. La separación entre los mismos no será inferior a 0,75 metros y la altura no será inferior a la anchura. Los miradores, por otra parte, no podrán ocupar más del 50% de la superficie de la fachada, debiendo estar separados entre sí al menos por otro hueco.

c) En la planta baja la anchura de los huecos no será superior a 2,50 metros ni la separación horizontal entre ellos menor de 0,50 metros.

d) De todos modos, por motivos estéticos y sin incremento del aprovechamiento, el Ayuntamiento podrá autorizar, previo informe favorable de los Servicios Técnicos, condiciones compositivamente distintas de las aquí reguladas, en las que la altura total podrá lograrse, cuando sea necesario mediante la introducción de entreplantas o semisótanos, con independencia de la solución adoptada en los edificios contiguos.

En las fachadas traseras se mantendrán las soluciones de galería en materiales y coloraciones acordes con los edificios vecinos, cuando ésta sea la solución predominante.

8.4.4.—*CONDICIONES DE USO*

En el caso de vaciado interior con reestructuración, o de obra nueva, los usos permitidos serán los señalados por la ordenanza de la zona correspondiente.

En los casos de conservación o rehabilitación se permitirán también el mantenimiento de los usos actuales con las salvedades establecidas para los otros niveles de protección.

8.4.5.—*CONDICIONES URBANISTICAS*

En los casos de rehabilitación o de reestructuración se estará a lo señalado para estos supuestos en la categoría de protección parcial, cuando no existe declaración expresa de fuera de ordenación.

En los casos de substitución por obra nueva se respetarán en todos las condi-

ciones urbanísticas, señaladas para las ordenanzas para la zona en cuestión: alineaciones exteriores e interiores, alturas, edificabilidad y usos, con la única salvedad de la adecuación de alturas a la que se hace referencia en el párrafo anterior.

8.4.6.—*DOCUMENTACION PARA SOLICITUD DE LICENCIAS*

Se exigirá el mismo tipo de documentación que para los edificios de protección arquitectónica.

Las obras de carácter no preferente requerirán también el trámite de consulta previa señalada para los edificios de protección parcial de igual carácter.

8.5.—*GRADO 5*

8.5.1.—*DEFINICION*

Corresponde en lo fundamental a edificaciones, generalmente de mampostería, en ocasiones en estado de abandono o destinadas a cuadra pero que plantean posibilidades para su reacondicionamiento bajo ciertas condiciones. En ocasiones en cambio de esta restauración el propietario podría obtener licencia en lugares atractivos, frecuentemente categorizados como suelo no edificable donde de otra manera no sería posible.

En ciertos casos las edificaciones protegidas en grado 5 son difícilmente diferenciables de las de grado 4 por lo que, tras la información pública, parte de los edificios de cada una de estas categorías podrían ser reclasificados o desclasificados a la otra

8.5.2.—*CONDICIONES ARQUITECTONICAS*

Las actuaciones arquitectónicas admisibles sobre esta categoría de elementos se subdividen en obligatorias y permitidas.

1. Son obras obligatorias las de mantenimiento según el caso del carácter general y (o) de los materiales de construcción de las edificaciones.

2. Son obras permitidas no preferentes las siguientes:

a) El vaciado y sustitución del espacio interno, sin afectar al carácter general que ha llevado a su categorización como elementos a proteger.

b) La ampliación hasta alcanzar las alturas y la volumetría admitidas por las normas urbanísticas, incluso mediante el derribo o la substitución da las partes de fachada que no sean de interés para la conservación del dicho carácter.

8.5.3.—*CONDICIONES DE USO*

Son admisibles o autorizables todos los usos que lo sean según estas normas en el lugar en que se encuentren emplazados. En particular en los casos en que se trate de cuadras, construcciones auxiliares o almacenes se admite explícitamente su paso a viviendas unifamiliares.

8.6.—*PROTECCION DE JARDINES*

8.6.1.—*DEFINICION*

Se incluyen en esta categoría, los espacios arbolados y jardines de carácter histórico, artístico o botánico de propiedad pública o privada que deben ser conservados por sus valores singulares: edad y tipo de vegetación, características del trazado o atractivo paisajístico.

Las áreas catalogadas se delimitan en los planos 1:3.000 identificándose con la letra J.

8.6.2.—*NORMATIVA*

Se prohíben las actuaciones que supongan la desaparición o merma del arbolado u otra vegetación catalogada o las alteraciones en la configuración del jardín cuando ésta presenta un singular valor histórico o paisajístico.

Se prohíben específicamente las talas, traslado de arbolado y podas excesivas, así como la realización de construcciones subterráneas que puedan afectar al sistema radicular o de nuevas edificaciones dentro del espacio específicamente delimitado.

8.7.—*LUGARES Y YACIMIENTOS DE INTERES ARQUEOLOGICO*

A los efectos de la catalogación de bienes arqueológicos este Plan General se ha basado en la Carta Arqueológica de Sariego, elaborada bajo los auspicios de la Consejería de Cultura.

Todos los bienes categorizados en la misma se encuentran, en cumplimiento de lo especificado en el artículo 27 de la Ley 1/2002 de 6 de marzo, representados en los planos de clasificación y calificación a escala 1/6.000 y planos de suelo urbano y núcleos rurales a escala 1/3.000. Asimismo les es asignada una ficha en que se reflejan los datos de los mismos considerados como urbanísticamente relevantes.

Estas fichas figuran agrupadas en el tomo 6 Fichas de Lugares y Elementos Arqueológicos de este documento.

Los bienes contenidos en dicha carta han sido cotejados con la afección que pudieran recibir del planeamiento propuesto y a algunos en que se ha considerado adecuado se les ha rodeado de un ámbito de protección mas amplio del que figura en la Carta Arqueológica

Estas áreas complementarias de protección han sido incluidas en los planos de zonificación dentro de la categoría "Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica" siéndoles de aplicación la normativa urbanística correspondiente (Normativa de Suelo No Urbanizable 7.8.x). A su vez están también listadas en el Tomo 5. Fichas de Lugares y Elementos Arqueológicos de este documento.

— • —

ACUERDO de 1 de marzo de 2007, adoptado por la Comisión Ejecutiva de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del territorio de Asturias (CUOTA), relativo a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación de Teverga (Expediente CUOTA: 314/2006).

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 88 y 99 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación de Teverga, con el contenido y alcance del acuerdo de Aprobación provisional, adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 13 de enero de 2006, y del acuerdo del Pleno de modificación parcial del anterior de fecha 29 de enero de 2007, y, en cuanto al Catálogo Urbanístico, se establece que debe elaborarse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 72 en relación con la Disposición Transitoria Sexta 2 del Texto Refundido mencionado anteriormente y presentarse ante la Comisión Ejecutiva en el plazo de un año.

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

En cuanto al suelo urbanizable

Respecto a los sectores de suelo urbanizable previstos en el entorno del núcleo de San Martín, SUR-I-V-02 y SUR-R-M-05, cuyos ámbitos están incluidos parcialmente por el Sistema de Información de Zonas Inundables del Principado de Asturias en zonas de inundación de diferentes categorías, su aprobación e incorporación en el Texto Refundido queda condicionada al cumplimiento de las previsiones establecidas en los artículos 24 a 27 del Plan Hidrológico de Cuenca Norte II, a las que se refiere el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Norte. En caso contrario deberá procederse a la reclasificación de los suelos afectados como no urbanizables.

En cuanto a los Suelos Urbanos

Respecto a los ámbitos de suelo urbano no consolidado, incluidos por el Sistema de Información de Zonas Inundables del Principado de Asturias en zonas de inundación frecuente y muy frecuente, debe tenerse en cuenta esta circunstancia, e incorporar en las fichas correspondientes que la materialización de los aprovechamientos permitidos por el planeamiento quedará condicionada al cumplimiento de las previsiones de los artículos 24 a 27 del Plan Hidrológico Cuenca Norte II, debiendo obtenerse las autorizaciones correspondientes del organismo de Cuenca.

En la parte oeste del suelo urbano de Entrago se califican como suelo urbano no consolidado, pendiente de delimitación de Unidades de Actuación, los terrenos que fueron reclasificados y recalificados como suelos urbanos industriales en julio de 2002, y desarrollados posteriormente mediante Estudio de Detalle. En consecuencia, deben calificarse como suelo urbano,

con las condiciones de edificación correspondientes a la ordenanza.

En cuanto al suelo no urbanizable

Respecto a la figura de ordenación prevista por el PGO en los núcleos rurales, denominada "Ordenaciones de Conjunto", mediante la cual se posibilita el desarrollo conjunto de varias parcelas mediante un Plan Especial, con una superficie mínima de 5000 m2, con el objetivo de concentrar la edificación y obtener espacios de cesión, este modelo de ordenación en suelo no urbanizable se considera compatible con las posibilidades que se prevén en el Proyecto de Reglamento de Planeamiento, si bien se considera adecuado sustituir o complementar el parámetro de densidad máxima con el criterio de parcela mínima, junto con un límite máximo de parcelas de resultado por cada parcela de origen, que no podrá ser superior a 6.

En cuanto a la figura denominada Asentamientos Rurales, entendidas como entidades de población no delimitadas, a las que se otorga un régimen de usos similar al establecido para los núcleos rurales, atendiendo al criterio que de forma generalizada se aplica en la práctica totalidad de los planeamientos informados o aprobados por la CUOTA, considerando la naturaleza del suelo y las dimensiones de los núcleos rurales delimitados, se debe eliminar esta modalidad de ordenación, reconduciéndola a la definición de quintana tradicional, tal y como se regula en el artículo 124, apartado 2, del TROTU.

Observaciones al articulado

Art. 249.—*Condiciones particulares para el suelo urbano no consolidado.*

La delimitación de unidades de actuación se realizará conforme al procedimiento previsto en el artículo 151 del TROTU. Igualmente, la gestión se realizará conforme a los procedimientos establecidos en el TROTU.

Art. 250.—*Regulación según especificaciones de la Unidad de Actuación.*

La modificación de la delimitación de unidades de actuación se realizará conforme al procedimiento previsto en el artículo 151 del TROTU

Art. 262.—*Interés Ambiental. Intensidad máxima de uso.*

Deben incorporarse las modificaciones introducidas por el Ayuntamiento en su acuerdo de fecha 29 de enero de 2007.

Art. 320.—*Usos prohibidos.*

En el punto 2 del artículo corregido en la Aprobación Provisional debe matizarse que tendrán esta consideración que se encuentran así definidas en el Capítulo 2. De lo contrario, deberían considerarse usos prohibidos todas las actividades descritas en dicho capítulo.

Art. 320 bis.—*Núcleo de Población.*

Debe estarse a lo señalado respecto a los Asentamientos Rurales. Art. 322. Planeamiento en ejecución

Se considera más adecuado realizar una referencia explícita al Plan Especial de Ordenación del Parque de la Prehistoria, sin incluir en el artículo la regulación de éste.

Art. 360.—*Actividades extractivas. Condiciones Generales.*

De acuerdo con lo indicado en el informe emitido por el Servicio de Promoción y Desarrollo Minero, las explotaciones mineras actualmente existentes en el concejo, cuya implantación se haya autorizado por el órgano competente y cuenten, en su caso, con Declaración de Impacto Ambiental favorable, tendrán la calificación de suelo de Interés Minero, considerándose dicho uso como autorizable. La implantación de nuevas explotaciones en suelo no urbanizable se ajustará a las determinaciones que a tal efecto se incluyen en este artículo, en virtud de las cuales tendrán la consideración de uso prohibido, con las excepciones señaladas.

Art. 369.—*Industrias vinculadas al medio rural.*

Los talleres de reparación de automóviles deben reconducirse a los suelos urbanos o urbanizables existentes.

Art. 390.—*Cementerios.*

La referencia legal correcta es el Decreto 72/1998 por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria del Principado de Asturias.

Art. 399.—*Servicios Hoteleros. Condiciones Generales.*

La necesidad de someter las posibles actuaciones al procedimiento de autorización previa por la CUOTA vendrá determinada por la calificación del suelo, no por el nivel de las mismas. De este modo, cualquier implantación en suelo no urbanizable fuera de los núcleos rurales precisará de la citada autorización previa, mientras que las intervenciones en núcleo rural se regirán por lo establecido en el artículo 131 del TROTU.

Art. 410.—*Tendidos aéreos.*

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

Art. 411.—*Infraestructuras de comunicaciones radioeléctricas.*

Puede contemplarse la posibilidad de flexibilizar la obligatoriedad de utilizar mástiles troncocónicos en aquellas situaciones en las que, por las especiales dificultades de acceso u otras circunstancias relevantes, no sea técnicamente posible o económicamente viable dicha forma, pudiendo utilizarse entonces soluciones en forma de celosía.

Art. 416.—*Vivienda. Condiciones Generales.*

Por coherencia con lo dispuesto en el artículo 418, y aplicando los criterios seguidos en otros planeamientos aprobados, se considera adecuado establecer un límite máximo de 250 m2 para las viviendas

Art. 426.—*Vías de Acceso.*

Parece más razonable establecer la obligación de un frente mínimo de 10 metros para las parcelas resultantes de una parcelación. Para las fincas existentes, puede entenderse suficiente la obligación de contar con acceso rodado desde vía pública. sin poder establecer servidumbres a estos efectos.

Art. 447.—*SNU Especial Protección. Usos prohibidos.*

Debe establecerse la posibilidad de implantar usos de utilidad pública conforme a lo previsto en el artículo 71 y 128 del TRLSA.

Art. 452.—*SNU Interés tipo 1. Usos permitidos.*

La implantación de usos industriales y de servicios de reunión y recreo, así como la ampliación de viviendas existentes y la construcción de edificaciones auxiliares deben considerarse en todo caso como usos autorizables, sometidos al trámite de autorización previa.

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

Art. 411.—*Infraestructuras de comunicaciones radioeléctricas.*

Puede contemplarse la posibilidad de flexibilizar la obligatoriedad de utilizar mástiles troncocónicos en aquellas situaciones en las que, por las especiales dificultades de acceso u otras circunstancias relevantes, no sea técnicamente posible o económicamente viable dicha forma, pudiendo utilizarse entonces soluciones en forma de celosía.

Art. 416.—*Vivienda. Condiciones Generales.*

Por coherencia con lo dispuesto en el artículo 418, y aplicando los criterios seguidos en otros planeamientos aprobados, se considera adecuado establecer un límite máximo de 250 m2 para las viviendas

Art. 426.—*Vías de Acceso.*

Parece más razonable establecer la obligación de un frente mínimo de 10 metros para las parcelas resultantes de una parcelación. Para las fincas existentes, puede entenderse suficiente la obligación de contar con acceso rodado desde vía pública. sin poder establecer servidumbres a estos efectos.

Art. 447.—*SNU Especial Protección. Usos prohibidos.*

Debe establecerse la posibilidad de implantar usos de utilidad pública conforme a lo previsto en el artículo 71 y 128 del TRLSA.

Art. 452.—*SNU Interés tipo 1. Usos permitidos.*

La implantación de usos industriales y de servicios de reunión y recreo, así como la ampliación de viviendas existentes y la construcción de edificaciones auxiliares deben considerarse en todo caso como usos autorizables, sometidos al trámite de autorización previa.

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

Art. 453.—*SNU Interés tipo 1. Usos autorizables.*

Los talleres de reparación de automóviles deben reconducirse a los suelos urbanos o urbanizables existentes.

Art. 456.—*SNU Interés tipo 2. Usos permitidos.*

La implantación de usos industriales y de servicios de reunión y recreo, así como la ampliación de viviendas existentes y la construcción de edificaciones auxiliares deben considerarse en todo caso como usos autorizables, sometidos al trámite de autorización previa.

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

Art. 470.—*Parcelaciones.*

La exigencia de frente mínimo debe armonizarse con la establecida en el artículo 426 "Vías de acceso".

Art. 473.—*Superficie máxima edificable.*

Por coherencia con lo dispuesto en el artículo 418, y aplicando los criterios seguidos en otros planeamientos aprobados, se considera adecuado establecer un límite máximo de 250 m2 para las viviendas.

Informes sectoriales

Por último deberá tenerse en cuenta el condicionado ambiental de la Declaración Ambiental, formulada sobre el PGO de Teverga, mediante resolución de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras de fecha 7 de febrero de 2007. Igualmente, deben incorporarse las observaciones incluidas en los informes emitidos con fecha 29 de diciembre de 2006 por la Dirección General de Carreteras, de fecha 17 de octubre de 2006 por la Dirección General de Recursos Naturales, con fecha 13 de enero de 2007 por la Dirección General de Comercio, Autónomos y Economía Social, y con fecha 28 de febrero de 2007 por el Servicio de Patrimonio Histórico y Cultural de la Consejería de Cultura.

Contra este acuerdo los particulares interesados podrán interponer Recurso contencioso-administrativo en el plazo de 2 meses, a partir del día siguiente al de su notificación, ante el Tribunal Superior de Justicia de Asturias, de conformidad con lo previsto en art. 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y el 26 de la Ley 2/95, de 13 de marzo, sobre el Régimen Jurídico de la Administración del Principado de Asturias. No obstante, en el plazo de un mes podrá interponerse el recurso potestativo de reposición ante este mismo órgano, de conformidad con lo establecido en el art. 107 y siguientes de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por el Ley 4/99, de 13 de enero.

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

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

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

En Oviedo, a 10 de abril de 2007.—El Jefe del Servicio de la Secretaría de la CUOTA.—6.975.

PLAN GENERAL DE ORDENACION DEL CONCEJO DE TEVERGA

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1. NATURALEZA, VIGENCIA Y EFECTOS

Sección 1. NATURALEZA Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1. NATURALEZA JURÍDICA

1. El presente planeamiento tiene a todos los efectos la naturaleza jurídica de Plan General de Ordenación (PGO), con los objetivos que para ese instrumento de ordenación del territorio se señalan en el Artículo 57 del Decreto Legislativo 1/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo. (Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (BOPA núm. 97 de 27 de abril de 2004). Modificado por la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (BOPA núm. 261 de 10 de noviembre de 2004) (TRLS).

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

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

Artículo 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

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

Sección 2. VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACION

Artículo 3. VIGENCIA

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

Artículo 4. REVISION

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

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

3. A pesar de su carácter indefinido, este PGO podrá ser revisado cuando se produzca cualquiera de los supuestos siguientes:

a) Una modificación de la legislación urbanística vigente que haga necesario o conveniente acometer la revisión.

b) La aprobación de un instrumento de planeamiento jerárquicamente superior que afecte sustancialmente a la ordenación definida en este Plan.

c) Una evolución social que haga insuficientes las previsiones de espacios públicos u otros equipamientos previstos en el Plan.

d) La aparición de factores o determinaciones nuevas que, necesariamente deban ser incluidos en el Plan y que se entienda tienen repercusión territorial en el resto de la ordenación.

e) Las variaciones en la clasificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o de la edificabilidad en una zona, o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal o regional.

f) Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales a que se someta el Plan amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado o cualquiera de sus elementos estructurantes.

4. La aparición de instrumentos de planeamiento jerárquicamente superiores a este Plan no obligará a su revisión ni modificación en aquellos casos en que las disposiciones del plan superior puedan aplicarse directamente, sin necesidad de su traslado a este Plan General.

5. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 101 del TRLS, la revisión de este Plan se sujetará al procedimiento aplicable a su tramitación y aprobación.

Artículo 5. MODIFICACION

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

a) La modificación no podrá encubrir una revisión del Plan, es decir, no podrá suponer la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo.

b) Podrán considerarse específicamente como alteraciones admisibles sin necesidad de tramitar la revisión simultánea del Plan las siguientes:

— La modificación de la calificación de un determinado equipamiento, pasando a otra calificación de equipamiento distinta como consecuencia de la variación en la evolución de necesidades del municipio con respecto a las previsiones iniciales del Plan. Todo ello sin perjuicio del adecuado cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 101.3 del TRLS.

— La modificación en los límites de las Unidades de Actuación o la subdivisión de las mismas en los casos no previstos en sus fichas, realizada con vistas a facilitar su desarrollo, sin modificación de la cuantía y distribución de la volumetría edificable.

— El incremento del volumen edificable de una zona, requiriéndose para aprobar la modificación la previsión de las nuevas dotaciones y mayores espacios libres exigidos por el aumento de la densidad de población.

2. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 101 del TRLS, las modificaciones de este Plan se sujetarán al procedimiento aplicable a su tramitación y aprobación.

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

Artículo 6. SUSPENSIÓN DEL PLANEAMIENTO

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

Sección 3. EFECTOS DE LA APROBACIÓN

Artículo 7. EJECUTIVIDAD

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

Artículo 8. DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA

1. De acuerdo a lo dispuesto en los Artículo 33 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV) y 104 del TRLS, la aprobación de este PGO implica la declaración de utilidad pública de las obras en el comprendidas y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de la expropiación o imposición de servidumbres.

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

Artículo 9. OBLIGATORIEDAD

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

Artículo 9 BIS. USOS Y OBRAS PROVISIONALES

Artículo de nueva inclusión:

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

Artículo 9 TER. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo de nueva inclusión:

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

a) Aquellas erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo.

b) Las erigidas con anterioridad a su aprobación definitiva que resulten disconformes con el régimen de protección exigido por la normativa de protección de los Bienes de Interés Cultural, de conformidad con lo establecido en el artículo 57 de la Ley del Principado de Asturias 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural

c) Las construcciones e instalaciones disconformes con el planeamiento respecto de los cuales la Administración no pueda adoptar, por haber transcurrido los plazos legales, ninguna medida de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.

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

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

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

Sección 4. DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN

Artículo 10. DOCUMENTACIÓN

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

a) Memoria, que establece los objetivos del mismo, contiene las conclusiones de la información urbanística y justifica el modelo elegido y las determinaciones de carácter general y de carácter específico establecidas.

b) Normas urbanísticas, que establecen el régimen aplicable a los distintos tipos de suelo, conteniendo las determinaciones de ordenación, programación y gestión, así como la regulación de las condiciones y plazos de urbanización y edificación, con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidades del Plan en cada clase de suelo.

c) Planos de Ordenación.

d) Estudio económico y financiero, que contiene la evaluación del coste de ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de la población y de las actuaciones públicas, con indicación del carácter público o privado de la iniciativa de financiación, justificando las previsiones que han de realizarse con recursos propios del Ayuntamiento.

e) Programa de actuación que establece los objetivos y estrategia de su desarrollo a medio y largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito, las etapas cuatrienales de desarrollo del Plan en el suelo urbanizable, plazos en que ha de darse cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución, urbanización, o plazos para convertir la parcela en solar, según el sistema de actuación, y plazos para edificar.

Artículo 11. CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN

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

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

a) Prioridad de los documentos normativos escritos con respecto a los planos en general.

b) 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.

c) Prioridad de las cotas sobre las líneas, en el caso de los planos.

d) En el caso particular de las alineaciones y fondos edificables, se interpretarán según lo previsto en estas Normas.

e) Prioridad de los planos de mayor detalle con respecto a los de menor detalle.

f) Dentro de la misma escala, prioridad para cada tema al plano especifico de aquél, cuando exista.

g) En la delimitación del Suelo Urbano, Urbanizable y no Urbanizable, prioridad de los planos de zonas urbanas sobre los de la zona rural.

3. En los casos de duda o imprecisión prevalecerá:

a) La solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de equipamiento comunitario.

b) La solución que produzca para su realización menor participación en el coste total por parte del Ayuntamiento y menor necesidad del recurso a contribuciones especiales.

Artículo 12. NORMAS CONCURRENTES

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

Artículo 13. TERMINOLOGÍA ABREVIADA

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

BOE Boletín Oficial del Estado.

BOPA Boletín Oficial del Principado de Asturias.

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

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

EIA Evaluación de Impacto Ambiental.

EPIA Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental.

LIA Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental (BOE núm. 111, de 9 de mayo de 2001).

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

LODC Ley del Principado de Asturias 13/1986, de 28 de noviembre, de Ordenación y Defensa de las Carreteras (BOPA núm. 288, de 13 de diciembre de 1986; corrección en BOPA núm. 13, de 17 de enero de 1987).

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

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

LRSV Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (BOE núm. 89, de 14 de abril).

PGO Plan General de Ordenación.

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

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

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

RDU Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE núm. 223, de 18 de septiembre de 1978).

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

RGU Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE núm. 27 y 28, de 31 de enero y 1 de febrero de 1979).

RP Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE núm. 221 y 222, de 15 y 16 de septiembre de 1978).

SNU Suelo no Urbanizable.

SSGG Sistemas Generales.

SSLL Sistemas Locales.

SU Suelo Urbano.

SUR Suelo Urbanizable.

TRLS Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (BOPA núm. 97 de 27 de abril de 2004). Modificado por la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda (BOPA núm. 261 de 10 de noviembre de 2004).

CAPITULO 2. ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA URBANISTICA DEL TERRITORIO

Sección 1. ESTRUCTURA URBANISTICA GENERAL

Artículo 14. DEFINICION

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

Artículo 15. CLASIFICACION DEL SUELO

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 7 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (BOE núm. 89, de 14 de abril de 1998) (LRSV) y 112 del TRLS, este Plan General de Ordenación (PGO) clasifica el territorio del concejo de Teverga en las siguientes clases de Suelo:

a) Suelo Urbano (SU)

b) Suelo Urbanizable (SUR)

c) Suelo no Urbanizable (SNU)

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

Artículo 16. SISTEMAS

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

2. Dichos Sistemas se subdividen en Generales y Locales.

Sección 2. SISTEMAS GENERALES

Artículo 17. DEFINICION

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

2. Los SSGG definidos por el Plan se señalan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en el Plano de Estructura Territorial de este Plan.

3. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 59 del TRLS, los SSGG se clasifican como sigue:

a) Sistema General de Comunicaciones.

b) Sistema General de Equipamientos.

c) Sistema General de Servicios Urbanos.

d) Sistema General de Zonas Verdes.

e) Sistema General de Espacios Libres

Subsección 2A. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

Artículo 18. DEFINICION

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

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

a) Las Carreteras de la Red Comarcal del Principado de Asturias: AS-228 (Trubia-Puerto Ventana) y AS-265 (San Martín de Teverga-La Riera).

b) Las Carreteras de la Red Local de Segundo Orden del Principado de Asturias: TE-2 (Villanueva-La Torre), TE-3 (Entrago-Taja) y TE-5 (Carretera de Fresnedo).

c) Las carreteras de orden municipal: Carretera de Carrea, Entrago-Villabre, Villanueva-Alto de San Lorenzo-La Riera, Carretera de Villamayor, La Plaza-Cansinos y desvío a El Redral, Carretera de Villabonel, Carretera de Los Campos, Carretera de Vigidel, San Salvador-Torce y desvío a Cuña, Carretera de Coañana, La Barrera-Carrea, por Berruelo, Carretera de Villa de Su y Carretera de La Focella.

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

Artículo 19. NORMATIVA APLICABLE

1. Las obras, instalaciones, edificaciones, cierres y cualquier otra ocupación o actividad en terrenos colindantes o sitos en el área de influencia de las carreteras del Sistema General, fuera del perímetro del Suelo Urbano, se ajustarán a lo dispuesto en la Ley de Carreteras (Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, BOE núm. 182, de 30 de julio de 1988) y su Reglamento (Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, BOE, núm. 228, de 23 de septiembre de 1994) y en la Ley de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado (Ley 13/1986, de 28 de noviembre, de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias BOPA núm. 288, de 13 de diciembre de 1986, corrección en BOPA núm. 13, de 17 de enero de 1987).

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

Subsección 2B. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 20. DEFINICION

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

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

Artículo 21. NORMATIVA APLICABLE

1. Las condiciones particulares de uso del suelo y la edificación de estos sistemas se desarrollan en la Ordenanza de Equipamientos y Servicios (Artículos 285 a 288 de estas Normas) y en la ficha correspondiente, cuando estén incluidos en el ámbito de una Unidad de Actuación (Anexo 2).

Subsección 2C. SISTEMA GENERAL DE SERVICIOS URBANOS

Artículo 22. DEFINICION

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

Artículo 23. NORMATIVA APLICABLE

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

Subsección 2D. SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES

Artículo 24. DEFINICION

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

2. Esta formado por parques y jardines públicos, considerándose excluidos del mismo los Sistemas Locales, espacios libres y áreas naturales.

Artículo 25. NORMATIVA APLICABLE

1. Las condiciones particulares de uso del suelo y la edificación de estos sistemas se desarrollan en la Ordenanza correspondiente a Zonas verdes y Espacios libres, (Artículos 289 a 292 de estas Normas).

Sección 3. SISTEMAS LOCALES

Artículo 26. DEFINICION

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

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

a) Sistema Local de Comunicaciones.

b) Sistema Local de Zonas Verdes y Espacios Libres.

c) Sistema Local de Equipamientos.

Subsección 3A. SISTEMA LOCAL DE COMUNICACIONES

Artículo 27. DEFINICION

1. Es aquel que garantiza el funcionamiento y accesibilidad del área en que se encuentra y su adecuada conexión con el Sistema General de Comunicaciones. Está formado por todas las vías existentes o de nueva construcción que no formen parte del Sistema General de Comunicaciones tal como se define éste en el Artículo 18 de estas Normas.

Artículo 28. NORMATIVA APLICABLE

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

2. En el Suelo Urbano y Urbanizable, la construcción, reparación o mejora de la red de viario local se ajustará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Urbanización recogidas en el Capítulo 1 del Titulo II de estas Normas.

En el Suelo no Urbanizable, en cambio, serán de aplicación las condiciones establecidas en los Artículos 408 y siguientes del Título V de estas Normas.

Subsección 3B. SISTEMA LOCAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 29. DEFINICION

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

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

Artículo 30. NORMATIVA APLICABLE

1. En Suelo Urbano serán de aplicación las condiciones particulares de uso del suelo y la edificación de la Ordenanza correspondiente a Zonas verdes y Espacios libres (Artículos 289 a 292 de estas Normas). En Suelo Urbanizable regirán las condiciones establecidas en los Planes Parciales que lo desarrollen.

Subsección 3C. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO

Artículo 31. DEFINICION

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

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

Artículo 32. NORMATIVA APLICABLE

1. Las condiciones particulares de uso del suelo y la edificación de estos sistemas se desarrollan en la Ordenanza correspondiente a Equipamientos y Servicios (Artículos 285 a 288 de estas Normas) y en la ficha correspondiente cuando esté incluido en el ámbito de una Unidad de Actuación (Anexo 2).

CAPITULO 3. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Sección 1. ORGANOS ACTUANTES

Artículo 33. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

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

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

Sección 2. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Artículo 34. DESARROLLO DE PLANES Y PROYECTOS

1. Para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas, previstas en este PGO o las que se definan posteriormente por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística vigente, se redactarán los planes y proyectos previstos en el TRLS y demás legislación del suelo vigente:

a) En Suelo Urbano:

— Se redactarán Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle. Asimismo, cuando sea necesario para el justo reparto de beneficios y cargas, y según el sistema de actuación que en cada caso se haya fijado, se redactarán y aprobarán los correspondientes Proyectos de Actuación o Proyectos de Reparcelación.

— En las zonas cuya urbanización no alcance los niveles definidos en estas Normas, será obligatoria la redacción y aprobación de Proyectos de Urbanización con el contenido que en cada caso resulte necesario.

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

b) En Suelo Urbanizable:

— Los respectivos sectores en que se divide el Suelo Urbanizable se desarrollarán mediante la redacción y aprobación de su correspondiente Plan Parcial.

— Asimismo, la materialización de las determinaciones de los Planes Parciales requerirá la redacción de los correspondientes Proyectos de Actuación o de Reparcelación o Expropiación, según el sistema de actuación fijado y del Proyecto de Urbanización para su ejecución.

— En cada caso los planes y proyectos se ajustarán a lo establecido en el Título IV de estas Normas.

c) En Suelo no Urbanizable:

— Para el desarrollo del Suelo no Urbanizable podrán redactarse Planes Especiales cuya finalidad sea cualquiera de las señaladas en los Artículos 67 y 68 del TRLS.

— Cuando no sea necesaria nueva ordenación urbanística y para aquellas actividades para las que se especifique en las presentes Normas Urbanísticas, las determinaciones establecidas en este PGO podrán ser completadas mediante Estudios de Implantación acordes a lo dispuesto en el Artículo 71 del TRLS.

Artículo 35. DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES

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

Artículo 36. OTROS INSTRUMENTOS: ORDENANZAS ESPECIALES

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

Sección 3. ÁMBITO, CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DE PLANES Y PROYECTOS

Artículo 37. ÁMBITO

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

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

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

Artículo 38. REAJUSTE Y MODIFICACIÓN DE ÁMBITOS

1. Los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle podrán modificar los límites de los Sectores y Unidades de Actuación delimitados, con el objeto de ajustarlos en su caso a circunstancias no contempladas en este PGO (líneas de edificación existentes, características topográficas, límites reales de la propiedad, etc), siempre que ello no altere su superficie en más de un 5%, debiendo en caso contrario proceder a su modificación con arreglo al procedimiento regulado en el Artículo 151 del TRLS.

Artículo 39. CONTENIDO

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

2. En tanto no se produzca el desarrollo reglamentario de la citada Ley serán de aplicación aquellos preceptos del Reglamento de Planeamiento (RP) y el Reglamento de Gestión Urbanítica (RGU) que no resulten contrarios a lo dispuesto en la legislación del suelo en el Principado de Asturias.

Artículo 40. TRAMITACIÓN

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

2. En tanto no se produzca el desarrollo reglamentario de la citado Decreto serán de aplicación aquellos preceptos del RP y del RGU que no resulten contrarios a lo dispuesto en la legislación del suelo en el Principado de Asturias.

Artículo 41. PLAZOS

1. En lo relativo a plazos serán de aplicación los Artículos 204 y siguientes del TRLS y su desarrollo reglamentario.

Sección 4. EVALUACIÓN DE IMPACTO

Artículo 42. EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 42 del TRLS, se considera Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) al conjunto de estudios y análisis encaminados a predecir, valorar y adecuar la posible incidencia que una actuación o grupo de actuaciones haya de tener sobre un ámbito espacial determinado y referida a la determinación del posible impacto sobre el medio ambiente natural o edificado.

2. Deberán sujetarse al procedimiento de EIA todos los proyectos, públicos o privados, consistentes en la realización de las obras, instalaciones o de cualquier otra actividad comprendida en el Anexo I de la Ley 6/2001 de Impacto Ambiental (LIA) o posteriores que lo sustituyan.

En el caso de proyectos o actividades susceptibles de encuadrarse en alguno de los epígrafes recogidos en el Anexo II de la LIA, el órgano competente para la autorización recabará en cada caso concreto pronunciamiento del órgano competente en materia de impacto ambiental acerca de la necesidad de tramitación de EIA, decisión que de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 2 de la LIA debe ser motivada, pública y ajustada a los criterios establecidos en el Anexo III de la misma. Todo ello, sin perjuicio de las determinaciones contenidas en el Artículo 55 del TRLS.

3. En cuanto a los contenidos de los Estudios de Impacto Ambiental y los procedimientos para su tramitación se estará a lo dispuesto en la normativa estatal vigente: LIA, RDL 1302/1986 y RD 1131/1988 .

Artículo 43. EVALUACION PRELIMINAR DE IMPACTO AMBIENTAL

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

2. En cuanto a los contenidos de los Estudios Preliminares de Impacto Ambiental y los procedimientos para su tramitación, se estará a lo dispuesto en la normativa autonómica vigente al respecto: Artículos 10 a 12 de la Ley 5/1991 y epígrafe 7.2 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias (PORNA).

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

Artículo 44. CONDICIONES PARTICULARES EN EL ÁMBITO DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

1. En el caso de los Monumentos Naturales de los Puertos de Marabio y Cueva Huerta, declarados por Decreto 41/2002 y Decreto 41/2002 , respectivamente, se estará a lo dispuesto en las normas de declaración.

2. En los ámbitos propuestos como LIC o ZEPA ante la Unión Europea: LIC del Pico Caldoveiro, LIC de Montovo-La Mesa y ZEPA de Ubiña-La Mesa será de aplicación la protección preventiva prevista en el epígrafe 7.3 del PORNA y cuanto sea de aplicación de lo contenido en las Directivas 79/409/CEE y 92/43/CEE ,

En virtud de ello, se someterán a EPIA, además de las actividades listadas con carácter general en el epígrafe 7.2 del PORNA, cualquier inversión financiada total o parcialmente con fondos públicos que supere los 300.000 euros y se desarrolle fuera de los núcleos de población. A los efectos, se considerará que tienen carácter de núcleo de población exclusivamente las áreas clasificadas como Suelo Urbano, Suelo Urbanizable o Suelo no Urbanizable en su categoría de Núcleo Rural.

En cualquier caso, la resolución primaria de dicha evaluación corresponderá, no ya al órgano sustantivo, sino al competente en materia de protección de los espacios naturales del Principado de Asturias.

Artículo 45. EVALUACION DE IMPACTO ESTRUCTURAL

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 43 del TRLS, las Evaluaciones de Impacto Estructural (EIE) 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.

2. Los EIE deberán ser realizados por técnicos competentes y costeados por el promotor, adecuándose su contenido mínimo a lo dispuesto en el Artículo 45 del TRLS o posteriores normas que la desarrollen y su tramitación a lo dispuesto en el Artículo 55 del mismo.

3. La EIE será obligada en los supuestos que se señalan en la directriz 3.4 de las Directrices Regionales de Ordenación del Territorio y en todos aquellos casos en que así se determine en estas Normas. Todo ello, sin perjuicio de las determinaciones contenidas en el Artículo 55 del TRLS.

CAPITULO 4. INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACION Y EL USO DEL SUELO

Sección 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 46. COMPETENCIA MUNICIPAL

1. Dentro de límites marcados por la legislación del Suelo y por la de Régimen Local, corresponde al Ayuntamiento de Teverga el otorgamiento de licencias, que se ejercitará en los términos y con las condiciones establecidas en el TRLS y posteriores desarrollos reglamentarios.

Artículo 47. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO

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

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

a) Licencias urbanísticas

b) Órdenes de ejecución o suspensión de obras u otros usos

c) Información urbanística

Artículo 48. ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística los actos que se señalan en el Artículo 228 del TRLS.

2. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones Públicas o Entidades de derecho público que administren bienes de éstas, distintas del Ayuntamiento de Teverga, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público. Todo ello, sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones contenidas en el Título VII del TRLS.

Sección 2. LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 49. CLASES DE LICENCIA

1. Las licencias urbanísticas podrán ser:

a) De parcelación.

b) De obras de edificación.

c) De obras de urbanización.

d) De actividades e instalaciones.

e) De ocupación y apertura.

Artículo 50. LICENCIAS DE PARCELACIÓN

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

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

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 para el uso que este Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.

b) Planos de estado actual, a escala 1:1000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario actual del Catastro de Urbana o Rústica, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

c) Certificación del Catastro de las fincas afectadas con indicación del número de las manzanas o polígonos, número de la parcela o parcelas y superficie de las mismas.

d) Planos de parcelación, a escala 1:1000 como mínimo, en los que aparezcan claramente reflejadas cada una de las parcelas resultantes.

e) Propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.

3. La Licencia de Parcelación Urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación defi-

nitiva 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. A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en el Artículo 125 del TRLS 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 o reparcelaciones, 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 51. LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

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

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

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

Artículo 52. LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

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 incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal en expediente contradictorio con audiencia del interesado.

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) Estado parcelario real.

b) En el caso de Unidades de Actuación, estado de la parcela respecto de los compromisos urbanísticos fijados para su desarrollo.

c) Características en cuanto a uso o actividad. Las actividades que requieran licencias por separado suponen el condicionamiento absoluto de las obras respecto de la actividad, desde la propia licencia de obras; y no podrá obtener la primera ocupación hasta tener resuelto este aspecto.

d) Asunción de la Dirección Facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

e) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

f) Cuantos otros de índole específica fueran exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable, o de la intervención de Organismos Administrativos competentes en aspectos sectoriales de preceptiva aplicación.

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.

Artículo 53. OBRAS MENORES

1. Tendrán consideración de obras menores las que establece el Artículo 228 TRLS que por sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones de todas clases.

2. En ningún caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, los cierres de muro de fábrica de cualquier clase, las intervenciones en edificios declarados bienes de interés cultural y catalogados, los grandes movimientos de terrenos y la tala masiva de arbolado.

3. El Ayuntamiento hará pública una relación de actuaciones que tengan la consideración de obras menores, con el fin de orientar a los interesados.

4. El trámite seguido para las obras menores comprenderá: solicitud en el Registro General acompañando documentación por duplicado; informe de la Oficina Técnica; liquidación de Derechos Municipales; conformidad del Presidente de la Comisión y Visto Bueno del Secretario y Alcalde en la licencia.

Artículo 54. LICENCIAS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

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

a) Proyectos de instalaciones de actividades: 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, ampliación o 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 estas Normas, y de la reglamentación técnica que sea de aplicación, en especial el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP).

4. Para la concesión de licencias sobre actividades comprendidas en el referido RAMINP se precisará el informe previo favorable del organismo de la Administración del Principado 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 55. LICENCIAS DE OCUPACIÓN Y APERTURA

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

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación 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 primer apartado del párrafo anterior, la concesión de las licencias de ocupación requerirá la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

b) Cédula de habitabilidad u otro instrumento calificador que proceda en razón del uso residencial.

c) 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.

d) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de las servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección, aplicables a edificios o actividades cuando no constasen previamente.

e) Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

f) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

g) 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 reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen. La obtención de licencia de ocupación por transcurso de los plazos del silencio positivo, previsto en la legislación de régimen local, no alcanza a legitimar las obras o usos que sean contrarios al planeamiento y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia, en la forma que se establece en estas Normas al hablar del silencio.

5. 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 cláusula de la instalación o edificios afectados.

Sección 3. CONCESIÓN DE LICENCIAS

Artículo 56. LIMITACIONES A LA CONCESIÓN DE LICENCIAS SEGÚN LA CLASE DE SUELO

1. Como regla general, sólo podrán concederse licencias de edificación en parcelas sitas en Suelo Urbano (SU) cuando los terrenos adquieran la condición de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación con los requisitos previstos en los Artículos 197 del TRLS y 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanítica (RGU).

Sin embargo, podrán autorizarse en casos excepcionales construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y no contaminación quedaran suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones establecidas en el Artículo 14 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV) y 197 del TRLS.

2. En el Suelo Urbanizable (SUR), mientras no se aprueben los correspondientes Planes Parciales y se ejecuten o se garanticen las correspondientes obras de urbanización, sólo se concederán licencias relativas a infraestructuras del territorio o Sistemas Generales o aquellas de carácter provisional a que se refieren el Artículo 17 de la LRSV.

3. En el Suelo no Urbanizable (SNU) la concesión de licencias se sujetará al otorgamiento previo de la autorización de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA), en los supuestos establecidos en el artículo 131 del TRLS y conforme al procedimiento definido en el Artículo 58 de estas Normas y en el artículo 132 del citado Decreto.

Artículo 57. OBTENCIÓN DE LICENCIAS

1. Las solicitudes de licencia se resolverán con arreglo al procedimiento definido por el Artículo 9 del Reglamento de Obras y Servicios de las Corporaciones Locales (RCL) y Artículos 228 a 231 del TRLS. Consecuentemente, habrá de otorgarse o denegarse en el plazo de dos meses a contar desde la fecha en que la solicitud hubiera ingresado en el Registro General del Ayuntamiento, con la única excepción de las licencias para el ejercicio de actividades personales, parcelaciones, obras e instalaciones industriales menores y apertura de pequeños establecimientos para las que el plazo será de sólo un mes computado de idéntica forma.

2. El cómputo de estos plazos quedará suspendido en los supuestos siguientes:

a) Durante el período de días que tarde el interesado en atender cualquier requerimiento que por el Ayuntamiento se le haga para que complete datos o aporte documentos.

b) Cuando la solicitud presente deficiencias subsanables, durante el período que transcurre desde la notificación del requerimiento para la subsanación hasta que el interesado la haga efectiva. Este período no será superior a quince días.

c) Durante el período de días que medie entre la notificación del importe del depósito, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que procedan con arreglo a estas Normas y su efectiva constitución por el interesado.

d) Durante el período de días que transcurran desde la notificación de liquidación de las tasas municipales por concesión de licencias con carácter de depósito previo y el pago de los mismos por el interesado.

3. Las solicitudes de licencia irán acompañadas de la documentación exigible de acuerdo al Artículo 229 del TRLS y, en su caso, de Proyecto Técnico en las condiciones que allí se señalan.

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

5. En el Suelo no Urbanizable la tramitación tendrá en cuenta, además, lo dispuesto en el Artículo 131 y siguientes del TRLS.

Artículo 58. AUTORIZACIÓN PREVIA DE CONSTRUCCIÓN O IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

1. En el Suelo no Urbanizable, para solicitar la autorización previa al otorgamiento de la licencia municipal a que alude el punto 3 del Artículo 56 de estas Normas, se deberá presentar a través del Ayuntamiento, al menos, la siguiente documentación:

a) Instancia suscrita por la persona natural o jurídica solicitante de la autorización, con expresión del nombre y domicilio.

b) 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 de los compromisos de resolver y costear las posibles conexiones con los sistemas generales, abastecimiento, saneamiento, carreteras, etc.

c) Estudios complementarios de la incidencia ambiental que pueda derivarse, en su caso, de las construcciones o de la actividad que en ellas se pretenda realizar, con expresión de movimientos de tierras, deforestaciones, variación o afección a cursos o masas de aguas, emisiones contaminantes, previsión de residuos sólidos, impactos visuales próximos y lejanos, con estudios de perspectivas y fotografías que reflejen el área de influencia y cualquier otro impacto que sea susceptible de producirse.

d) Evaluación de Impacto Ambiental o Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental, si procediera de acuerdo a la legislación vigente o lo dispuesto en estas Normas.

e) Anteproyecto con el grado de definición suficiente, acompañando al mismo, obligatoriamente, una fotocopia del Catastro de Rústica, expresándose en ella la finca para la que se solicita autorización y las propiedades o edificaciones cercanas que representen algún tipo de vinculación o determinación con respecto al lugar que se solicite.

2. El contenido de la documentación citada se adecuará, en todo caso, a las características de edificación o uso que se pretenda realizar, pudiendo simplificarse en los supuestos a que se refieren los apartados siguientes.

a) Si se tratara de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, justificación de la declaración de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

b) Si se tratara de vivienda familiar, se aportarán los datos relativos a los terrenos, procedencia de los mismos y circunstancias que justifican la no existencia de riesgos de formación de núcleos de población, con arreglo a lo establecido en estas Normas.

c) Cuando se trate de construcciones agrarias no destinadas a vivienda, bastará la justificación somera de su necesidad y de su adecuación al medio, realizada en el seno del propio anteproyecto técnico requerido.

3. El Ayuntamiento, a la vista de la documentación presentada, informará la petición en relación con las determinaciones de las presentes Normas y, en caso de informe favorable, elevará el expediente a la CUOTA. En caso de informe desfavorable, el Ayuntamiento devolverá la solicitud declarando las razones que hubiera para ello, advirtiendo de la posibilidad del solicitante de elevar la solicitud a la CUOTA a través del propio Ayuntamiento.

Artículo 59. CONCESIÓN DE LICENCIAS POR SILENCIO ADMINISTRATIVO

1. Si transcurrieron los plazos fijados para el pronunciamiento sobre la solicitud de licencia, con la prórroga en el caso a que hubiera lugar, sin que se hubiera notificado resolución expresa, el peticionario podrá denunciar la mora a la CUOTA y si en el plazo de un mes no se le notifica acuerdo expreso quedará otorgada la licencia por silencio administrativo, estableciéndose a ese régimen general las excepciones que se detallan a continuación:

a) En el caso de licencias referentes a actividades en la vía pública, en bienes de dominio público o en bienes patrimoniales, si no se hubiera notificado resolución expresa se entenderá denegada la licencia.

b) En ningún caso se entenderá adquirida por silencio administrativo facultad alguna en contra de las prescripciones de la legislación vigente, de esta Normas o de las Ordenanzas, Planes y Proyectos que las desarrollen.

Sección 4. TRANSMISIÓN, MODIFICACIÓN, CADUCIDAD Y ANULACIÓN DE LICENCIAS

Artículo 60. TRANSMISIÓN DE LICENCIAS

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

Artículo 61. MODIFICACIÓN DE LICENCIAS

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

Artículo 62. CADUCIDAD DE LICENCIAS

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

a) Si no comenzaran las obras autorizadas en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de notificación del otorgamiento. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor por un nuevo periodo de seis meses.

b) Si una vez comenzadas, quedasen interrumpidas las obras por un período superior a tres meses, pudiéndose solicitar prórroga de tres meses por una sola vez y por causa justificada.

c) Las licencias presuntas por el transcurso del plazo de tres meses sin que el peticionario formule el requerimiento expreso al que se alude al tratar del silencio administrativo en el Artículo 59 de estas Normas.

Artículo 63. ANULACIÓN Y SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

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

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

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

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

Artículo 64. OBRAS REALIZADAS SIN LICENCIA U ORDEN DE EJECUCIÓN O SIN AJUSTARSE A LAS CONDICIONES DE ÉSTAS

1. Si el incumplimiento de las condiciones de una licencia de obras en curso, revistiere características de infracción urbanística grave presuntamente no legalizable, la suspensión se mantendrá en tanto se sustancie el correspondiente expediente sancionador que, de resultar positivo, dará lugar a la declaración de ineficacia de la licencia, sin perjuicio de la sanción que proceda. De no existir infracción urbanística grave, podrá declararse sin efecto la suspensión decretada, sin perjuicio que continúe el oportuno expediente sancionador.

2. En el supuesto de las obras abusivas contempladas en el último párrafo del Artículo 63 de estas Normas, así como en los restantes casos de actuaciones realizadas sin contar con la preceptiva licencia de obras u orden de ejecución, además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del ordenamiento jurídico y de la realidad física alterada, que se regulan en la legislación actual.

3. El interesado tendrá un plazo de dos meses contados desde la notificación de la suspensión para solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución. Caso de que dicha licencia fuera concedida abonará los gastos o indemnizaciones por los perjuicios que haya ocasionado y las sanciones a que hubiera lugar.

4. Transcurrido el plazo de dos meses sin que hubiera tomado las medidas correctoras adecuadas, se ordenará la inmediata demolición de todo lo hecho en un plazo que no excederá de un mes.

5. Todo ello sin perjuicio de las determinaciones del Artículo 238 y siguientes del TRLS.

Sección 5. ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN

Artículo 65. ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS

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

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

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

Sección 6. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 66. PUBLICIDAD

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

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

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

Artículo 67. CERTIFICADO URBANÍSTICO

1. En desarrollo de lo dispuesto en el Artículo 24 del TRLS, toda persona tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a un terreno o edificio. A estos efectos, los particulares podrán solicitar informes de aprovechamientos urbanísticos referidos a una finca concreta, presentando una solicitud en el Registro General del Ayuntamiento de Teverga. El Ayuntamiento evacuará la solicitud de información mediante la remisión al interesado de la cédula urbanística a que se refiere el Artículo 68 de estas Normas, si existiera. En caso contrario, expedirá certificados que será emitido por el Secretario General de la Corporación, previo informe de los Servicios Técnicos, y por Orden y con el Visto Bueno de la Alcaldía.

2. Conforme a lo establecido en el Artículo 24 del TRLS, los certificados urbanísticos se han de referir necesariamente a los datos siguientes, respecto de la finca de que se trate:

a) Si el suelo es urbano, urbanizable o no urbanizable.

b) El uso del suelo, la altura, el volumen y la situación de la edificación, la ocupación máxima de la parcela y el aprovechamiento del subsuelo.

c) Si el terreno tiene la condición de solar o no y, si procede, los servicios que son necesarios para alcanzarla.

d) El planeamiento a cuyas determinaciones está sujeta la finca, indicando, en su caso, si está en proceso de revisión o modificación, y los instrumentos de gestión aplicables, con expresión de la unidad de actuación o polígono en el que se encuentre, en su caso, incluida, así como del estado en que se halla su proceso de urbanización.

e) Si está afectada por trámites de suspensión del otorgamiento de licencias.

f) Si es posible obtener licencia ajustada a los parámetros de la letra b) anterior, condicionada, en su caso, a la ejecución simultánea de obras de urbanización.

g) Los compromisos a que hace referencia el artículo 21 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones.

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

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

Artículo 68. CÉDULA URBANÍSTICA

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

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

a) Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.

b) Instrumentos de planeamiento y gestión aplicables, indicando si alguno de ellos está en revisión o modificación y en tal caso, si se ha acordado la suspensión de licencias.

c) La clasificación del suelo y demás determinaciones urbanísticas significativas, en especial las referidas a sus condiciones de urbanización y edificación.

d) Si el terreno tiene condición de solar y, en caso negativo, que ac-tuaciones urbanísticas son necesarias para alcanzarla, en particu-lar en cuanto a los deberes urbanísticos exigibles.

CAPITULO 5. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Artículo 69. PRINCIPIOS GENERALES

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV) y 117 del TRLS, las facultades de la utilización urbanística del suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas Urbanísticas o cualquiera de los instrumentos de desarrollo de este PGO, con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

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

Sección 1. DEBERES DE USO Y CONSERVACIÓN

Artículo 70. DEBERES DE USO

1. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 19 de la LRSV y 142 del TRLS, los propietarios de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que resulten compatibles con el planea-miento urbanístico y las exigencias medioambientales y mantenerlos en condiciones de seguridad, salu-bridad y ornato públicos. La obligación anterior se hace extensiva, en lo que sea de aplicación, a los propietarios de carteles o instalaciones.

Artículo 71. CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN

1. Se consideran contenidas en el deber de conservación regulado en el Artículo 19 de la LRSV y 142 del TRLS:

a) Las obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, edificios, carteles e instalaciones de toda clase, en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad, y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos e instalaciones.

b) Las obras que devuelvan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquéllas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

Artículo 72. CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO

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

a) En urbanizaciones:

— El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de las redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

— En urbanizaciones particulares, correrá a cuenta de los propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y del resto de elementos que configuran la urbanización.

— En urbanizaciones de carácter público, en tanto la urbanización no sea recibida definitivamente por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquella.

b) En edificaciones:

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 73. CONSERVACIÓN DE SOLARES Y USO PROVISIONAL DE LOS MISMOS

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

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

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

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

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

a) De descanso y estancia de personas.

b) De recreo para la infancia.

c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

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

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

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

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

Sección 2. CONTROL DEL DEBER DE CONSERVACIÓN

Artículo 74. CONTROL DEL DEBER DE CONSERVACIÓN

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

2. La infracción por los propietarios de los deberes generales de conservación o de las obligaciones establecidas en al Artículo 19 de la LRSV y Artículo 241 del TRLS dará lugar a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística, en virtud de lo establecido en los Artículos 247 y siguientes de la TRLS.

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

Artículo 75. ÓRDENES DE EJECUCIÓN

1. De conformidad con el Artículo 19 de la LRSV y 233 del TRLS, cuando los propietarios de los inmuebles desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido.

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

(continúa)

a) Formulada la denuncia, los servicios técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:

— Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.

— Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.

— Determinación del plazo necesario para el comienzo de las obras, que estará en relación con el carácter de las mismas, el de ejecución a ritmo normal y estimación de su carácter urgente en su caso.

b) A la vista de dicho informe técnico, el Ayuntamiento, si así lo considera, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndole un plazo máximo de 10 días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.

c) A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución al Alcalde, para que si fuera procedente ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurridos los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción sustitutoria, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 76 de estas Normas.

d) La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos .

e) Si existiera peligro inminente se procederá conforme a la urgencia que el caso exige, a cuyos efectos la Alcaldía ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no cumpliere lo ordenado en el plazo que se señala, el Ayuntamiento procederá a la acción sustitutoria en las condiciones que se describen en el artículo 76 de estas Normas.

En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán por la propiedad en el plazo señalado, designando, en todo caso, al técnico responsable de su control, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica. Deberán asimismo especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras, cuyo control se llevará por el técnico designado por la propiedad o por el Ayuntamiento si la ejecución es sustitutoria.

3. Aún cuando no se derive de las presentes Normas ni de ninguno de los instrumentos de desarrollo del PGO, al amparo del Artículo 4 quáter de la LRDU y 109 del TRLS, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y con medianerías al descubierto.

b) Jardines o espacios libres visibles desde vía pública.

c) Cualquier otro supuesto encuadrable en los casos previstos en la legislación vigente.

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

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

Artículo 76. ACCIÓN SUSTITUTORIA POR EL AYUNTAMIENTO

1. De acuerdo al Artículo 301 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 (TRLS92) y 233 del TRLS, la infracción por los propietarios, las compañías suministradoras de teléfono, electricidad, gas, etc o las empresas anunciadoras de las obligaciones contenidas el deber de conservación podrá dar lugar a la ejecución de las obras por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio.

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

2. Para la acción sustitutoria se seguirá el trámite siguiente:

a) Notificada a los interesados, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 75 de estas Normas, la preceptiva Orden de Ejecución y comprobado su incumplimiento, los Servicios Técnicos emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas.

Para el caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.

b) A la vista de este informe, el Alcalde decretará la puesta en práctica de la ejecución sustitutoria. 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.

Simultáneamente, y como medida de cautela, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza la Ley de Régimen Jurídico y del Procedimiento Administrativo Común , que se considerará efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

Este Decreto se notificará al interesado con expresión de los recursos que procedan e indicación del lugar y plazo de ingreso en periodo voluntario, con la advertencia de que transcurrido dicho plazo se actuará por vía de apremio.

Asimismo, se procederá a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística.

Sección 3. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 77. DECLARACIÓN DE RUINA

1. Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos previstos en el Artículo 234 del TRLS.

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

a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición. Si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.

b) Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva respecto del resto, ordenando la demolición de esa parte.

c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes al mantenimiento de la seguridad, salubridad, y ornato público, y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

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

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

Artículo 78. RELACION CON LA ORDENACION Y HABITABILIDAD

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

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

Artículo 79. RUINA DE INMUEBLES CATALOGADOS Y OTROS ELEMENTOS DEL PATRIMONIO CULTURAL

1. Cuando se trate inmuebles catalogados o de otros elementos integrantes del Patrimonio Cultural del Principado de Asturias se estará a lo dispuesto en el Artículo 105 de estas Normas.

CAPITULO 6. NORMAS PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL

Sección 1. NORMAS GENERALES

Artículo 80. DEFINICION

1. El presente Capítulo de las Normas Urbanísticas tiene por objeto la protección, y defensa de los bienes inmuebles que por su interés arquitectónico, histórico, artístico, arqueológico, etnográfico, o de cualquier otra naturaleza, cultural, ambiental u otro, sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogables para su conservación, aún cuando no tengan relevancia suficiente para ser declarados Bienes de Interés Cultural o incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias. Explícitamente se consideran así todos los elementos relacionados en el Anexo 1 de estas Normas, que tiene el carácter de listado y no de Catálogo Urbanístico de protección en los términos definidos en el Artículo 27 de la Ley 1/2001 de Patrimonio Cultural del Principado de Asturias (LPC).

2. El objetivo de protección y conservación que se persigue se instrumenta mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación de aplicación a las intervenciones sobre los bienes identificados en este PGO, en tanto no sea aprobado el Catálogo Urbanístico.

3. La valoración y catalogación de edificios no ha podido tener en cuenta elementos de interés artístico, histórico o ambiental que puedan existir ocultos, por lo que sí estos elementos aparecieran en una demolición o reforma, el propietario del edificio está obligado a la inmediata paralización de las obras y a cursar comunicación a los Servicios Técnicos municipales.

Artículo 81. PROTECCIÓN PREVENTIVA DE BIENES

1. Conforme a la Disposición Transitoria Tercera de la LPC y con el objeto de establecer un régimen preventivo de protección, en tanto no se haya producido su inclusión individualizada en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias, quedan sometidos al mismo régimen de los bienes incluidos en éste los siguientes:

a) Las edificaciones y en general los inmuebles construidos con anterioridad al año 1800, incluyendo puentes y obras singulares de infraestructura, aunque su estado sea de ruina.

b) Las muestras más destacadas de la arquitectura y de la ingeniería moderna y contemporánea.

c) Las iglesias parroquiales, casas rectorales, ermitas, capillas, capillas de ánimas, cruceros, cruces y señales religiosas, erigidas con anterioridad al año 1900.

d) Los edificios de mercados y las salas de espectáculos construidos con anterioridad al año 1960.

e) Los espacios en que se presuma la existencia de restos arqueológicos significativos.

f) Los testimonios más reseñables de la historia industrial de la región.

g) Los hórreos, paneras y cabazos que constituyan muestras notables por su talla y decoración o características constructivas, por formar conjuntos o, en todo caso, ser de construcción anterior al año 1850. Asimismo, las construcciones tradicionales con cubierta vegetal, los conjuntos de abrigos de pastores y ganado con cubierta de piedra y los molinos e ingenios hidráulicos tradicionales.

h) Los escudos, emblemas, piedras heráldicas y cruces de término de factura anterior al año 1950.

i) Los instrumentos musicales, las inscripciones y los sellos grabados de factura anterior al año 1900.

j) Las bocaminas y castilletes anteriores a 1950.

2. Asimismo, conforme a lo dispuesto en la citada Disposición Transitoria Tercera de la LPC y mientras no se proceda a su estudio individualizado o a la aprobación del Catálogo Urbanístico de protección, se someten a protección preventiva, quedando acogidos al régimen de Protección Integral, tal y como se regula en los Artículos 96 a 98 de estas Normas, los elementos de interés etnográfico siguientes:

a) Hórreos, paneras y cabazos de construcción anterior a 1940 que conserven su fisonomía tradicional y su vinculación al entorno propio.

b) Edificaciones de cubierta vegetal.

c) Ferrerías antiguas, molinos, mazos y batanes.

d) Ermitas, capillas, capillas de ánimas, cruceros, cruces y señales piadosas de factura tradicional colocadas en lugares públicos.

e) Conjuntos de refugios de ganado y pastores de alta montaña.

f) Lagares antiguos de sidra y vino.

g) Lavaderos y fuentes de factura tradicional.

h) Puentes de piedra de factura tradicional.

i) Espacios dedicados a juegos tradicionales que conserven su propia fisonomía y estén contextualizados con su entorno.

3. Se aplicará en su respectivo nivel de protección, este mismo régimen preventivo de protección tanto a los elementos incluidos en el Anexo 5 de este Plan bajo la denominación de Relación de elementos protegidos, como a los ocultos señalados en el apartado 2 del anterior artículo.

4. Deberá entenderse que dicha protección preventiva afecta tanto al bien o elemento como a toda la parcela en la que se ubique.

5. Las intervenciones sobre cualquier bien de los anteriormente citados requerirán autorización del órgano competente en materia de Cultura del Principado de Asturias.

Artículo 81 BIS. TRAMITACIÓN

Artículo de nueva inclusión

1. En el caso de intervención sobre los ámbitos de las zonas o yacimientos arqueológicos, se requerirá autorización previa y expresa del órgano competente en la materia, de la Consejería de Educación y Cultura del Principado de Asturias, tal como se establece en la Sección Primera del Capítulo Cuarto de la LPC, que se aplicará para todas las actividades o proyectos que requieran el empleo de maquinaria pesada de cualquier tipo o supongan movimientos de tierra que vayan más allá del tradicional laboreo agrícola. A los efectos, se considera que incurren en ese supuesto los trabajos de apertura o mejora de pistas y cortafuegos, decapados y roturaciones forestales, creación de nuevos pastizales, etc.

2. A fin de salvaguardar el Camino de Santiago en cuanto bien de interés cultural, y conforme a la Resolucion de 6 de abril de 1994, se establece la delimitacion de un entorno de proteccion del Conjunto Historico del Camiino de Santiago, definido por una banda de 100 m. a cada lado de los distintos itinerarios rurales. En los itinerarios urbanos se reduce a las parcelas colindantes al camino.

3. La intervención sobre las parcelas de Protección Global (Grado A) y los elementos de Protección Integral (Grado 1), requerirán la autorización señalada en el apartado anterior.

4. Tal como establece el Artículo 50 de la LPC, no es preceptivo el informe señalado anteriormente, cuando haya sido aprobado previamente un Plan Especial de Protección u otro instrumento de planeamiento en los términos señalados en el Artículo 55 de la citada LPC.

Artículo 81 TER. PROYECTO TÉCNICO

Artículo de nueva inclusión

1. La realización de obras e intervenciones de conservación o restauración sobre cualquiera de las parcelas o elementos protegidos, sean o no Bienes de Interés Cultural precisará la elaboración de un proyecto técnico, con los contenidos mínimos establecidos en el Artículo 51 de la LPC.

2. Para lo relativo al Patrimonio arqueológico, se aplicarán las condiciones señaladas en la Sección Primera del Capítulo Cuarto de la LPC.

Artículo 82. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

Nota: se elimina este artículo, y su contenido se traslada al artículo 93.

Sección 2. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN URBANÍSTICA DE BIENES INMUEBLES

Subsección 2A. TIPOS POSIBLES DE OBRAS

Artículo 83. TIPOS DE OBRA

1. A los efectos de la regulación de las distintas actuaciones que se podrán autorizar según la Categoría en la que se haya incluido el elemento objeto de conservación, se establecen los siguientes tipos de obras:

a) De mantenimiento

b) De consolidación

c) De restauración

d) De rehabilitación

e) De reestructuración

f) De ampliación

g) De demolición

h) De reconstrucción

Artículo 84. OBRAS DE MANTENIMIENTO

1. 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, sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales, tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

2. 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 revocos de fachadas, la pintura interior, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Artículo 85. OBRAS DE CONSOLIDACIÓN

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

2. Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el Artículo anterior 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.

Artículo 86. OBRAS DE RESTAURACIÓN

1. Son obras de restauración aquéllas que pretenden la puesta en valor de un elemento catalogado 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 con las necesidades y usos a que sea destinado. Podrán incluir, así mismo, derribos parciales eliminando las partes que supongan una evidente degradación del elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.

2. Las aportaciones sucesivas de cada restauración deberán diferenciarse o documentarse, a efectos de investigación, de la obra original.

Artículo 87. OBRAS DE REHABILITACIÓN

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

2. Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones 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, incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes, adecuación de usos bajo cubierta actuales, modificación de patios interiores o huecos que no sean de fachadas, apertura de patios interiores y huecos de escalera que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados, y la ocupación de patios interiores, siempre que no altere las características que motivaron la protección del edificio.

Artículo 88. OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN

1. Son obras de reestructuración las que al objeto de adecuar el elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina, afectan a sus elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no afecte a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos, es decir, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates.

2. Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, de localización de los elementos de comunicación vertical u horizontal, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes. El caso extremo de obra de reestructuración sería el de vaciado del edificio, entendiendo por tal la demolición interior generalizada, con mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y sus remates.

Artículo 89. OBRAS DE AMPLIACIÓN

1. Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, sea mediante aumento de la ocupación en planta, incremento del número de plantas, aumento de altura de las existentes o aprovechamiento de espacios bajo-cubierta, hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por las Ordenanzas de la Zona de que se trate.

Artículo 90. OBRAS DE DEMOLICIÓN

1. 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 irrecuperable.

2. En el primer supuesto, las obras se regirán por lo establecido para las obras de Restauración, Rehabilitación o Reestructuración e irán precedidas de la obtención de la correspondiente licencia.

3. En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para bienes y personas, situación regulada en estas Normas, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia.

Artículo 90 BIS. OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN

Artículo de nueva inclusión

1. Las obras de reconstrucción sobre elementos protegidos responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

a) Cuando siendo totales o parciales se empleen partes originales.

b) Cuando se trata de la reproducción de volúmenes primitivos que se realicen a efectos de percepción de los valores culturales y la naturaleza de conjunto del bien o elemento, quedando suficientemente diferenciadas a fin de evitar errores de lectura e interpretación.

2. Con carácter general quedará prohibida la reconstrucción total o parcial de los elementos protegidos, excepto en los casos anteriormente señalados.

Artículo 91. OBRAS PREFERENTES Y NO PREFERENTES

1. Se consideran Obras Preferentes las definidas como tales en cada Categoría de Protección.

2. Esta consideración conllevará la exención de derechos de licencia municipal y de todos aquellos aspectos impositivos que el Ayuntamiento considere procedente. Asimismo, este tipo de obras serán las posibles de proponer prioritariamente para cualquier tipo de ayuda financiera que pueda existir.

Subsección 2B. ÁMBITOS DE PROTECCIÓN

Artículo 92. DEFINICION

1. A los efectos de este Plan General, se diferencian tres ámbitos de protección:

a) Protección de zonas o áreas arqueológicas.

b) Protección de parcelas.

c) Protección de elementos.

2. La relación de cada uno de ellos figura en el Anexo 5 y 6 de este Plan.

Artículo 93. PROTECCIÓN DE ZONAS O ESPACIOS ARQUEOLÓGICOS

1. Se consideran yacimientos protegidos al amparo de este Artículo, además de cualquier otro que pudiera localizarse, los relacionados en la Carta Arqueológica del concejo, señalados en los planos de este Plan General y que se detallan en el Anexo 6.

2. La existencia de yacimientos arqueológicos, aún cuando sea presunta, determinará la aplicación del régimen de protección preventiva aplicable a los bienes incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias, tal y como éste se desarrolla en Capítulo III del Título II de la LPC.

3. En cualquier caso, se requerirá informe previo del órgano competente en materia de Cultura del Principado de Asturias para todas las actividades o proyectos que requieran el empleo de maquinaria pesada de cualquier tipo o supongan movimientos de tierra que vayan más allá del tradicional laboreo agrícola. A los efectos, se considera que incurren en ese supuesto los trabajos de apertura o mejora de pistas y cortafuegos, decapados y roturaciones forestales, creación de nuevos pastizales, etc.

Artículo 94. PROTECCIÓN DE PARCELAS

1. Se aplica sobre parcelas que pueden considerarse bienes catalogables por valores intrínsecos relativos a la calidad de los cerramientos, del arbolado, de la jardinería o por constituir unidad inseparable del elemento o edificio que albergan.

2. A los efectos de estas PGO, se establecen dos Grados o Categorías de Protección:

a) Protección Global (Grado A). Sobre las parcelas así clasificadas, se autorizan exclusivamente las labores de mantenimiento consolidación, recuperación y restauración de los valores que contienen, de forma análoga a lo dispuesto en estas Normas para la Protección Integral de elementos.

Por ello, se prohíben expresamente las segregaciones y cualquier actuación que suponga aumento de la ocupación o del volumen edificado, o sobre los cerramientos, etc.

b) Protección Parcial (Grado B). Sobre las parcelas así clasificadas se deberán compatibilizar las labores de conservación de la vegetación, muros existentes, etc, con la posibilidad de construir nuevas edificaciones que estas Normas Urbanísticas le confieren.

Artículo 95. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS

1. A los efectos de estas PGO, se establecen tres Grados o Categorías de Protección:

a) Protección integral (Grado 1).

b) Protección Parcial (Grado 2).

c) Protección ambiental (Grado 3).

2. Los Grados de Protección a que se sujeta cada uno de los elementos protegidos existentes en el concejo de Teverga, se señalan en los Planos de Calificación del Suelo Urbano o Zonificación del Suelo no Urbanizable que acompañan a este PGO.

Subsección 2C. GRADO 1. PROTECCIÓN INTEGRAL

Artículo 96. DEFINICION

1. En esta categoría o grado se protege la totalidad de cada edificación en ella incluida, preservando, por tanto sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como

elemento del patrimonio edificado. Con carácter general se aplicará este grado sobre los siguientes bienes:

a) Los monumentos y agrupaciones declarados Bienes de Interés Cultural o con expediente de declaración incoado.

b) Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana, declarados Bienes de Interés Cultural o que tengan expediente de declaración incoado.

c) Espacios públicos que constituyan ámbitos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad del conjunto de la edificación y tradición.

d) Hórreos, paneras y cabazos de construcción anterior a 1940 que conserven su fisonomía tradicional y su vinculación al entorno propio.

e) Molinos hidráulicos e ingenios similares, incluyendo la maquinaria.

2. Así mismo, se aplicará este grado sobre los elementos listados expresamente en el Anexo 5 de este Plan.

Artículo 97. OBRAS REALIZABLES

1. Sin perjuicio de lo establecido en la LPC y la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español en lo relativo a los Bienes de Interés Cultural, se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado, dotándosele excepcionalmente del uso o usos que siendo compatibles con sus características y condiciones originales garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia, se permiten solamente con carácter general y preferente, sobre los bienes así catalogados, las obras cuyo fin sea la restauración y por lo tanto las de Consolidación y Mantenimiento, en los términos anteriormente definidos en estas Normas, 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.

2. Excepcionalmente se permitirán pequeñas actuaciones de rehabilitación, 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 del Principado de Asturias. Se consideran excepcionales, así mismo, en los bienes catalogados con este Grado de Protección, aquellas intervenciones que dentro de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas.

3. Se prohíben así mismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado: tendidos aéreos de redes eléctricas o de comunicaciones, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc.

4. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, 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.

5. Todas las obras que afecten a hórreos, paneras y cabazos de más de 100 años de antigüedad, así como a molinos u otros ingenios hidráulicos tradicionales, requerirán informe favorable previo del órgano competente en materia de Cultura del Principado de Asturias. Las obras admisibles serán las de Conservación y Restauración. Los traslados de hórreos, paneras o cabazos de más de 100 años, aunque se pretenda ubicarlos dentro de la misma parcela, requerirán informe favorable del mencionado órgano.

Artículo 98. USOS

1. La inclusión de un edificio en la Categoría de Protección Integral supone el mantenimiento de los usos actuales. Se autorizará el cambio de uso, asignándole aquellos usos que siendo compatibles con sus características y condiciones originales garanticen mejor su permanencia, y en los siguientes supuestos:

a) Cuando se trate de eliminar actividades molestas, que resultan claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio o cuando demostrasen ser inconvenientes para las actividades de su entorno.

b) Cuando las actividades existentes se califiquen de insalubres, nocivas o peligrosas de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP).

c) Cuando se trate de transformar usos residenciales privados en usos dotacionales privados o públicos.

d) Cuando se trate de la implantación de equipamientos públicos.

Subsección 2D. GRADO 2. PROTECCIÓN PARCIAL

Artículo 99. DEFINICION

1. Este Grado se aplica sobre aquellos elementos, edificios y agrupaciones que por su valor histórico o artístico, o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica, se protege su apariencia y se favorece la conservación de los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso u ocupación del espacio.

2. Se aplicará este grado sobre los elementos listados expresamente en el Anexo 5 de este Plan General.

Artículo 100. OBRAS REALIZABLES

1. Las obras a efectuar en los elementos sometidos a este Grado de Protección, serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

2. Se permiten con carácter general y preferente, las obras autorizadas para el Grado 1, así como las obras de Rehabilitación, con prohibición expresa de todas las demás.

3. Se consideran excepcionales en los bienes catalogados con este Grado de Protección, y en ningún caso serán preferentes, las obras de reestructuración, siempre que no afecten a las características originales de su envolvente exterior o a los elementos significativos. Esta excepcionalidad requerirá la autorización previa del órgano competente en la materia, de la Consejería de Educación y Cultura del Principado de Asturias, tal como se establece para los elementos de la Protección Integral.

4. Al igual que para los elementos catalogados en el Grado 1, para éstos se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalización y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos.

5. 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 1.

Artículo 101. USOS

1. La inclusión de un edificio en el Nivel de Protección Parcial supone el mantenimiento de los usos actuales. Se autorizará el cambio de uso en los siguientes supuestos:

a) Cuando las actividades existentes se califiquen de insalubres, nocivas o peligrosas de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP).

b) Para su adaptación a los usos permitidos para la Zona de Ordenanza que sea de aplicación al edificio en cuestión, asignándole aquellos que sean compatibles con sus características, condiciones originales o con las obras realizables según el artículo anterior.

c) Sólo podrá autorizarse el uso de garaje cuando el acondicionamiento del acceso no altere la composición original de la fachada.

Subsección 2E. GRADO 3. PROTECCIÓN AMBIENTAL

Artículo 102. DEFINICION

1. En este Grado se incluyen:

a) Edificios que, aislados o en conjunto, conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores.

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

Se trata de evitar sobre ellos actuaciones que pudieran atentar contra el ambiente y la calidad imperante en la zona, defendiendo la armónica integración de las intervenciones realizables sobre ellos, incluida la sustitución del edificio, con otros elementos existentes clasificados en las categorías o grados de protección Integral o Parcial.

2. Se aplicará este grado sobre los elementos listados expresamente en el Anexo 5 de este Plan.

Artículo 103. OBRAS REALIZABLES

1. Las obras que se realicen en los edificios, elementos o conjuntos afectados por este Grado de Protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

2. Sobre estos bienes inmuebles catalogados se permitirán las obras autorizadas en los grados anteriores y también las de reestructuración, así como las de ampliación que permiten agotar la superficie máxima edificable que las condiciones particulares de la Zona de Ordenanza en Suelo Urbano u otras condiciones del SNU, le asignan.

3. 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 así mismo orientarse al mantenimiento de los valores ambientales propios de este Grado.

Artículo 104. USOS

1. La asignación del Nivel de Protección Ambiental a un edificio permite el mantenimiento o cambio de los usos actuales, ajustándose a las condiciones particulares de la Zona de Ordenanza o Categoría de Suelo no Urbanizable sobre la que se sitúe el elemento catalogado.

Sección 3. DECLARACIÓN DE RUINA Y DERRIBO DE INMUEBLES CATALOGADOS

Artículo 105. DECLARACIÓN DE RUINA DE INMUEBLES CATALOGADOS

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

a) Situación de ruina física 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 declaración como Bien de Interés Cultural o a su inclusión en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias.

2. Las condiciones señaladas en el apartado anterior serán igualmente aplicables a lo elementos señalados como de Protección Integral (Grado 1) en el Anexo 5 de este Plan.

Artículo 106. DERRIBO Y REPARACIÓN DE EDIFICIOS CATALOGADOS

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

2. El incumplimiento por los propietarios del inmueble afectado de la orden de ejecución a que se refiere el apartado anterior, constituirá infracción urbanística y dará lugar a la adopción de las medidas previstas según la legalidad vigente.

3. El Ayuntamiento y/o, en su caso, la Consejería de Educación y Cultura ordenará la reparación de los daños causados ilícitamente mediante la adopción de las medidas de reconstrucción u otras que resulten precisas para recuperar el estado anterior del elemento, sin perjuicio de las sanciones que procedan.

TITULO II. NORMAS COMUNES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

Sección 1. SISTEMA VIARIO

Artículo 107. DIMENSIONES DE LAS CALZADAS

1. Las dimensiones de las calzadas serán las establecidas por los Servicios Técnicos Municipales, o de los organismos competentes de la Administración sobre la base de las intensidades de tránsito y del entorno por el que transcurre, utilizándose como referencia para el Suelo Urbano la siguiente clasificación del viario:

a) En las Zonas de Uso Característico Residencial.

— 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 5.50 m y 8 m entre alineaciones.

— En las zonas sobre suelo aún no consolidado, en las que la red viaria es de nueva creación, la calzada tendrá un ancho mínimo de 6 m y 10 m entre alineaciones.

— El radio mínimo del bordillo de separación entre acera y calzada, en el encuentro de vías, será de 6 m.

b) En las Zonas de Uso Característico Industrial.

— La calzada tendrá un ancho mínimo de 6 m y la separación entre alineaciones será de 12 m.

— El radio mínimo del bordillo de separación entre acera y calzada, en el encuentro de vías, será de 10 m.

Artículo 108. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS CALLES PARTICULARES

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

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

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

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

5. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco metros; en su final se proyectarán raquetas que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de veinte viviendas.

Artículo 109. PAVIMENTACIONES

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

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 de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente, pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso achaflanado del bordillo.

4. Las pavimentaciones se realizarán preferentemente en dos fases:

a) Primera Fase. Servirá para el periodo de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar constituido el pavimento por una sub-base y la base definitiva.

b) Segunda Fase. Se construirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la fase primera, siempre que no se aprecien deterioros importantes que obliguen a su reconstrucción.

Artículo 110. APARCAMIENTOS PÚBLICOS

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

a) Aparcamiento en línea: 2.20 m.

b) Aparcamiento en batería: 5.00 m.

c) Aparcamiento en espina: longitud equivalente en función del ángulo de inclinación.

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

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

Artículo 111. ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

1. Todas las obras de nueva edificación que se desarrollen, así como las que supongan modificación sustancial de lo existente, deberán atender a lo dispuesto en la Ley 5/1995 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras del Principado de Asturias así como a las determinaciones establecidas en el Decreto 37/2003 que desarrolla el Reglamento de la citada Ley .

Sección 2. ABASTECIMIENTO DE AGUAS

Artículo 112. CARACTERÍSTICAS DEL SUMINISTRO

1. Para cualquier edificación será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente para el uso al que se destine, bien sea procedente de una red municipal o particular existente o de manantial propio. En caso de presión insuficiente para la alimentación de los puntos de consumo situados más altos, se emplearán los elementos técnicos necesarios.

2. Deberán acompañarse igualmente del análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un organismo oficial, en el caso de captación no municipal.

3. A los efectos de estas Normas, son estándares mínimos, además de los anteriores, los establecidos en la Orden de 24 de noviembre de 1976 , en el Decreto 39/1998 del Principado de Asturias y en el resto de legislación vigente complementaria.

Artículo 113. CAUDALES MÍNIMOS

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

a) Agua potable para usos domésticos, con un mínimo de 200 l por habitante y día.

b) Agua para riegos, piscinas y otros usos, a tenor de las características de la ordenación.

2. En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 300 l. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por un factor de 1.7.

Artículo 114. REDES DE DISTRIBUCIÓN

1. 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 para hidrantes o bocas de incendio: 100 mm.

Sección 3. VERTIDOS Y SANEAMIENTO

Artículo 115. REDES DE EVACUACIÓN

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

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

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

a) Velocidad del agua a sección llena: 0.50-3.00 m/s.

b) Pozos de registro visitables en cambios de alineación y de rasante, así como en entronques de ramales y cada 50 m en alineaciones rectas.

c) Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 600 mm de diámetro y de hormigón armado para ovoides y secciones mayores o de PVC para cualquier diámetro.

d) La sección mínima admisible de tubo será de 200 mm.

e) Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

Artículo 116. CONDICIONES DE VERTIDO

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

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

a) Caudal del efluente

b) Sustancias químicas vertidas

c) Grado de depuración conseguido

d) Sistema de depuración empleado

e) Punto de vertido

f) Caudal mínimo de estiaje del cauce público en dicho punto

g) En caso de industria, su código conforme a la CNAE.

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

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

C = 1.5 x S Donde C es el caudal, en l/s, y S es la cuenca de vertido en ese punto, expresada en km^2.

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

DBO5 60 g/habitante

Sólidos en suspensión 90 g/habitante

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

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

a) Acomodo a los límites de toxicidad que señala el Artículo 17 del RAMINP.

b) Concentraciones máximas inferiores a las que se señalan a continuación:

Sólidos en suspensión 30 mg/l

DBO5 10 mg/l

pH 6 a 9

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

< 10 l/s 10-100 l/s 100-1000 l/s > 1000 l/s

DBO5 24 ppm 16 ppm 10 ppm 7 ppm

Sólidos en suspensión 48 ppm 32 ppm 20 ppm 14 ppm

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

Cmx = K x Caudal mínimo de estiaje Donde Cmx es la concentración máxima de vertido en ppm y K es la concentración máxima en ppm de cada contaminante señalada en el Artículo 17 del RAMINP

Caudal de vertido

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

Artículo 117. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS VERTIDOS INDUSTRIALES

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

Contaminante Concentración máxima

Cobre 1 mg/l

Cianuro 1-2 mg/l

Cromo 3 mg/l

Níquel 3 mg/l

Zinc 5 mg/l

Metales no férricos 10 mg/l

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

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

Artículo 118. FOSAS SÉPTICAS

1. En el Suelo no Urbanizable y en general en toda edificación residencial aislada, cuando el vertido sea de un volumen inferior a 10 m^2/día, podrá sustituirse la estación depuradora por una fosa séptica que vierta a zanjas o pozos filtrantes y cumpla las condiciones que se establecen en estas Normas.

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

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

a) La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 l/usuario cuando sólo viertan a ella aguas fecales y 500 l/usuario en otros usos.

b) Sobre la dimensión en altura que se precise, según lo anterior deberán añadirse:

— 10 cm en el fondo para depósito de cienos.

— 20 cm en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.

c) La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de 1 m², en todo caso con un espesor mínimo de 1 m.

d) No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas en el caso de las de obra de fábrica y 20 personas en las prefabricadas.

e) Si se emplea fábrica de ladrillo tendrá un espesor mínimo de pié y medio, cubierto el interior con un enlucido impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 cm de espesor.

f) Si se emplea hormigón en masa el espesor mínimo será de 25 cm, de 15 cm para hormigón armado in situ, y de 10 cm cuando se utilicen piezas prefabricadas.

g) Se admitirán soluciones comerciales prefabricadas o industriales debidamente homologadas.

h) La fosa distará como mínimo 5 m de los límites de la parcela, situándose en la parte más baja de la misma.

i) La distancia mínima entre una fosa y un pozo de captación será de 40 m si la fosa se encuentra a una cota superior al pozo y de 25 m en caso contrario. En cualquier caso, la distancia deberá justificarse de acuerdo con la permeabilidad del terreno.

Sección 4. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO

Artículo 119. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

1. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo a lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y el grado de electrificación que se desee para las viviendas, previéndose en los edificios las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT 010 y en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales . La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo a lo establecido en dichas Normas y, en 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 en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en Zonas de Suelo Urbano consolidado en aquellos casos en que por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc, que la dinámica urbana exija.

3. Las instalaciones eléctricas cumplirán lo establecido en los Reglamentos citados y las especificaciones de las compañías suministradoras.

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

Artículo 120. ALUMBRADO

1. El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana y potenciándola cuando sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de la iluminación se ajustará a los parámetros mínimos que se indican a continuación:

ZONA DE TRÁFICO RODADO ZONA DE PEATONES

Adecuado al conductor Exigencias de seguridad Exigencias de peatones

Iluminancia Recomendable: 30 lux

Admisible: 20 lux 12 lux 8 lux

Uniformidad 1:3 1:3 1:4

Deslumbramiento SCO SCO NCO

Tª. de color correlac. 4000 K 4000 K 4000 K

2. La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes ni para transitar ni por la producción de ruidos molestos.

3. Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas y en general la instalación se ajustará a los Reglamentos Electrotécnicos vigentes.

4. Las instalaciones de alumbrado público cuyo mantenimiento pase a ser municipal deberán de justificar una vida del material y equipos a instalar no inferior a 15 años, basándose en la calidad de los mismos.

Sección 5. PLANTACIONES

Artículo 121. PLANTACIONES

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

Sección 6. BASURAS

Artículo 122. BASURAS

1. Las zonas de nueva urbanización deberán prever un sistema de recogida de basuras, que sirva de apoyo a la organización del servicio municipal.

CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Sección 1. DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO

Artículo 123. INTERPRETACION

1. A los efectos de una correcta interpretación de estas Normas, cuantas veces se empleen los términos o conceptos definidos en los epígrafes siguientes, se estará al significado taxativo en ellos expresados.

Artículo 124. ALINEACIONES

1. Las Alineaciones contenidas en la documentación gráfica del presente PGO o de aquellos documentos que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada, y entre las superficies edificables y las que no lo son. Para el suelo no edificado, o en caso de sustitución de la edificación existente, las alineaciones serán las reflejadas en el plano correspondiente, entendidas como a continuación se detalla:

a) Alineaciones exteriores, también denominadas alineaciones oficiales de fachada, son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores a la manzana, como vías, calles y plazas. Únicamente se permitirá rebasar esta alineación oficial con balcones y miradores cuando su construcción esté autorizada por las correspondientes Ordenanzas. Cuando se trate de parcelas edificables con construcciones aisladas o sujetas a retranqueo, en el interior de las mismas, la alineación exterior corresponde a la posición del cerramiento o valla.

b) Ancho de calle. Se entiende por ancho de calle la separación entre las alineaciones exteriores que definen la misma. Cuando una de dichas alineaciones no exista por coincidir con zonas verdes o márgenes de río, a efectos de la determinación de altura de la edificación se entenderá aplicable la máxima señalada en estas Normas para cada Zona de Ordenanza.

c) En algunos casos la documentación gráfica podrá fijar alineaciones de fachada obligatorias, no existiendo tolerancia para separarse de ellas, o máximas, en cuyo caso el edificio podrá situar su fachada sobre la alineación o retranqueada de la misma, en parte o en toda su longitud.

d) Alineaciones interiores son las que fijan el límite entre la parcela susceptible de edificación y el espacio no edificable interior a la parcela o manzana, resultado de la aplicación del fondo máximo edificable.

Artículo 125. RASANTES

1. Rasantes son los perfiles longitudinales de las vías plazas o calles definidas en el planeamiento, que sirven como nivel a los efectos de medición de altura.

Artículo 126. RETRANQUEOS

1. Retranqueo a fachada, es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior y la línea de edificación, que debe quedar libre de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezcan otras condiciones.

2. Retranqueo a linderos, es el ancho de la faja de terreno comprendido entre los linderos de parcela, excepto el referido a la alineación exterior, y el resto de las líneas de edificación bien sean medianerías o fachadas.

Artículo 127. CHAFLÁN

1. Chaflán es el truncado de la intersección de dos alineaciones oficiales de fachada. Tendrán el carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las alineaciones oficiales de fachada, debiendo tener una dimensión comprendida entre 3 y 5 m.

2. Sin perjuicio de las alineaciones que se señalen en los planos, será obligatoria la construcción de chaflanes cuando se trate de la sustitución de edificios en los que ya existen. Así mismo, por razones de composición, los Servicios Técnicos Municipales podrán establecer la obligación de su construcción aún cuando no se fijen en los planos.

Artículo 128. FRENTE DE SOLAR

1. Frente de Solar es el lindero que coincidiendo con la alineación exterior de calle de cada parcela, proporciona a la misma el acceso principal.

2. Frente Mínimo, es la longitud mínima del frente de solar que determina el carácter de edificable o no de cada parcela.

3. En las zonas que se determine podrá fijarse un Frente Máximo de parcela, a efectos de que las edificaciones fraccionen su altura, volumen, apariencia y ritmos edificatorios.

Artículo 129. FONDO DE SOLAR

1. Fondo de Solar es la dimensión medida perpendicularmente en cada punto desde la alineación exterior o de calle hasta el lindero opuesto.

Artículo 130. FONDO EDIFICABLE

1. Fondo Edificable es la distancia medida desde la alineación exterior, dentro de la cual se puede edificar con arreglo a las Normas u Ordenanzas.

2. El Fondo Máximo Edificable es la dimensión máxima antes referida, establecida bien en las normas particulares de cada Zona, bien en la documentación gráfica que desarrolle este PGO. 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 131. PARCELA

1. Se considera Parcela a la superficie de terreno unitario desde el punto de vista de la propiedad que resulta del proceso de desarrollo urbano en la forma prevista por el planeamiento urbanístico.

2. Parcela Edificable, es la parte de parcela comprendida dentro de las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo, y en cuyo interior se materializan los derechos edificatorios siempre que se cumplan las otras condiciones fijadas en estas Normas. En ciertos casos, la documentación gráfica puede fijar el área dentro de la cual puede situarse la edificación, como limitación suplementaria a la aplicación de las demás condiciones particulares de cada Zona, lo que constituye un Área de Máximo Movimiento de la Edificación.

Artículo 132. SUPERFICIE OCUPADA

1. Superficie Ocupada es la definida por la proyección vertical, sobre un plano horizontal, de las líneas exteriores de la edificación sin incluir los vuelos autorizables o existentes.

2. Superficie máxima de ocupación u Ocupación Máxima es la superficie resultante de aplicar el máximo porcentaje fijado por la relación entre la superficie ocupada por la edificación y la de la manzana o parcela edificable. A efectos de su cómputo no contabilizarán aquellas construcciones bajo-rasante destinadas a garaje-aparcamiento.

3. Línea de Edificación es la que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical.

Artículo 133. SUPERFICIE LIBRE

1. Se entiende por Superficie Libre la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

2. Patio de Parcela o de Luces es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable y rodeado por la edificación principal.

3. Patio de Manzana es el espacio libre interior de las manzanas, definido y limitado por las alineaciones interiores. Los patios de manzana podrán destinarse a plazas y jardines interiores de propiedad y uso público o privado en comunidad de propietarios.

Artículo 134. SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA

1. Superficie Total Edificada es la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, por encima de la rasante de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, contabilizándose estas como la superficie cerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento.

Artículo 135. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

1. Coeficiente de Edificabilidad es el cociente entre la superficie máxima construible sobre rasante y la superficie de la parcela.

2. El coeficiente de edificabilidad podrá ser neto o bruto según se tome la superficie neta de la parcela, es decir, la definida por linderos laterales y la alineación exterior, o la superficie total de la actuación, incluyendo las áreas de cesión.

3. La Superficie Máxima Construible o Superficie Máxima Edificable, se determinará bien en función del coeficiente de edificabilidad fijado expresamente para cada Zona o, cuando éste no se fije, por la aplicación directa del resto de las condiciones máximas de la normativa, es decir, fondo edificable, superficie ocupada, altura, etc. En su determinación se incluirá la superficie de los cuerpos volados, cuando se permiten, computada al 100% si están cerrados por tres de sus lados y al 50% en el resto de los casos. No se incluye la superficie edificada bajo rasante, es decir, la construida en aquellas plantas, sótanos y semi-sótanos, cuya cota de techo se sitúa a una altura máxima de 1.20 m respecto de la rasante de acera o del terreno en contacto con la edificación, medido en cualquier punto de su perímetro.

4. En las zonas de vivienda colectiva no se computarán a efectos de edificabilidad los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas libres al acceso público.

Artículo 136. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

1. Altura Máxima de la Edificación es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada. 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. También se mide por el número de plantas que tiene la edificación por encima de la rasante, es decir, todas las construibles incluida la planta baja.

2. Por encima de la altura máxima solo se podrán elevar torreones de ascensor o de escaleras, petos de terraza y elementos técnicos de las instalaciones del edificio, con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado 45 grados, que se apoya en la arista superior del forjado de techo de la última planta.

Artículo 137. ALTURA LIBRE DE PLANTAS

1. Altura Libre de Plantas es la distancia entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente.

Artículo 138. EDIFICACIÓN DE PARCELA

1. Edificación de Parcela es toda construcción fija o desmontable, provisional o definitiva, sujeta a licencia municipal, que se ejecute en la parcela. Se divide en dos tipos: edificación principal y secundaria o auxiliar, pudiéndose éstas a su vez subdividirse en edificación sobre rasante o bajo rasante.

2. La Edificación Principal, es la comprendida entre las alineaciones exteriores o de calle, las alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo.

3. La Edificación Secundaria o Auxiliar, es la que ocupa parcialmente la superficie libre de la parcela, cuando esta ocupación viene autorizada por la Ordenanza de Zona correspondiente. Su altura no superará en ningún punto los 3 metros, respecto a la rasante del terreno tomada como referencia para la medición de la altura de la edificación principal.

Artículo 139. EDIFICACIÓN ABIERTA

1. Edificación Abierta es la edificación en bloques aislados o pareados, con o sin patios cerrados, que quedarán separados por espacios libres ajardinados.

Artículo 140. EDIFICACIÓN AGRUPADA O PAREADA

1. Se denomina Edificación Agrupada a la situada en la parcela independiente, en contigüidad con otra edificación, y Pareada cuando la agrupación está formada únicamente por dos edificios.

Artículo 141. EDIFICACIÓN EXENTA

1. Edificación Exenta es una edificación aislada con tratamiento o carácter singular.

Artículo 142. EDIFICACIÓN DE USO EXCLUSIVO

1. Edificación de Uso Exclusivo es aquella en la que todos sus locales están destinados a actividades comprendidas en el mismo uso.

Artículo 143. BALCONES, TERRAZAS, MIRADORES Y CUERPOS CERRADOS VOLADOS

1. Constituyen vuelos sobre la línea de edificación, a partir de la planta primera.

a) Los Balcones están formados por los vuelos, no cerrados por ninguno de sus lados, de los forjados a partir de la planta primera.

b) Las Terrazas son los vuelos o retranqueos respecto a la alineación exterior, no cerrados por más de tres de sus lados.

c) Los Miradores son los vuelos acristalados en toda su altura y perímetro.

d) Los Cuerpos Cerrados Volados son aquellos cuerpos de la edificación proyectados, total o parcialmente, fuera de la implantación del edificio.

Artículo 144. TOLDOS, MARQUESINAS, CORNISAS Y SALIENTES

1. Son los elementos constructivos que, sobresaliendo de la alineación exterior, sirven tanto para proteger de los elementos naturales como para realzar y significar accesos, huecos o impostas de fachadas, atraer la atención o proporcionar seguridad.

Sección 2. CONDICIONES HIGIÉNICAS, DE SEGURIDAD Y DE CALIDAD AMBIENTAL

Artículo 145. CONDICIONES GENERALES

1. Con objeto de regular la convivencia ciudadana y evitar molestias recíprocas entre el vecindario, y con independencia de lo ya expuesto anteriormente, quedan sometidos al acto de solicitud de licencia todas aquellas actividades sobre las que se presuma una eventual repercusión sobre terceros. Se incluye en esta obligación la instalación de climatizadores de aire, chimeneas de ventilación, actividades que produzcan ruidos, olores y vibraciones. A este respecto será de aplicación el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP) y sus instrucciones complementarias .

2. El Ayuntamiento mediante la aprobación de Ordenanzas específicas podrá desarrollar o modificar las condiciones señaladas en esta Sección de las Normas, debiéndose, no obstante, atender a cualquier norma o disposición de rango superior.

Artículo 146. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

1. Los titulares de focos emisores de contaminantes a la atmósfera, especialmente de instalaciones industriales, generadores de calor y vehículos de motor están obligados, de acuerdo con la Ley 38/1972 , a no sobrepasar los niveles de emisión que se establecen en el Decreto 833/1975 .

Artículo 147. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

1. Será de aplicación la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96: Condiciones de Protección de Incendios.

Artículo 148. AISLAMIENTOS

1. Serán de aplicación las Normas Básicas de la Edificación NBE.CT-79: Condiciones térmicas y NBE.CA-88: Condiciones acústicas.

Artículo 149. NIVELES SONOROS

1. En el Ambiente Exterior. Con excepción de los procedentes del tráfico, los ruidos producidos no rebasarán el nivel sonoro máximo de 55 dBA, de 7 a 22 horas, y de 45 dBA, entre las 22 y las 7 horas.

2. En el Ambiente Interior. El nivel sonoro máximo en el interior de las viviendas colindantes al local o actividad donde se genere el ruido no será superior a 30 dBA, de 7 a 22 horas, y de 28 dBA, entre las 22 y las 7 horas. Las actividades musicales privadas a desarrollar por profesionales o estudiantes de música en sus domicilios no podrá realizarse entre las 22 y las 8 horas y su duración no podrá exceder de dos horas diarias en el caso de que el nivel sonoro transmitido a colindantes sea superior a 30 dBA, no pudiendo superar en ningún caso los 45 dBA.

3. En cuanto a los ruidos procedentes del tráfico de vehículos, se cumplirán las condiciones y limitaciones establecidas en el Decreto 1439/1972 .

Artículo 150. VIBRACIONES

1. Los proyectos de aislamiento acústico y de vibraciones cumplirán las normas señaladas en el Decreto 99/1985 del Principado de Asturias .

2. Sin perjuicio de lo establecido en las normas señaladas en el apartado anterior, los valores máximos tolerables de vibraciones serán:

a) En la zona de máxima proximidad al elemento generador de vibraciones: 30 Pals.

b) En el límite del recinto en el que se encuentre ubicado el generador de vibraciones: 17 Pals.

c) Fuera de aquellos locales y en la vía pública: 5 Pals.

Artículo 151. VERTIDOS

1. A los efectos del control de vertido de aguas residuales a cauces públicos e instalaciones de evacuación y depuración regirá lo dispuesto en el Capítulo 1 de este Título referido a las Condiciones Generales de la Urbanización.

Sección 3. CONDICIONES GENERALES DE COMPOSICIÓN Y ESTÉTICAS

Artículo 152. COMPETENCIA

1. El Artículo 5 del TRLS, en su apartado 1n, reconoce como una de las facultades de la competencia urbanística concerniente al planeamiento, la de orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.

2. Por lo tanto, el fomento y defensa del conjunto estético corresponde al Ayuntamiento que, a través de las Ordenanzas del presente PGO, regula las características estéticas de las edificaciones, y ello en base a que la conservación de un medio ambiente urbano de calidad no ha de ser privilegio de determinadas áreas con valores histórico-artísticos preexistentes, sino que puede constituir una aspiración legítima de cualquier espacio en el que se desarrolle una actividad humana. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, pudiéndose referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio, como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos, en forma, calidad y color.

3. Las condiciones generales estéticas se definen con la suficiente precisión como para que la concesión de una licencia no quede sometida a la discrecionalidad que es ajena al acto reglado; no obstante, y para evitar una rigidez en la aplicación de la Ordenanza que, por otro lado podría dar lugar a respuestas miméticas, impidiendo aportaciones arquitectónicas de especial calidad, las Ordenanzas estéticas se aplicarán como criterio orientador salvo cuando se refieran a prohibiciones taxativas, que tendrán, entonces, carácter vinculante.

4. Sin perjuicio de lo especificado en el Capítulo 6 del Título I de estas Normas, que se refiere a la Protección del Patrimonio Cultural, y el Capítulo 2 del Título III, dedicado a las Condiciones Particulares de cada Zona de Ordenanza, se establecen las condiciones generales de composición y estéticas que se señalan en los Artículos siguientes.

Artículo 153. CONDICIONES GENERALES DE COMPOSICIÓN

1. Con carácter general las edificaciones de nueva planta y las resultantes de transformaciones de uso, reformas, etc, deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes en la zona de su emplazamiento, armonizando con estas sin que ello suponga la repetición mimética ya citada. Estas características se refieren a la tipología, longitud de fachadas, altura de plantas, modulación de huecos, relación entre las dimensiones de los huecos y las de los macizos que los separan, materiales y color de los revestimientos de fachadas, cuerpos salientes etc.

2. Los materiales se utilizarán en su auténtica expresividad sin falseamientos.

Artículo 154. PARAMENTOS EXTERIORES

1. 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, cuando a criterio de los Servicios Técnicos Municipales se prevea que permanecerán al descubierto durante un largo periodo de tiempo. Las medianerías resultantes de la distinta altura entre edificios colindantes se tratarán de igual forma.

Artículo 155. BALCONES, TERRAZAS, MIRADORES Y CUERPOS CERRADOS VOLADOS

1. Queda prohibida su construcción en planta baja y en edificios con frente a calle de ancho inferior a 6 m.

2. Su altura mínima sobre la rasante del terreno deberá ser superior a 3.40 m.

3. Cuando su autorización quede expresamente señalada en las Ordenanzas particulares de cada Zona, su construcción deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Todos ellos tendrán una separación mínima a los linderos laterales de la finca de 0.70 m, y nunca inferior a su vuelo.

b) Vuelo máximo:

	Ancho calle >6 m	Ancho calle >10 m
De los balcones	0.40 m	0.70 m
De las terrazas	0.80 m	1.20 m
De los miradores	0.80 m	1.00 m

c) En ningún caso podrán rebasar la mitad del ancho de la acera sobre la que se proyectan.

d) Los cuerpos cerrados volados, cuando rebasen la alineación de fachada cumplirán las mismas condiciones que las terrazas.

e) La profundidad máxima de las terrazas será de 2.00 m, a contar desde la línea exterior de la fachada o del vuelo del balcón o terraza, si existiera.

f) En los balcones, las protecciones no serán macizas, realizándose según el tipo tradicional de barrotes de madera o metálicos verticales, o antepechos metálicos calados.

g) En los miradores, no se autoriza la incorporación de persianas enrollables en sus cierres perimetrales. Si fuera necesario el oscurecimiento deberá resolverse mediante contraventanas o fraileros interiores, o bien situando cualquiera de los citados sobre el paramento de fachada.

h) En ningún caso se autoriza el vuelo del forjado en todo su espesor, debiendo presentar éste un canto máximo de 15 cm.

i) La longitud total de los cuerpos volados no superará el 50% de la suma de la longitud de cada planta en que el vuelo esté autorizado, es decir, excluida la planta baja. Dichos cuerpos volados podrán distribuirse sobre la superficie de la fachada según mejor convenga a efectos de su composición.

Artículo 156. TOLDOS, MARQUESINAS, CORNISAS Y SALIENTES

1. Son los elementos constructivos que, sobresaliendo de la alineación exterior, sirven tanto para proteger de los elementos naturales como para realzar y significar accesos, huecos o impostas de fachadas, atraer la atención o proporcionar seguridad.

Deberán en cualquier caso respetar el arbolado y otros elementos del mobiliario urbano.

2. Toldos. En cualquier punto la altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de 2.50 m, pudiéndose admitir elementos colgantes no rígidos de los mismos, que dejen libre una altura mínima de 2.30 m. El saliente máximo será inferior en 0.50 m al ancho de la acera.

3. Marquesinas. En cualquier punto la altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de 2.75 m y su saliente máximo será inferior en 0.50 m al ancho de la acera y no superior a 2.00 m. Cuando las marquesinas vuelen más de 1.00 m, deberán verter las aguas pluviales hacia el interior del edificio, no admitiéndose el vertido directo sobre la acera. No se autoriza su construcción sobre edificios sujetos a conservación en cualquiera de sus grados.

4. Cornisas y Aleros. El saliente máximo de una cornisa respecto de la alineación oficial no podrá superar los 40 cm en calles de menos de 6 m y 70 cm en calles de más de 6 m. En cualquier caso se permitirá sobresalir un máximo de 20 cm sobre los miradores. Las cornisas y aleros se construirán en prolongación del último forjado y/o apoyados sobre él, sin recrecidos verticales de las fachadas exteriores por encima del nivel del citado forjado.

5. Otros Salientes. Se autorizan elementos salientes en planta baja tales como zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, siempre que no sobresalgan más de 10 cm de la línea de fachada.

Artículo 157. CUBIERTAS

1. La cubrición de los edificios se realizará con faldones inclinados cuyo encuentro entre sí se resolverá mediante caballetes horizontales o limas, pero en ningún caso mediante paramentos verticales. Solamente se autorizará el empleo de cubiertas planas para la cubrición de aquellos cuerpos de edificación en planta baja no coincidentes con la ocupación de las plantas superiores o cuando así lo establezcan las Ordenanzas particulares de cada Zona.

2. La pendiente de cubierta estará comprendida entre el 30% y el 60%, integrando sin excesivas rupturas elementos como casetas de ascensor, escaleras y otros elementos técnicos de las instalaciones del edificio, que en cualquier caso deberán quedar inscritos dentro del plano de 45º de inclinación, trazado a partir de la arista superior del forjado de cubierta de la última planta.

3. Ningún faldón de cubierta superará en su cumbrera la altura de 4.50 m, medidos respecto del nivel superior del forjado de la última planta. Esta será así mismo la altura máxima de los elementos técnicos o casetones que emerjan por encima de las cubiertas planas.

4. En edificaciones de nueva planta se podrá autorizar el empleo de materiales que presenten texturas y tonos similares a los de la teja cerámica. En edificaciones tradicionales sometidas a obras de restauración, reforma o ampliación se emplearán exclusivamente ésta última.

Artículo 158. ELEMENTOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN EN CUBIERTAS

1. Por encima de la altura máxima no se permitirán otras construcciones que las destinadas a acoger instalaciones propias del edificio o trasteros. Cuando así lo establezcan las Ordenanzas particulares de cada Zona, podrá autorizarse el uso de vivienda en el espacio resultante bajo cubierta.

2. La iluminación y ventilación de los cuartos trasteros deberá realizarse a través de lucernarios practicados sobre el mismo plano inclinado de la cubierta.

3. En el caso de utilización como vivienda, se autoriza además de lucernarios, la construcción de buhardas, es decir, elementos sobresalientes de los planos inclinados de cubierta, que disponen de huecos verticales de iluminación y ventilación. Estos elementos deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Su frente vertical se retranqueará un mínimo de 2 m respecto del vuelo exterior de la cornisa o alero, y su altura no será superior a 1.50 m medida desde la intersección con el faldón de la cubierta. La longitud máxima del frente será de 2 m.

b) La separación mínima entre buhardas será de 2.50 m y la suma de sus frentes hacia una misma fachada no podrá superar el 30% de la longitud de esta.

Artículo 159. PUBLICIDAD EN LOS EDIFICIOS

1. Todo elemento publicitario situado fuera del espacio comercial definido por los huecos, escaparates o vitrinas de la planta baja de los edificios, estará sujeto a la concesión previa de licencia municipal.

2. Los anuncios o muestras luminosos sólo se autorizarán en planta baja. No podrán sobresalir del plano de fachada, más de 0.50 m. Cuando la Ordenanza de la Zona autorice la construcción de marquesinas, podrán colocarse sobre ellas los rótulos comerciales.

3. Deberán respetar el carácter del edificio en el que se instalen y el ambiente de la zona, empleando para ello formas y materiales adecuados tanto por su composición, textura o color.

4. Queda prohibida su instalación en plantas superiores o cubiertas, excepto en edificios industriales, exclusivos comerciales o de espectáculos, pudiendo en estos casos cubrir toda su coronación con una altura no superior a 0.80 m.

5. Sobre los edificios catalogados para su conservación, se prohíbe la instalación de rótulos luminosos, admitiéndose el empleo de rótulos opacos o de letras recortadas, iluminados exteriormente.

Artículo 160. TENDIDOS AÉREOS

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

Artículo 161. ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

1. Todas las obras de nueva edificación que se desarrollen, así como las que supongan modificación sustancial de lo existente, deberán atender a lo dispuesto en la Ley 5/1995 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras del Principado de Asturias .

Artículo 162. SERVIDUMBRES DE LUCES Y VISTAS

1. Para la servidumbre de luces y vistas que afecten a edificaciones colindantes será de aplicación lo establecido en los artículos 580 y siguientes del Código Civil vigente.

Sección 4. TRATAMIENTO DE SOLARES Y PARCELAS

Artículo 163. MOVIMIENTO DE TIERRAS

1. La adaptación de las edificaciones a la topografía del terreno puede suponer la realización de movimientos de tierras que deberán cumplir los siguientes condicionantes:

a) Se respetarán los niveles del terreno entre linderos con otras parcelas, excepto que se actúe de común acuerdo. Los taludes de transición entre el nivel del terreno en otras parcelas y el de la propia no podrán realizarse con pendientes superiores a 30º, y, en todo caso, se resolverá en terreno propio la circulación de aguas superficiales procedentes de la lluvia, si el movimiento de tierras alterara el régimen existente de circulación de esas aguas.

b) Ningún desmonte o terraplén tendrá una altura superior a 3 m.

c) Si fueran necesarias dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a 2 m y las pendientes que la morfología del terreno requiera para su natural consolidación, que en ningún caso serán superiores al 100%.

Artículo 164. CERRAMIENTO DE PARCELAS

1. Los cerramientos de parcela de nueva construcción, de fábricas vistas o para revestir, no superarán la altura de 1 m, completándose el resto de su altura con plantaciones vegetales. El empleo de elementos prefabricados de hormigón visto deberá justificarse en base a la calidad de acabado y diseño de los mismos.

Artículo 165. PLANTACIONES

1. Será obligatoria la plantación de árboles, arbustos o plantas tapizantes, de especies y porte adecuado, que contribuyan a la ocultación de todo tipo de muros de contención de tierras, realizados simultáneamente con la nueva edificación o existentes previamente en la parcela.

Dichas plantaciones se realizarán tanto en la base como en la coronación del muro. Cuando se hayan de realizar por la cara exterior del cerramiento de la parcela, en su frente al viario público, dicho cerramiento se retranqueará adicionalmente 0.5 m para permitir la plantación sin perjuicio del retranqueo mínimo establecido.

Artículo 166. REGULARIZACIÓN DE LÍMITES

1. Cuando el solar o parcela sobre el que se pretende edificar tenga un límite con otro aún sin edificar que forme un ángulo superior de 30º respecto a una línea perpendicular a la alineación de fachada, será obligatoria, previamente a la edificación, la regularización de linderos que resuelva dicha circunstancia.

CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES DE USO

Sección 1. USOS DEL SUELO

Artículo 167. USOS CARACTERÍSTICOS, POSIBLES O COMPATIBLES Y PROHIBIDOS

1. En todos los ámbitos en los que no está prohibida la coexistencia de dos o más usos de los que más adelante se definen, estos se calificarán de característicos, posibles o prohibidos según lo que se establece en los apartados siguientes:

a) Usos Característicos son los que predominan sobre los demás cualitativa y cuantitativamente constituyendo la característica del ámbito para el que se definen.

b) Usos Posibles son los que resultan admisibles en el ámbito considerado en las proporciones señaladas y nunca en proporción superior al Uso Característico, por no plantear problemas cualitativos de incompatibilidad con respecto a aquel.

c) Usos Prohibidos son los que no son compatibles con los Usos Característicos en el ámbito considerado.

Artículo 168. NIVELES DE DESAGREGACIÓN DE USOS

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

a) Usos Globales son los que caracterizan los sectores o unidades de planeamiento de orden general, incluyendo por lo tanto mezclas diversas de usos públicos y privados que deben pormenorizarse en el proceso de desarrollo urbano, definidos a nivel de normas urbanísticas generales.

b) Usos Pormenorizados son los que definen el uso de los terrenos o edificios concretos propios del nivel de Ordenanzas.

2. Los Usos Globales contienen varios Usos Pormenorizados. Tanto unos como otros se caracterizan a través de las especificaciones relativas a los distintos tipos de usos que los componen definidos anteriormente.

3. Las presentes Normas establecen los Usos Globales y los Pormenorizados del Suelo Urbano.

Artículo 169. USOS GLOBALES

1. Los Usos Globales que se consideran en las presentes Normas son los siguientes:

a) Residencial, en el cual la vivienda es el Uso Característico acompañado del equipamiento correspondiente a la unidad urbanística.

b) Industrial, en el cual la industria es el Uso Característico.

c) Terciario, que incluye usos de oficina, comercial y equipamientos privados.

d) Especial, en el que el Uso Característico es el correspondiente a las instituciones, equipamientos y servicios urbanos de abastecimiento, comunicaciones, etc.

e) Libre, caracterizado por la escasez o ausencia de edificaciones y que engloba parques, jardines, instalaciones deportivas, calles, etc.

Artículo 170. USOS PORMENORIZADOS

1. A efectos de la definición más precisa de las características de usos de las diferentes Zonas, los Usos Globales antes relacionados se subdividen en los siguientes Usos Pormenorizados.

a) Uso de vivienda

b) Uso comercial

c) Uso de oficinas

d) Uso de garaje-aparcamiento

e) Uso de industria

f) Uso servicios hoteleros

g) Uso sociocultural y de espectáculos

h) Uso de reunión y recreo

i) Uso educativo

j) Uso deportivo

k) Uso sanitario-asistencial

l) Uso religioso

Sección 2. USO DE VIVIENDA

Artículo 171. DEFINICION

1. Corresponden a este uso los edificios o parte de un edificio destinado a residencia familiar.

Artículo 172. CATEGORÍAS

a) Categoría 1ª: Vivienda unifamiliar, cuando está situada en parcela independiente, en edificio aislado, o agrupado a otros, pero con acceso independiente y exclusivo desde la vía pública

b) Categoría 2ª: Vivienda multifamiliar o colectiva, cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes

Artículo 173. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS DE VIVIENDA

1. A los proyectos y construcciones de edificios de nueva planta destinados a viviendas, tanto libres como de protección oficial, así como a los proyectos de rehabilitación les será de aplicación el Decreto 39/1998 del Principado de Asturias .

2. Asimismo, será de aplicación cualquier otra normativa estatal o regional vigente en el momento de la aprobación de este PGO, o promulgada durante la vigencia del mismo.

Artículo 174. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

1. Se establecerán 1.5 plazas de aparcamiento por vivienda de nueva planta, redondeando la fracción al entero superior. Dichas plazas deberán estar en el mismo edificio o en otro situado a menos de 300 m de la vivienda, para lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad la vinculación en proindiviso que afecta al edificio o a la vivienda respecto de las plazas que tiene asignadas, exigiendo el Ayuntamiento la acreditación de la inscripción en el Registro mencionado, como requisito imprescindible para la concesión de la licencia de primera ocupación de la edificación.

2. El Ayuntamiento podrá no exigir el cumplimiento de las condiciones señaladas en el apartado anterior, cuando se trate de edificios de menos de 500 m^2.

Sección 3. USO COMERCIAL

Artículo 175. DEFINICION

1. Es el que corresponde a locales de servicio al público destinado a la compra-venta al pormenor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE).

a) Alimentación

b) Vestido, calzado y tocado

c) Mobiliario, artículos de Viaje y guarnicionería

d) Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos farmacéuticos y combustibles

e) Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.

f) Papel y artes gráficas, material de oficinas, lotería

g) Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos de música

h) Varios (de regalo, efectos navales, etc.)

Artículo 176. CATEGORÍAS

a) Categoría 1ª: Locales comerciales de menos de 250 m^2.

b) Categoría 2ª: Locales comerciales de 250 a 500 m^2.

c) Categoría 3ª: Locales comerciales de 500 a 1500 m^2.

d) Categoría 4ª: Agrupaciones de locales comerciales en pasajes, galerías o mercados con una superficie total inferior a 2000 m^2.

e) Categoría 5ª: Locales industriales o de almacenamiento con venta mayorista o venta directa de la manufactura producida o almacenada en los mismos locales.

f) Categoría 6ª: Mercados públicos.

Artículo 177. SITUACIONES

a) Situación 1ª: Planta baja de edificios de viviendas.

b) Situación 2ª: Edificios de usos distintos al de vivienda.

c) Situación 3ª: Edificios exclusivos.

Artículo 178. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES COMERCIALES

1. Los locales de uso comercial, además de la legislación vigente, incluidos los índices actualizados de medidas correctoras de más frecuente uso de la Subcomisión de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales, en cuanto le fuera de aplicación, cumplirán las condiciones recogidas en los siguientes apartados:

a) En locales que únicamente dispongan de acceso a través de calles peatonales o rodadas de menos de 6 m de ancho, solamente se admite el Uso Comercial en Categoría 1ª.

b) Los edificios de la Categoría 6ª, Mercados públicos, serán objeto de construcción o concesión por parte del Ayuntamiento.

c) La zona destinada al público no podrá situarse en edificación bajo rasante, tener una superficie menor de 6 m^2, ni comunicación directa con ninguna vivienda, salvo en las excepciones previstas en estas Ordenanzas.

d) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, éstas deberán disponer de acceso y escaleras independientes de los locales comerciales de la planta baja, o de plantas superiores si se autorizase el uso comercial en ellas.

e) Salvo casos excepcionales que puedan ser apreciados como tales por los Servicios Técnicos Municipales, los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera ni portal si no es a través de un espacio intermedio con puerta de salida inalterable al fuego.

f) En edificios de nueva construcción, los almacenes y locales de servicio que se establezcan en edificación bajo rasante no podrán ser accesibles al público, ni independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad. Su altura libre mínima será de 2.50 metros.

g) Los comercios que se establezcan en planta baja o planta baja y primera tendrán su acceso directo por la vía pública y su altura libre mínima será de 3m en cualquiera de las plantas en las que se realice actividad comercial. No obstante, el Ayuntamiento podrá considerar situaciones de menos altura derivadas de la conservación de edificios y conjuntos protegidos. Se autorizan entreplantas que no podrán utilizar más del 50% de la superficie de la planta del local coincidente con la ocupación del resto de las plantas de la edificación. La altura libre por encima de la entreplanta no deberá ser inferior a 2.50 m, ni a 3 m por debajo.

h) El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales comerciales será de 1 m para la Categoría 1ª, y de 1.30 m para el resto.

i) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes cuartos de aseo mínimos:

— Por cada 200 m² o fracción, un inodoro y un lavabo, con ventilación. A partir de 200 m² y/o 10 empleados, se instalarán con independencia para hombres y mujeres, disponiendo de una zona que los separe del espacio propiamente comercial.

— Para el comercio encuadrado en la Rúbrica 648 del CNAE (supermercados, mercados, almacenes, galería de alimentación), se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.

— Los cuartos de aseo no tendrán comunicación directa con el local de venta ni vía pública.

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

k) La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

l) Los locales comerciales del ramo de la alimentación, por su peculiar naturaleza, podrán ser objeto de una normativa municipal específica que, en cualquier caso, observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Normas.

m) Los usos comerciales existentes en primitivos edificios de viviendas y que fueran disconformes con las presentes Normas, por cualquier motivo (uso, calificación del suelo, etc.), se mantendrán con carácter transitorio en tanto no sufran cambio de uso.

Artículo 179. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

1. Los locales de la Categoría 4ª, dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie cubierta de venta accesible al público.

Sección 4. USO DE OFICINAS

Artículo 180. DEFINICION

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

Artículo 181. CATEGORÍAS

a) Categoría 1ª: Oficinas profesionales de menos de 250 m².

b) Categoría 2ª: Locales de oficina de hasta 500 m².

c) Categoría 3ª: Locales de oficina de más de 500 m².

Artículo 182. SITUACIONES

a) Situación 1ª: Anexo a la vivienda

b) Situación 2ª: Cualquier planta de edificio con uso de vivienda.

c) Situación 3ª: Planta baja y primera de edificios de vivienda.

d) Situación 4ª: Edificios de uso distinto del de vivienda.

e) Situación 5ª: Edificios exclusivos.

Artículo 183. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES DE OFICINA

1. Los locales con uso de oficinas, además de la legislación vigente en cuanto le fuera de aplicación cumplirán las condiciones que se señalan a continuación:

a) Cuando se prevea un acceso de público superior a las 50 personas/día, la zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 8 m² y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes Ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.

b) En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, los locales de oficina de la Categoría 3ª, deberán disponer de acceso directo desde la vía pública o independiente del de dichas viviendas.

c) La altura libre mínima de los locales de oficina será de 2.50 m. En el caso de existir sótano, la altura libre mínima será de 2.50 m, debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio y sólo para uso de almacén y aseos, no computando su volumen a efectos del cálculo de la edificabilidad.

d) El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales de oficinas será de 1 m para las Categorías 1ª y 2ª y de 1.20 m para el resto.

e) Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes cuartos de aseo mínimos:

— Por cada 100 m² o fracción, un inodoro y un lavabo. A partir de 100 m², se instalarán con independencia para hombres y mujeres.

— Las cabinas de los inodoros no podrán tener comunicación directa con el espacio de trabajo.

— Para las oficinas encuadradas en la Rúbrica 648 del CNAE, se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.

f) Los usos de oficinas existentes en primitivos edificios de viviendas, disconformes con el presente PGO por cualquier motivo (uso, calificación del suelo, etc), se mantendrán con carácter transitorio en tanto no sufran cambio de titularidad. No se permitirán ampliaciones de los usos actuales que excedan la superficie máxima establecida.

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

Artículo 184. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

1. Los locales de oficina dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos. No obstante, se consideran excluidos de esta obligación aquellos locales de superficie igual o inferior a los 250 m². Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacios libres de edificación situados a menos de 100 m de los locales

Sección 5. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO

Subsección 5A. DEFINICION Y CLASIFICACIÓN

Artículo 185. DEFINICION

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

Artículo 186. CATEGORÍAS

a) Categoría 1ª: Anexo a vivienda unifamiliar (sótano o planta baja), para uso exclusivo de la misma.

b) Categoría 2ª: De superficie inferior a 600 m² y hasta 30 plazas.

c) Categoría 3ª: De 600 a 2000 m² de superficie y hasta 100 plazas.

Artículo 187. SITUACIONES

a) Situación 1ª: Anexo a la vivienda.

b) Situación 2ª: Planta semisótano o sótano de agrupaciones de viviendas unifamiliares.

c) Situación 3ª: Planta baja, semisótano o sótano de edificios de vivienda colectiva o destinados a otros usos.

d) Situación 4ª: Espacios libre de edificación.

e) Situación 5ª: Edificios exclusivos.

Subsección 5B. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES

Artículo 188. ACCESO DE VEHÍCULOS, VIAS INTERIORES Y PLAZAS DE APARCAMIENTO

1. El área de acceso al aparcamiento, vías interiores de circulación y áreas de aparcamiento estarán a lo dispuesto en el Artículo 2.3 del Decreto 39/1998.

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

3. Se prohíbe el establecimiento de garajes-aparcamiento individuales con vados permanentes para reservar el acceso directo desde la vía pública, inutilizando ésta a efectos de aparcamiento público. Salvo en el caso de viviendas unifamiliares, los accesos con vado permanente sólo serán posibles para el servicio de garajes de al menos 5 plazas.

4. En relación con lo anterior, se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamiento entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos. Les serán de aplicación las condiciones que resulten de la capacidad total equivalente.

Artículo 189. ACCESO DE PEATONES

1. Los garajes-aparcamiento hasta la Categoría 2ª (30 plazas) podrán utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivamente para los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de 5 m.

2. Para la Categoría 3ª, será obligatoria la existencia de accesos para peatones separados del acceso de vehículos y con un ancho mínimo de 1 m. El número y construcción de estos accesos cumplirá las especificaciones de la Norma CPI-96: Condiciones de protección contra incendios en los edificios.

Artículo 190. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

1. En lo relativo a condiciones de iluminación, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente. El modelo de aparatos y mecanismos eléctricos será tal que quede garantizada su idoneidad frente a la humedad y el fuego. Los locales cerrados dispondrán de bloques autónomos para el alumbrado de emergencia en número suficiente como para señalizar perfectamente los recorridos de evacuación de los locales.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 3.2.5 del Decreto 39/1998, la ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP), siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada 500 m^2 que, situado en los puntos más desfavorablemente ventilados, accione automáticamente dichas instalaciones.

La ventilación se hará por patios o chimeneas, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán 1 m la altura máxima permitida por las Ordenanzas Municipales. Dichas instalaciones se alejarán 15 m de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes y, si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de 2.50 m, debiendo estar protegidas horizontalmente en un radio de 2.50 m.

3. Se entiende por ventilación natural aquella en que existe 1 m^2 de sección en los huecos o conductos de aireación por cada 200 m^2 de superficie del local. Se entiende por ventilación forzada, aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de 6 renovaciones/hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan cuando menos dos bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de 15 m de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

Artículo 191. ASEOS

1. Los garajes-aparcamientos de la Categoría 3ª dispondrán de un inodoro con lavabo por cada planta de las que consten.

Artículo 192. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

1. En los locales destinados a garaje será obligatoria la instalación de sumideros sifónicos, así como cámara separadora de grasas. En caso de instalación de bombas, éstas comunicarán con una arqueta de rotura de carga.

Artículo 193. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

1. El proyecto estará a lo dispuesto en la NBE-CPI 96: Condiciones de protección contra incendios en los edificios y en las Ordenanzas Municipales.

2. Todos los elementos constructivos serán 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 dB, y estará desprovisto de huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Sólo podrá comunicarse con la escalera o ascensor del inmueble cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas de cierre automático.

Artículo 194. APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS INDUSTRIALES

1. En las Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª sólo se permitirá el acceso y estancia de vehículos ligeros hasta 1500 kg.

2. Las condiciones particulares de los aparcamientos de vehículos industriales de mayor capacidad, destinados al transporte de mercancías o de viajeros, estarán reguladas por las Ordenanzas municipales que al respecto se dicten.

Artículo 195. ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS

1. Como anejos a los garajes-aparcamientos se autorizan talleres de reparación de automóviles, siempre que su potencia instalada no sea superior a 3 CV. No obstante, se prohíben las reparaciones ruidosas, especialmente el trabajo de chapista y la prueba de motores, en todas las Situaciones. Para la instalación de dispositivos de carga de baterías se requerirá que el local esté aislado del resto del garaje y disponga de ventilación suficiente.

2. En el interior de los locales de garaje-aparcamiento, se prohíbe la instalación de estaciones de lavado y engrase y surtidores de gasolina.

Sección 6. USO DE INDUSTRIA

Subsección 6A. DEFINICION Y CLASIFICACIÓN

Artículo 196. DEFINICION

1. Se incluyen en este uso los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluido el envasado, transporte y distribución. Se incluyen también los "almacenes" comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, sin servicio de venta directa al público.

Artículo 197. CATEGORÍAS

a) Categoría 1ª: Artesanías y pequeñas industrias y talleres no molestos para las viviendas, de menos de 150 m^2 de superficie y 5 CV de potencia máxima.

b) Categoría 2ª: Pequeñas industrias y talleres de servicio de hasta 300 m^2 de superficie y 10 CV de potencia máxima.

c) Categoría 3ª: Industria incompatible con la vivienda.

d) Categoría 4ª: Almacén industrial.

Artículo 198. SITUACIONES

a) Situación 1ª: Planta baja de edificios de viviendas o anejos a vivienda unifamiliar.

b) Situación 2ª: Planta baja de edificios de vivienda colectiva o destinados a otros usos distintos del de vivienda.

c) Situación 3ª: Naves o edificios independientes.

d) Situación 4ª: Zonas o polígonos de Uso Característico industrial.

Subsección 6B. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES

Artículo 199. CALIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD

1. Para la clasificación de las actividades como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se estará a lo dispuesto en el RAMINP con respeto, en todo caso, a las presentes Normas.

Artículo 200. LONGITUD MÁXIMA DE LOS CUERPOS DE EDIFICACIÓN

1. El frente máximo edificado en naves o edificios independientes será de 80 m, que sólo podrán superarse excepcionalmente por necesidades del proceso de producción.

Artículo 201. ACCESOS Y APARCAMIENTO

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

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

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 cual tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza de turismo por cada 100 m^2 de nave, así como una plaza para vehículo industrial por cada 2000 m^2 de nave (o fracción) y un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras sobre la vía pública.

b) Los accesos deberán ubicarse en calles de anchura entre alineaciones no menor de 10 m.

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

Artículo 202. TRATAMIENTO DE LA PARCELA

1. Las parcelas en que se sitúen naves o edificios independientes de uso industrial deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Los cerramientos a los linderos se realizarán, preferentemente, con elementos vegetales de baja altura. Cuando sea necesario por motivos de seguridad, se permitirán cerramientos de otro tipo, siempre que no superen los 2 m de altura total, con una base maciza de 0.50 m, siendo el resto visualmente permeable.

b) Se ajardinará la parte de la parcela no ocupada por la edificación u otros elementos propios de la actividad.

Artículo 203. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

1. Los locales industriales en los que se sitúen puestos de trabajo fijos no podrán ubicarse en plantas sótano o carentes de iluminación natural, debiendo cumplir en cuanto a iluminación y ventilación, las condiciones señaladas para el uso de garaje-aparcamiento en el Artículo 190 de estas Normas.

Artículo 204. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

1. Cuando por necesidades del proceso de producción se supere el frente máximo edificado que se establece en el Artículo 200 de estas Normas, se crearán sectores de incendio estancos cada 80 m, de manera que ante una emergencia se garantice la accesibilidad y no propagación del fuego.

2. Serán de aplicación las medidas de protección contra incendio señaladas para el uso de garaje-aparcamiento en el Artículo 193 de estas Normas.

Artículo 205. RESIDUOS

1. Los residuos que por su naturaleza, una vez tratados, no sean susceptibles de vertido a la red de saneamiento, se almacenarán en contenedores cerrados, controlándose regularmente su estado de forma que se garantice su carácter estanco y diferenciando los de residuos especiales, semisólidos y líquidos.

2. No se admitirá la acumulación ni el vertido de residuos, escombros o desechos industriales en los espacios públicos no señalizados para ese fin, ni en los espacios libres de las parcelas. Deberán disponerse contenedores de recogida de residuos sólidos en todas y cada una de las parcelas, con capacidad suficiente para admitir los desechos producidos por cada empresa. Estos contenedores garantizarán la estanqueidad, estando correctamente etiquetados: tipo de residuo, composición, origen, cantidad y fecha, riesgos específicos, incompatibilidad con otros residuos.

Artículo 206. ACTIVIDADES EN EDIFICIOS CON OTROS USOS

1. En instalaciones industriales compatibles con otros usos, residenciales o no, que compartan su mismo edificio, se cumplirán las condiciones siguientes:

a) No se realizarán operaciones que precisen la fusión de metales o procesos electrolíticos que puedan desprender gases, vapores, humos, polvo o vahos, salvo que estos sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias tras la eliminación de su posible toxicidad.

b) La instalación de maquinaria será tal que no se originen vibraciones ni radiaciones ionizantes que se transmitan al exterior superando los parámetros máximos señalados en los Artículos 149 y 150 de estas Normas.

Sección 7. USO DE SERVICIOS HOTELEROS

Artículo 207. DEFINICION

1. Corresponde este uso a edificios, locales o instalaciones abiertos al público, temporalmente o de modo continuado, destinados a proporcionar hospedaje o residencia, mediante precio, a las personas que lo demanden con o sin prestación de otros servicios complementarios.

Artículo 208. MODALIDADES

1. Atendiendo a lo dispuesto en la Ley 7/2001 de Turismo del Principado de Asturias , se establecen las siguiente modalidades:

a) Modalidad 1: Establecimientos hoteleros: hoteles, hoteles-apartamento y pensiones.

b) Modalidad 2: Apartamentos turísticos

c) Modalidad 3: Alojamientos de turismo rural: hoteles rurales, casas de aldea, apartamentos rurales, etc.

d) Modalidad 4: Albergues turísticos.

e) Modalidad 5: Campamentos de turismo.

Artículo 209. NIVELES

1. A efectos de estas Normas, con independencia de cualquier otra que establezca la legislación sectorial vigente, se establece la siguiente clasificación:

a) Nivel 1: De hasta 10 dormitorios

b) Nivel 2: De 11 a 30 dormitorios

c) Nivel 3: De más de 30 dormitorios

Artículo 210. SITUACIONES

a) Situación 1ª: Edificios de vivienda.

b) Situación 2ª: Edificios de otro uso distinto al de vivienda.

c) Situación 3ª: Edificios independientes.

Artículo 211. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES HOTELEROS

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

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

Artículo 212. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

1. Se establecerá una plaza de aparcamiento por dormitorio o por cada 50 m^2 construidos o fracción. Dichas plazas podrán situarse en el mismo edificio o en espacio libre de edificación de la parcela vinculada al uso hotelero.

2. Las condiciones señaladas en el apartado anterior no serán exigibles para el Nivel 1.

Sección 8. USO SOCIO-CULTURAL Y DE ESPECTÁCULOS

Artículo 213. DEFINICION

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

Artículo 214. CATEGORÍAS

a) Categoría 1ª: Hasta 250 espectadores

b) Categoría 2ª: Entre 250 y 1000 espectadores

c) Categoría 3ª: Más de 1000 espectadores

d) Categoría 4ª: Establecimientos para espectáculos al aire libre

Artículo 215. SITUACIONES

a) Situación 1ª: Planta baja de edificios de vivienda

b) Situación 2ª: Edificios de otro uso distinto al de vivienda

c) Situación 3ª: Edificios independientes

d) Situación 4ª: Al aire libre

Artículo 216. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES DE ESPECTÁCULOS

1. Los edificios y locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones especificadas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (RGPEP) para los edificios y locales de aforo equivalente y cuantas otras condiciones determine la legislación sectorial vigente.

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

Artículo 217. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

1. Se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m^2 construidos o fracción. Dichas plazas podrán situarse en el mismo edificio o en los espacios libres de edificación de la parcela vinculada al uso socio-cultural y de espectáculos principal.

Sección 9. USO DE REUNIÓN Y RECREO

Artículo 218. DEFINICION

1. Comprende este uso los locales y espacios destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y el recreo: casinos, bingos, salas de fiestas, discotecas, restaurantes, cafés, bares, tabernas, kioscos, terrazas y similares.

Artículo 219. CATEGORÍAS

a) Categoría 1ª: Hasta 250 m^2.

b) Categoría 2ª: De 250 a 500 m^2.

c) Categoría 3ª: De 500 a 2000 m^2.

d) Categoría 4ª: Al aire libre.

Artículo 220. SITUACIONES

a) Situación 1ª: Planta baja de edificios de vivienda.

b) Situación 2ª: Edificios de otro uso distinto al de vivienda.

c) Situación 3ª: Edificios independientes.

d) Situación 4ª: Espacios libres de edificación.

Artículo 221. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES

1. Los edificios y locales destinados a este uso deberán cumplir las condiciones especificadas en el RGPEP para los edificios y locales de aforo equivalente y cuantas otras condiciones determine la legislación sectorial vigente.

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

3. Se prohíbe el establecimiento de este uso en plantas sótano y semisótano.

Artículo 222. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

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

Sección 10. USO EDUCATIVO

Artículo 223. DEFINICION

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

Artículo 224. CATEGORÍAS

a) Categoría 1ª: Centros académicos de menos de 50 alumnos.

b) Categoría 2ª: Centros académicos de más de 50 alumnos.

c) Categoría 3ª: Centros de educación infantil, Primaria, Secundaria, Formación Profesional, educación especial, o de investigación, oficiales o privados, museos, bibliotecas, etc.

Artículo 225. SITUACIONES

a) Situación 1ª: Planta baja y primera de edificios de vivienda.

b) Situación 2ª: Edificios de otro uso distinto al de vivienda.

c) Situación 3ª: Edificios independientes.

d) Situación 4ª: Al aire libre.

Artículo 226. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES

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

Artículo 227. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

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

Sección 11. USO DEPORTIVO

Artículo 228. DEFINICION

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

Artículo 229. CATEGORÍAS

a) Categoría 1ª: Deporte sin espectadores.

b) Categoría 2ª: Hasta 100 espectadores.

c) Categoría 3ª: Entre 100 y 500 espectadores.

d) Categoría 4ª: De más de 500 espectadores.

Artículo 230. SITUACIONES

a) Situación 1ª: Planta baja de edificios de vivienda.

b) Situación 2ª: Edificios de otro uso distinto al de vivienda.

c) Situación 3ª: Edificios independientes.

d) Situación 4ª: Al aire libre.

Artículo 231. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES

1. Cumplirán las condiciones fijadas por las disposiciones vigentes en materia de reglamentación deportiva, y para los de la Categoría 2ª, las condiciones fijadas en el RGPEP y sus criterios interpretativos recogidos en Circular del Ministerio del Interior de 11 de mayo de 1984 para los edificios y locales de aforo equivalente.

Artículo 232. CONDICIONES DE ACCESO

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

Artículo 233. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

1. En Categoría 3ª, en los edificios de nueva construcción se establecerá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² edificados, en planta sótano o en espacio libre de edificación dentro de la parcela vinculada al uso principal.

Sección 12. USO SANITARIO-ASISTENCIAL

Artículo 234. DEFINICION

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

Artículo 235. CATEGORÍAS

a) Categoría 1ª: Clínicas veterinarias de menos de 250 m² y sin internamiento de animales.

b) Categoría 2ª: Clínicas veterinarias de más de 250 m² o con internamiento de animales.

c) Categoría 3ª: Clínicas de medicina humana, de urgencia o de consulta externa, centros asistenciales sin internamiento.

d) Categoría 4ª: Hospitales, clínicas y otros establecimientos sanitario-asistenciales con internamiento.

Artículo 236. SITUACIONES

a) Situación 1ª: Planta baja y primera de edificios de vivienda.

b) Situación 2ª: Edificios de otro uso distinto al de vivienda.

c) Situación 3ª: Edificios independientes.

Artículo 237. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES

1. Cumplirán las condiciones que fija la legislación vigente y, en su caso, las aplicables al Uso de Oficinas.

Artículo 238. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

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

Sección 13. USO RELIGIOSO

Artículo 239. DEFINICION

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

Artículo 240. CATEGORÍAS

a) Categoría 1ª: Locales destinados exclusivamente al culto y reunión, sin residencia aneja

b) Categoría 2ª: Centros destinados al culto y reunión, con residencia aneja

Artículo 241. SITUACIONES

a) Situación 1ª: Planta baja de edificios de vivienda o de otro uso diferente al de vivienda.

b) Situación 2ª: Edificios independientes

Artículo 242. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES

1. Cumplirán las condiciones que emanen de la legislación vigente y en el caso de los locales de Categoría 2ª, las aplicables al Uso Hotelero. En todo caso se aplicará lo dispuesto para edificios de Uso Socio-Cultural y de espectáculos de aforo equivalente.

Artículo 243. CONDICIONES DE ACCESO

1. Quedan expresamente prohibidos aquellos locales de congregación cuyo acceso no se produzca directamente desde la vía pública o, en su defecto, desde espacios de idéntico uso directamente conectados con dicha vía pública.

Artículo 244. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

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

TITULO III. SUELO URBANO

CAPITULO 1. RÉGIMEN, GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

Sección 1. DEFINICION Y RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 245. DEFINICION Y RÉGIMEN JURÍDICO

1. Constituyen Suelo Urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación (PGO), de acuerdo con el Artículo 8 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV), y 113 del TRLS, incluye en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:

a) Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, cuando dichos servicios reúnan las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, y en particular cuando tengan la capacidad necesaria para soportar una utilización intensa del suelo, en los términos que reglamentariamente se establezcan.

b) No tendrán la consideración de suelo urbano los predios situados en núcleos rurales, aunque posean o lleguen a reunir los citados servicios urbanísticos en el grado o con las características propias de los asentamientos rurales, y los terrenos que no estén integrados en una malla urbana.

c) A los efectos de esta Normativa urbanística, se considera malla urbana la urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que pueda servirse el territorio, sin que esté por su situación completamente desligado del entramado urbanístico ya existente.

d) Los terrenos que, aún careciendo de alguno de los servicios citados, estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, en la forma que el PGO determine.

e) Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

f) Los servicios construidos en ejecución de un sector o unidad de actuación, las vías perimetrales de los núcleos urbanos, las vías de comunicación entre núcleos y las carreteras no servirán de soporte para la clasificación como urbanos de los terrenos adyacentes.

En cumplimiento a la determinación exigida en el Artículo 92 del Reglamento de Planeamiento (RP), se define como Suelo Urbano el delimitado expresamente en la documentación gráfica de este Plan.

2. El régimen jurídico del Suelo Urbano es el regulado en el Capítulo Segundo del Título IV del TRLS y concordantes de la LRSV.

Sección 2. GESTIÓN DEL SUELO URBANO

Artículo 246. DIVISIÓN DEL SUELO URBANO

1. Atendiendo a su posterior forma de gestión, en el Suelo Urbano se diferencian tres tipos de ordenación:

a) Suelo Urbano Consolidado ó de Aplicación Directa.

b) Suelo Urbano no Consolidado.

c) Suelo Urbano regulado según Planeamiento en Ejecución.

Esta división queda reflejada en los Planos de Clasificación del Suelo y Gestión de este PGO.

Artículo 247. SUELO URBANO CONSOLIDADO O DE APLICACIÓN DIRECTA

1. Lo constituyen aquellas zonas ya consolidadas, a priori no sujetas a ningún tipo de planeamiento previo para su desarrollo, ni incluidas en Polígonos ó Unidades de Actuación (UA). En estas zonas se da por consolidada su situación catastral y únicamente se llevarán a cabo operaciones aisladas de nueva construcción sobre solares vacantes, o de renovación o sustitución de la edificación existente.

2. Los terrenos incluidos en este tipo tienen la condición de solares y por lo tanto no es necesario otro requisito para la edificación que la obtención de la licencia correspondiente. Si la urbanización de estas zonas no alcanzara los niveles definidos en estas Normas Urbanísticas, será necesaria la redacción de un Proyecto de Urbanización que, en función de la importancia de las obras en él contenidas, podrá constituir un Anexo del Proyecto de Edificación y tramitarse simultáneamente o, por el contrario tramitarse, como documento independiente con arreglo a lo señalado en el Artículo 141 del RP.

3. La definición normativa que se debe cumplir en cada una de ellas, se establece en las Condiciones Particulares de cada Zona de Ordenanza recogidas en el Capítulo 2 de este Título.

4. En el Suelo Urbano de Aplicación Directa el aprovechamiento urbanístico del titular del terreno será el que resulte de la aplicación de las Normas Urbanísticas correspondientes a la Zona de Ordenanza en que se encuentre enclavado, de conformidad con el Artículo 118 del TRLS. A efectos del cumplimiento de la superficie de parcela mínima establecida en cada caso y del cómputo del aprovechamiento urbanístico, computará la superficie de los terrenos que se cedan para el ensanchamiento del viario.

5. Al objeto de facilitar la ejecución de la ordenación propuesta en este PGO, podrán llevarse a cabo actuaciones conjuntas mediante la agrupación de diversas parcelas o solares que, requiriendo o no la delimitación de una UA, se desarrollen a través de un Estudio de Detalle o un Proyecto de Obras unitario. La superficie total edificable en este caso será la resultante de sumar la que correspondería a cada parcela por separado.

Artículo 248. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

1. La ejecución del PGO en el Suelo Urbano no Consolidado requiere la previa delimitación de Unidades de Actuación, de modo que se garanticen los preceptos legales del justo reparto de beneficios y cargas, de cesión de los aprovechamientos que procedan a favor del Ayuntamiento y de la previa o simultánea realización de las obras de urbanización, etc.

2. En el presente PGO se dan dos situaciones o tipos de Suelo Urbano no Consolidado:

a) Áreas con delimitación de UA que se rigen por las especificaciones de su ficha.

Son ámbitos para los que se prevé un desarrollo a corto plazo que estimula el estudio pormenorizado que reflejan las fichas individuales recogidas en el Anexo 1 de estas Normas Urbanísticas.

b) Áreas ordenadas en su conjunto, pero aún no divididas en UA de cara a su ejecución. Se incluyen aquí aquellos terrenos en los que para llevar a cabo la ordenación propuesta en este PGO serán precisas operaciones previas de reparcelación, de ordenación del volumen edificable, etc.

Artículo 249. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

1. Condiciones de Aprovechamiento Urbanístico: Tanto las condiciones relativas al aprovechamiento urbanístico, como las específicas de su ordenación quedan establecidas de forma pormenorizada en las fichas individuales recogidas en el Anexo 1 de estas Normas Urbanísticas.

2. Otras Condiciones:

a) Cada ámbito de Suelo Urbano no Consolidado, constituye en su conjunto un área de gestión, a efectos de la obtención de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita destinado a espacios libres y equipamientos públicos.

b) Delimitación de las unidades de Actuación:

La determinación y delimitación de las unidades de Actuación se ajustará al procedimiento señalado en el Artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanítica (RGU).

Se podrán delimitar UA de ámbito discontinuo al objeto de facilitar la obtención de los terrenos de cesión obligatoria al Ayuntamiento y la equidistribución del resto de las cargas y de los beneficios de la actuación.

El Ayuntamiento podrá establecer un orden de prioridad de unas UA respecto de otras, siempre que se garantice la ejecución de los sistemas viarios y redes de servicios públicos necesarios aún cuando excedan de los necesarios para el servicio del ámbito de la UA en la que actúa.

c) Gestión de las Unidades de Actuación:

Se ajustará a lo señalado en el siguiente artículo de estas Normas Urbanísticas, así como a las especificaciones del RGU.

Las UA serán objeto de gestión y desarrollo único, para lo que será preceptiva la redacción y aprobación previa de un Estudio de Detalle que ordenará el volumen edificable respetando los trazados viarios señalados en los Planos de Calificación de este PGO.

Los trazados viarios que figuran en los Planos de Calificación del Suelo se consideran estructurantes y por lo tanto vinculantes a los efectos de las determinaciones de los Estudios de Detalle, que podrán completar, en su caso, con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a las nuevas edificaciones.

Artículo 250. REGULACIÓN SEGÚN ESPECIFICACIONES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

1. La delimitación de Unidades de Actuación se basa en la consecución de distintos objetivos, que no obstante pueden resumirse en:

a) Ordenación de Zonas del Suelo Urbano aún no totalmente consolidado y en algunos casos carente de los servicios que definen a un solar, en las que es preciso la ordenación de volúmenes, efectuar reparcelaciones, fijar alineaciones, etc.

b) Recualificación de áreas urbanas que cambian de uso o destino.

c) Obtención de suelos públicos para viales y/o equipamientos.

2. A efectos de la gestión, cada Unidad de Actuación constituye un área de gestión individualizada o independiente, que salvo en los casos especificados en su ficha, requerirá la aprobación previa de un Estudio de Detalle.

No obstante una vez aprobado éste Estudio de Detalle y resuelto el reparto de beneficios y cargas, se podrá ejecutar la UA mediante distintos Proyectos de Obra siempre que se cumplan las demás determinaciones de estas Normas Urbanísticas.

3. En el Anexo 1 de estas Normas Urbanísticas se incluyen las fichas individuales de cada Unidad de Actuación, en las que además de delimitar su ámbito se establecen las condiciones particulares para su desarrollo y gestión previa a la concesión de la licencia de edificación. Para aspectos no definidos en las fichas se aplicarán las condiciones de la Zona de Ordenanza a cuyo ámbito pertenezca el de la UA.

4. Cuando la ejecución de la UA implica deberes de cesión, equidistribución de derechos y cargas, urbanización, etc, se entenderán suspendidas las licencias de parcelación y edificación dentro de su ámbito.

5. Las Unidades de Actuación se desarrollarán por el sistema de actuación señalado en su ficha correspondiente, que podrá ser por compensación, cooperación o expropiación.

Cuando se hubiese fijado un sistema de gestión privada y hubieran transcurrido los plazos legalmente establecidos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, sin que dicho cumplimiento se hubiera producido, el Ayuntamiento podrá ordenar el cambio en el mismo, de forma que se asegure el cumplimiento de las previsiones del PGO, con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

6. Podrán modificarse las UA delimitadas siempre que se garantice la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados de las condi-

ciones específicas de su ficha. La modificación no podrá alterar el aprovechamiento medio establecido.

El procedimiento para la modificación será el establecido en el Artículo 38 del RGU.

7. El aprovechamiento medio de la UA se aplicará al ámbito bruto de la misma. Cuando en dicho ámbito se hubieran incluido espacios libres, caminos, etc, la superficie edificable correspondiente a los mismos, como consecuencia de aplicar el aprovechamiento medio citado, se materializará sobre parcelas que serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, que no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en que se localice ese aprovechamiento.

8. Corresponderá a los propietarios el 90% del aprovechamiento medio. El aprovechamiento restante corresponde a la Administración urbanística actuante, que no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en que se localice ese aprovechamiento. No obstante, los propietarios y la Administración podrán llegar a un acuerdo para que aquéllos adquieran mediante convenio el aprovechamiento urbanístico restante, sustituyéndolo por su equivalente en metálico en los supuestos en que dicho aprovechamiento no sea susceptible de ejecución individualizada, tal como señala el Artículo 119 del TRLS. Asimismo, el propietario tendrá derecho de adquisición preferente si la Administración urbanística decidiera enajenar el aprovechamiento urbanístico que le corresponde.

9. En determinados casos señalados en las fichas, la ordenación propuesta en UA puede tener la consideración de operación o actuación de reforma interior, correspondiendo a los propietarios de los terrenos afectados el 100% del aprovechamiento medio.

10. Los propietarios de los terrenos incluidos en cada UA deberán efectuar las cesiones gratuitas de los terrenos que corresponda en cada caso y costear la urbanización de los mismos, tal como establece el Artículo 119 del TRLS. Salvo en los casos excepcionales en que así se haga constar en la ficha correspondiente, la urbanización a cargo de los propietarios afectará a la totalidad del suelo cedido.

Artículo 251. SUELO URBANO REGULADO SEGÚN PLANEAMIENTO EN EJECUCIÓN

1. Se refiere a aquellas áreas del Suelo Urbano para las cuales durante el periodo de vigencia de las anteriores Normas Urbanísticas se han redactado y aprobado definitivamente, o están en curso de tramitación que culminará antes de la aprobación definitiva de este Plan, los instrumentos de planeamiento (Planes Especiales y Estudios de Detalle) necesarios para su desarrollo. En sus respectivos ámbitos regirán las especificaciones de dichos planeamientos.

Es el caso del Estudio de Detalle aprobado el 8 de octubre de 1979 para un ámbito situado sobre la margen izquierda del río Valdesampedro, señalado en el Plano de Calificación del Suelo-Zonas De Ordenanza, como zona regulada según planeamiento en ejecución. Para todo aquello no específicamente regulado en el citado Estudio de Detalle, será de aplicación lo establecido en el presente PGO para la Zona de Ordenanza de Residencial Colectivo (Artículo 273 y siguientes de estas Normas Urbanísticas).

Sección 3. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Artículo 252. PLANES ESPECIALES

1. Se redactarán Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) para aquéllos ámbitos cuya reordenación esté prevista por este PGO; así como cuando la reordenación se juzgue conveniente, aún cuando no esté prevista, mientras no contradiga las determinaciones del PGO. En el primer caso, respetando o reajustando si fuera necesario, los ámbitos señalados en el PGO. En el segundo caso, delimitando el ámbito que su finalidad exija. Los PERI se ajustarán a lo dispuesto en el Artículo 69 del TRLS y 83 y siguientes del RP.

2. Cuando en función del estado de desarrollo del área afectada o de la entidad de la actuación, sea necesaria o conveniente la previsión de zonas verdes, espacios libres y /o equipamientos, será obligatoria la redacción y aprobación de un Plan Especial comprensivo de los extremos aludidos.

3. Así mismo podrán redactarse Planes Especiales con las finalidades, determinaciones y documentos señalados en el Artículo 67 del TRLS y 76 a 87 del RP.

Artículo 253. ESTUDIOS DE DETALLE

1. Cuando, en función del estado de desarrollo del área afectada, sea necesario, para toda o para parte de la misma, completar la previsión general sobre alineaciones, rasantes y distribución de volúmenes, o completar el sistema viario definido en este PGO con vías interiores para proporcionar acceso a los edificios, será obligatoria la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle comprensivo de los extremos aludidos. Esta obligación se entenderá aplicable en todo caso, cuando de la entidad de la intervención o de las características de la Ordenanza de aplicación se pudiera deducir más de una alternativa volumétrica que afectase significativamente a la ordenación del entorno. En este caso el Estudio de Detalle tomará como ámbito la superficie completa del entorno afectado por la intervención.

2. Esta figura de planeamiento es la que más frecuentemente se establece para el desarrollo de las Unidades de Actuación. Sin embargo podrá obviarse su tramitación siempre que los proyectos de edificación respeten estrictamente la ordenación de volumen propuesta por este PGO, en sus correspondientes fichas.

3. Los estudios de detalle se redactarán con las finalidades y documentos señalados en el Artículo 70 del TRLS y 65 y 66 del RP.

Sección 4. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 254. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

1. Las figuras de planeamiento anteriormente descritas se ejecutarán a través del correspondiente Proyecto de Urbanización (PU) del ámbito de la actuación. La finalidad del PU será la de materializar las determinaciones del PGO o cualquier otro Plan que ejecutan, mediante la construcción de los elementos en él previstos.

2. Los PU podrán ser también promovidos para la adecuación o mejora del espacio público sin otro requisito que la decisión municipal, siempre que no se modifiquen las disposiciones del PGO para el Suelo Urbano: alineaciones, rasantes, usos, etc.

3. En ningún caso un Proyecto de Urbanización podrá contener determinaciones que afecten al régimen del suelo o de la edificación. Los PU serán obligatorios en casos que contemplen desarrollos de áreas completas de carácter público que hayan de ser cedidas al Ayuntamiento, normalmente vinculadas a los Planes Especiales de Reforma Interior, sin perjuicio de que puedan ser también exigidos en determinados Estudios de Detalle.

Artículo 255. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

1. Los Proyectos de Urbanización, tanto si son redactados por los particulares, como por el Ayuntamiento u otros Organismos Públicos, deberán atenerse a las especificaciones técnicas que dicten los Servicios Técnicos Municipales. El incumplimiento de estas especificaciones será motivo suficiente para determinar la suspensión de la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento.

Artículo 256. ÁMBITO

1. Los Proyectos de Urbanización desarrollarán los ámbitos completos previstos en los Planes.

2. El Proyecto de Urbanización no es un instrumento de planeamiento sino un documento apto para la ejecución de obras; en consecuencia se estará en todo a lo dispuesto para este tipo de proyectos en el RP, teniendo muy en cuenta que el Proyecto de Urbanización deberá detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que pueda ser ejecutado por técnico distinto del autor del proyecto.

Artículo 257. ATRIBUCIONES

1. El Proyecto de Urbanización podrá, en cualquier caso, efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si, de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse, se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso de que las modificaciones afectaran en alguna medida a las previsiones del planeamiento (alineaciones, ordenación, régimen de suelo, imposibilidad de construir las previsiones del planeamiento por medios normales, etc.), se tramitará simultáneamente con el Proyecto de Urbanización la correspondiente modificación de la figura de planeamiento afectada.

Artículo 258. CONTENIDO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

1. El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones precisas para las redes y servicios que se enumeran a continuación, en la medida en que para cada tipo de proyecto se exija la totalidad de las redes y servicios o sólo parte de ellas:

a) Movimiento de tierras.

b) Pavimentación de calzadas, itinerarios peatonales y ciclables, y cualesquiera de los espacios que este PGO fije en su documentación gráfica que hayan de ser utilizados por el público.

c) Red de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

d) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.

e) Red de distribución de energía eléctrica.

f) Red de alumbrado público.

g) Jardinería de los espacios públicos.

h) Elementos de mobiliario urbano que se consideran necesarios (bancos, fuentes, papeleras).

i) Señalización vial.

j) Cualesquiera otros elementos o redes que se juzguen imprescindibles.

CAPITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA DE ORDENANZA

Artículo 259. INSTRUMENTOS DE LA ORDENACIÓN

1. Cada una de las zonas edificables, o susceptibles de llegar a serlo mediante la ejecución del planeamiento, está ordenada por los siguientes instrumentos:

a) Definición Gráfica: Los planos de escala 1/1000 y 1/2000, contienen la información necesaria para identificar la delimitación de cada una de las Zonas en que se divide el Suelo Urbano, que estarán sujetas a la correspondiente normativa particular. Su identificación se hace a través de los códigos que más adelante se detallan.

b) Definición Normativa: En este Capítulo se detallan las condiciones particulares que debe cumplir cada Zona de Ordenanza. Contiene las magnitudes urbanísticas relativas a la intensidad de aprovechamiento y de los Usos Pormenorizados que regirán por aplicación directa en cada Zona. En las Unidades de Actuación delimitadas en planos, el aprovechamiento urbanístico será el especificado en su ficha, mientras que la regulación de los usos corresponderá a la de la Zona de Ordenanza que se le haya asignado.

2. Estas normas u Ordenanzas particulares se complementan con las contenidas en el Capítulo 6 del Título I, relativas a la Protección del Patrimonio Cultural.

Artículo 260. DIVISIÓN EN ZONAS

1. Los distintos núcleos del Suelo Urbano del Concejo de Teverga, se dividen en las siguientes Zonas de Ordenanza:

a) Interés Ambiental (IA.1 e IA.2)

b) Según Alineaciones (SA)

c) Conservación de la Ordenación Actual (CO.1 y CO.2)

d) Residencial Colectivo (RC.1 y RC.2)

e) Residencial Unifamiliar (RU.1 y RU.2)

f) Industria (I.1, I.2 e I.3)

g) Equipamientos y Servicios (EQ.1 y EQ.2)

h) Espacios Libres (EL.1 y EL.2).

Sección 1. INTERÉS AMBIENTAL (IA)

Artículo 261. DEFINICION

1. Regula los usos y la construcción sobre parcelas o solares del Suelo Urbano, de acuerdo con la delimitación que para el mismo se refleja en los Planos de Calificación del Suelo Urbano.

2. Se trata de una Zona de Uso Global Residencial. Corresponde a ámbitos que pueden considerarse bienes catalogables por contener valores intrínsecos relativos a la calidad de los cerramientos, del arbolado, de la jardinería o por constituir una unidad inseparable con el elemento o edificio que alberguen.

3. Algunas de las parcelas incluidas en este ámbito, soportan edificaciones catalogadas para su conservación, a las que se le aplicarán las Ordenanzas del Capítulo 6 del Título I, relativas a la Protección del Patrimonio Cultural.

4. Cuando parcelas de esta Zona figuren en ámbitos de Unidades de Actuación prevalecerán las condiciones expresamente señaladas para éstas últimas en su ficha correspondiente (Anexo 1 de estas Normas).

5. Se establecen dos grados: IA.1 e IA.2.

Artículo 262. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO

1. Para IA.1 se considera agotada la edificabilidad con la edificación existente sujeta o no a conservación.

2. Para IA.2 la intensidad de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación.

3. Parcela mínima y número máximo de viviendas: La parcela mínima es la existente. No se permiten parcelaciones, únicamente se podrá dividir la finca existente para cumplir las obligaciones de cesión de espacios libres o zonas verdes cuando así figure en los Planos del PGO.

A efectos del cálculo del número máximo de viviendas se computará una vivienda por cada 2000 m^2 de parcela neta.

4. Superficie edificable máxima: 250 m^2/vivienda. Se deducirá de la superficie total edificable la correspondiente a las edificaciones que se conserven.

5. Altura máxima de la edificación: 2 plantas y 7 m. Se permitirá la superación de la altura máxima establecida para elementos singulares, tales como torreones, de altura máxima 10 m, que por su carácter queden debidamente justificados e integrados en la composición general del edificio. Estos elementos tendrán una ocupación en planta no superior a 15 m^2.

Artículo 263. CONDICIONES DE USO

1. Se admiten los Usos Pormenorizados en las Categorías y Situaciones que se definen a continuación:

a) Uso de vivienda. Constituye el Uso Característico para esta Zona de Ordenanza

— Categoría 1ª. En Categoría 2ª solamente se admitirán un máximo de 2 viviendas, como consecuencia de la reforma de edificaciones existentes.

b) Uso comercial.

— Categoría 1ª, solamente cuando esté vinculado al Uso de Servicios Hoteleros como actividad complementaria de éste.

c) Uso de oficina.

— Categoría 1ª en Situación 1ª.

d) Uso de garaje-aparcamiento.

— Categorías 1ª y 2ª en Situaciones 1ª, 2ª y 3ª.

e) Uso servicios hoteleros.

— Modalidad 1:

— Nivel 1 en Situación 1ª.

— Niveles 2 y 3 en Situaciones 2ª y 3ª.

f) Uso de reunión y recreo.

— Categorías 1ª y 2ª en Situación 2ª. Solamente cuando esté vinculado al Uso de Servicios hoteleros.

h) Uso deportivo.

— Categoría 1ª en Situaciones 3ª y 4ª.

i) Uso sanitario-asistencial.

— Categorías 1ª y 3ª en Situaciones 2ª y 3ª. Cuando el uso sanitario-asistencial sea una actividad complementaria de una residencia de ancianos, no se considerará a ésta como establecimiento sanitario con internamiento.

2. Quedan prohibidos el resto de los Usos Pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones.

Artículo 264. OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capitulo 2 del Titulo II de estas Normas, referido a las Condiciones Generales de la Edificación, a las que completan y/o sustituyen las siguientes condiciones específicas.

2. Ordenación y composición: Solamente se admite la vivienda unifamiliar aislada o pareada. Cuando se trate de viviendas pareadas se introducirán cambios o rupturas de la composición y escala del edificio de forma que sin perder la unidad de la actuación, ésta refleje un fraccionamiento compositivo de sus fachadas en tramos de longitudes no superiores a 10-12 m.

3. Condiciones para las cubiertas:

a) No se autoriza el empleo de cubiertas planas.

b) No se prohíbe ningún material. Sin embargo, el empleo de materiales distintos de la teja cerámica deberá justificarse demostrando su adecuación al proyecto e integración en el entorno.

c) Se admite el uso de vivienda en la planta bajo-cubierta vinculado a la planta inferior. Los elementos de iluminación y ventilación de estas plantas, deberán cumplir las siguientes condiciones:

— La longitud máxima del frente de buharda no superará 1.5 m y su altura no será superior a 1.2 m medida desde la intersección con el faldón de la cubierta.

— Se autorizarán cuerpos enrasados con la fachada exterior sean o no prolongación de balcones o miradores situados en la planta inmediata inferior, y su tratamiento exterior será de iguales características que la de aquellos. Tendrán un frente mínimo de 2 m y máximo de 3.50 m. La suma de este tipo de frentes hacia una fachada no podrá superar el 20% de la longitud de la misma, pudiendo completar hasta el 30% de dicha longitud con buhardas del tipo definido en el apartado anterior.

4. Condiciones para las fachadas:

a) No se autoriza la realización de terrazas en las fachadas principales, prohibiéndose los retranqueos que se sitúen en un plano más profundo que el definido por la cara interior del cerramiento de fachada.

b) Se autoriza la realización de balcones y miradores, pero no de cuerpos volados cerrados.

c) Se prohíbe el vuelo del forjado horizontal para constituir el alero, debiendo realizarse éste con veracidad constructiva apoyado sobre el plano superior del forjado y mediante elementos sustentantes de madera o metálicos para pintar.

d) Las cornisas podrán obtenerse mediante la molduración del canto de forjado o mediante la superposición de molduras corridas de piedra, ladrillo o material tratado como la fachada.

e) En el tratamiento de las fachadas exteriores, no se prescribe ningún tipo de material siempre que su empleo esté suficientemente justificado por color y

textura dentro del ambiente de la zona, dependiendo en gran medida su adecuación del correcto diseño del edificio. Sin embargo se recomienda el empleo de revocos o tratamientos superficiales análogos en tonos naturales térreos, preferentemente claros, en acabado mate y sin texturas excesivamente lisas, combinados con elementos pétreos de calidad y ejecución tradicional. No se permite el aplacado completo de fachadas con elementos vitrocerámicos, ni la utilización exclusiva del color blanco.

f) Las carpinterías serán de madera o perfil metálico lacado. No se autoriza el empleo de aluminio en su color. La madera, si se emplea en su aspecto natural sin pintar, deberá ser de gran calidad y amplia sección, en caso contrario, deberá pintarse en tonos oscuros o claros según predominen en la zona, en acabado mate.

g) La pintura de elementos metálicos tales como barandillas, etc, se realizará en tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.

Sección 2. EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIONES (SA)

Artículo 265. DEFINICION

1. Regula los usos y la construcción sobre parcelas o solares de los núcleos urbanos consolidados, de acuerdo con la delimitación que para el mismo se refleja en los Planos de Calificación del Suelo Urbano.

2. Se trata de una Zona de uso Global Residencial.

Artículo 266. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO

1. La intensidad máxima de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación.

2. Altura máxima de la edificación: 3 plantas y 9.5 m. Cuando se dispongan viviendas en planta baja, el nivel de ésta podrá elevarse hasta 1.5 m respecto a la rasante del terreno o acera, siendo en este caso la altura máxima permitida de 10 m.

3. Fondo edificable máximo: 12 m. Cuando el solar dé frente a más de una calle, a efectos de determinar la intensidad de uso, el fondo se medirá respecto a cualquiera y/o cada una de las calles. Determinada así la superficie edificable, se hará uso de ella sobre todos los frentes a calle del solar.

4. Ocupación máxima: No se establece. Únicamente se exigirá el cumplimiento de las condiciones higiénicas referidas a ventilación, iluminación, etc, establecidas en el Decreto 39/1998 del Principado de Asturias.

5. Edificabilidad máxima: Será, en cada parcela, el resultado de aplicar las condiciones de altura máxima, fondo edificable máximo y ocupación máxima, anteriormente señalados. La edificabilidad resultante podrá redistribuirse en el solar según las necesidades del proyecto, las características de la propia parcela y de las colindantes, aunque ello implique superar en algún punto los 12 m de fondo.

6. Parcela mínima: 200 m^2. Se exceptúan las parcelas consolidadas en el catastral vigente en el momento de la entrada en vigor de este PGO, para las que se admite como parcela mínima la existente, siempre que permita edificar cumpliendo el resto de las condiciones señaladas en estas Normas.

7. Frente mínimo: 10 m. Se exceptúan las parcelas consolidadas en el catastral vigente en el momento de la entrada en vigor de estas Normas.

8. Alineaciones: Se respetarán las alineaciones señaladas en planos. No se permiten retranqueos respecto a dichas alineaciones.

9. Rasantes: Se respetarán las definidas por las vías públicas existentes.

Artículo 267. CONDICIONES DE USO

1. Se admiten los Usos Pormenorizados en las Categorías y Situaciones que se definen a continuación.

a) Uso de vivienda. Constituye el Uso Característico de la Zona.

— Categorías 1ª y 2ª.

b) Uso comercial.

— Hasta Categoría 3ª en Situaciones 1ª, 2ª y 3ª.

— Categoría 4ª en Situaciones 2ª y 3ª.

c) Uso de oficina.

— Categoría 1ª en Situación 1ª.

— Categoría 2ª en Situación 2ª y 3ª

— Categoría 3ª en Situaciones 4ª y 5ª.

d) Uso de garaje-aparcamiento.

— Categoría 1ª en Situación 1ª.

— Categoría 2ª en Situaciones 3ª y 4ª.

— Categoría 3ª en Situaciones 3ª, 4ª y 5ª.

e) Uso de industria.

— Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 2ª.

— Categoría 2ª en Situación 2ª.

f) Uso de servicios hoteleros.

— Modalidad 1:

—Nivel 1 en Situación 1ª.

—Niveles 2 y 3 en Situaciones 2ª y 3ª.

— Modalidad 2:

—Situaciones 1ª y 3ª.

g) Uso socio-cultural y de espectáculos.

— Categoría 1ª en Situación 1ª.

— Categoría 2ª en Situaciones 2ª y 3ª.

h) Uso de reunión y recreo.

— Categorías 1ª y 2ª en Situación 1ª.

— Categoría 3ª en Situaciones 2ª y 3ª.

i) Uso educativo.

— Categoría 1ª en Situación 1ª.

— Categoría 2ª en Situación 2ª.

j) Uso deportivo.

— Categoría 1ª en Situaciones 1ª, 2ª y 3ª.

k) Uso sanitario-asistencial.

— Categorías 1ª y 3ª en Situaciones 1ª y 2ª.

— Categoría 2ª en Situaciones 2ª y 3ª.

l) Uso religioso.

— Categoría 1ª en Situación 1ª.

2. Quedan prohibidos el resto de los Usos Pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones.

Artículo 268. OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capitulo 2 del Titulo II, referido a las Condiciones Generales de la Edificación, a las que completan y/o sustituyen las siguientes condiciones específicas.

2. Condiciones para las cubiertas:

a) Se admite el uso de vivienda en planta bajo cubierta vinculado a viviendas de la planta inferior, excepto en los casos en los que resulte incompatible con los criterios de conservación que rijan para las edificaciones catalogadas.

b) Se permite la construcción de cubiertas planas. En ese caso por encima de la altura máxima señalada sólo se permite la construcción de casetones o torreones de escalera o ascensor y elementos técnicos de las instalaciones del edificio.

3. Condiciones para las fachadas:

a) El tratamiento de las plantas bajas se realizará como el resto de la fachada. En el caso de locales comerciales, su composición guardará relación con el resto de la fachada, modulándose de esta forma la superficie vidriada que sea necesaria.

b) Se autoriza la realización de balcones, terrazas, miradores y cuerpos volados cerrados, que deberán cumplir las condiciones señaladas en el Capítulo 2 del Titulo II de estas Normas.

c) Se prohíbe el vuelo del forjado horizontal en todo su espesor, para constituir el alero, debiendo presentar éste un canto exterior no superior a 20 cm y proporcional a su longitud de vuelo.

d) Las cornisas podrán obtenerse mediante la molduración del canto de forjado o mediante la superposición de molduras corridas de piedra, ladrillo o material tratado como la fachada.

e) En el tratamiento de las fachadas exteriores, no se prescribe ningún tipo de material siempre que su empleo esté suficientemente justificado por color y textura, dentro del ambiente de la zona, dependiendo en gran medida su adecuación del correcto diseño del edificio.

f) Se recomienda el empleo de carpinterías de madera pintada o perfil metálico lacado.

Sección 3. CONSERVACIÓN DE LA ORDENACIÓN ACTUAL (CO)

Artículo 269. DEFINICION

1. Comprende los Desarrollos Residenciales Consolidados que responden a una concepción unitaria de diseño.

2. Se establecen dos grados:

a) En CO.1 se incluyen los desarrollos que constituyeron barriadas completas, ejecutadas según un Proyecto independiente del resto de la estructura urbana.

b) En CO.2 se delimitan aquellos ámbitos ya consolidados por la edificación ejecutada por aplicación de un Plan o Estudio de Detalle más recientemente desarrollado.

Artículo 270. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO

1. En ambos grados, el volumen edificable se considera agotado por coincidir con el ya edificado.

Artículo 271. CONDICIONES DE USO

1. La vivienda constituye el Uso Característico.

2. Se considerarán Compatibles los existentes a la entrada en vigor de este PGO que no hayan sido objeto de expediente por infracción urbanística.

3. A los locales existentes en planta baja se les aplicará el mismo régimen de Usos Compatibles señalado para la Zona de Ordenanza de Edificación Según Alineaciones (SA)

Artículo 272. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE DESARROLLO

1. En los ámbitos de CO.1, al objeto de mejorar las condiciones de la urbanización o paliar posibles déficits de equipamientos y zonas libres, podrán redactarse, en desarrollo de este PGO, Planes Especiales que tomarán como ámbito mínimo el delimitado para cada una de las ordenaciones incluidas en esta Ordenanza.

2. Cuando se redactaran esos Planes Especiales, se tomará como aprovechamiento medio referido al ámbito de su UA el de 1.2 m^2/m^2.

Sección 4. RESIDENCIAL COLECTIVO (RC)

Artículo 273. DEFINICION

1. Regula los usos y la construcción de pequeños edificios destinados a vivienda colectiva, generalmente exentos en el interior de una parcela.

2. Se trata de una Zona de Uso Global Residencial.

3. Se establecen dos grados: RC.1 y RC.2.

4. Tanto las condiciones de uso como las de intensidad del mismo que a continuación se establecen, serán comunes a ambos grados, salvo cuando se diferencien expresamente para cada uno de ellos.

Artículo 274. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO

1. La intensidad máxima de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación, excepto cuando se trate de parcelas integradas en el ámbito de una Unidad de Actuación, en cuyo caso deberá cumplir las condiciones específicas de ésta.

2. Parcela mínima: 1000 m^2.

3. Frente mínimo: 20 m.

4. Altura máxima de la edificación:

a) Para RC.1: 9.5 m y 3 plantas. Cuando se dispongan viviendas en planta baja, el nivel de ésta podrá elevarse hasta 1.5 m. respecto a la rasante del terreno, siendo en este caso la altura máxima permitida de 10 m.

b) Para RC.2: 7.5 m y 2 plantas. Se autoriza el uso de vivienda en planta bajo-cubierta. Se permitirá la superación de la altura máxima establecida para elementos singulares, tales como torreones, de altura máxima 10 m, que por su carácter queden debidamente justificados e integrados en la composición general del edificio. Estos elementos tendrán una ocupación en planta no superior a 15 m^2.

En ambos casos, el cómputo del número de plantas y altura máxima de la edificación se medirá en cada una de las fachadas respecto a la rasante del vial o del terreno en contacto con la edificación.

5. Ocupación máxima: El 40% medido sobre parcela neta.

6. Edificabilidad máxima:

a) Para RC.1: 0.8 m^2/m^2 medidos sobre parcela neta.

b) Para RC.2: 0.6 m^2/m^2 medidos sobre parcela neta. De la superficie edificada en planta bajo-cubierta computará aquella que disponga de una altura libre igual o superior a 1.5 m.

7. Retranqueos: 4 m.

El retranqueo se aplicará tanto sobre las alineaciones exteriores como sobre el resto de los linderos.

Cuando en alguno de sus bordes la parcela esté delimitada por un camino de uso exclusivamente peatonal, la edificación podrá adosarse al lindero retranqueándose un mínimo de 2 m al eje del camino.

Así mismo, el retranqueo lateral podrá suprimirse para adosar la nueva edificación a una existente sobre la parcela colindante o para adosar edificaciones entre sí en solución de proyecto unitario o, si media acuerdo expreso entre propiedades, que habrá de protocolarizarse ante notario, y que se adjuntará con la solicitud de la licencia cuando el proyecto lo haga preciso. No obstante, se prohíbe el mantenimiento de la misma alineación de fachada sin interrupciones en agrupaciones cuya edificación resultante supere los 25 m de frente.

8. Alineaciones: Cuando no se fijen en los Planos de este PGO, los cerramientos de parcela se situarán a una distancia mínima de 6 m, medidos respecto al eje del vial.

Para la edificación, serán libres dentro de los retranqueos o áreas de máximo movimiento de la edificación fijadas por este PGO.

9. Separación entre edificios: Cuando sobre una parcela se construyan varias edificaciones, la separación entre ellas será igual o superior a la altura de la más alta, medida en cualquier dirección.

Artículo 275. CONDICIONES DE USO

1. Se admiten los Usos Pormenorizados en las Categorías y Situaciones que se definen.

a) Uso de vivienda. Constituye el Uso Característico para esta Zona de Ordenanza.
— Categoría 2ª.

b) Uso comercial.
— Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 3ª.

b) Uso de oficina.
— Categoría 1ª en Situación 1ª.
— Categoría 2ª en Situaciones 3ª y 5ª.

c) Uso de garaje-aparcamiento.
— Categorías 1ª y 2ª en Situaciones 3ª y 4ª.

d) Uso de servicios hoteleros.
— Modalidad 1:
—Nivel 1 en Situación 1ª.
—Nivel 2 en Situaciones 2ª y 3ª.
— Modalidad 2:
—Situaciones 1ª y 3ª.
— Modalidad 3:
—Nivel 1 en Situación 1ª.
—Nivel 2 en Situación 3ª.
— Modalidad 4:
—Situación 3ª.

e) Uso de reunión y recreo.
— Categoría 1ª en Situación 3ª.

f) Uso educativo.
— Categoría 1ª en Situación 3ª.

g) Uso deportivo.
— Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 4ª.

2. Quedan prohibidos el resto de los Usos Pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones.

Artículo 276. OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 2 del Título II, referido a las Condiciones Generales de la Edificación, a las que completan y/o sustituyen las condiciones que se señalan a continuación.

2. Ordenación y composición:

a) Cuando la actuación suponga la agrupación de más de dos parcelas será obligatoria la redacción y aprobación previa de un Estudio de Detalle.

b) En su ordenación del volumen edificable, el Estudio de Detalle evitará las alineaciones rectas de sus fachadas, debiendo quebrar las mismas o adaptarlas a trazados con directriz curva, estudiando cambios o rupturas de la composición y escala del conjunto de forma que sin perder la unidad de actuación, ésta refleje el proceso de edificación tradicional mediante el fraccionamiento compositivo de sus fachadas coincidiendo con cada bloque.

c) Cuando se actúe sobre restos o edificaciones tradicionales del medio rural 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 sin que

ello suponga la renuncia al aprovechamiento urbanístico reconocido en estas Normas.

d) Las edificaciones se adaptarán a la pendiente del terreno, fraccionando su volumen de forma que en cada fachada, ningún punto de la misma superará la altura máxima, medidos en su vertical respecto a la rasante del terreno en contacto con la edificación.

3. Condiciones para las cubiertas:

a) No se autoriza el empleo exclusivo de cubiertas planas.

b) No se prohíbe ningún material. Sin embargo, el empleo de materiales distintos de la teja cerámica deberá justificarse demostrando su adecuación al proyecto e integración en el entorno.

c) Cuando se admite el uso de Vivienda en la planta bajo-cubierta vinculada a la de la planta inferior, los elementos de iluminación y ventilación de estas plantas, además de las condiciones generales de composición y estéticas señaladas en el Capitulo 2 del Titulo II ya citado, deberán cumplir las siguientes condiciones:

— La longitud máxima del frente de buharda no superará 1.5 m y su altura no será superior a 1.2 m medida desde la intersección con el faldón de la cubierta.

— No se autoriza la construcción de terrazas en planta bajo-cubierta.

4. Condiciones para las fachadas:

a) En el tratamiento de las fachadas exteriores, no se prescribe ningún tipo de material siempre que su empleo esté suficientemente justificado por color y textura, dentro del ambiente de la zona, y adecuado para tal fin.

b) No se permite el empleo del ladrillo hueco cerámico sin revestir, ni el bloque prefabricado de hormigón sin tratamiento de cara vista. No se autoriza el aplacado completo de fachadas con elementos vitrocerámicos, ni la utilización exclusiva del color blanco.

c) Las medianerías entre distintas edificaciones que permanezcan al descubierto deberán tratarse de igual forma o con materiales que armonicen con las fachadas, prohibiéndose expresamente en este caso el empleo de materiales bituminosos, de fibrocemento o de acabado metálico.

5. Construcciones auxiliares: Las construcciones auxiliares recibirán el mismo tratamiento en fachadas y cubierta que la edificación principal.

6. Urbanización: Serán de aplicación con carácter general las condiciones establecidas en el Capitulo 1 del Titulo II.

Sección 5. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)

Artículo 277. DEFINICION

1. Regula los usos y la construcción de viviendas unifamiliares.

2. Se trata de una Zona de Uso Global Residencial.

3. Se establecen dos grados: RU.1 y RU.2.

4. Tanto las condiciones de uso como las de intensidad del mismo que a continuación se establecen, serán comunes a ambos grados, salvo cuando se diferencien expresamente para cada uno de ellos.

Artículo 278. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO

1. La intensidad máxima de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación.

2. Parcela mínima:

a) Para RU.1: La existente, que permita la edificación cumpliendo el resto de las condiciones señaladas en estas Normas. A efectos de parcelación, reparcelación o segregación, la parcela tendrá una superficie mínima de 500 m^2.

b) Para RU.2: La existente, que permita la edificación cumpliendo el resto de las condiciones señaladas en estas Normas. A efectos de parcelación, reparcelación o segregación, la parcela tendrá una superficie mínima de 1000 m^2.

Excepcionalmente, las fincas incluidas parcialmente en esta Zona de Ordenanza podrán edificarse con independencia de su superficie, debiendo cumplir el resto de las condiciones específicas señaladas en estas Normas. La materialización del volumen edificable se realizará sobre la porción de la parcela calificada (RU.2), vinculando la superficie necesaria hasta cumplir la superficie mínima edificable, es decir 1000 m^2, computándose sobre ésta última los derechos edificatorios.

3. Frente mínimo:

a) Para RU.1: 6 m.

b) Para RU.2: 20 m.

Se exceptúan las parcelas consolidadas en el catastral vigente en el momento de la entrada en vigor de estas Normas.

4. Altura máxima de la edificación: 7 m y 2 plantas. El cómputo del número de plantas y altura de la edificación se medirá en cada una de las fachadas respecto a la rasante del vial o del terreno en contacto con la edificación.

5. Ocupación máxima:

a) Para RU.1: No se establece.

b) Para RU.2: 20% medido sobre parcela neta. Cuando se trate de sustitución de edificios existentes, la ocupación máxima de la nueva edificación podrá ser la del edificio sustituido aún superando el 20% establecido..

6. Edificabilidad máxima:

a) Para RU.1: 0.50 m^2/m^2 sobre parcela neta.

b) Para RU.2: 0.30 m^2/m^2 sobre parcela neta.

De la superficie edificada en planta bajo cubierta, computará aquella que disponga de una altura libre igual o superior a 1.50 m.

En ambos Grados, la superficie edificada de las construcciones auxiliares, se computará al 50%, no pudiendo superar éstas el 25% de la superficie construida de la edificación principal.

7. Retranqueos: 4 m a la alineación exterior si estuviera fijada ó 6 m al eje del vial público y 3 m al resto de los linderos. Cuando en alguno de sus bordes la parcela esté delimitada por un camino de uso exclusivamente peatonal, la edificación podrá adosarse al lindero retranqueándose un mínimo de 2 m al eje del camino.

Así mismo, el retranqueo lateral podrá suprimirse para adosar la nueva edificación a otra existente sobre la parcela colindante o para adosar edificaciones entre sí en solución de proyecto unitario o, si media acuerdo expreso entre propiedades, que habrá de protocolarizarse ante notario, y que se adjuntará con la solicitud de la licencia cuando el proyecto lo haga preciso. No obstante, se prohíbe el mantenimiento de la misma alineación en agrupaciones cuya edificación resultante supere los 40 m de frente.

8. Alineaciones: Cuando no se fijen alineaciones en los Planos de este PGO, los cerramientos de parcela se situarán a una distancia mínima de 3.50 m, medidos respecto al eje del vial.

La edificación auxiliar destinada al uso de garaje-aparcamiento, podrá situarse en línea con el cerramiento de la parcela.

Para la edificación, serán libres dentro de los retranqueos fijados por el PGO.

Artículo 279. CONDICIONES DE USO

1. Se admiten los Usos Pormenorizados en las Categorías y Situaciones que se definen a continuación:

a) Uso de vivienda. Constituye el Uso Característico para esta Zona de Ordenanza.
— Categoría 1ª.

b) Uso de oficina.
— Categoría 1ª en Situación 1ª.
— Categoría 2ª en Situación 5ª.

c) Uso de garaje-aparcamiento.
— Categoría 1ª en Situación 1ª.
— Categoría 2ª en Situación 2ª.

d) Uso de industria.
— Categoría 1ª en Situación 1ª.
— Categoría 2ª en Situación 3ª.

e) Uso de servicios hoteleros:
— Modalidad 1:
— Nivel 1 en Situación 1ª.
— Nivel 2 en Situaciones 2ª y 3ª.
— Modalidad 2:
— Situaciones 1ª y 3ª.
— Modalidad 3:
— Nivel 1 en Situación 1ª.
— Nivel 2 en Situación 3ª.
— Modalidad 4:
— Situación 3ª.

f) Uso de reunión y recreo.
— Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 3ª.

g) Uso educativo.
— Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 3ª.

h) Uso deportivo.

— Categoría 1ª en Situaciones 1ª, 3ª y 4ª.

2. Quedan prohibidos el resto de los Usos Pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones.

Artículo 280. OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 2 del Título II, referido a las Condiciones Generales de la Edificación, a las que completan y /o sustituyen las condiciones que se señalan a continuación.

2. Ordenación y Composición:

a) En RU.1, se admite el empleo de cualquiera de las tipologías edificatorias, es decir, aislada, pareada y en hilera.

Cuando la actuación suponga la agrupación de más de dos viviendas será obligatoria la redacción y aprobación previa de un Estudio de Detalle. En su ordenación del volumen edificable, el Estudio de Detalle evitará las alineaciones rectas de sus fachadas, debiendo quebrar las mismas o adaptarlas a trazados con directriz curva, estudiando cambios o rupturas de la composición y escala del conjunto de forma que sin perder la unidad de actuación, ésta refleje el proceso de edificación tradicional mediante el fraccionamiento compositivo de sus fachadas coincidiendo con cada vivienda.

Cada agrupación no superará un desarrollo máximo de 40 m en fachadas exteriores.

En proyectos de agrupación que exigen la redacción previa de un Estudio de Detalle no se fija tamaño de parcela mínima, debiendo la ordenación cumplir la relación de una vivienda por cada quinientos metros cuadrados de parcela.

b) En RU.2 solamente se podrán construir edificaciones aisladas.

Cuando se actúe sobre restos o edificaciones tradicionales del medio rural y con independencia del uso al que se destinen, se 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 sin que ello suponga la renuncia al aprovechamiento urbanístico reconocido en este PGO.

Quedan expresamente prohibidas las edificaciones para Vivienda Unifamiliar que imiten la tradicional construcción de hórreos o paneras.

Las edificaciones se adaptarán a la pendiente del terreno, fraccionando su volumen de forma que en cada fachada, ningún punto de la misma superará la altura máxima de 7 metros, medidos en su vertical respecto a la rasante del terreno en contacto con la edificación.

3. Condiciones para las cubiertas:

a) No se autoriza el empleo exclusivo de cubiertas planas.

b) No se prohíbe ningún material. Sin embargo, el empleo de materiales distintos de la teja cerámica deberá justificarse demostrando su adecuación al proyecto e integración en el entorno.

c) Se admite el uso de Vivienda en la planta bajo-cubierta vinculada a la de la planta inferior. Los elementos de iluminación y ventilación de estas plantas, además de las condiciones generales de composición y estéticas señaladas en el Capitulo 2 del Titulo II ya citado, deberán cumplir las siguientes condiciones:

— La longitud máxima del frente de buharda no superará 1.5 m y su altura no será superior a 1.20 m medida desde la intersección con el faldón de la cubierta.

— No se autoriza la construcción de terrazas en planta bajo-cubierta.

4. Condiciones para las fachadas:

a) En el tratamiento de las fachadas exteriores, no se prescribe ningún tipo de material siempre que su empleo esté suficientemente justificado por color y textura, dentro del ambiente de la zona, y adecuado para tal fin.

b) No se permite el empleo del ladrillo hueco cerámico sin revestir, ni el bloque prefabricado de hormigón sin tratamiento de cara vista. No se autoriza el aplacado completo de fachadas con elementos vitrocerámicos, ni la utilización exclusiva del color blanco.

c) 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.

d) La disposición de los faldones de la cubierta será tal que las fachadas rematadas en hastial nunca sean las más largas del perímetro, excepto en el caso de que esa fachada coincida con la línea de máxima pendiente del terreno y entre sus dos extremos exista un desnivel igual o superior a una planta completa.

5. Construcciones auxiliares: Las construcciones auxiliares recibirán el mismo tratamiento en fachadas y cubierta que la edificación principal.

Cuando excepcionalmente, en aquellas áreas de RU.1, que por su topografía o insuficiencia de vías aptas para el acceso rodado, se autorice la construcción de garajes fuera de las parcelas donde se encuentre la edificación residencial, los edificios exclusivos destinados a garaje-aparcamiento, tendrán una capacidad máxima para 6 vehículos y una superficie construida máxima de 120 m^2.

6. Urbanización: Serán de aplicación con carácter general las condiciones establecidas en el Capitulo 1 del Titulo II. No obstante, dadas las especiales características topográficas de las áreas de Residencial Unifamiliar, se aplicarán además las siguientes condiciones:

a) La parcela dispondrá de un acceso directo desde un viario público, cuya calzada pavimentada tendrá un ancho mínimo de 4 m. A lo largo de la misma, y en todo el frente de la parcela se ejecutará una canaleta de recogida de aguas pluviales, de piezas prefabricadas de hormigón, o realizada in situ, de 30 cm de ancho mínimo y 15 cm de profundidad. El espacio comprendido entre el cerramiento de la parcela y dicha canaleta, se pavimentará a criterio de los Servicios Técnicos Municipales, bien como acera peatonal o bien mediante la compactación del terreno natural y vertido de una capa de gravilla de 10 cm de espesor, compactada.

b) El acceso a la parcela podrá, así mismo, realizarse a través de ramales en fondo de saco, de 50 m de longitud máxima y un ancho mínimo de calzada pavimentada de 3.00 m. Estos viales tendrán el carácter de calles particulares. La urbanización de los mismos cumplirán las condiciones señaladas en el apartado anterior, y no podrán dar servicio a más de cuatro viviendas, siendo necesaria la redacción y tramitación previa de un Estudio de Detalle.

c) En RU.1 podrá autorizarse la construcción de viviendas con acceso exclusivamente peatonal, cuando la edificación de las mismas se encuentre a una distancia no superior a 50 m, respecto de un vial público de las características señaladas en el apartado primero, y siempre que se resuelva adecuadamente el aparcamiento de vehículos en dicho vial, o se construyan las edificaciones auxiliares destinadas al uso de garaje-aparcamiento cumpliendo las condiciones establecidas.

Sección 6. INDUSTRIA (I)

Artículo 281. DEFINICION

1. Regula los usos y la construcción de edificaciones industriales.

2. Se trata de una Zona de Uso Global Industrial

3. Se establecen dos grados:

a) I.1: Cuando las edificaciones son de tamaño medio y grande, con ocupación parcial del solar y retranqueada en todos sus linderos.

b) I.2: Cuando la actividad industrial se desarrolla en locales de pequeño tamaño, agrupados en manzanas y que pueden incluso compartir instalaciones y servicios en común.

Artículo 282. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO

1. La intensidad máxima de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación.

2. Parcela mínima:

a) Para I.1: 1500 m^2. Queda expresamente prohibida la fragmentación en locales cuando la superficie de la parcela adscrita a los mismos no pueda superar la correspondiente a una parcela mínima en tantas veces como se pretenda realizar la fragmentación.

b) Para I.2: No se fija superficie mínima de parcela, siendo edificables aquellas parcelas que permitan la construcción cumpliendo las demás condiciones señaladas en este Plan Genral. A efectos de parcelación y al objeto de su desarrollo mediante proyectos unitarios, se establece una parcela mínima de 2500 m^2.

3. Altura máxima de la edificación:

a) Para I.1: 9 m.

b) Para I.2: 7 m. Por encima de esa altura, sólo se permitirá, previa autorización municipal, la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no habitables.

4. Ocupación máxima:

a) Para I.1: 60% medido sobre parcela neta.

b) Para I.2: 80% medido sobre la parcela neta.

5. Edificabilidad máxima:

a) Para I.1 e I.2: 5 m^2/m^2 sobre parcela neta (1.25 m^2/m^2).

En ambos casos, para su conversión en m^2/m^2 se tomará como altura de planta 4 m.

6. Retranqueos:

a) Para I.1: 5 m en los frentes a viario y 3 m en los linderos laterales de la parcela. No obstante, cuando la edificación colindante sea ya medianera, o siempre que medie acuerdo entre propietarios colindantes, los retranqueos podrán anularse adosando las edificaciones, sin perjuicio del cumplimiento del resto de las condiciones establecidas en estas Normas.

b) Para I.2: Se respetará el área de máximo movimiento de la edificación o alineaciones señaladas en los Planos del PGO o en el planeamiento de desarrollo.

7. Alineaciones: Se respetarán las alineaciones obligatorias señaladas en los Planos del PGO, y en su defecto serán libres dentro de las limitaciones impuestas por los retranqueos.

Artículo 283. CONDICIONES DE USO

1. Se admiten los Usos Pormenorizados en las Categorías y Situaciones que se definen a continuación.

a) Uso de vivienda. Se permite la construcción de una vivienda por industria, para guardería. Prohibido en todas las demás Categorías y Situaciones.

b) Uso comercial.

— Categoría 1ª, 2ª y 3ª en Situaciones 2ª y 3ª.

— Categoría 5ª en Situaciones 2ª y 3ª.

c) Uso de oficina.

— Categorías 2ª y 3ª en Situaciones 4ª y 5ª.

d) Uso de garaje-aparcamiento.

— Categoría 1ª en Situación 1ª.

— Categoría 2ª en Situaciones 3ª y 4ª.

e) Uso de industria. Constituye el Uso Característico. Deberá representar al menos el 70 % de la superficie total edificada en el ámbito de la manzana o del polígono, cuando se trate de promociones unitarias.

— Categoría 2ª en Situación 2ª.

— Categorías 3ª y 4ª en Situaciones 3ª y 4ª.

f) Uso de reunión y recreo.

— Categorías 1ª y 2ª en Situación 3ª.

g) Uso deportivo.

— Categoría 1ª en Situación 3ª.

h) Uso sanitario-asistencial.

— Categorías 1ª, 2ª y 3ª en Situación 3ª.

2. Quedan prohibidos el resto de los Usos Pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones.

Artículo 284. OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 2 del Título II, referido a Condiciones Generales de la Edificación, a las que completan y/o sustituyen las que se señalan a continuación.

2. Tanto las edificaciones de nueva planta como cualquier reforma o ampliación que se pretenda realizar sobre las edificaciones existentes, requerirá el cumplimiento de las condiciones señaladas en el Capitulo 3 del Titulo II, para las edificaciones de uso industrial.

3. Sin ocultar la diferente concepción volumétrica, se deberán estudiar las necesarias rupturas compositivas para aproximar la escala a la de los edificios del entorno. En este sentido, el volumen edificado no sobrepasará los 40 m de longitud, debiendo cumplir, en los casos excepcionales en que se supere esta dimensión, las condiciones señaladas en el Artículo 204 de estas Normas.

4. Cuando las naves incorporen una zona administrativa y comercial, ésta se situará al frente de la edificación, presentando hacia el exterior una imagen urbana adecuada al entorno, aunque sin renunciar a las calidades propias de los edificios destinados a usos terciarios.

Sección 7. EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS (EQ)

Artículo 285. DEFINICION

1. Esta Zona de Ordenanza regula los usos y la construcción de edificios destinados a servicios públicos e instituciones varias, en instalaciones de uso exclusivo, con ocupación parcial del solar y retranqueados por todos sus linderos.

2. Se trata de una Zona de Uso Global Especial.

3. Se establecen dos grados:

a) En EQ.1 se incluyen aquellos equipamientos públicos o privados, tales como centros escolares, centros de salud, cívico-culturales etc., así como las instalaciones deportivas que requieren espacios cubiertos.

b) En EQ.2 se incluyen las instalaciones deportivas al aire libre, mercados públicos, ... sobre espacios de gran superficie, con o sin espectadores, que requieren una mínima proporción de locales cerrados.

4. Tanto las condiciones de uso como las de intensidad del mismo que a continuación se establecen, serán comunes a ambos grados, salvo cuando se diferencien expresamente para cada uno de ellos.

Artículo 286. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO

1. La intensidad máxima de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación.

2. Parcela mínima: No se fija.

3. Altura máxima de la edificación:

a) EQ.1: 10 m y 3 plantas. No se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta. Por encima de esa altura, sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no exceda el 20% de la de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos de la edificabilidad máxima.

b) EQ.2: No se fija, debiendo justificarse según el carácter de la edificación y/o de la especialidad deportiva o actividades a de que se trate.

4. Ocupación máxima:

a) EQ.1: 50% medido sobre parcela neta.

b) EQ.2: 5% de la parcela bruta.

5. Edificabilidad máxima:

a) EQ.1: 1.00 m^2/m^2 medidos sobre parcela neta.

b) EQ.2: 0.05 m^2/m^2 medidos sobre parcela bruta.

6. Retranqueos: 4 m a la alineación oficial de fachada y 3 m al resto de los linderos. Para EQ.1, estos retranqueos podrán reducirse o anularse cuando la tipología de los edificios circundantes así lo aconseje, según el criterio de los Servicios Técnicos Municipales.

7. Alineaciones: Serán libres dentro de los retranqueos fijados por estas Normas, salvo que el Plano correspondiente disponga alineaciones obligatorias en alguno de los frentes o linderos del solar o parcela.

Artículo 287. CONDICIONES DE USO

1. Se admiten los Usos Pormenorizados en las Categorías y Situaciones que se definen a continuación.

a) Uso de vivienda. Exclusivamente como complementaria al uso principal del edificio, a su servicio y destinada al personal que tenga que residir en él para su correcto funcionamiento.

b) Uso comercial.

— Categoría 1ª en Situaciones 2ª y 3ª. Cuando se trate de comercio especializado, relacionado con la actividad.

— Categoría 6ª en Situación 3ª.

c) Uso de oficina.

— Categorías 2ª y 3ª en Situaciones 4ª y 5ª. Exclusivamente para servicios públicos y administración de la actividad.

d) Uso de garaje-aparcamiento.

— Categorías 2ª y 3ª en Situaciones 3ª y 4ª.

— Categoría 4ª en Situación 4ª.

e) Uso de industria.

— Categorías 1ª y 2ª en Situaciones 2ª y 3ª, cuando se trate de usos relacionados con la actividad principal.

f) Uso de servicios hoteleros.

— Para EQ.1:

— Niveles 1, 2 y 3 en Situaciones 2ª y 3ª. Sólo cuando se ligue directamente al uso principal: residencia de estudiantes, ancianos, o similares.

g) Uso socio-cultural y de espectáculos.

— Categorías 1ª, 2ª y 3ª en Situaciones 2ª y 3ª.

h) Uso de reunión y recreo.

— Para EQ.1:

— Categorías 1ª, 2ª y 3ª en Situaciones 2ª y 3ª.

— Categoría 4ª en Situación 4ª.

— Para EQ.2:

— Categorías 1ª y 2ª en Situación 3ª.

— Categoría 4ª en Situación 4ª.

i) Uso educativo.

— Para EQ.1:

— Categorías 1ª, 2ª y 3ª en Situaciones 2ª y 3ª.

j) Uso deportivo.

— Para EQ.1:

— Categoría 1ª en Situaciones 2ª y 3ª.

— Categoría 2ª en Situaciones 2ª y 3ª.

— Categoría 3ª en Situación 3ª.

— Categoría 4ª en Situación 3ª.

— Para EQ.2:

— Categoría 1ª en Situaciones 2ª y 3ª.

— Categoría 2ª en Situaciones 2ª y 3ª.

— Categoría 3ª en Situación 3ª.

— Categoría 4ª en Situación 4ª.

k) Uso sanitario-asistencial.

— Para EQ.1:

— Categorías 1ª y 2ª en Situación 3ª.

— Categoría 3ª en Situaciones 2ª y 3ª.

— Categoría 4ª en Situación 3ª.

— Para EQ.2:

— Categoría 3ª en Situaciones 2ª y 3ª.

l) Uso religioso.

— Para EQ.1:

— Categoría 1ª en Situaciones 1ª y 2ª.

— Categoría 2ª en Situación 2ª.

2. Quedan prohibidos el resto de los Usos Pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones.

Artículo 288. OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS

1. Con carácter general serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 2 del Título II, referido a las Condiciones Generales de la Edificación, a las que completan y/o sustituyen las que se señalan a continuación.

2. Se permitirá la superación de la altura máxima establecida, en el caso de elementos singulares no habitables que por su carácter técnico, funcional o simbólico queden debidamente justificados, o en instalaciones deportivas que pudieran destinarse a especialidades que requieran mayor altura libre en el interior de la edificación.

3. En las instalaciones al aire libre, encuadradas en EQ.2, los graderíos no computarán a efectos de la edificabilidad ni de la ocupación máxima.

4. Se evitarán las ordenaciones de este tipo de edificaciones en su parcela como unidades aisladas sin referencia con la tipología urbana del entorno, tratando de asociarlas al mismo en una ordenación de conjunto coherente que también evitará el fraccionamiento de los espacios libres intermedios.

5. Las edificaciones existentes que superen las condiciones de intensidad de uso aquí establecidas, iglesias, centros parroquiales, etc, que se incluyen en esta Zona de Ordenanza, no tendrán la consideración de edificios fuera de ordenación. No obstante, no podrán ser objeto de ampliaciones que superen el 10% de la superficie construida, ni que superen la altura máxima establecida.

6. Se recomienda la aplicación con carácter orientativo, de las condiciones señaladas para la Zona de Ordenanza de Residencial Colectivo (RC).

Sección 8. ESPACIOS LIBRES (EL)

Artículo 289. DEFINICION

1. Esta Zona de Ordenanza regula los usos y la construcción sobre los espacios públicos libres, tales como parques, jardines, áreas de juego infantiles o autóctonos, etc.

2. Se establecen dos grados:

a) EL.1: 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 que tengan por objeto satisfacer las actividades vinculadas al disfrute del espacio libre y otros usos colectivos asimilados compatibles con el principal.

b) EL.2: Regula los usos y la construcción en superficies libres de uso público, en las que predomina el espacio libre sobre el construido, que se restringe a la provisión de los servicios mínimos imprescindibles para el mantenimiento del espacio ajardinado.

3. Tanto las condiciones de uso como las de intensidad del mismo que a continuación se establecen, serán comunes a ambos grados, salvo cuando se diferencien expresamente para cada uno de ellos.

Artículo 290. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO

1. La intensidad máxima de uso vendrá dada por la aplicación de las limitaciones que se señalan a continuación.

2. Parcela mínima: No se fija.

3. Altura máxima de la edificación: 1 planta y 3 m.

4. Ocupación máxima:

a) EL.1: 10%.

b) EL.2: 3%.

5. Edificabilidad máxima:

a) EL.1: 0.05 m^2/m^2.

b) EL.2: 0.01 m^2/m^2.

6. Retranqueos: Libres a cualquier lindero. No obstante, las diferentes edificaciones que pudieran tener cabida en el espacio libre, tendrán una separación mínima entre sí de 50 m.

7. Alineaciones: Serán libres dentro de los retranqueos fijados por estas Normas, salvo que el Plano correspondiente disponga alineaciones obligatorias para ciertas zonas.

Artículo 291. CONDICIONES DE USO

1. Se admiten los Usos Pormenorizados en las Categorías y Situaciones que se definen a continuación:

a) Uso comercial.

— Para EL.1: kioscos

b) Uso de reunión y recreo.

— Para EL.1:

— Categoría 1ª en Situación 3ª.

— Categoría 4ª en Situación 4ª.

c) Uso deportivo.

— Para EL.1:

— Categoría 1ª en Situación 4ª.

2. Quedan prohibidos el resto de los Usos Pormenorizados en todas sus Categorías y Situaciones.

Artículo 292. OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS

1. Para el grado EL.1, las construcciones en parques o zonas libres verdes, deberán responder al concepto de pabellón siendo admisibles las formas constructivas tradicionales, así como soluciones ligeras de vidrio y metal pintado o similares.

2. Desde los espacios libres se podrán establecer accesos a los edificios que los delimitan, siempre que para ello exista una banda pavimentada a lo largo de su fachada, de 3 m de ancho mínimo, que facilite el acceso peatonal y de vehículos de servicio o emergencia y, el acceso a la vivienda más lejana no se encuentre a más de 50 m del vial público.

3. Estacionamiento bajo espacios libres y viales:

a) En los espacios libres EL.1 y viales públicos podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización o concesión del Ayuntamiento.

b) La autorización municipal estará condicionada por la existencia real del déficit a paliar, por el hecho de que la actuación no desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya, si es bajo rasante, estableciendo el compromiso de reconstruir la zona verde, o reparar las posibles pérdidas si se tratara de una zona consolidada, o de acondicionarla simultáneamente como tal, si así lo establecen estas Normas y no se hubiera aún realizado.

c) Si el aparcamiento o estacionamiento se efectuara en superficie, su superficie no superará el 20% de la superficie neta de la parcela.

d) Si el aparcamiento se construyera bajo rasante, no ocupará más del 75% de la superficie de la parcela, reservando el resto de su superficie para plantaciones de árboles, etc. Su construcción se ajustará a las condiciones señaladas en los Artículos 188 a 195 de estas Normas.

e) En los casos en que existan zonas, sobre estacionamientos subterráneos, que pudieran ser eventualmente utilizadas por vehículos rodados, el forjado de

dichas zonas tendrá las condiciones establecidas en las NBE-CPI 96 y admitirá una sobrecarga de uso de 2000 kg/cm²

TITULO IV. SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 1. REGIMEN, GESTION Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Sección 1. CLASIFICACIÓN, TIPOS Y RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 293. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

1. Este Plan General de Ordenación (PGO) clasifica como Suelo Urbanizable (SUR), aquel cuyas condiciones de tamaño y proximidad al núcleo urbano consolidado y a otras situaciones preexistentes aconsejan sean objeto de urbanización. A su vez, pretende, a través de la urbanización de estos suelos y la reurbanización de otros suelos urbanos colindantes, contribuir a mejorar las condiciones medioambientales y paisajísticas del conjunto del núcleo urbano y dar satisfacción a las necesidades residenciales, industriales y de esparcimiento de la población.

Artículo 294. TIPOS DE SUELO URBANIZABLE

1. En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 62 del TRLS y atendiendo a su situación geográfica respecto al Suelo Urbano, el SUR clasificado en este PGO se divide en dos tipos:

a) Suelo Urbanizable Prioritario (SUR/P). Constituye este tipo de suelo aquel para el que se prevé su desarrollo y urbanización dentro del periodo de vigencia de este Plan.

b) Suelo Urbanizable no Prioritario (SUR/NP). Se incluyen en este tipo de Suelo Urbanizable los terrenos para los que no se prevé un plazo específico de ejecución, pero que constituyen una reserva de suelo para en el futuro lograr una ordenación coherente, ya que reúnen las cualidades óptimas para el desarrollo urbanístico, preservando los demás.

Artículo 295. RÉGIMEN JURÍDICO

1. El régimen jurídico del Suelo Urbanizable es el definido en los Artículos 15 a 18 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV) y en el Artículo 116 del TRLS.

Sección 2. DESARROLLO DEL PGO EN EL SUELO URBANIZABLE

Artículo 296. DIVISIÓN EN SECTORES

1. Tal como establece el Artículo 62 del TRLS, para su desarrollo el Suelo Urbanizable se divide en sectores, cuyos ámbitos se definen en los Planos de Clasificación del Suelo de este PGO.

2. En las fichas de condiciones particulares recopiladas en el Anexo 2, se establecen las condiciones específicas que, además de las de carácter general, afectan al desarrollo de cada sector.

Artículo 297. SECTORES DE URBANIZACIÓN PRIORITARIA

1. A efectos de lo señalado en el Artículo 62.b del TRLS en este PGO constituyen el Suelo Urbanizable Prioritario los siguientes sectores:

Denominación Uso Global Ámbito Aprovechamiento Medio

SUR-R-M-01 Residencial 7.100 m² 0,45 m²/ m²

Artículo 298. SUBDIVISIÓN DE LOS SECTORES

Se anula este artículo.

Artículo 298 BIS . SISTEMAS DE ACTUACIÓN

1. El Sistema de Actuación será el fijado por este PGO para cada Sector, que no obstante podrá variar por causas justificadas a través del procedimiento regulado en el Artículo 151 del TRLS, para la delimitación de polígonos y unidades de actuación. El Plan Parcial podrá modificar el sistema de actuación elegido en este PGO.

Artículo 298 TER . PLANES PARCIALES

1. El desarrollo del PGO en esta clase de Suelo se realizará mediante Planes Parciales tal como señala el Artículo 151 del TRLS. Conforme a lo dispuesto en el Artículo 66 del TRLS, dichos Planes están subordinados jerárquicamente a este PGO.

2. La parcelación urbanística, urbanización y edificación en el SUR requieren la previa aprobación de un Plan Parcial (PP) que ordenará la totalidad del ámbito de cada sector definido por el PGO o la división de los mismos previamente autorizada por el Ayuntamiento.

3. Los Planes Parciales cumplirán las determinaciones establecidas en el Artículo 66 del TRLS y en los Artículos 43 a 46 del RP. Cuando se trate de Planes Parciales de iniciativa particular se estará a lo dispuesto en los Artículos 79 a 83 del citado TRLS.

4. Los Planes Parciales contendrán la documentación establecida en los Artículos 57 a 64 del RP. Cuando se trate de Planes Parciales de iniciativa particular contendrán asimismo lo señalado en el Artículo 81 del TRLS.

5. De acuerdo con lo dispuesto en los Artículo 84 y siguientes del TRLS, la competencia para la aprobación inicial, provisional y definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Teverga, requiriéndose informe no vinculante de la CUOTA. En cuanto a los plazos se estará, además, a lo dispuesto en el Artículo 4 del Real Decreto Ley 3/1980 .

Artículo 299. DIVISIÓN EN POLÍGONOS O UNIDADES DE ACTUACIÓN

1. Para su ejecución, los Planes Parciales podrán establecer la división de su ámbito en Polígonos o Unidades de Actuación que delimitarán expresamente, señalando así mismo el sistema de actuación y los plazos para la urbanización y edificación que corresponda a cada una de ellas.

Artículo 300. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE ANTES DE LA APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

1. Los propietarios tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos.

2. Antes de la aprobación del Plan Parcial, y siempre mediante la formulación y aprobación de un Plan Especial, podrán realizarse en esta clase de suelo obras correspondientes a las infraestructuras territoriales.

3. En el Suelo Urbanizable Prioritario, antes de la aprobación del Plan Parcial, sólo podrán autorizarse, de forma excepcional, usos y obras provisionales que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, que habrán de cesar, y en todo caso, ser demolidos sin indemnización alguna cuando lo acordare la Administración urbanística. Entre dichos usos no se incluye la vivienda en ninguna de sus categorías. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

4. En el Suelo Urbanizable No Prioritario, antes de la aprobación del Plan Parcial, podrán autorizarse los usos previstos para el Suelo No Urbanizable de Interés Agrícola, a excepción del de vivienda.

Artículo 301. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

1. Una vez aprobado el Plan Parcial, como consecuencia del desarrollo del SUR, los propietarios de los terrenos están obligados a:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración el suelo necesario para:
   — Viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del polígono en el que sus terrenos resulten incluidos.
   — La ejecución de los sistemas generales adscritos al polígono, o participar en el coste de adquisición de los mismos, en los términos previstos en el Plan Parcial.
   — Correspondiente al 10% del aprovechamiento del Sector o ámbito correspondiente.

b) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, en la forma y cuantía establecida al aprobar cada Plan Parcial.

c) Costear o ejecutar la urbanización del polígono o sector correspondiente en la forma y plazos fijados en el Plan Parcial.

d) Cumplir los plazos previstos en el Plan Parcial, o en su defecto, en la normativa urbanística, para edificar los solares.

e) El propietario y la Administración urbanística podrán llegar a un acuerdo para que aquél adquiera, mediante convenio, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a ésta exclusivamente en los supuestos en que dicho aprovechamiento no sea susceptible de ejecución individualizada, sustituyéndolo por su equivalente en metálico en los términos previstos en el Artículo 119.2 del TRLS.

Artículo 302. OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1. La ejecución de las obras de urbanización requieren en todo caso que previamente, además del Plan Parcial, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

2. Los Proyectos de Urbanización deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones del Artículo 159 del TRLS.

Artículo 303. DERECHO A EDIFICAR

1. El derecho a edificar en el SUR no podrá ejercerse mientras no se hayan ejecutado las obras de urbanización de la correspondiente etapa, de las programadas en el Plan de Etapas del PP, y se den los siguientes requisitos:

a) Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación o del Proyecto de Compensación.

b) Que se haya formalizado ante notario la cesión, a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados en el Plan Parcial para Dotaciones y Espacios Libres de Uso y Dominio Público.

Artículo 304. EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN SIMULTÁNEAS

1. Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del PP cuando concurran, además de lo establecido en Artículo anterior, los siguientes requisitos:

a) Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.

b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

c) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar hasta el ciento por ciento la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de la urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial, así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales o generales.

d) Para valorar esta garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa y de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización; no se podrá descontar sin embargo la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

e) Que el escrito de solicitud de licencia del promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo tipo o parte del edificio.

2. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio de derecho de los terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiesen irrogado. Así mismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado c) anterior.

Artículo 305. DOTACIONES DEL SISTEMA LOCAL

1. Con independencia de las edificaciones que pudieran incluirse en los Planes Parciales, citadas en el Artículo anterior, 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 b) y c) del Artículo anterior.

Artículo 306. PARCELACIÓN

1. No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación, o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o de Reparcelación.

Sección 3. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL DESARROLLO DEL SUR PRIORITARIO

Artículo 307. DIVISIÓN EN SECTORES

1. Dada la escasa superficie del Sector SUR-R-SM-01, se estima que el desarrollo del mismo debería realizarse mediante la tramitación y aprobación de un único Plan Parcial que comprenda la totalidad de su ámbito.

Artículo 308. VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

1. En el ámbito del Sector SUR-R-SM-01, al menos el 30% del suelo destinado a uso residencial quedará reservado para la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, incluído el régimen de protección autonómica, o con precio tasado.

Artículo 309. SISTEMA DE ACTUACIÓN

1. Se estará a lo dispuesto en la Sección 2ª del Capitulo 2º del Título V del TRLS.

Sección 4. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL DESARROLLO DEL SUR NO PRIORITARIO

Artículo 310. SUELO URBANIZABLE NO PRIORITARIO

1. Por deducción, constituye el Suelo Urbanizable No Prioritario los siguientes ámbitos:

Denominación Uso Global Ámbito Aprovechamiento Medio

SUR-I-V-02 Industrial 13 850 m^2 0.600 m^2/ m^2

SUR-R-RE-03 Residencial 34 500 m^2 0.268 m^2/ m^2

SUR-R-RI-04 Residencial 24 850 m^2 0.232 m^2/ m^2

SUR-R-M-05 Residencial 31.800 m^2 0.3018 m^2/ m^2

Artículo 311. DIVISIÓN EN SECTORES

1. Dada su superficie se estima que el desarrollo de cada ámbito del SUR No Prioritario debería realizarse mediante la delimitación de un único sector que comprenda la totalidad del mismo. No obstante se podrá llevar a cabo la subdivisión en Sectores, que se realizará de oficio por el Ayuntamiento, a petición de los interesados que deberán representar al menos la titularidad del 51 % de la superficie propuesta como ámbito del Sector.

2. La delimitación de un sector dentro del SUR No Prioritario tendrá la entidad geográfica y urbanística suficiente para permitir su desarrollo y adecuada inserción en la estructura general del PGO. A estos efectos, se establecen las siguientes condiciones:

a) La delimitación se realizará para el desarrollo de terrenos situados en el borde del Suelo y tendrá una superficie mínima de 1 ha.

b) Justificación de la distribución equitativa de beneficios y cargas tal como establece la legislación urbanística vigente, ratificando el aprovechamiento medio señalado para el ámbito original o fijando en su caso el nuevo aprovechamiento que no podrá variar en más de un ±15% respecto a dicho aprovechamiento medio.

c) Justificación de la parte proporcional adscrita al sector, de los sistemas locales y reservas para dotaciones y equipamientos públicos con arreglo a los estándares establecidos en el RP. En este sentido y al objeto de evitar un excesivo fraccionamiento de dichas reservas que anularía su funcionalidad, se podrán establecer reservas genéricas o de uso indefinido que cumplan en su conjunto los estándares señalados en el Anexo del RP.

d) Se respetará el Uso Global establecido.

Artículo 312. DESARROLLO Y EJECUCIÓN

1. Una vez delimitado el Sector, el desarrollo del mismo se realizará mediante Plan Parcial con arreglo a las condiciones señaladas para el SUR en la Sección 2 de este Capítulo.

Artículo 313. SISTEMA DE ACTUACIÓN

1. Se estará a lo dispuesto en la Sección 3ª del Capitulo 2º del Título V del TRLS.

TITULO V. SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 1. REGIMEN, GESTION Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Sección 1. RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 314. DEFINICION

1. De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 9 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV), modificado por el RDL 4/00 , y 115 del TRLS, tienen la condición de Suelo no Urbanizable los terrenos siguientes:

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

b) Los que se considera necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos que se consideran inadecuados para un desarrollo urbano.

2. Además, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 115.2 del TRLS, se clasifican como Suelo no Urbanizable los terrenos que constituyen asentamientos consolidados de población de carácter rural y tradicional, que se delimitan como Núcleo Rural o se definen como Asentamientos Rurales en el Anexo 4 de estas Normas.

3. A los efectos de este PGO y en su ámbito de aplicación, por considerarse que en el mismo concurren uno o varios de los valores expresados en el número anterior, se clasifica como Suelo no Urbanizable el territorio para el que se señala esa condición en los Planos de Clasificación del Suelo.

Artículo 315. DIVISIÓN

1. De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 122 del TRLS, el Suelo no Urbanizable del concejo de Teverga se divide en las siguientes Categorías:

a) Suelo no Urbanizable de Especial Protección (SNU.EP).

b) Suelo no Urbanizable de Interés (SNU.I1, SNU.I2 y SNU.I3).

c) Suelo no Urbanizable de Infraestructuras (SNU.IF).

d) Suelo no Urbanizable de Núcleo Rural (SNU.NR).

Artículo 316. DESTINO

1. El Suelo no Urbanizable deberá utilizarse en la forma que mejor corresponda a su naturaleza, con sujeción a lo dispuesto en la Ley de Ordenación Agraria y Desarrollo Rural del Principado de Asturias (LOADR) y en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario .

2. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 20 de la LRSV, los terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la explotación racional de los recursos naturales, dentro de los límites que establecen este PGO y el DLTR.

Sección 2. RÉGIMEN DE USOS

Artículo 317. CLASES DE USOS

1. Los usos previstos en este Plan son los que corresponden a las necesidades de la población y al desarrollo de su actividad en todos los órdenes, así como a la debida gestión y utilización de los recursos naturales.

2. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 123 del TRLS, atendiendo a su situación jurídica y a la modalidad de gestión que le corresponda, los usos en Suelo no Urbanizable pueden ser de las siguientes clases:

a) Usos Permitidos

b) Usos Autorizables

c) Usos Incompatibles

d) Usos Prohibidos

Artículo 318. USOS PERMITIDOS

1. Se consideran así los sujetos a concesión de licencia municipal sin trámites previos.

Artículo 319. USOS AUTORIZABLES

1. Se considerarán así aquellos que con anterioridad a la licencia municipal requieren autorización previa, conforme al trámite previsto en el Artículo 132 del TRLS y 58 de estas Normas.

Artículo 319 BIS. USOS INCOMPATIBLES

Artículo nuevo:

1. Se considerarán así aquellos que no cumplen alguno de los requisitos exigidos para los usos permitidos o autorizables y cuya eventual admisibilidad requiere, con anterioridad a cualquier otra autorización o licencia, la nueva aprobación o modificación de un planeamiento en virtud del cual se habilite el suelo afectado por la finalidad pretendida, conforme a lo establecido en los Artículos 99 y 101 del TRLS y en el 5 de estas Normas Urbanísticas.

2. Con carácter general tendrán la consideración de uso incompatibles aquellas actividades que estando definidas en el Capitulo 2 de estas normas superen los umbrales establecidos en su regulación particular para ser autorizables.

Artículo 320. USOS PROHIBIDOS

1. Son aquellos usos que el presente Plan General imposibilita en el 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.

2. Con carácter general tendrán la consideración de uso prohibido aquellas actividades que se encuentran definidas en el Capitulo 2 de estas normas.

Artículo 320 BIS. NÚCLEO DE POBLACIÓN

Artículo nuevo:

1. A los efectos de este PGO, se considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando se de alguna de las siguientes condiciones:

a) Que la vivienda o edificación forme parte de un núcleo rural.

b) Que la vivienda o edificación forme parte de uno de los Asentamientos Rurales incluidos en Artículo 468 de estas Normas y se ajuste a las condiciones establecidas en el Artículo 480 de las mismas.

c) Cuando la vivienda tenga la consideración de aislada o pareada, la capacidad edificatoria que corresponde a la parcela queda agotada debiendo quedar recogido este extremo, mediante inscripción en el registro de la Propiedad en nota marginal.

2. Cualquier vivienda o edificación que no cumpla las condiciones anteriormente indicadas, posibilita la formación de núcleo de población, quedando expresamente prohibida.

Sección 3. DESARROLLO Y GESTIÓN

Artículo 321. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

1. El desarrollo del Suelo no Urbanizable clasificado en este PGO podrá realizarse mediante Planes Especiales cuya finalidad sea cualquiera de las señaladas en los Artículos 67 y 68 del TRLS.

2. Asímismo podrán formularse Estudios de Implantación para la localización de actividades, equipamientos y dotaciones, de interés público o social, incluidos en estas Plan como autorizables en Suelo no Urbanizable, conforme a las determinaciones del Artículo 71 del TRLS. Se incluyen en este supuesto aquellos equipamientos de ámbito municipal para los que, por razones de centralidad, vinculación a un recurso específico o cualquier otra, no se considere oportuna su localización en las áreas delimitadas como Suelo Urbano o Urbanizable en este PGO.

3. Conforme a lo establecido en el Artículo 128 del TRLS, también deberá redactarse un Estudio de Implantación, previa obtención de la correspondiente licencia urbanística municipal, cuando se pretenda la instalación de actividades, equipamientos y dotaciones, de interés público o social, no contempladas expresamente en este PGO.

Artículo 322. PLANEAMIENTO EN EJECUCIÓN

1. En los Planos que se incluyen en la documentación gráfica de estas Plan General se señala un ámbito regulado a través de un Plan Especial, que es considerado como Planeamiento en Ejecución. En dicho ámbito serán de aplicación la ordenación y normas contenidas en el Plan Especial de Ordenación del Parque de la Prehistoria .

2. Dicho Plan tiene por objetivo principal dar acomodo urbanístico al desarrollo del Parque de la Prehistoria de Teverga, concebido como un equipamiento público, de ocio y didáctico que pretende desarrollar elementos expositivos relacionados con el patrimonio prehistórico regional.

A esos efectos, el Plan ordena su ámbito en las Zonas siguientes:

a) Zona Expositiva, que recoge un ámbito de 149 180 m^2 al que se asigna la calificación de Suelo no Urbanizable de Interés Agrario.

Dicha zona se habilita para acoger la edificación que albergue los contenidos expositivos relacionados con el tema central del Parque y una amplia zona verde que se resuelve como un parque temático vinculado a esos contenidos.

De acuerdo a lo dispuesto en el Plan Especial, la superficie edificable máxima será el resultado de aplicar un coeficiente de 0.03 m^2/m^2 al conjunto del ámbito de esa Zona

b) Zona de Servicios, que recoge un ámbito de 52 572 m^2 al que se asigna la calificación de Suelo no Urbanizable de Interés Agrario.

Dicha zona se habilita para acoger los servicios básicos vinculados al Parque de la Prehistoria: edificaciones de carácter cultural o de ocio, edificaciones destinadas a albergar el área de administración, taquillas, cafetería, restaurante, tienda, etc, un área de aparcamiento y áreas recreativas y de juegos infantiles.

De acuerdo a lo dispuesto en el Plan Especial, la superficie edificable máxima será el resultado de aplicar un coeficiente de 0.02 m^2/m^2 al conjunto del ámbito de esa Zona

c) Zona de Conservación, que recoge un ámbito de 17 635 m^2 al que se asigna la calificación de Suelo no Urbanizable de Especial Protección.

Artículo 323. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

1. Con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 200 del TRLS, las dotaciones, servicios y sistemas de espacios libres de ámbito local que se sitúen en los Núcleos Rurales se obtendrán por el sistema de expropiación como actuación aislada en Núcleo Rural.

2. Excepcionalmente, en la regulación de las condiciones de edificación en Núcleo Rural se establecen formas de gestión tales que por aplicación voluntaria de las mismas se puedan obtener mediante cesión gratuita, los terrenos necesarios para dotaciones, servicios o sistemas de espacios libres.

Artículo 324. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

1. El concejo de Teverga incluye dos espacios naturales protegidos declarados por el Principado de Asturias:

a) El Monumento Natural de los Puertos de Marabio declarado por Decreto 41/2002 .

b) El Monumento Natural Cueva Huerta, declarado por Decreto 41/2002 .

En el caso de actuaciones que afecten a los ámbitos así delimitados deberá atenderse a lo establecido en sus respectivos Decretos de declaración, especialmente en los Artículos 5 al 8 referidos en ambos casos al régimen de usos y a la evaluación de impacto.

2. El Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias (PORNA) prevé además la creación de otros dos espacios naturales protegidos: la ampliación hacia Teverga del Parque Natural de Somiedo y la declaración del Paisaje Protegido del Pico Caldoveiro, cuya declaración aún no se ha hecho legalmente efectiva. No obstante, ambos espacios figuran con los mismos límites como LICs de Montovo-La Mesa y Pico Caldoveiro, respectivamente, en la propuesta remitida a la Unión Europea para su incorporación a la Red Natura 2000. Además, han sido propuestos para su declaración como Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA de Ubiña-La Mesa)

En consecuencia se considera de de aplicación la protección preventiva que desarrolla el epígrafe 7.3 del PORNA y se recoge en el Artículo 44 de estas Normas y las medidas de protección que puedan derivarse de la aplicación de las Directivas 79/409/CEE y 92/43/CEE .

3. En cualquier caso, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 4 de la Ley 4/1989 de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres y mismo número de la Ley 5/1991 de Protección de los Espacios Naturales , las determinaciones que se deriven de cualquiera de las disposiciones legales en materia de conservación de espacios naturales protegidos prevalecerán sobre lo contenido en éstas Normas.

Artículo 325. PARCELACIONES URBANÍSTICAS

1. Se considerará parcelación urbanística, según el Artículo 125 del TRLS, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes efectuada con fines edificatorios. En el SNU se entenderá que existe propósito edificatorio cuando la fragmentación de la finca no responda a requerimientos objetivos de la explotación agraria del terreno o de la actividad económica que debidamente autorizada venga realizándose sobre el mismo, circunstancias éstas que deberán ser constatadas por el Ayuntamiento o los órganos competentes de la Administración del Principado de Asturias.

2. De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 125 del TRLS, fuera de los Núcleos Rurales gráficamente delimitados en el presente PGO se prohíben las parcelaciones urbanísticas en el Suelo no Urbanizable.

Artículo 326. SEGREGACIONES

1. La prohibición de parcelación no comportará por su propia naturaleza la imposibilidad de transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que se dé alguna de las circunstancias siguientes:

a) Cumplir las unidades mínimas de cultivo y demás determinaciones de la legislación agraria. Tal hecho no comportará por sí la posibilidad o imposibilidad de edificación, para lo que se necesitará la concurrencia de los requisitos propios de esa circunstancia.

b) Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencias o disolución de comunidades, formadas estas últimas con anterioridad a la Resolución del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente de 29 de diciembre de 1983 y constituidas por título lucrativo, excepción hecha de que las mismas integrasen una sociedad mercantil, siempre que, en ambos casos, el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados concurrentes y se cumplimente la normativa específica de cada zonificación y tipología en cuanto al tamaño mínimo de parcela.

c) Realizarse para agrupar o agregar a predios colindantes, aplicando la causa de excepción contemplada en el Artículo 99 de la LOADR, siempre que ello no aumente el número total de fincas inferiores a la mínima fijada.

2. A los efectos de lo anterior se considerarán como unidades mínimas de cultivo las establecidas en el Decreto 84/1992 o posteriores que lo sustituyan; para el caso del concejo de Teverga, las siguientes:

a) Unidad mínima de cultivo agrícola: 7.000 m^2 (70 a).

b) Unidad mínima de cultivo forestal: 100.000 m^2 (10 ha).

3. Cualquier división o segregación que no responda a lo establecido en este Artículo sólo tendrá efectos privados, considerándose a efectos públicos y en concreto para las actuaciones urbanísticas como propiedad compartida de una sola finca, la original, indivisa.

4. Las divisiones, segregaciones y agregaciones anteriormente señaladas en este Artículo no necesitarán licencia municipal, debiendo no obstante notificarse al Ayuntamiento para su constancia, pudiendo el Alcalde o el Consejero competente en materia de Urbanismo adoptar, en caso fundado de discrepancia, las medidas de disciplina que prevea la legislación vigente.

5. Las restantes divisiones de terreno que tengan por finalidad o consecuencia el obtener terreno de extensión igual o superior a lo que en cada zonificación o tipología permita el hecho edificatorio, necesitarán licencia municipal e informe previo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Asturias (CUOTA), a fin de determinar que tal división no suponga o incida en la posibilidad de parcelación urbanística.

6. La división de fincas rústicas, tal como queda descrita, carece de efecto alguno respecto a la posibilidad o imposibilidad de edificar sobre ellas.

CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE USO

Sección 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 327. DEFINICION Y CLASIFICACIÓN

1. La presente reglamentación regula los diferentes usos de los terrenos y de las edificaciones según las actividades que puedan desarrollarse en ellos.

2. A los efectos del presente PGO, se establecen las clases de usos y actividades que deben ser objeto de tratamiento específico agrupados según la siguiente clasificación:

a) Actividades agrarias
b) Actividades forestales
c) Actividades extractivas
d) Actividades industriales
e) Equipamientos
f) Servicios
g) Infraestructuras
h) Vivienda familiar
i) Usos existentes

3. La clasificación de usos que aquí se presenta no prejuzga el carácter de los mismos en relación con la situación jurídica de Permitidos, Autorizables, Incompatibles o Prohibidos que a cada uno le corresponda de acuerdo a las Condiciones Particulares de cada Categoría del Suelo no Urbanizable que se presentan en el Capítulo 4 del Título V de estas Normas.

4. Las actividades aquí definidas deberán ajustarse en su desarrollo a la normativa legal que les fuera aplicable en función de la naturaleza de la actividad. Las clasificaciones, modalidades y niveles establecidos para cada uno de los usos y actividades considerados en estas Normas son complementarios a los procedentes de la normativa sectorial aplicable.

Sección 2. ACTIVIDADES AGRARIAS

Artículo 328. DEFINICION Y CLASIFICACIÓN

1. Se consideran actividades agrarias las relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales y animales del territorio. Por su singularidad se han segregado de este epígrafe las actividades forestales.

2. A los efectos de este Plan, las actividades agrarias se clasifican en los tres grupos siguientes:

a) Actividades agrícolas.
b) Actividades ganaderas.
c) Actividades de acuicultura.

Subsección 2A. ACTIVIDADES AGRÍCOLAS

Artículo 329. DEFINICION Y CLASIFICACIÓN

1. Se consideran actividades agrícolas todas aquellas relacionadas con el cultivo y aprovechamiento de especies vegetales no maderables.

2. Por su diferente carácter las actividades agrícolas se segregan en los dos grupos siguientes:

a) Cultivos bajo cubierta y viveros. Se consideran así los cultivos intensivos que requieren instalaciones específicas ajenas a la explotación tradicional.

b) Actividades agrícolas tradicionales. Se consideran así todas las demás.

Artículo 330. DIVISIONES DE FINCAS

1. Se considera prohibida cualquier división de fincas que de lugar a parcelas de dimensiones inferiores a la unidad mínima de cultivo de 7.000 m^2 que, para el caso del concejo de Teverga se establece en el Decreto 84/92 del Principado de Asturias o a la que en su caso se establezca en los Proyectos de Concentración Parcelaria que se desarrollen.

2. La coexistencia de usos agrícolas distintos o la creación de nuevos huertos y pomaradas dentro de la misma unidad registral no supone variación del régimen parcelario, que se mantendrá inalterado o admitirá la segregación cumpliendo el tamaño mínimo establecido.

3. La separación de los diferentes usos agrícolas sin división de la finca matriz, tal y como se establece en el número anterior, no podrá ir acompañada de cerramientos de fábrica de ladrillo, mampostería, celosía o cualquier sistema constructivo análogo, debiendo limitarse éstos a seto vivo, empalizada o alambre.

Artículo 331. TRANSFORMACIONES DE USO DEL SUELO

1. La modificación de la estructura parcelaria tradicional de setos o matorral que suponga tala de arbolado queda sometida a licencia municipal y podrá ser denegada en aquellos casos en que se prevea notable impacto ecológico o paisajístico.

2. De acuerdo a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de Asturias (PORNA) deberá tramitarse Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental (EPIA) para las actividades de mejora de pastos, entendiéndose como tales las encaminadas a la potenciación de pastizales mediante el arado y nueva siembra de terrenos con superficie superior a 3 ha y que supongan una alteración del medio físico existente.

3. Se someterán al trámite de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) los proyectos o actividades susceptibles de encuadrarse en los supuestos previstos en el Anexo I de la Ley 6/01 de Impacto Ambiental (LIA): grupo 1, puntos c y d, y grupo 9, punto a. Cuando no sea así, pero sean encuadrables en el Anexo II, el órgano competente se pronunciará sobre la necesidad o no de la EIA: grupo 1, puntos c y d.

Artículo 332. CONCENTRACIONES PARCELARIAS

1. Las concentraciones parcelarias constituyen actos sujetos a licencia municipal.

2. El epígrafe 7.2 del PORNA determina la obligatoriedad de tramitar EPIA para las concentraciones parcelarias y dicha actividad figura en el Anexo II de la LIA. Por ello, el órgano que promueva el proyecto de concentración deberá solicitar informe del órgano competente en materia de impacto ambiental antes de la redacción del proyecto, debiendo éste pronunciarse sobre la necesidad de tramitar EIA o, en su defecto, EPIA.

3. Con carácter general, las nuevas concentraciones parcelarias deberán respetar los sistemas tradicionales de división parcelaria, procurando mantener en el interior de las parcelas agregadas parte del seto vivo o arbolado existente.

Artículo 333. FERTILIZACIÓN

1. En consonancia con las propuestas del Código de Buenas Prácticas Agrarias del Principado de Asturias se prohíbe la fertilización con abonos líquidos de origen animal, purines o lisieres, en los supuestos siguientes:

a) A menos de 50 m de fuentes, pozos o captaciones de agua.

b) En una franja de 10 m a ambos lados del alveo, tal y como se define éste en el Artículo 5 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (TRLA).

c) En terrenos de pendientes superiores al 20%.

d) En el ámbito de los Núcleos Rurales delimitados en este Plan y en una faja de 200 m de entorno a su perímetro.

f) En terrenos helados, nevados, inundados o con un grado de encharcamiento apreciable.

g) Cuando se prevean fuertes lluvias, especialmente en el caso de terrenos pendientes.

Artículo 334. APLICACIÓN DE PRODUCTOS PELIGROSOS

1. La utilización de forma masiva de productos potencialmente peligrosos para la fauna silvestre, especialmente venenos para el control de roedores y fitocidas, se considera actividad sujeta a licencia municipal y a la superación del trámite de EPIA acorde a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del PORNA.

A tal fin, sin perjuicio de lo que pueda considerar el órgano competente en materia de impacto ambiental del Principado de Asturias, se entenderá que existe utilización masiva cuando el área de aplicación sea superior a 1 ha.

Artículo 335. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1. Las edificaciones al servicio de las actividades agrícolas deberán ajustarse a las condiciones siguientes:

a) Con carácter general superficie máxima edificada de 150 m2. Podrán autorizarse superficies mayores previa justificación de acuerdo con la naturaleza de la explotación, que en su caso podrá ser calificada como industria agraria.

b) Ocupación máxima de la edificación del 30% de la superficie de la parcela, computándose la totalidad de las edificaciones preexistentes si las hubiera pero no las instalaciones desmontables de producción vegetal: invernaderos y similares. Dicha ocupación no será de aplicación en el ámbito de los Núcleos y Asentamientos Rurales, donde se atenderá al cumplimiento de lo dispuesto en el número 3 del Artículo 475 de estas Normas.

c) Retranqueos de al menos 4 m a las líneas de cierre, a caminos o carreteras locales o según establezca la Ley de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias (LODC).

d) Cumplimiento de las condiciones de la edificación establecidas en el Artículo 443 de estas Normas.

2. Las edificaciones al servicio de las actividades agrícolas deberán dedicarse en exclusiva al almacenamiento de aperos, maquinaria, insumos y productos de la explotación. Sólo en el caso de explotaciones intensivas, cultivos bajo cubierta, viveros y similares, se admitirán locales destinados a la administración y guarda de la instalación, cuya necesidad deberá de justificarse debidamente.

Subsección 2B. ACTIVIDADES GANADERAS

Artículo 336. DEFINICION

1. Se consideran actividades ganaderas todas aquellas relacionadas con la cría, engorde o aprovechamiento de animales domésticos.

2. A los efectos de este Plan las actividades ganaderas se clasifican en los grupos siguientes:

a) Actividades ganaderas intensivas. Se considerarán así todas aquellas explotaciones que dispongan de instalaciones específicas de carácter industrial destinadas a la estabulación permanente o casi permanente del ganado: pasillos de alimentación, emparrillados, etc. En cualquier caso, se consideran expresamente como intensivas las explotaciones lecheras con más de 30 cabezas y los cebaderos industriales de terneros. Igualmente, las cochineras con más de 10 cabezas, los gallineros con más de 50 gallinas y las explotaciones de más de 100 conejos.

b) Actividades ganaderas extensivas y tradicionales. Se consideran así todas las restantes, debiendo acreditarse el empleo de terrenos comunales para el pastoreo o la disposición de al menos 0.5 ha/cabeza (5 000 m²) de terrenos propios o arrendados.

Artículo 337. CONDICIONES DE VERTIDO Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS

1. Las determinaciones relativas al almacenamiento de residuos ganaderos que aquí se desarrollan serán de obligado cumplimiento para todas aquellas instalaciones de nueva creación, así como para las que soliciten licencias de ampliación, mejora o reforma que superen los meros trabajos de mantenimiento o conservación de las actuales instalaciones. Dichas determinaciones no se considerarán de aplicación para el caso de las explotaciones ganaderas de equino, ovino, caprino, cerda, aves y conejos que se destinen principalmente al autoconsumo.

2. A los efectos de estas Normas se consideran dos sistemas de gestión de los residuos ganaderos:

a) Con manejo separativo de sólidos y líquidos. Las instalaciones cuentan con un depósito de almacenamiento para el estiércol seco y la cama vegetal del ganado. A éste, se conecta una fosa de almacenamiento de purines a donde drenan los lixiviados del estiércol.

b) Con manejo unitario de sólidos y líquidos. Es el habitual en explotaciones que utilizan sistemas sin cama, slats. Las instalaciones disponen de una canaleta en el interior del establo que recoge las deyecciones, orines y agua de limpieza para conducirlos de forma conjunta a una fosa. Este sistema da lugar a un único tipo de residuo, el estiércol líquido, purín o lisier, que se utiliza como fertilizante en forma líquida.

3. Las explotaciones de ganadería que gestionen sus residuos de forma separativa deberán disponer de un depósito de almacenamiento de estiércol seco de obra, no permitiéndose su construcción mediante simple excavación. Dicho depósito estará dotado de una solera impermeabilizada y muros de altura adecuada a la capacidad de almacenamiento. La impermeabilización de la solera podrá lograrse mediante hormigones hidráulicos o láminas plásticas o asfálticas intercaladas en el hormigón. El depósito deberá dotarse de pendiente hacia unos canales que recogerán los lixiviados, reuniéndolos en un foso estanco.

Las dimensiones de ambos depósitos deberán ser tales que permitan el almacenamiento de los residuos durante 90 días, debiendo tener, al menos, una capacidad de 3 m² por cabeza de ganado mayor, en el estercolero, y de 0.3 m² por cabeza de ganado mayor en el foso. Tanto el estercolero como el pozo deberán estar cubiertos.

4. Las explotaciones de ganadería que gestionen sus residuos de forma unitaria deberán disponer de una fosa o depósito de almacenamiento de purines completamente estanca y cubierta de forjado que evite la salida de malos olores. Su capacidad deberá ser tal que garantice el almacenamiento durante 90 días, debiendo tener, al menos, una capacidad de 4.5 m² por cabeza de ganado mayor.

5. A los efectos del dimensionamiento de los depósitos se considera que una cabeza de vacuno adulto equivale a 0.7 cabezas de vacuno de 12 a 24 meses, 0.4 cabezas de vacuno de menos de 12 meses, 0.6 cabezas de caballar, 0.1 cabezas de ovino o caprino y 0.014 aves o conejos.

6. Las explotaciones ganaderas que dispongan de depósitos de ensilaje deberán dotar a éstos de un punto bajo de recogida de líquidos rezumantes que se dirigirá al foso de almacenamiento de lisieres.

7. En cualquier caso, todos los depósitos de almacenamiento de estiércol seco o fosas de lisieres deberán situarse fuera de las márgenes de los ríos u otros lugares donde el rebosamiento o filtración accidental pudiera verterse directamente a los cursos de agua. Igualmente, se prohíbe la práctica aún frecuente de limpieza y lavado de cisternas y otros aperos en los cursos de agua o lugares próximos a los mismos.

Artículo 338. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1. La nueva edificación vinculada a explotaciones ganaderas (establos) y la ampliación o reforma de las existentes se realizará de acuerdo con la normativa particular de cada Categoría de Suelo no Urbanizable.

2. Las edificaciones destinadas a albergar explotaciones ganaderas deberán ajustarse a los parámetros siguientes:

a) Cuando no superen los 150 m² de superficie edificada:

— Retranqueos de al menos 4 m a las líneas de cierre, a caminos o carreteras locales, o según establezca la LODC

— Ocupación máxima de la parcela del 30%, computadas las edificaciones preexistentes si las hubiera. Dicha ocupación no será de aplicación en el ámbito de los Núcleos y Asentamientos Rurales, donde se atenderá al cumplimiento de lo dispuesto en el número 3 del Artículo 475 de estas Normas.

b) Cuando superen los 150 m² de superficie edificada:

— Retranqueos de al menos 10 m a las líneas de cierre, a caminos o carreteras locales, o según establezca la LODC

— Parcela mínima de 5 000 m²

c) Cumplimiento de las condiciones de vertido y tratamiento de residuos establecidas en el Artículo 339 de estas Normas.

d) Cumplimiento de las distancias mínimas que se deriven de la correcta aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP).

e) Cumplimiento de las condiciones de la edificación establecidas en el Artículo 445 de estas Normas.

f) En el caso de instalaciones de cría o engorde de ganado de cerda, cumplimiento de las distancias mínimas que se establecen en el Real Decreto 324/00 .

3. La vinculación de las instalaciones al uso ganadero deberá demostrarse mediante filiación en la Seguridad Social Agraria del titular.

4. En instalaciones de nueva planta se considera prohibido el uso residencial superpuesto con las instalaciones de estabulación. No así, la presencia en la misma parcela de la vivienda agraria del titular de la explotación.

5. Las condiciones de edificación señaladas en este Artículo no serán de aplicación para el caso de las construcciones precarias destinadas al cobijo temporal de ganado en régimen extensivo: galpones, tal y como se definen éstos en el Artículo 341 de estas Normas.

Artículo 339. COBERTIZOS Y GALPONES

1. Como construcción vinculada a la ganadería extensiva se podrá autorizar la ejecución de galpones, considerando como tales las construcciones precarias, con cubierta y sin cerramiento o sólo con cerramiento parcial, que no afecte a la totalidad de su perímetro.

2. Dichas construcciones podrán autorizarse exclusivamente cuando su uso se limite a servir de cobijo al ganado en régimen extensivo, no pudiendo disponer de las fosas de purines y resto de instalaciones que actualmente caracterizan a los establos.

3. El titular deberá justificar adecuadamente la necesidad de la construcción, mediante acreditación de alta en la Seguridad Social Agraria y demostración de ser el titular de una cabaña ganadera con suficiente número de cabezas.

4. Cuando instalaciones de éste tipo se pretendan situar en las proximidades de otras edificaciones preexistentes, deberán tratarse como edificaciones ganaderas o auxiliares, siéndoles entones de aplicación lo que al efecto se determine en estas Normas.

Artículo 340. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS EXPLOTACIONES INTENSIVAS

1. La autorización de implantación y construcción de una instalación de ganadería intensiva está supeditada a la vinculación de un terreno suficiente que garantice la absorción como fertilizante del estiércol producido sin peligro de contaminación del suelo y de las aguas, al menos 0.2 ha/cabeza.

2. A los efectos de lo anterior, la vinculación del terreno podrá hacerse efectiva mediante justificación de la propiedad o mediante escrito en que otros propietarios o llevadores se comprometan a la utilización del estiércol como fertilizante de sus terrenos. En cualquier caso los terrenos vinculados deberán localizarse en el término municipal de Teverga o en los concejos limítrofes.

3. La vinculación de terrenos puede sustituirse por instalaciones que técnicamente garanticen los mismos resultados, si bien, para calcular la que de todos modos se precise, se tendrán presentes los efectos posibles de averías o fallos y no sólo la hipótesis de funcionamiento correcto. Dichas instalaciones podrán ser depuradoras o plantas de compostaje.

4. La actividad de ganadería intensiva se sujetará a tramitación de EPIA, acorde a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del PORNA, cuando se superen las capacidades siguientes:

a) Ganado vacuno: 100 plazas

b) Ganado ovino y caprino: 500 plazas

c) Aves y conejos: 1.000 plazas

d) Ganado de cerda: 25 plazas

El trámite de EPIA se sustituirá por el de EIA cuando se superen las capacidades que se establecen en el Anexo I de la LIA: grupo 1, punto e.

Artículo 341. CONDICIONES PARTICULARES EN LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

1. Las nuevas explotaciones ganaderas que pretendan implantarse en el ámbito de cualquiera de los espacios naturales protegidos legalmente declarados en el concejo de Teverga deberán orientarse a las especies tradicionalmente aprovechadas: vacas, caballos, mulos, asnos, ovejas, cabras, cerdos, conejos y gallinas. La explotación ganadera de cualquier otra especie diferente de las arriba señaladas se considerará una actividad prohibida.

2. En consideración a la elevada carga contaminante de los residuos que generan, la dificultad para la eliminación de los mismos y su escasa implantación, se consideran Uso Prohibido en todo el ámbito de los espacios naturales protegidos las actividades de ganadería intensiva de cualquier tipo.

La prohibición se hace extensiva a la totalidad de los espacios definidos como protegidos en el PORNA, aún cuando no se haya hecho efectiva la declaración legal de los mismos. Igualmente a los LICs que figuran en la propuesta remitida por el Principado de Asturias al Ministerio de Medio Ambiente y a la ZEPA de Ubiña-La Mesa .

Subsección 2C. ACTIVIDADES DE ACUICULTURA

Artículo 342. DEFINICION

1. Se considerarán actividades de acuicultura las relacionadas con la reproducción, cría y engorde de animales acuáticos. Se entiende que quedan excluidas las actividades de pesca fluvial.

Artículo 343. RÉGIMEN DE USOS

1. Las piscifactorías u otras actividades de acuicultura intensiva deberán desarrollarse de acuerdo a lo que determine la legislación sectorial vigente, debiendo tomarse en especial consideración las disposiciones referidas a las ocupaciones del Dominio Público Hidráulico contenidas en el TRLA, la Orden de 24 de enero de 1974 y la Resolución de 24 de octubre de 1974 que desarrolla la anterior.

2. La instalación de centros piscícolas se considera actividad sujeta a licencia urbanística municipal. Además de la licencia municipal, se requiere autorización previa de CUOTA tramitada conforme a lo establecido en el Artículo 132 del TRLS y superación del trámite de EPIA.

El Estudio Preliminar de Impacto Ambiental deberá de analizar especialmente los efectos de las presas o azudes que se construyan, la posible reducción en el caudal de agua circulante aguas abajo de la instalación, los vertidos al cauce y la afección a los valores naturales de la ribera. Dicho estudio deberá incluir planos de escala suficiente que señalen expresamente las obras de defensa de márgenes previstas, los sistemas de decantación, los puntos de vertido, etc.

3. La autorización de la actividad llevará aparejada la de las edificaciones que figuren en el proyecto de la instalación.

4. Sin perjuicio del resto de las disposiciones legislativas o reglamentarias que les fueran de aplicación, los centros de piscicultura que se pretendan construir en el ámbito del concejo de Teverga deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) Todas las explotaciones deberán contar con una balsa de decantación para la eliminación de la fracción sedimentable de la materia orgánica en suspensión. Dichas balsas deberán dimensionarse en función del volumen de agua objeto de la concesión y tener una superficie de al menos el 10% de la superficie de las balsas de crianza. Para facilitar el vaciado, las balsas deberán estar construidas en material de fábrica. El diseño deberá procurar el mayor tiempo de retención posible de acuerdo a la superficie de la balsa. Para ello, la entrada y la salida del agua deberán situarse en los extremos opuestos de la balsa, debiendo disponerse tabiques intermedios y filtros que permitan aumentar la retención de la materia orgánica particulada y la sedimentación de la disuelta.

b) Los lodos, residuos sólidos y semisólidos procedentes de la depuración y de la limpieza de las balsas de crianza y decantación, así como los eviscerados, cuando se aplicara esta técnica, deberán ser retirados, debiendo autorizarse el punto de vertido o su utilización como fertilizante por parte del Ayuntamiento.

Artículo 344. CONDICIONES PARTICULARES EN LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

1. En consideración a la elevada carga contaminante de los residuos que vierten a los cauces públicos y la dificultad para la eliminación de los mismos, en los espacios naturales protegidos existentes en el ámbito de aplicación de este Plan se consideran prohibidas las actividades de acuicultura en cualquiera de sus modalidades.

La prohibición se hace extensiva a la totalidad de los espacios definidos como protegidos en el PORNA, aún cuando no se haya hecho efectiva la declaración legal de los mismos. Igualmente a los LICs que figuran en la propuesta remitida por el Principado de Asturias al Ministerio de Medio Ambiente y a la ZEPA de Ubiña-La Mesa.

Sección 3. ACTIVIDADES FORESTALES

Subsección 3A. CONDICIONES GENERALES

Artículo 345. DEFINICION

1. 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 y 4 de su Reglamento de desarrollo.

2. Asimismo, a los efectos de este Plan, y en su ámbito de aplicación, se consideran actividades forestales todas aquellas relacionadas con la conservación, mejora y regeneración de los ecosistemas forestales naturales.

Artículo 346. CONDICIONES GENERALES

1. Las actividades forestales que se desarrollen en el concejo de Teverga deberán ajustarse a lo especificado en la legislación sectorial vigente, en estas Normas Urbanísticas y en la planificación forestal que desarrollen el Ayuntamiento de Teverga o el órgano competente en materia forestal del Principado de Asturias, tanto en lo relativo a las técnicas silvícolas empleadas como en lo referente a las especies objeto de plantación o aprovechamiento forestal.

Artículo 347. PLANIFICACIÓN FORESTAL

1. Los planes forestales que la Administración competente desarrolle dentro del ámbito de aplicación de este PGO deberán ir encaminados al mantenimiento de los valores propios de cada una de las Categorías de suelo que se señalan en el Capítulo 4 de este Título.

Cualquier decisión planificatoria, planes forestales comarcales, planes de aprovechamiento de Montes de Utilidad Pública, planes de repoblación, proyectos de ordenación, etc, que adopte la Administración competente deberá ser informada previamente por el Ayuntamiento de Teverga.

2. De acuerdo a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del PORNA deberá someterse a EPIA cualquier plan forestal que se desarrolle en el ámbito del concejo.

Artículo 348. RÉGIMEN PARCELARIO

1. De acuerdo con lo establecido en el Decreto 84/1992 del Principado de Asturias, la unidad mínima de cultivo forestal en Teverga queda establecida en 100.000 m^2 (10 ha).

2. Queda prohibida cualquier segregación o división de fincas forestales que de lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo establecida. No obstante, de acuerdo con el Artículo 44.1 del Texto Refundido de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario , se admite la segregación en beneficio de colindante cuando ello no aumente el número total de fincas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo establecida.

Subsección 3B. PLANTACIONES Y REPOBLACIONES

Artículo 349. PRIMERAS REPOBLACIONES

1. Se consideran primeras repoblaciones forestales las plantaciones en terrenos sujetos a uso agrícola o en terrenos forestales desarbolados, entendiendo que tienen ese carácter aquellos con fracción de cabida cubierta inferior al 10%.

2. A los efectos de este Plan, se consideran dos tipos de repoblaciones forestales:

a) Primeras repoblaciones con especies autóctonas, las que se realicen con alguna o varias de las especies que se señalan en el Anexo 7 de estas Normas.

b) Primeras repoblaciones con especies alóctonas, las que se realicen con especies no recogidas en el citado Anexo.

3. De todas las posibles, se consideran acto sujeto a licencia urbanística exclusivamente las siguientes, que a grandes rasgos coinciden con las que de acuerdo al Decreto 1990/92 del Principado de Asturias requieren autorización previa del órgano competente en materia forestal:

a) Primeras repoblaciones con especies autóctonas, que afecten a superficies superiores a la unidad mínima de cultivo forestal establecida: 10 ha.

b) Primeras repoblaciones con especies alóctonas, con independencia de su superficie.

4. Las primeras repoblaciones con especies alóctonas se limitarán a las especies siguientes: pino gallego (Pinus pinaster), pino de Monterrey (Pinus radiata), pino silvestre (Pinus sylvestris), abeto de Douglas (Pseudotsuga menziesii) y roble americano (Quercus rubra). El empleo de cualquier otra especie sólo podrá autorizarse cuando se trata de plantaciones de ensayo proyectadas por los órganos forestales del Principado.

5. Los proyectos de primera repoblación deberán ejecutarse de acuerdo a lo dispuesto en estas Normas y en función de lo que para cada Categoría de suelo se disponga en el Capítulo 4 de este Título, pudiendo el Ayuntamiento denegar la licencia por razones ambientales debidamente justificadas aún en aquellos casos en que el uso sea calificado como Permitido.

6. Deberán someterse a EPIA acorde a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del PORNA los proyectos de primera repoblación con cualquier especie que afecten a superficies superiores a 10 ha.

7. Deberán someterse a EIA acorde a lo dispuesto en la LIA, los proyectos de primera repoblación que entrañen riesgos de graves transformaciones ecológicas negativas cuando afecten a superficies de más de 50 ha.

Artículo 350. SEGUNDAS Y SUCESIVAS REPOBLACIONES

1. Se consideran segundas y sucesivas repoblaciones forestales las plantaciones que tengan por objeto reforzar o conservar masas forestales preexistentes, cuando tras el aprovechamiento no se pudiera garantizar la regeneración natural y sin que se pretenda la modificación de las especies que componen esa masa. A efectos de este Plan tendrán ese mismo carácter los cambios de cultivo que se limiten a sustituir una especie alóctona por otra.

2. Se considera que dichas actuaciones no suponen un cambio de uso del terreno por lo que no se precisará licencia urbanística, debiendo sujetarse únicamente a lo dispuesto en la legislación vigente y a las condiciones relativas a retranqueos y técnicas de plantación establecidas en los Artículos 351 y 352 de estas Normas.

Artículo 351. RETRANQUEOS

1. Las plantaciones de arbolado mantendrán con respecto a los linderos de la propiedad los retranqueos que a continuación se señalan:

a) Retranqueos a linderos con fincas desarboladas: 10 m.

b) Retranqueos a linderos con fincas arboladas: 5 m.

2. Dichos retranqueos no serán de aplicación cuando se trate de plantaciones aisladas de frutales u ornamentales, debiendo garantizarse en ese caso únicamente que el vuelo del árbol no invada caminos o propiedades colindantes.

Artículo 352. TÉCNICAS DE PLANTACIÓN

1. En los terrenos forestales del concejo de Teverga quedan prohibidas las labores preparatorias del terreno o de desbroce que impliquen modificación de los horizontes del suelo o puedan suponer un peligro para la fertilidad o estabilidad del mismo. Explícitamente se prohíben: la quema a manta, el acaballonado, el aterrazamiento y el decapado, siendo obligatorio el ahoyado manual en todos aquellos terrenos con pendiente superior al 30%.

Salvo que se trate de terrenos notoriamente llanos, las labores de subsolado se permitirán exclusivamente cuando se garantice suficiente discontinuidad en la arada.

2. La utilización de fitocidas como método para la eliminación de la vegetación en terrenos forestales constituye un acto sujeto a licencia que podrá ser denegado por el Ayuntamiento por razones ambientales debidamente justificadas. En cualquier caso, los proyectos que incluyan trabajos de ese tipo deberán superar trámite de EPIA acorde a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del PORNA.

Subsección 3C. CAMBIOS DE USO

Artículo 353. CAMBIOS DEL CULTIVO FORESTAL

1. A efectos de este Plan, se entenderá que existe cambio de cultivo cuando se proyecte la sustitución de la masa arbolada existente por otra de diferente carácter en cuanto al carácter autóctono o no de las especies que la componen. A los efectos de lo anterior se considerará que una masa es de especies autóctonas cuando estas representen más del 30% de la cabida cubierta .

2. Los cambios de cultivo de los terrenos forestales arbolados, se sujetarán a las condiciones siguientes:

a) Se consideran prohibidos los cambios de cultivo que supongan la transformación total o parcial de masas de especies autóctonas en masas de especies alóctonas, considerándose como tal a estos efectos el castaño.

b) Los cambios de cultivo que supongan la transformación de masas de especies alóctonas por masas de especies autóctonas se tratarán como primeras repoblaciones.

Artículo 354. CAMBIO DE USO DE FORESTAL A AGRÍCOLA

1. La roturación de terrenos forestales y el cambio de uso de forestal a agrícola se considera acto sujeto a licencia con independencia de la superficie afectada, debiendo estarse a lo dispuesto en el Decreto 1687/72 y a lo que se determine para cada Categoría de SNU en el Capítulo 4 de este Título.

2. En el ámbito del concejo de Teverga se considera un Uso Prohibido la transformación total o parcial de masas forestales de especies autóctonas en cultivo agrícola, considerando que se da ese caso siempre que el terreno presente una fracción de cabida cubierta superior al 10%.

3. Las solicitudes de roturación que se tramiten, aún cuando no afecten a terrenos arbolados, podrán ser denegadas siempre que se estime que no se trata de tierras técnica y económicamente aptas para el cultivo agrícola, por razones edáficas, de excesiva pendiente o de mala accesibilidad.

4. En virtud de lo previsto en el PORNA, deberá tramitarse EPIA siempre que la roturación afecte a ecosistemas amenazados o cuando, no siendo así, afecte a superficies mayores de 10 ha. A efectos de lo anterior, se considerarán ecosistemas amenazados los listados en el epígrafe 8.3 del PORNA y los recogidos como hábitats de interés comunitario en la Directiva 92/43/CEE .

De acuerdo a lo previsto en la LIA, el trámite de EPIA se sustituirá por el de EIA cuando la transformación afecte a superficies mayores de 100 ha y suponga la eliminación de cubierta vegetal arbolada o arbustiva (Anexo I: grupo 9, punto a).

Subsección 3D. APROVECHAMIENTOS

Artículo 355. APROVECHAMIENTOS MADEREROS

1. A los efectos de las presentes Normas se diferencian los siguientes tipos de aprovechamiento maderero:

a) Tala para uso doméstico. Tendrán tal consideración los aprovechamientos efectuados por el propietario de la finca para uso propio que no excedan del volumen de 10 m².

b) Tala en entresaca. Tendrán tal consideración los aprovechamientos que mantengan en el rodal en explotación una densidad superior a los 150 pies/ha de ejemplares adultos o en buen estado de crecimiento, capaces de asegurar la supervivencia de la masa por regeneración natural.

c) Tala a hecho o a matarrasa. Se considera así la tala cuando afecte a la totalidad de los ejemplares del rodal en explotación.

2. Se considerarán actos sujetos a licencia municipal los aprovechamientos madereros que se realicen mediante tala en entresaca o a hecho, excluyéndose únicamente la tala para uso doméstico en volumen inferior a 10 m².

3. La solicitud de licencia deberá detallar suficientemente los aspectos siguientes:

a) La localización del rodal a explotar representado sobre la cartografía de este Plan.

b) La superficie del mismo.

c) Las características de la masa, en cuanto a especies que la componen, estado de la misma, diámetros, alturas, etc.

d) La cuantía del aprovechamiento y la técnica de tala a emplear.

e) La forma de saca de la madera, detallando los viales a utilizar y el tipo de vehículos.

f) En su caso, la construcción de vías para la saca: justificación de su necesidad, longitud y anchura de las mismas, pendiente, forma de ejecución, técnicas de restauración propuestas y plazos, etc.

4. La tala a hecho podrá ser autorizada exclusivamente cuando se trate de especies no autóctonas o de castaño (Castanea sativa). En el caso de especies autóctonas diferentes del castaño el aprovechamiento deberá realizarse mediante tala en entresaca y previo señalamiento por parte del órgano competente en materia forestal del Principado de Asturias.

5. De acuerdo a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del PORNA, deberá someterse a EPIA el aprovechamiento de masas forestales autóctonas que exceda de 50 m² y no se realice al amparo de Planes de Ordenación de Montes. Igualmente, los aprovechamientos de cualquier entidad que afecten a ecosistemas amenazados, considerando como tales los listados en el epígrafe 8.3 del PORNA y los recogidos como hábitats de interés comunitario en la Directiva 92/43/CEE.

6. La autorización para tala no supone la autorización para roturación y cambio de uso de forestal a agrícola, que debe ser objeto de licencia independiente de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 354 de estas Normas.

Artículo 356. SACA DE MADERA

1. Las empresas y particulares que realicen trabajos forestales en el ámbito del concejo de Teverga deberán mantener en todo momento las pistas y fajas auxiliares de éstas libres de cualquier obstáculo que impida el tránsito, así como de restos combustibles o desperdicios de cualquier tipo.

2. Las pistas forestales y caminos públicos empleados para la saca de la madera deberán ser restaurados por el contratista en el plazo de dos meses desde el final de la saca, debiendo quedar en el mismo estado en que se encontraban al inicio de los trabajos.

A tal fin el Ayuntamiento de Teverga podrá imponer los avales económicos que considere necesarios. Dichos avales podrán determinarse mediante Ordenanza o calcularse motivadamente en el momento del otorgamiento de la licencia.

3. Cuando para la extracción de la madera, ya sea en montes públicos o privados, fuera necesaria la construcción de vías de saca, éstas deberán ejecutarse de acuerdo a las condiciones aquí recogidas:

a) Pendiente inferior al 30% en todo su trazado.

b) Anchura inferior a 3 m.

c) Restauración en el plazo máximo de un año desde el final de la saca, mediante plantación y restitución de la tierra de cabeza previamente acopiada en las márgenes de la vía.

4. Cuando se pretenda que dichas vías de saca tengan carácter permanente, con vistas a su posterior reutilización, deberán ser consideradas pistas forestales y someterse a los trámites que para este tipo de viales se establecen en el Artículo 409 de estas Normas o en el resto de disposiciones legales vigentes.

Subsección 3E. OBRAS

Artículo 357. CERRAMIENTOS

1. Quedan prohibidos los cerramientos de fincas en terrenos forestales. Se excluyen de esta prohibición los cerramientos para la protección de áreas de repoblación, los enclavados y los pastizales debidamente autorizados.

Artículo 358. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1. Como edificaciones vinculadas al uso forestal, se consideran únicamente las relacionadas con la vigilancia y extinción de incendios, así como casetas de refugio de guardas rurales, para las cuales se establecerán las condiciones en la propia autorización.

Sección 4. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

Artículo 359. DEFINICION Y CLASIFICACIÓN

1. A los efectos de este Plan y en su ámbito de aplicación, se consideran actividades extractivas todas aquellas relacionadas con la explotación de los yacimientos minerales y demás recursos geológicos, cualesquiera que fueren su origen y estado físico.

Explícitamente se incluyen en este grupo todas las actividades reguladas por la Ley 22/73 de Minas y demás legislación complementaria a ésta. Asimismo, se incluyen las actividades relacionadas con la extracción de minerales sin aplicación de técnica minera no reguladas por la Ley de Minas, tal y como se definen en el párrafo 4, Artículo 1, del Reglamento de Minas .

2. Las actividades extractivas se clasifican como sigue:

a) Canteras.

b) Aprovechamientos de aguas minerales y termales.

c) Minas.

d) Actividades extractivas sin clasificar.

3. Con independencia de que la explotación vaya acompañada de instalaciones para la transformación, se consideran canteras las explotaciones de los recursos geológicos clasificados por la Ley de Minas en la Sección A.

4. Se consideran aguas minerales y termales, aquellos recursos de la Sección B así definidos en los Artículos 23 de la Ley de Minas y 38 de su Reglamento.

5. Con independencia de que las labores mineras se realicen en galería o a cielo abierto, se consideran minas las explotaciones de los recursos geológicos clasificados por la Ley de Minas en la Sección C, es decir, todos los demás, incluidos aquellos de interés energético clasificados por la Ley 54/80, de modificación de la Ley de Minas en la Sección D.

Igualmente se consideran incluidos aquellos recursos de la Sección B definidos como estructuras subterráneas y yacimientos resultantes de operaciones mineras, tal y como se definen en los Artículos 23 de la Ley de Minas y 38 de su Reglamento.

6. A los efectos de este Plan y en su ámbito de aplicación se consideran actividades extractivas sin clasificar las no reguladas por la Ley de Minas, es decir, la extracción ocasional y de escasa importancia realizada por el propietario del terreno para su exclusivo uso y sin necesidad de aplicación de técnica minera. Se entenderá que existe técnica minera en todos aquellos supuestos de aprovechamientos minerales que recoge el párrafo 4 del Artículo 1 del Reglamento de Minas.

Artículo 360. CONDICIONES GENERALES

1. Las actividades extractivas deberán ajustarse a la regulación que desarrolla la Ley de Minas y el resto de normativa aplicable en el sector.

2. La clasificación que se realice de las industrias extractivas para la correcta aplicación de este Plan se realizará a partir de la clasificación en las Secciones A, B, C y D que previamente haga del recurso el órgano competente en materia de minas.

3. Se considera prohibida cualquier actividad de las definidas en el Artículo 359 de estas Normas como canteras o minas. La actividad extractiva, por tanto, se limita a los aprovechamientos de aguas minerales y termales y las actividades extractivas sin clasificar.

Artículo 361. APROVECHAMIENTOS DE AGUAS MINERALES O TERMALES

1. Las actividades extractivas definidas en estas Normas como aprovechamientos de aguas minerales o termales están sujetas a licencia urbanística municipal. Además de la licencia municipal, se requiere autorización previa de la CUOTA, tramitada conforme a lo establecido en el Artículo 132 del TRLS y superación del trámite de EIA.

2. La solicitud de la licencia urbanística deberá acompañarse de los documentos siguientes:

a) Proyecto redactado por facultativo competente y visado de acuerdo con lo que determine la normativa vigente en materia de minas.

b) Estudio de Impacto Ambiental, que deberá valorar especialmente la incidencia sobre la vegetación y fauna existente, sobre la estabilidad de los terrenos, sobre el régimen de las aguas y el impacto visual o paisajístico, incluyendo medidas correctoras de los posibles impactos.

c) Cálculo de existencias y estudio de mercado que demuestre la viabilidad de la explotación para un periodo mínimo de 10 años, pudiendo denegarse la licencia en caso contrario.

d) Estudio de accesibilidad suficientemente detallado, que refleje los viales por los que se realizará el acceso a la explotación.

Artículo 362. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS SIN CLASIFICAR

1. Las actividades extractivas sin clasificar se someterán exclusivamente a la obtención de la preceptiva licencia municipal, que podrá ser denegada por el Ayuntamiento cuando se estime que la actividad no es procedente por razones ambientales, aun en aquellos casos en que la actividad venga calificada como Uso Permitido en alguna de las categorías de SNU definidas.

2. La solicitud de licencia se acompañará de documentación acerca de:

a) La localización y propiedad de los terrenos.

b) La cubierta vegetal existente sobre el área de excavación.

c) La cuantía del aprovechamiento y el uso que se va a dar a los materiales.

d) La técnica de extracción a emplear y los viales y medios que se utilizarán para el transporte.

Artículo 363. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1. Las competencias del Artículo 116 de la Ley de Minas se entienden sin perjuicio de las competencias municipales y autonómicas en la Ordenación del Territorio respecto a las edificaciones precisas para la instalación, que deberán ajustarse a la normativa urbanística vigente. Por ello, cuando se requiera la construcción de edificaciones destinadas a administración, transformación, almacenamiento, guarda o cualesquiera otra similar, se requerirá la tramitación de la licencia urbanística de dichas construcciones.

Artículo 364. CONDICIONES PARTICULARES EN LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

1. En los espacios naturales protegidos existentes en el ámbito de aplicación de este Plan se consideran prohibidas las actividades extractivas, exceptuándose únicamente las actividades sin clasificar, que podrán ser autorizadas cuando formen parte de proyectos de construcción de caminos o pistas forestales de especial utilidad pública y se justifique suficientemente la nula incidencia ambiental.

La prohibición se hace extensiva a la totalidad de los espacios considerados en el PORNA, aún cuando no se haya hecho efectiva la declaración legal de los mismos. Igualmente a los LICs que figuran en la propuesta remitida a la Unión Europea y a la ZEPA de Ubiña-La Mesa .

Sección 5. ACTIVIDADES INDUSTRIALES

Artículo 365. DEFINICION Y CLASIFICACIÓN

1. Se consideran industriales las actividades y establecimientos relacionados con la transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, el almacenamiento mayorista, el transporte y la distribución.

2. En el ámbito de aplicación de este Plan, y a los efectos del mismo, se establecen los siguientes grupos de actividades industriales:

a) Industrias vinculadas al medio rural.

b) Depósitos al aire libre.

c) Industrias transformadoras.

d) Industrias energéticas.

Artículo 366. CONDICIONES GENERALES

1. Las actividades industriales aquí definidas deberán ajustarse en su desarrollo a la normativa legal vigente que les fuera de aplicación en función de la naturaleza de su actividad y especialmente a las determinaciones que se derivaran de la aplicación del RAMINP si la actividad estuviera calificada, tramitándose EIA o EPIA siempre que lo exija la normativa vigente o se determine por el Ayuntamiento mediante acuerdo motivado.

2. El acondicionamiento de locales y establecimientos existentes para el desarrollo de actividades definidas como industriales se considera acto sujeto a licencia urbanística, igualmente la nueva construcción de edificaciones destinadas a tal uso.

3. Habida cuenta de la posible incidencia ambiental, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia municipal para cualquier tipo de actividad industrial por razones ambientales debidamente justificadas aún en aquellas Categorías de suelo en que hubieran recibido la consideración de Uso Permitido.

4. Las actividades que no requieran de instalaciones de más de 50 m2 se consideran compatibles con cualquier uso principal de la edificación.

5. Las actividades que estuvieran actualmente en funcionamiento no se considerarán fuera de ordenación, pero deberán acomodarse a las condiciones que les fueran aplicables de estas Normas.

Subsección 5A. INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL

Artículo 367. DEFINICION Y CLASIFICACIÓN

1. Se consideran industrias vinculadas al medio rural todas aquellas que, a pesar de su carácter netamente industrial, deban situarse en el Suelo no Urbanizable por la naturaleza de su actividad, bien por dar servicio directo a la población rural y requerir localizaciones próximas a ésta, bien por utilizar materias primas procedentes del mundo rural y requerir localizaciones próximas a la fuente de dichas materias.

2. En el ámbito de aplicación de este Plan, y a los efectos del mismo, tendrán la consideración de Industrias Vinculadas al Medio Rural las siguientes instalaciones y actividades:

a) Los talleres artesanales: pequeños establecimientos destinados a la realización de actividades de producción, o transformación de bienes realizada mediante un proceso en el que la intervención personal constituye un factor predominante, obteniéndose un resultado final individualizado que no se acomoda a la producción industrial, totalmente mecanizada o en grandes series y no entrañan molestias a la población local más cercana.

b) Los talleres de reparación de vehículos o maquinaria agraria.

c) Depósitos y almacenes de mercancías e insumos agrarios: Establecimientos de distribución, con ámbitos iguales o inferiores al municipal, de productos.

d) Industrias vinculadas a la producción local: pequeñas industrias de transformación que utilicen fundamentalmente materias primas agrarias de origen local.

Artículo 368. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS TALLERES ARTESANALES

1. Tendrán la consideración de talleres artesanales las instalaciones que, además de ajustarse a la definición establecida en el Artículo anterior, cumplan los siguientes requisitos:

a) Que la actividad desarrollada en ellas sea de carácter preferentemente manual o cuando menos individualizada, sin perjuicio de la utilización de utillaje o maquinaria auxiliar.

b) Que la superficie edificada vinculada no supere los 250 m^2.

2. El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos llevarán aparejada la consideración de la actividad en el epígrafe que se regula en el Artículo 369 o 371 de estas Normas, según el tipo de actividad.

3. Será autorizable la implantación en edificaciones auxiliares vinculadas a la vivienda, en la planta baja de ésta o en edificaciones independientes. Cuando se trate de edificaciones independientes, las condiciones de la edificación serán las determinadas en el Artículo 443 de estas Normas.

Artículo 369. CONDICIONES PARTICULARES DEL RESTO DE LAS INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL

1. La superficie edificada al servicio de las instalaciones deberá ser inferior a 600 m^2, superficies superiores llevarán aparejada la consideración de la actividad en el epígrafe que se regula en el Artículo 373 de estas Normas.

En el caso de los talleres de reparación de vehículos o maquinaria, la superficie edificada se limita a 250 m^2. Las instalaciones de mayor superficie deberán dirigirse a los ámbitos clasificados como Urbano o Urbanizable.

2. Con carácter general las instalaciones deberán de situarse a una distancia superior a 100 m de cualquier edificación ajena a la instalación, distancia que podrá reducirse exclusivamente cuando exista autorización expresa de los colindantes y no se incumplan con ello las prescripciones aplicables de acuerdo al RAMINP.

3. Los retranqueos a linderos deberán ser de al menos 6 m, debiendo instalarse pantallas vegetales cuando de acuerdo al criterio del Ayuntamiento y a la naturaleza de la actividad fueran esperables impactos visuales significativos.

4. Se deberá resolver dentro de la propia parcela el estacionamiento de los vehículos vinculados a la actividad y los trabajos de carga y descarga.

5. Cuando el desarrollo de la actividad no requiera superficies edificadas superiores a los 250 m^2, el Ayuntamiento, valorando la naturaleza de la actividad, podrá autorizar la implantación en Núcleos Rurales en las condiciones que se determinen para esa Categoría de Suelo no Urbanizable.

Subsección 5B. DEPÓSITOS AL AIRE LIBRE

Artículo 370. DEFINICION

1. A efectos de este Plan, se consideran depósitos al aire libre las ocupaciones temporales o definitivas de terrenos para el almacenamiento o depósito de materiales de diversos tipos, sin edificación ni actividad comercial o industrial.

Artículo 371. CONDICIONES GENERALES

1. Los depósitos al aire libre deberán respetarse las condiciones siguientes:

a) Los retranqueos mínimos necesarios para la instalación de pantallas vegetales que permitan el ocultamiento del depósito.

b) Altura del depósito inferior a 3 m, que podrán ampliarse a 5 m cuando se demuestre el nulo impacto sobre el paisaje o la ausencia de perjuicios a terceros.

c) Espacio para el estacionamiento de los vehículos vinculados a la actividad y para las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela.

d) Distancias mínimas que establezca el RAMINP en razón de la naturaleza de los materiales depositados.

Subsección 5C. INDUSTRIAS TRANSFORMADORAS

Artículo 372. DEFINICION Y CLASIFICACIÓN

1. Se consideran industrias transformadoras todas las que se señalan a continuación:

a) Las actividades industriales sin relación directa o de servicio con el medio rural.

b) Todas aquellas de cualquier tipo que superen los 600 m² de superficie construida.

c) Las plantas de tratamiento de residuos, que se clasifican como sigue:

c1) Instalaciones para el tratamiento de vehículos fuera de uso (VFU).

c2) Instalaciones para el tratamiento de residuos no peligrosos.

c3) Instalaciones para el tratamiento de residuos peligrosos.

Artículo 373. CONDICIONES GENERALES

1. Su desarrollo no se considera adecuado a las características del Suelo no Urbanizable, por lo que su instalación en esta clase de Suelo sólo será posible cuando, de acuerdo al RAMINP, requieran una distancia a núcleos de población imposibilite su instalación en el Suelo Urbano o Urbanizable

2. Para su instalación se estará a lo dispuesto en las Condiciones Particulares de cada Categoría de Suelo no Urbanizable, debiendo tramitarse Plan Especial con las determinaciones que señalen el Ayuntamiento o el órgano competente del Principado de Asturias y, al menos, las siguientes:

a) Justificación de la necesidad de emplazamiento y de la imposibilidad de su localización en Suelo Urbano o Urbanizable.

b) Información pormenorizada de los usos actuales del área de implantación.

c) Estudio de accesos y aparcamientos.

d) Análisis de la incidencia sobre las infraestructuras de servicios básicos: abastecimiento de aguas, electricidad y saneamiento.

e) Vertidos generados y tratamiento de los mismos.

f) Evaluación de Impacto Ambiental o Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental si lo requiere la legislación vigente.

g) Estudio financiero y programación.

Artículo 374. CONDICIONES PARTICULARES DE INSTALACIONES PARA EL TRATAMIENTO DE VFU

1. Sin perjuicio de las determinaciones sectoriales que le sean de aplicación, en el ámbito de aplicación de este Plan, las instalaciones para el tratamiento de VFU deberán cumplir, además de las condiciones establecidas en el Artículo anterior, las siguientes:

a) La instalación deberá solucionar dentro de la misma parcela las tareas de recepción, descontaminación, desmontaje y almacenamiento de los VFU.

b) La zona de recepción de VFU deberá contar con un pavimento impermeabilizado y resistente a la contaminación del suelo.

c) La zona de descontaminación y desmontaje deberá estar convenientemente impermeabilizada y preparada para evitar derrames de sustancias, contando con recipientes adecuados para almacenar los diferentes fluidos y materiales resultantes.

d) En la zona de almacenamiento no se permitirán acumulaciones de vehículos superiores a tres unidades o 3 m de altura.

e) Se guardarán los retranqueos mínimos necesarios para la instalación de pantallas vegetales que permitan el ocultamiento de las áreas de depósito al aire libre.

Artículo 375. CONDICIONES PARTICULARES DE INSTALACIONES PARA EL TRATAMIENTO DE RESIDUOS NO PELIGROSOS

1. Tendrán esta consideración las instalaciones cuya finalidad sea la gestión, tal y como ésta se define en el Artículo 3 de la Ley 10/1998 , de residuos no incluidos en el Anexo II del Real Decreto 952/1997 : residuos de construcción y demolición, biodegradables, envases y embalajes, etc.

2. Para la implantación de este tipo de instalaciones, se estará a lo dispuesto en las condiciones particulares de cada Categoría de Suelo no Urbanizable y en el Artículo 373 de estas Normas. No obstante, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia por razones ambientales, paisajísticas o sociales debidamente justificadas.

Artículo 376. CONDICIONES PARTICULARES DE INSTALACIONES PARA TRATAMIENTO DE RESIDUOS PELIGROSOS

1. Tendrán esta consideración aquellas instalaciones cuya finalidad sea la gestión de residuos incluidos en el Real Decreto 952/1997 así como los recipientes y envases que los hayan contenido.

2. Las instalaciones para tratamiento de residuos peligrosos tendrán la consideración de Uso Prohibido en la totalidad del concejo.

Subsección 5D. INDUSTRIAS ENERGÉTICAS

Artículo 377. DEFINICION Y CLASIFICACIÓN

1. Se consideran industrias energéticas todas aquellas instalaciones destinadas a la producción de energía eléctrica.

2. En el ámbito de aplicación de este Plan, y a los efectos del mismo, las Industrias Energéticas se clasifican en:

a) Minicentrales hidroeléctricas.

b) Otras industrias energéticas.

Artículo 378. MINICENTRALES HIDROELÉCTRICAS

1. A los efectos de este Plan, se consideran minicentrales hidroeléctricas aquellas instalaciones hidráulicas de producción de energía con potencia nominal no superior a 5.000 kVA, tal y como se definen y regulan en el Real Decreto 916/1985

2. Las minicentrales hidroeléctricas se regularán de acuerdo a la normativa sectorial vigente, debiendo superar el tramite de EPIA, acorde a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del PORNA y el Artículo 43 de estas Normas, y requiriéndose la aprobación de la CUOTA.

3. En cualquier caso tendrán la consideración de Uso Prohibido en cualquiera de los espacios naturales protegidos existentes en el ámbito de aplicación de este Plan. La prohibición se hace extensiva a la totalidad de los espacios considerados en el PORNA, aún cuando no se haya hecho efectiva la declaración legal de los mismos. Igualmente a los LICs que figuran en la propuesta remitida por el Principado de Asturias al Ministerio de Medio Ambiente y a la ZEPA de Ubiña-La Mesa .

Artículo 379. OTRAS INDUSTRIAS ENERGÉTICAS

1. El resto de las posibles industrias de producción de energía tendrá la consideración de Uso Prohibido en la totalidad del ámbito de aplicación de este Plan.

Sección 6. EQUIPAMIENTOS

Artículo 380. DEFINICION Y CLASIFICACIÓN

1. Se consideran equipamientos el conjunto de instalaciones sin carácter de actividad económica al servicio de las necesidades colectivas de la población, tanto en sus aspectos culturales, como deportivos, religiosos, de ocio, de relación, etc.

2. A los efectos de este Plan se consideran los siguientes tipos de equipamiento:

a) Equipamientos de ámbito local.

b) Equipamientos de ámbito de servicio superior al local.

c) Equipamientos de ocio al aire libre.

d) Equipamientos especiales.

Artículo 381. CONDICIONES GENERALES

1. El acondicionamiento de locales y establecimientos existentes para el desarrollo de actividades definidas como equipamientos se considera acto sujeto a licencia urbanística, igualmente la nueva construcción de edificaciones destinadas a tal uso.

2. Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas, por la legislación que le corresponda en razón de la materia, debiéndose de tener en especial consideración las determinaciones que se deriven de la correcta aplicación del RAMINP.

3. Salvo indicación expresa en sentido contrario, sólo podrán autorizarse aquellos equipamientos vinculados al servicio directo de los habitantes de la zona en la que se pretendan implantar y que no supongan inconvenientes o interferencias para ellos.

4. Los equipamientos públicos existentes conservarán su carácter público aún cuando puedan cambiar de uso con arreglo a las condiciones establecidas en el Capítulo 4 de este Título para cada Categoría de Suelo no Urbanizable.

5. Los suelos de propiedad pública existente en el ámbito de los Núcleos Rurales deberán permanecer preferentemente como áreas libres de edificación al servicio de la colectividad, siendo autorizable la edificación exclusivamente cuando se trate del desarrollo de equipamientos públicos.

Subsección 6A. EQUIPAMIENTOS DE ÁMBITO LOCAL

Artículo 382. DEFINICION

1. Se consideran así las instalaciones deportivas, sanitarias, asistenciales, religiosas y otras análogas, recintos feriales o mercados de ganado, por ejemplo, al servicio directo de la población asentada en el entorno rural inmediato y por tanto con un ámbito espacial de influencia limitado y concreto.

ARTTICULO 383. CONDICIONES GENERALES

1. Los nuevos equipamientos deberán situarse preferentemente en el ámbito de los Núcleos Rurales delimitados en este Plan, debiendo procurarse la utilización de edificaciones preexistentes de valor arquitectónico cuando las hubiera.

2. La implantación fuera de los ámbitos delimitados como Núcleo Rural se dirigirá preferentemente hacia las edificaciones preexistentes cuya singularidad arquitectónica y estado de uso aconsejen la restauración y reutilización, atendiendo a las condiciones particulares que se establecen para cada una de las Categorías de Suelo no Urbanizable en el Capítulo 4 del Título V de estas Normas. Deberá justificarse adecuadamente la necesidad del emplazamiento específico seleccionado mediante la redacción y tramitación del correspondiente Estudio de Implantación acorde con lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2004 por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo (TRLS).

3. Los equipamientos dirigidos a agrupaciones de parroquias deberán concentrarse en un núcleo de cabecera o procurando una buena accesibilidad para el conjunto de parroquias.

4. Los equipamientos que se sitúen en el Suelo no Urbanizable deberán atenerse a las condiciones de la edificación que se definan en el Capítulo 3 de este Título.

5. Para los equipamientos de ámbito de servicio superior al local se estará a lo dispuesto en los Artículos 384 y 385 de estas Normas.

Subsección 6B. EQUIPAMIENTOS DE ÁMBITO SUPERIOR AL LOCAL

Artículo 384. DEFINICION

1. Se consideran así instalaciones y actividades idénticas a las tratadas en los Artículos anteriores, pero cuyo ámbito de servicio trasciende más allá del ámbito local, abarcando parte sustancial del municipio o superando los límites administrativos del mismo.

Artículo 385. CONDICIONES GENERALES

1. Por desbordar las necesidades de la población local no se consideran usos compatibles con el Suelo no Urbanizable, por lo que su desarrollo deberá dirigirse a las clases de Suelo Urbano o Urbanizable delimitados en este Plan.

2. Cuando se tratara de instalaciones de utilidad pública o interés social, que necesariamente debieran emplazarse en el Suelo no Urbanizable por la naturaleza de su actividad, deberá seguirse el procedimiento reglado en el Artículo 128 del TRLS, debiendo tramitarse el correspondiente Estudio de Implantación acorde con lo dispuesto en el Artículo 90 de citado Decreto.

Subsección 6C. EQUIPAMIENTOS DE OCIO AL AIRE LIBRE

Artículo 386. DEFINICION Y CLASIFICACIÓN

1. Se consideran así las instalaciones recreativas o deportivas que se desarrollen sobre grandes espacios abiertos.

2. A los efectos de este Plan tendrán tal consideración:

a) Las áreas de recreo: instalaciones al aire libre destinadas al ocio que no requieran la ejecución de obras significativas de ningún tipo, sino únicamente los elementos de mobiliario que les son habituales: mesas, bancos, papeleras y contenedores de basuras, carteles informativos, juegos de niños, etc.

b) Las instalaciones para la práctica deportiva al aire libre: para las que únicamente se requiera de movimientos de tierras, obras de urbanización y las pequeñas edificaciones necesarias al servicio de las mismas.

Artículo 387. CONDICIONES GENERALES

1. Aún cuando la instalación de nuevas áreas de recreo sea considerada un Uso Permitido, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia por razones ambientales que se justificarán debidamente.

El diseño y soluciones constructivas que se adopten deberán adaptarse a las características de su entorno. Así, en ambientes naturales se deben limitar los movimientos de tierras y las obras de urbanización, debiendo predominar soluciones sencillas y materiales rústicos.

En el ámbito de los Núcleos Rurales, en cambio, serán admisibles soluciones de corte más urbano, con la posibilidad de acometer pequeñas obras de urbanización en las que predomine el empleo de materiales pétreos u otros acordes con la tipología predominante de la edificación.

2. Cuando por su capacidad y características den servicio exclusivo a la población local, las instalaciones para la práctica deportiva al aire libre tendrán la consideración de Uso Autorizable, sin más tramitación que la que de ello se derive.

Subsección 6D. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES

Artículo 388. DEFINICION Y CLASIFICACIÓN

1. Se consideran equipamientos especiales aquellos que por razones sanitarias, de seguridad o de accesibilidad deban situarse fuera de las áreas urbanas aún cuando no sean estrictamente de uso rural.

2. En el ámbito de aplicación de este Plan, y a los efectos del mismo, tendrán la consideración de Equipamientos Especiales las siguientes instalaciones y actividades:

a) Mataderos.

b) Cementerios.

c) Vertederos.

Artículo 389. MATADEROS

1. Su instalación será posible exclusivamente mediante Estudio de Implantación acorde con las determinaciones del TRLS, debiendo ser su ámbito de servicio, al menos, municipal.

Artículo 390. CEMENTERIOS

1. Podrán mantenerse las instalaciones existentes, posibilitando su ampliación acorde con las previsiones de la parroquia o municipio y conforme a lo dispuesto en este Artículo.

2. No se permitirán nuevas edificaciones a distancias menores que las que ahora presente la edificación más próxima. Esta distancia no podrá ser menor de 40 m, salvo informe favorable del órgano competente en la materia.

3. Los cementerios de nueva implantación o la ampliación de uno parroquial a mayor ámbito de uso, deberán sujetarse a su legislación específica, Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria y normas complementarias a éste, y a las determinaciones del RAMINP. En cualquier caso, la nueva implantación deberá realizarse mediante Estudio de Implantación acorde con las determinaciones del TRLS.

Artículo 391. VERTEDEROS

1. Se consideran así los depósitos de residuos urbanos o municipales de acuerdo con la definición que de éstos realiza el Artículo 3 de la Ley 10/1998 de Residuos. Explícitamente se excluyen las instalaciones para almacenamiento o tratamiento de residuos peligrosos, considerando así los relacionados en el Real Decreto 952/1997 o posteriores que lo sustituyan.

2. Podrán autorizarse exclusivamente vertederos de tierras, áridos y escombros de obra inertes, actividad que se considera sujeta a licencia urbanística y que podrá denegarse por razones ambientales o paisajísticas.

3. La creación de los citados vertederos se realizará de acuerdo a las condiciones que se detallen en la licencia, que procurarán:

a) Dirigir los vertidos hacia canteras abandonadas o áreas degradadas en las que el relleno suponga beneficio paisajístico.

b) Determinar las condiciones para la restauración del vertedero tras el cese de la actividad, mediante perfilado de los taludes, construcción de bermas, si se considerara necesario, restitución de tierras fértiles y posterior revegetación.

c) Determinar el plazo máximo para la actividad de vertido, transcurrido el cual, será obligada la restauración en las condiciones que se hubieran determinado y la clausura.

Sección 7. SERVICIOS

Artículo 392. DEFINICION Y CLASIFICACIÓN

1. Se consideran servicios los establecimientos e instalaciones comerciales de uso público destinados a ofrecer prestaciones a la población local o visitante.

2. A los efectos de este Plan se consideran los siguientes tipos:

a) Servicios comerciales.

b) Servicios de reunión y recreo.

c) Servicios hoteleros.

d) Campamentos de turismo.

Artículo 393. CONDICIONES GENERALES

1. El acondicionamiento de locales y establecimientos existentes para el desarrollo de actividades definidas como servicios se considera acto sujeto a licencia urbanística, igualmente la nueva construcción de edificaciones destinadas a tal uso.

2. Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas, por la legislación que le corresponda en razón de la materia, debiéndose de tener en especial consideración las determinaciones que se deriven de la correcta aplicación del RAMINP.

3. El desarrollo de actuaciones que superen los parámetros máximos establecidos en estas Normas, por superficie o por ámbito a que se destina el servicio, se considera un uso incompatible con las peculiaridades del Suelo no Urbanizable y deberá dirigirse a los suelos Urbano y Urbanizable. Su implantación en el Suelo no Urbanizable se limitará a los supuestos que se señalan el Artículo 128 del TRLS y mediante tramitación de Plan Especial acorde a lo dispuesto en la legislación vigente.

Subsección 7A. SERVICIOS COMERCIALES

Artículo 394. DEFINICION

1. Se consideran comerciales los establecimientos permanentes destinados a la venta al por menor o a la prestación de determinados servicios. Siguiendo la Clasificación para la Tarifación del IAE , se consideran incluidas las actividades siguientes:

a) Agrupación 64: Comercio al por menor de productos alimenticios, bebidas y tabacos en establecimientos permanentes.

b) Agrupación 65: Comercio al por menor de productos industriales no alimenticios en establecimientos permanentes.

c) Agrupación 97: Servicios personales.

d) División 8: Instituciones financieras, seguros, servicios prestados a las empresas y alquileres.

Artículo 395. CONDICIONES GENERALES

1. En el Suelo no Urbanizable, los servicios comerciales de nueva implantación deberán situarse exclusivamente en el ámbito de los Núcleos Rurales y no podrán superar la superficie edificada de 250 m².

2. Los usos actuales no se declaran fuera de ordenación, permitiéndose su ampliación sin rebasar los umbrales que se establecen en estas Normas para cada Categoría de Suelo.

3. En lo no previsto en este Artículo serán de aplicación las disposiciones aplicables al Uso Comercial contenidas en el Título II de estas Normas (Artículos 175 a 179). No obstante, el Ayuntamiento podrá flexibilizar las condiciones si como consecuencia de la reutilización o rehabilitación de edificaciones existentes resultara de difícil cumplimiento alguna de ellas.

Subsección 7B. SERVICIOS DE REUNIÓN Y RECREO

Artículo 396. DEFINICION Y CLASIFICACIÓN

1. A los efectos de esta normativa urbanística, se agrupan bajo la denominación de servicios de reunión y recreo aquellas actividades desarrolladas de forma habitual y profesional, mediante precio, y destinadas al público para el desarrollo de la vida social. Se incluyen aquí:

a) Los locales y establecimientos dedicados de forma habitual y profesional, mediante precio, a servir al público comidas o bebidas para consumir, de forma preferente (restaurantes, cafeterías, bares, cafés, sidrerías o similares) tal y como se recogen en el Capitulo Tercero (Empresas de restauración) de la Ley 7/2001 de Turismo del Principado de Asturias .

b) Otros locales y establecimientos, no incluidos en el párrafo anterior, en los que se desarrollen de forma preferente otras actividades también encaminadas al desarrollo de la vida social tales como salas de baile, discotecas, etc.

2. En el ámbito de aplicación de este Plan los servicios de reunión y recreo se clasifican en los siguientes niveles:

a) Nivel 1: de hasta 250 m² de superficie edificada.

b) Nivel 2: los que utilicen una o varias edificaciones preexistentes y singulares por su arquitectura tradicional, sin más limitación de superficie que la que se derive de las características de éstas.

Artículo 397. CONDICIONES GENERALES

1. En el Suelo no Urbanizable, la nueva implantación fuera del ámbito delimitado para los Núcleos Rurales se restringirá a edificaciones preexistentes.

2. Los usos actuales no se declaran fuera de ordenación, permitiéndose en su ampliación sin rebasar los umbrales que se establecen en estas Normas para cada Categoría de suelo.

3. Los servicios de nivel 1 podrán desarrollarse en planta baja de edificios de vivienda, anejos a ésta o en edificios independientes. Los de nivel 2 deberán desarrollarse en edificaciones independientes.

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

5. En lo no previsto en este Artículo serán de aplicación las disposiciones aplicables al uso de reunión y recreo contenidas en el Título II de estas Normas. No obstante, el Ayuntamiento podrá flexibilizar las condiciones si como consecuencia de la reutilización o rehabilitación de edificaciones existentes resultara de difícil cumplimiento alguna de ellas.

Subsección 7C. SERVICIOS HOTELEROS

Artículo 398. DEFINICION Y CLASIFICACIÓN

1. A los efectos de este Plan, se agrupan bajo la denominación de servicios hoteleros aquellas actividades desarrolladas de forma habitual y profesional, mediante precio, y destinadas a proporcionar hospedaje o residencia, mediante precio, a las personas que lo demanden, con o sin prestación de otros servicios complementarios.

2. Los servicios hoteleros se clasifican como sigue:

a) Nivel 1: de hasta 10 dormitorios.

b) Nivel 2: de 11 a 30 dormitorios.

c) Núcleos de turismo rural: Se entiende por núcleo de turismo rural al complejo de oferta turística que, además de prestar el servicio de alojamiento en una o varias de sus modalidades de Alojamiento de Turismo Rural, contempladas en la Sección 4ª de la Ley 7/2001 del Principado de Asturias, responde a un proyecto unitario de planificación, gestión y explotación empresarial, se ubica en áreas geográficas homogéneas y se ajusta a las condiciones que para el mismo se establecen en la presente normativa. Responden a la modalidad definida en el Artículo 45 de la Ley 7/2001.

Artículo 399. CONDICIONES GENERALES

1. En el Suelo no Urbanizable, los nuevos servicios hoteleros deberán situarse en el ámbito de los Núcleos Rurales. La nueva implantación fuera del ámbito delimitado para los Núcleos Rurales se restringirá a edificaciones preexistentes, cuya singularidad arquitectónica y estado de uso aconsejen la restauración y reutilización.

2. Los usos actuales no se declaran fuera de ordenación, permitiéndose su ampliación hasta alcanzar los umbrales máximos fijados en estas Normas.

3. Los servicios hoteleros de nivel 2 deberán ser autorizados por la CUOTA y en ningún caso podrán alojarse en un único edificio.

4. En todos los casos, la actividad se alojará en edificios de uso exclusivo.

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

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

7. Se establecerá una plaza de aparcamiento por dormitorio o por cada 50 m² construidos o fracción. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en espacio libre de edificación de la parcela vinculada al uso hotelero. En su diseño deberá procurarse la integración en el entorno inmediato, pudiendo determinarse la obligatoriedad de firmes asfálticos o firmes blandos, de tipo adoquín jardinería, en función de las características más o menos rurales del área en que se desarrolle la actuación.

8. El Ayuntamiento podrá flexibilizar dichas condiciones si como consecuencia de la reutilización o rehabilitación de edificaciones existentes resultara de difícil cumplimiento alguna de ellas, incluidas las relativas al aparcamiento.

9. El desarrollo e implantación de la figura de Núcleo de turismo rural se considera Uso Autorizable siempre y cuando la actuación se realice sobre alguno de los Núcleos Rurales catalogados de este Plan.

10. En tanto no se desarrollen reglamentariamente los contenidos de la Ley 7/2001 serán de aplicación, en lo que no contradigan a la Norma superior, las Ordenanzas contenidas en el Decreto 11/1987 , para el caso de establecimientos hoteleros; Decreto 60/1986 , para el caso de apartamentos turísticos, y Decreto 26/1991 , para el caso de Casas de Aldea.

11. Sin perjuicio de la normativa sectorial que les sea de aplicación, a los efectos de este Plan la modalidad de alojamiento de Casas de Aldea se asimila al uso residencial, debiendo aplicarse a las edificaciones que acojan o pretendan acoger dicho uso el régimen establecido para la vivienda familiar.

Artículo 400. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS

1. Tendrán la consideración de apartamentos turísticos, tal y como se establece en el Artículo 35 de la Ley 7/2001 de Turismo del Principado de Asturias, aquellos edificios de pisos, casas, villas, chalés o similares, o conjunto de ellos, que ofrezcan, mediante precio, alojamiento turístico, cuando se ceda el uso y disfrute de los locales referidos con mobiliario, instalaciones, servicios y equipo en condiciones que permitan su inmediata ocupación.

2. En el Suelo no Urbanizable, tan sólo se podrá autorizar la modalidad de apartamentos en Bloque, definida en el Artículo 36 de la Ley 7/2001, cuando se desarrolle en edificaciones singulares existentes y el número de éstos en la misma edificación no sobrepase las cuatro unidades.

La modalidad de Apartamentos turísticos en Bloque en edificios de nueva planta tendrá la consideración de uso incompatible en Suelo no Urbanizable.

3. Cuando se trate de la modalidad de Conjuntos, tal y como se define en el citado Artículo 36 de la Ley 7/2001, deberá procurarse cierto fraccionamiento de la ordenación del volumen edificable, no basándose en la repetición de un módulo constructivo, debiendo aplicarse a las edificaciones que acojan o pretendan acoger dicho uso el régimen establecido para la vivienda familiar.

Subsección 7D. CAMPAMENTOS DE TURISMO

Artículo 401. DEFINICION

1. Se consideran campamentos de turismo las instalaciones que se definen en el Artículo 43 de la Ley 7/2001 del Principado de Asturias como el espacio de terreno debidamente delimitado, acondicionado y dotado de las instalaciones y servicios precisos, ofertado al público de forma habitual y profesional, mediante precio, para su ocupación temporal utilizando a tal fin tiendas de campaña, caravanas u otros elementos fácilmente transportables.

Artículo 402. CONDICIONES GENERALES

1. Además de las determinaciones aquí establecidas, para la instalación de los campamentos de turismo se deberá atender a lo establecido en la Ley 7/2001, en su desarrollo reglamentario y en el Decreto 39/1991 por el que se aprueba la Ordenanza de Campamentos de Turismo .

2. Los terrenos destinados a campamento de turismo deberán tener una superficie mínima de 2 000 m^2 y máxima de 20 000 m^2, en finca única o en varias colindantes.

3. Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a este uso adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá de inscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad.

4. El cambio de uso de los terrenos dedicados a campamento de turismo deberá suponer su reversión a la condición agraria original, sin que la presencia de viario, infraestructuras de abastecimiento de aguas y electricidad y saneamiento puedan generar derechos para la reclasificación, salvo en aquellos casos que lo prevean estas Normas. La reversión posibilitará el cese de la indivisibilidad de la propiedad.

5. La autorización de un campamento de turismo llevará implícita la de las edificaciones y servicios que estuvieran incluidos en el Proyecto.

6. No se permitirán más instalaciones fijas que las exigidas con carácter de requisito mínimo por el Decreto 39/1991 en función de la categoría del campamento. Los servicios de restaurante, cafetería y comercio minorista a que se refieren los Artículos 28 y 29 del Decreto 39/1991 deberán dimensionarse para el servicio exclusivo de los campistas, considerándose prohibido el desarrollo de instalaciones que den servicio a la población local o a visitantes ajenos al campamento.

7. Entre la documentación exigible para la autorización se incluirá un Plan Especial que, además de las que se deriven de la normativa sectorial vigente, deberá recoger los contenidos siguientes:

a) Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental, tal y como establece el Artículo 14 de la Ley 7/2001. En dicha EPIA deberá incluirse información detallada referida la vegetación y cultivos existentes en el área de implantación, sobre plano de la misma escala que la del proyecto. De acuerdo a lo dispuesto en la LIA, el órgano ambiental competente deberá analizar cada concreta solicitud para determinar en su caso la sustitución del trámite de EPIA por el de EIA.

b) Análisis de riesgos naturales.

c) Análisis de la visibilidad de la explotación y medidas correctoras para la reducción del posible impacto visual.

d) Análisis de accesibilidad que demuestre la inexistencia de impacto sobre la red de caminos vecinales existentes o sobre los núcleos que hayan de atravesarse para el acceso al campamento.

Artículo 403. CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN

1. La nueva implantación de campamentos de turismo se ajustará a lo dispuesto en las Condiciones Particulares de cada Categoría de Suelo no Urbanizable en el Capítulo 4 de este Título. No obstante, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 7 del Decreto 39/1991, no podrán establecerse campamentos de turismo:

a) En terrenos situados sobre lechos o cauces secos, vegas de ríos susceptibles de ser inundados, así como aquellos que por cualquier causa resulten insalubres o peligrosos.

b) En un radio inferior a 150 m de los lugares de captación de agua para las poblaciones.

c) En terrenos situados a menos de 500 m de monumentos a conjuntos histórico artísticos declaradas legalmente o que se les haya incoado el expediente de declaración en la fecha de solicitud, y de los yacimientos arqueológicos

d) En las proximidades de industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de acuerdo con lo preceptuado en el RAMINP.

e) En general en aquellos lugares que, por exigencias del interés público, estén afectados por prohibiciones o limitaciones o por servidumbres públicas establecidas mediante disposiciones legales o reglamentarias.

f) En los terrenos sobre los que discurren líneas eléctricas de alta tensión.

2. Complementariamente a lo anterior se establece una distancia mínima de 200 m a cualquiera de los Núcleos Rurales delimitados en este Plan.

Artículo 404. CONDICIONES DE VIALES Y APARCAMIENTOS

1. Se prohíbe la privatización de accesos a lugares de interés turístico y naturalístico y la interrupción de los caminos de servicio de cauces de agua permanentes.

2. Las instalaciones deberán contar con viales de acceso que permitan el doble sentido de la circulación y de al menos 4.5 m de anchura.

3. Dentro del ámbito de la parcela, se establecerá una plaza de aparcamiento por cada cuatro plazas de campista, considerando la capacidad máxima de la instalación. Dichos aparcamientos deberán resolverse mediante sistemas que reduzcan el impacto visual, tanto en el periodo de máxima afluencia de público como en los periodos de cese de la actividad. Para ello, el proyecto deberá contemplar la creación de pantallas vegetales, la modulación del estacionamiento mediante arbolado y setos vegetales y la creación de firmes encespedables, de tipo adoquín-jardinería y similares.

Artículo 405. CONDICIONES DE ZONIFICACIÓN Y DISEÑO

1. Además de las determinaciones establecidas en la legislación sectorial aplicable y de la necesaria preservación de los valores naturales o urbanos, artísticos, paisajísticos, agrícolas y forestales del territorio en el que se implanten, se establecen las siguientes condiciones de zonificación y diseño:

a) En la ejecución de los campamentos de turismo no se permitirá la tala de arbolado salvo con carácter excepcional y cuando afecte a escasas unidades.

b) Todas las instalaciones que se desarrollen deberán dotarse de una zona de protección de 5 m de anchura a lo largo de todo su perímetro que deberá servir para la instalación de arbolado o setos vegetales que reduzcan el impacto visual de la instalación, sin que pueda utilizarse la misma para la acampada, el desarrollo de instalaciones o la construcción de edificaciones vinculadas a la explotación.

c) En el área de acampada se exigirá la creación de un dosel arbóreo en una parte sustancial de la instalación que no computará como área verde, por ser utilizable para la acampada sin que ello suponga reducción de la capacidad. Igualmente se exigirá la modulación del área de acampada mediante plantación de setos vegetales.

Artículo 406. CARAVANAS

1. No se autorizarán campamentos de turismo en los que la superficie destinada a la instalación de caravanas supere el 50% de la del área de acampada. En las plazas destinadas a dicho uso deberán reforzarse las medidas tendentes al ocultamiento de la instalación mediante arbolado.

2. Se considera prohibido el estacionamiento continuo de caravanas que se considerará actividad sujeta a las condiciones señaladas en estas Normas para los depósitos al aire libre o las relativas a las industrias, si se hace en local cerrado.

Sección 8. INFRAESTRUCTURAS

Artículo 407. DEFINICION Y CLASIFICACIÓN

1. Se consideran infraestructuras las instalaciones necesarias para el servicio colectivo de los asentamientos de población en sus aspectos físicos, y no sociales como es el caso de las dotaciones.

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

a) Carreteras.

b) Pistas y caminos vecinales.

c) Tendidos aéreos.

d) Infraestructuras de comunicaciones radioeléctricas.

e) Infraestructuras de abastecimiento de aguas y saneamiento.

f) Infraestructuras hidráulicas.

g) Actividades al servicio de las obras públicas.

Artículo 408. CARRETERAS

1. La apertura de nuevas vías de comunicación de tráfico rodado o el cambio de trazado de las existentes se someterá a EIA en los supuestos que se señala en el

Anexo I, grupo 6a, de la LIA. La creación de enlaces o la modificación de los trazados en longitudes inferiores a la señalada en dicho Anexo se someterá en cambio a EPIA acorde a lo dispuesto en el PORNA.

2. El trazado o mejora de las vías de comunicación deberá procurar reducir en lo posible el movimiento de tierras, la posible afección a la escorrentía natural de los terrenos y las afecciones a masas arboladas, especialmente las autóctonas.

Cuando la naturaleza de los sustratos lo permita, los taludes deberán organizarse en bermas de altura inferior a los 2 m y con pendientes inferiores a 45°. En cualquier caso, los taludes deberán ser adecuadamente revegetados preferentemente con especies de matorral en detrimento de las de césped.

3. Los proyectos que incluyan cambios de trazado o ampliación de los radios de las curvas deberán incluir igualmente las actuaciones para la mejor integración paisajística de los tramos que vayan a quedar en desuso, debiendo procederse a la demolición de los firmes, a la retirada de los elementos de seguridad vial en desuso y a la restauración y revegetación del área.

Artículo 409. PISTAS Y CAMINOS VECINALES

1. Las obras de apertura de nuevas pistas o caminos vecinales, con independencia de su posterior utilización, deberán superar el trámite de Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental acorde con lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del PORNA. Se exceptúan de ese supuesto las obras de apertura de caminos vecinales en el interior de los Núcleos Rurales.

2. Todos los proyectos que se ejecuten en el ámbito de aplicación de este Plan, ya se trate de apertura de nuevas vías o de mejora de las existentes, deberán incorporar las medidas de restauración y reducción de impactos que se consideren más adecuadas, debiendo incluirse cuando menos: revegetación de taludes mediante hidrosiembra de especies herbáceas o siembra de especies de matorral y plantación de arbustos o árboles autóctonos al pie de los desmontes de mayor importancia. En la medida de lo posible, cuando sea necesaria la sujeción del talud, se evitará el uso de escolleras de pedraplén promoviéndose la aplicación de técnicas de bioingeniería.

3. Igualmente, cuando se tratara de modificaciones del trazado, deberán incluirse trabajos de restauración y revegetación de las cajas de aquellos tramos que hayan perdido su función.

4. Todas las obras deberán ejecutarse a través de proyectos elaborados por técnicos competentes y de acuerdo al Pliego de Condiciones Técnicas para la apertura de pistas forestales habitualmente utilizado por el Principado de Asturias.

5. Las obras de mejora de pistas existentes se tramitarán como nueva apertura cuando existan cambios de trazado en longitudes superiores a 250 m o incluyan ampliaciones sustanciales del radio de las curvas, nuevos desmontes o cualesquiera otra actuación susceptible de producir impacto ambiental.

Artículo 410. TENDIDOS AÉREOS

1. De acuerdo a lo dispuesto en la LIA, el órgano competente en materia de impacto Ambiental del Principado de Asturias deberá de analizar todos los proyectos de líneas eléctricas de longitud superior a 3 km, determinando en cada caso la obligatoriedad de tramitar EIA. En cualquier caso, de acuerdo a lo dispuesto en el PORNA y en la LIA:

a) Se someterá a EPIA la nueva construcción de líneas de tensión nominal superior a 1 kV o el cambio sustancial en el trazado de las existentes.

b) Se someterá a EIA la construcción o cambio de trazado de líneas de tensión nominal igual o superior a 220 kV y longitud superior a 15 km.

2. Los tendidos de líneas aéreas deberán de evitar en lo posible las Categorías de suelo de mayor protección ambiental o los lugares donde sean esperables impactos sobre el paisaje.

3. En los Núcleos Rurales el Ayuntamiento podrá determinar la obligatoriedad del soterramieno de la instalación.

4. Cuando para la instalación sea necesaria la apertura de nuevos viales, éstos deberán ser adecuadamente restaurados y revegetados tras la finalización de las obras. De ser necesario el vial para el mantenimiento de la instalación, deberá tramitarse la apertura de éste de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 409 de estas Normas.

Artículo 411. INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES RADIOELÉCTRICAS

1. Se consideran infraestructuras de comunicaciones radioeléctricas los dispositivos reemisores de señales de TV, las estaciones base de telefonía móvil (EBTM), etc, conceptuadas como servicios de interés general y servicios públicos por Ley 11/1998, de 24 de abril, General de Telecomunicaciones.

2. Todas las instalaciones citadas deberán superar el trámite de EPIA que se regula en el epígrafe 7.2 del PORNA. Cuando para la instalación sea necesaria la apertura de nuevos viales, éstos deberán ser adecuadamente restaurados y revegetados a la finalización de las obras. De ser necesario el vial para el mantenimiento de la instalación, deberá tramitarse la apertura de éste de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 409 de estas Normas.

3. En tanto en cuanto no se apruebe una normativa sectorial específica, las solicitudes de autorización para la instalación de estaciones base de telefonía móvil (EBTM) se tramitarán según el contenido del acuerdo de la CUOTA de fecha 6 de Marzo de 2000, que entre otras establece las siguientes condiciones:

a) Podrá autorizarse su instalación en precario, exigiendo la demolición de las instalaciones cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, aceptándolo el operador autorizado e inscribiéndose dicha autorización aceptada en el Registro de la Propiedad (Art. 76 del Real Decreto 1093/1997).

b) Aceptación de "mover" la ubicación de la instalación proyectada cuando en un radio de hasta 300 metros existan terrenos con calificación urbanística más adecuada o menos precisados de protección.

c) La Administración podrá exigir la compartición de emplazamientos e infraestructuras no sólo por razones de viabilidad técnica sino también de interés público o medioambientales en aplicación del Art. 16 de la citada Ley General de Telecomunicaciones.

d) La estructura del mástil deberá realizarse a base de chapa plegada galvanizada de sección troncocónica o similar, evitándose el empleo de torres de celosía, excepto cuando pueda justificarse por su específico lugar de implantación la idoneidad de la solución en celosía en base a la implantación de este tipo de elementos con carácter dominante en el entorno.

No podrá utilizarse cierre perimetral de malla o similar. Se obtendrá la seguridad de la instalación mediante solución que evite dicho cierre, pudiendo plantearse soluciones en celosía o similar que resulten coherentes con la solución adoptada para la caseta.

La caseta responderá en diseño al objeto al que sirve, debiendo guardar coherencia con la totalidad de la instalación. Cuando el suelo sea calificado de especial protección o integrado en un espacio protegido, deberán adoptarse soluciones constructivas tradicionales, tales como muros de piedra o estructuras propias de la zona.

El tendido eléctrico necesario para la instalación deberá de ser necesariamente enterrado desde una distancia, mínima de 50 m. De la instalación de telefonía para la que sirve. Tanto en suelo no urbanizable de especial protección como en núcleo rural deberá enterrarse desde el centro de transformación existente más próximo. También se puede acudir a otras alternativas autónomas tales como placas fotovoltaicas, grupo electrógeno móvil, etc.

Artículo 412. INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS Y SANEAMIENTO

1. Los proyectos de abastecimiento de aguas y saneamiento deberán atender además de a lo expresado en estas Normas, a lo que se derive de la correcta aplicación de la Ley 1/1994 sobre abastecimiento y saneamiento de aguas en el Principado de Asturias y su Reglamento de desarrollo.

2. Las conducciones de agua y saneamiento, existentes o de nueva creación, se consideran dotaciones conformes a estas Normas, con servidumbre permanente aunque no figure expresada documentalmente mientras se encuentren en servicio.

3. Las redes de abastecimiento y de saneamiento se dotan de una zona de servidumbre de 4 m de anchura, repartida simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En esta zona no se permite la edificación, las plantaciones de arbolado, ni cualquier otra actividad que suponga movimiento de tierras.

4. Las servidumbres propias de las aguas subterráneas se regirán según lo dispuesto en el TRLA, en Reglamento del Dominio Público Hidráulico y en el Real Decreto 995/2000 . La ejecución de nuevos alumbramientos, así como la ampliación de los ya existentes requerirán para su autorización el informe previo del Órgano de Cuenca competente.

5. Deberán someterse a EIA todos los proyectos susceptibles de encuadrarse en el grupo 7 del Anexo I de la LIA. Cuando los proyectos sean susceptibles de encuadrarse los supuestos contemplados en el Anexo II de la misma deberá solicitarse pronunciamiento del órgano ambiental acerca de la necesidad de la tramitación del EIA. Por último, deberán someterse a EPIA aquellos otros que se encuadren en los supuestos recogidos en el epígrafe 7.2 del PORNA.

Artículo 413. INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS

1. Se consideran Uso Prohibido las grandes presas, tal y como se definen en el Anexo 2 del Decreto 1131/1988, es decir, las que superen la altura de 15 m, entre la cota de la coronación y la de la superficie general de cimientos, o aquellas otras que superando los 10 m tengan capacidad de embalsamiento superior a 100 m^2 o características excepcionales de los cimientos o cualquier otra circunstancia que permita calificar la obra como importante para la seguridad o economía pública. El resto de pequeñas presas o azudes deberán superar trámite de EPIA acorde a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del PORNA.

2. Las obras de defensa de márgenes se consideran prohibidas cuando tengan como único objeto la defensa de predios rústicos de uso agrario. En cualquier caso, deberá seguirse trámite de EPIA acorde a lo dispuesto en el epígrafe 7.2 del PORNA e incluirse en el proyecto trabajos de revegetación de las escolleras o su sustitución por técnicas de bioingeniería.

Artículo 414. ACTIVIDADES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS

1. Se considera así al conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. Solamente podrán ser objeto de licencia cuando no exista posibilidad de encontrar Suelo Urbano o Urbanizable capaz de acoger ese uso. En consecuencia, no podrán incluirse dentro de estos usos los de vivienda, con excepción de una vivienda para guarda de la actividad.

3. No se autorizarán aquellas instalaciones cuya regulación no esté admitida y autorizada por la normativa específica aplicable a estos casos, ni por el organismo administrativo responsable de su autorización.

Sección 9. VIVIENDA

Artículo 415. DEFINICION Y CLASIFICACIÓN

1. Se considerará vivienda familiar al conjunto de espacios, locales o dependencias destinados al alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas que se vinculen a la misma.

2. A los efectos de estas Normas, en Suelo no Urbanizable se distinguen las siguientes clases de viviendas:

a) Vivienda unifamiliar. La situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otros, cuando tenga acceso independiente y exclusivo desde la vía pública.

b) Vivienda multifamiliar o colectiva. Se considera así a la que forma parte de un grupo con accesos comunes.

Artículo 416. CONDICIONES GENERALES

1. Para la vivienda de nueva planta no se establece una superficie máxima edificable, fijándose la altura máxima en 2 plantas o 7 m.

2. Sólo se autorizará la vivienda colectiva cuando sea el resultado de la división de edificaciones singulares existentes que cumplan el resto de las condiciones aquí especificadas y en un número máximo de 2 viviendas por edificación.

3. Además de las especificaciones concretas recogidas en las presentes Normas, Toda vivienda deberá cumplir las condiciones de dimensión, aislamientos, higiénico sanitarias, etc, exigidas por el Decreto 39/1998 .

Las condiciones de separación reguladas para otros usos en relación con las viviendas más próximas, industrias, cementerios, etc, serán también exigibles para las nuevas viviendas cuando éstas pretendan implantarse en la proximidad de un uso existente que así lo determine.

Artículo 417. REFORMA DE VIVIENDAS EXISTENTES

1. Se entenderá por reforma de vivienda el conjunto de obras dirigidas a mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas ocupadas o a la reocupación de las deshabitadas, siempre y cuando ello no suponga ampliación volumétrica ni transformación de las características tipológicas de la edificación contraria a lo dispuesto en el Artículo 442 de estas Normas.

2. La reforma de vivienda se considera un Uso Permitido con independencia de la categoría de suelo en que se encuentre.

Artículo 418. AMPLIACIÓN DE VIVIENDAS EXISTENTES

1. Sin perjuicio de lo que se determine para cada Categoría de Suelo, las viviendas existentes que no se encuentren fuera de ordenación ni incumplan las distancias y retranqueos que determina la LODC podrán ser ampliadas hasta el límite de 250 m^2, teniendo en cuenta el resto de condiciones de ocupación, altura, retranqueos y luces rectas, aún cuando la vinculación de suelo, si se exigiera, o la parcela edificable sean inferiores a las señaladas en estas Normas para las de nueva planta.

2. La ampliación de viviendas deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Los nuevos cierres a realizar frente a vías públicas, o nuevos cuerpos de la edificación, deberán de guardar las distancias y retranqueos señalados en la LODC. Siendo la distancia mínima a eje de caminos de 3.5 m para los cierres de parcela y de 5 m para la edificación, salvo que ésta se dispusiera adosada a edificaciones existentes.

b) Resolverán el acceso rodado con arreglo a las condiciones señaladas en el Artículo 426 de estas Normas.

c) En ningún caso la parcela ocupada procederá de una segregación o se encontrará sobre categorías de suelo para las que se fijen condiciones más restrictivas que las de la vivienda existente.

Artículo 419. CAMBIO DE USO A VIVIENDA DE EDIFICACIONES CON OTRO USO

1. El cambio de uso de las edificaciones tradicionales que actualmente no están destinadas al de vivienda podrá ser autorizado cuando el volumen de la edificación sea tal que permita alcanzar el programa mínimo de vivienda sin necesidad de ampliaciones de volumen superiores al 10% del existente.

2. Para la autorización deberá estarse a lo que para cada categoría de Suelo no Urbanizable se disponga.

Artículo 420. EDIFICACIONES AUXILIARES DE LA VIVIENDA

1. Se consideran auxiliares de la vivienda las construcciones complementarias destinadas al almacenaje de enseres domésticos y aparcamiento de vehículos.

2. Para que una edificación se considere auxiliar de la vivienda, no podrá superar los 50 m^2 de superficie construida, tener altura superior a 1 planta y 3 m, ni estar separada de la edificación principal de vivienda más de 15 m.

3. En los Núcleos Rurales, excepcionalmente, se podrán autorizar construcciones auxiliares destinadas a albergar vehículos que sin estar ubicadas en la misma parcela que la edificación principal, ni ajustarse a las condiciones antes señaladas, cumplan las determinaciones establecidas para dichos Núcleos.

Sección 10. USOS EXISTENTES

Artículo 421. TRANSITORIEDAD DE LOS USOS EXISTENTES

1. Las edificaciones, instalaciones y actividades preexistentes a la entrada en vigor de este Plan y que no contasen con licencia quedarán en situación de fuera de ordenación en tanto no se legalicen. Si fuera necesario, para la legalización se exigirá la reforma de las mismas, de modo que llegue a encajar en las condiciones de la edificación que se deriven de estas Normas.

2. El resto de edificaciones, instalaciones, y actividades preexistentes que no se encuentren sometidas a expediente disciplinario o no puedan serlo por haber transcurrido los plazos de prescripción, no se consideran fuera de ordenación a los efectos previstos en el Artículo 107 del TRLS, pudiendo autorizarse obras de consolidación, ampliación o modernización dentro de los límites fijados en estas Normas.

3. Para los usos ya existentes, no se establece la consideración de fuera de ordenación por el mero hecho de no ajustarse a las especificaciones fijadas para las nuevas instalaciones. No por ello, se establece ningún tipo de legalización para los que no cumplan las condiciones fijadas referentes a las secuelas negativas de las actividades y sus posibles medidas correctoras. Todas las determinaciones para nuevos usos que conducen a reducir los impactos negativos de unas actividades sobre otras son aplicables a los usos existentes, con la excepción de las exigencias de distancias, que no pueden modificarse sin trasladar la actividad y que sólo serían aplicables para el caso de carencia de licencia y no prescripción de su situación.

4. Se establece un plazo de cuatro años para que se apliquen las medidas correctoras descritas para las actividades existentes que no las cumplan, pasado el cual entrarían en la condición de fuera de ordenación. El Ayuntamiento, no obstante, podrá señalar plazos más cortos o más largos para casos individualmente justificados en ambos aspectos.

5. Las condiciones de intensidad de uso, es decir, parcela edificable mínima, ocupación máxima, vinculación de superficie si la hubiera, etc, sólo serán exigibles a los usos ahora existentes en el caso de que se pretendan realizar ampliaciones, debiendo cumplir el conjunto de la instalación las condiciones exigibles a las edificaciones de nueva planta.

CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Artículo 422. DEFINICIONES

1. En cuanto a las definiciones y conceptos referidos en este Capítulo, se aplicarán los significados expresados en el Título II de estas Normas.

Sección 1. INFRAESTRUCTURAS

Artículo 423. AGUAS

1. La autorización de viviendas o actividades de cualquier tipo requerirá con carácter previo la demostración, por medio de la documentación legal que en cada caso se requiera, de la disponibilidad de un caudal de aguas suficiente, sea procedente de red pública o privada existente o de manantial propio.

2. Se considera que el agua es sanitariamente potable y por lo tanto apta para el consumo humano cuando, en todo momento y a lo largo de toda la red de suministro, reúna las condiciones mínimas o cuente con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.

3. La ejecución de nuevos alumbramientos, así como la ampliación de los ya existentes requerirán para su autorización el informe previo del Órgano de Cuenca competente, debiendo acompañarse análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como certificado del aforo realizado por un organismo oficial en el caso de captación no municipal.

4. Las instalaciones con gran demanda de caudal de agua que pueda ser reciclada, como es el caso de las piscinas, deberán contar con sistemas de depuración y reciclado siempre que se abastezcan a través de redes o manantiales de utilización colectiva. Tales sistemas no serán exigibles si la instalación se abastece por traída propia de uso exclusivo.

Artículo 424. SANEAMIENTO

1. Todas las edificaciones que cuenten con suministro de agua, sea privado o público, deberán contar asimismo con sistema de evacuación de aguas residuales, que deberá ejecutarse cumpliendo las condiciones que sean de aplicación de las señaladas en los Artículos 115 a 118 de estas Normas.

2. Cuando el vertido sea de volumen inferior a 10 m²/día y no sea posible la conexión a redes públicas o privadas de saneamiento, podrá realizarse a través de fosa séptica que cumpla las condiciones señaladas en el Artículo 118 de estas Normas.

3. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable deberá contar con sistemas propios de depuración.

4. En cumplimiento de estas Normas, los vertidos de aguas residuales preexistentes deberán adaptarse a lo establecido en los párrafos anteriores por medio de programas municipales o control sobre los particulares, según se trate de instalaciones públicas y colectivas o privadas y aisladas. En ambos casos, los programas y órdenes de ejecución se acomodarán a previsiones razonables de los medios económicos necesarios para cumplirlos.

Artículo 425. ENERGÍA ELÉCTRICA

1. Todas las edificaciones deberán disponer de suministro de energía eléctrica, excluyéndose únicamente las construcciones agrarias sin cerramiento en la totalidad de su perímetro: galpones y similares.

Artículo 426. VÍAS DE ACCESO

1. En parcelas que no dispongan de un frente mínimo de 10 metros a vía pública, no se podrá otorgar licencia para la construcción de edificaciones de ningún tipo, ya sean de carácter residencial o destinadas a cualquiera de los usos y actividades autorizables por este Plan General, no admitiéndose ningún tipo de servidumbre a los efectos de dotarle de acceso.

2. El contacto de las fincas con vías públicas clasificadas como carreteras no presupone el derecho de acceso rodado, que está sujeto a las condiciones y tramitación de autorizaciones previas establecidas en la Ley de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado (LODC).

Sección 2. TRATAMIENTO DE LAS PARCELAS

Artículo 427. MOVIMIENTO DE TIERRAS

1. Los movimientos de tierras son actos sujetos a licencia municipal. En función de la causa que los motiva pueden ser de tres tipos:

a) Motivados por realización de canteras o minería. Se sujetarán a las condiciones fijadas para este tipo de uso en los Artículos 359 y siguientes de estas Normas.

b) Destinados a modificar la topografía del terreno por razón de su utilización agraria. Podrán autorizarse en zonas donde esa operación no suponga alteración de los valores que en cada una de ellas se trata de proteger. No se permitirán, por lo tanto, en zonas donde supongan un impacto indeseable en el paisaje o una perturbación de las condiciones de la vegetación o de la estabilidad y fertilidad del suelo. Si bien esas situaciones pueden producirse en todas las Categorías del Suelo no Urbanizable, pues responden a condiciones variables en corta distancia, la norma general en el Suelo no Urbanizable de Especial Protección es la prohibición, siendo tan sólo aceptables cuando su finalidad sea precisamente la mejora de los valores que allí se trata de proteger con el estudio previo y la excepcionalidad que ello supone.

c) Motivados por la realización de construcciones o instalaciones. Se respetarán, en todo caso, los niveles de terreno entre linderos con otras parcelas, excepto que se actúe de común acuerdo. Los taludes de transición entre el nivel del terreno en otras parcelas y el de la propia no podrán hacerse con inclinación mayor de 30° (57.74% de pendiente). Y en todo caso, se resolverá en terreno propio la circulación de aguas superficiales procedentes de la lluvia si el movimiento de tierras altera el régimen existente de circulación de esas aguas.

2. Cuando en una parcela se autorizan construcciones, puede ser necesaria la realización simultánea de movimientos de tierra que el proyecto deberá contemplar y que además deberán respetar las siguientes condiciones:

a) Ningún desmonte o terraplén tendrá una altura superior a 3 m.

b) Si fueran necesarias dimensiones superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles no superiores a 2 m y las pendientes que la morfología del terreno requiera para su natural consolidación, que en ningún caso serán superiores al 100%.

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

Artículo 428. CERRAMIENTOS DE FINCAS EDIFICADAS

1. Los cerramientos de fincas edificadas deberán realizarse de acuerdo con la regulación que se expone en este Artículo. Cuando se trate de fincas no edificadas serán de aplicación, además, las disposiciones que se recogen en el Artículo 429 de estas Normas.

2. Se permitirá ejecutar cierres con muros de fábrica, delimitando un espacio alrededor de las edificaciones análogo al de la corrada tradicional, que no tiene porqué coincidir con el límite de la parcela completa, y que deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Se situará a no más de 15 m de distancia del perímetro de la construcción principal y tendrá una altura máxima de 1.5 m sobre el terreno a cualquiera de sus dos lados.

b) Se realizará con mampostería de piedra cuajada u hormigón fundido sin revestir, si ha de quedar visto por su cara exterior, o con los materiales de fábrica que se desee, si se recubre exteriormente, del lado contrario a la edificaci-ón, con seto vivo, para lo cual, deberá retranquearse respecto del límite de la finca para poder plantar el seto dentro de ella.

c) Por encima de la altura de 1.5 m puede completarse con verja metálica o alambrada, y seto vivo en todo caso, hasta una altura máxima de 2.2 m. No autorizándose en cambio el uso de celosía de hormigón o cerámica.

3. Cuando el cierre separe de un camino o vía pública, o cuando por razones paisajísticas no deba limitarse la vista desde ésta, tendrá una altura no superior a 1.2 m. Esta altura máxima se establece, 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 pintoresco.

4. Cuando la edificación se encuentre en un Núcleo Rural puede admitirse que el cierre de la casa se ejecute con los mismos materiales que componen la fachada de la edificación principal, no precisándose en este caso la plantación de seto vivo exterior que los recubra.

5. Los nuevos cierres que se realicen frente a vías públicas deberán de guardar necesariamente las distancias y retranqueos que sean de aplicación de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado(LODC), asi como

a) En caminos, la mayor entre 3.5 m al eje de la vía o 0.5 m al borde de la banda pavimentada.

b) Ningún cierre tendrá curvas, frente a vía pública, menores de 6 m de radio.

6. En las travesías de carreteras y caminos por Núcleos Rurales, los retranqueos de los cierres se ajustarán a las condiciones señaladas en el Artículo 472 de estas Normas.

7. La utilización de muros de fábrica, en piedra cuajada u hormigón fundido sin revestir 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, el problema deberá quedar razonado y demostrado y la utilización de muro de fábrica se limitará a la zona que presente esa circunstancia, sin rebasar su altura, en el caso de la contención de tierras, el nivel del terreno en su lado más alto.

8. La contención de tierras se producirá tan sólo en los casos en que el desnivel a ambos lados del cierre existe ya, no autorizándose esa solución si lo que se pretende es rellenar variando los niveles actuales ya que los movimientos de tierras autorizados en estas Normas nunca dan lugar a muros de contención sino a taludes inclinados formados por las propias tierras.

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 m y deberán respetarse al ejecutar cierres o movimientos de tierras.

10. Junto a ríos de caudal permanente deberán retirarse los cierres al menos a 3 m del borde del cauce. En vaguadas o arroyos estacionales, aún cuando discurran por el interior de la finca, se evitará cualquier obra de cierre o movimiento de tierras que interrumpa la normal circulación de las aguas.

Artículo 429. CERRAMIENTOS DE FINCAS NO EDIFICADAS

1. En las fincas no edificadas se cumplirán las condiciones de cerramiento que sean de aplicación del Artículo 428 de estas Normas, con las particularidades siguientes:

a) Los nuevos cerramientos deberán respetar las divisiones tradicionales de especies vegetales ya existentes y realizarse con alambre, empalizada, especies vegetales o mampostería de piedra natural de texturas y tonos adecuadas a lo tradicional en la zona.

b) En fincas de extensión inferior a 2.000 m², sólo se podrán realizar nuevos cerramientos mediante empalizada o alambre.

c) Los nuevos cerramientos no podrán ser en ningún caso de altura superior a 1.2 m, excepto en el caso de utilización de especies vegetales arbóreas o arbustivas, setos vivos.

Sección 3. CONDICIONES GENERALES, DE COMPOSICIÓN Y ESTÉTICAS DE LAS EDIFICACIONES

Subsección 3A. GENERALIDADES

Artículo 430. CONDICIONES GENERALES

1. En cuanto a las facultades otorgadas al planeamiento para la regulación de condiciones estéticas o de composición de las edificaciones y los criterios para su aplicación, se estará a lo dispuesto en el Título I de estas Normas.

2. Las condiciones que a continuación se establecen serán aplicables sobre cualquier edificación que se sitúe en el medio rural, quedando las pertenecientes a los Núcleos Rurales, sujetas, además, a las condiciones específicas que para ellas se establezcan en el Capítulo 4 de este Título.

Artículo 431. EDIFICACIÓN TRADICIONAL

1. Se considera edificación tradicional, a efectos de referencia de las nuevas edificaciones, las construcciones de carácter rural, tanto vivienda como edificaciones complementarias o al servicio de las explotaciones agrarias, realizadas antes de 1940, fecha a partir de la cual se alteran las pautas constructivas y los modelos culturales de referen-cia.

Artículo 432. TIPOLOGÍAS DE LA EDIFICACIÓN

1. Por su situación relativa, las edificaciones se clasifican en los dos grupos siguientes:

a) Exentas. Se consideran así las que se encuentran aisladas en el interior de su parcela sin contacto alguno con las de las propiedades colindantes.

b) Agrupadas. Que pueden ser pareadas, cuando tienen uno de sus muros en contacto con otra edificación situada en distinta parcela, siendo exentas en el resto de su perímetro; y en hilera cuando se sitúan de forma que sólo mantienen fachadas libres a viario y fondo de terreno, quedando los dos laterales adosados a las edificaciones contiguas.

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 el Derecho Civil.

4. Atendiendo al uso a que se destinan se diferencian dos tipologías básicas para las posibles edificaciones en el medio rural:

a) Las de uso residencial y otros usos compatibles con él. No se limita al uso de vivienda familiar, definida en el Capítulo 2 de este Título, ya que de hecho, deberá utilizarse esta tipología obligatoriamente cuando se trate de edificaciones destinadas a usos tales como dotaciones, comercio, reunión y recreo y hotelero. En talleres artesanales esta será también la tipología preferentemente aplicada.

b) Las destinadas a la instalación de usos incompatibles con el residencial, es decir, las utilizadas para las actividades agrarias e industriales en general.

5. Tanto en el interior de los Núcleos Rurales como en los Asentamientos Rurales las edificaciones permitidas por esta Normas, de uso residencial y otros usos compatibles con él se ajustarán a las siguientes tipologías:

a) Entre medianeras, si existen edificaciones tradicionales anteriores con medianerías vistas que dejan el espacio necesario para la nueva edificación.

b) Pareada. Si existe alguna medianería vista, podrá construirse en la parcela contigua una edificación adosada a dicha medianería, manteniendo el carácter de fachada los restantes planos que delimitan la edificación. Podrán construirse simultáneamente viviendas pareadas en fincas colindantes si existe acuerdo previo entre los propietarios.

c) Exenta o aislada, según ha quedado definida anteriormente.

Artículo 433. CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN

1. Además de cumplir el resto de las condiciones generales expresadas en estas Normas, en cualquier caso deberá justificarse la idoneidad del emplazamiento elegido para la construcción de las edificaciones en base a su relación con el paisaje circundante, evitando con ello que se produzcan efectos negativos sobre el mismo. En caso contrario, podrá denegarse la autorización para construir en lugares concretos, tales como divisorias de aguas o puntos topográficamente realzados, aunque se cumplan las restantes condiciones de uso y edificación.

Artículo 434. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

1. En todas las Categorías de Suelo no Urbanizable se establecen las siguientes alturas máximas de la edificación:

a) Edificación de uso residencial: 2 plantas o 7 m.

b) Edificación de agraria, ganadera o industrial: 1 planta y 4 m.

c) Resto de las edificaciones independientes o anexas destinadas a otros usos: 1 planta y 3 m.

Dicha altura se considera, en todos los casos, medida tal y como se determina en el Título 2 de estas Normas.

Artículo 435. CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS

1. Las construcciones prefabricadas destinadas a vivienda, edificios auxiliares, casetas de aperos u otras actividades deberán cumplir las condiciones estéticas y constructivas planteadas con carácter general para los edificios en las distintas situaciones consideradas, debiendo estarse además a lo dispuesto en el Acuerdo de la CUOTA de 13 de abril de 1994 .

2. Sus condiciones de autorización corresponderán a las de uso o actividad que sobre las mismas pretenda realizarse.

Artículo 436. HÓRREOS, PANERAS Y CABANAS

1. Los hórreos y paneras construidos con anterioridad a 1900 no podrán ser demolidos, ni total ni parcialmente, desmontados o trasladados de emplazamiento, debiendo ser autorizada por la Consejería de Educación y Cultura cualquier actuación sobre los mismos.

Aquellos que constituyan muestras notables por su talla, decoración o características constructivas por formar conjuntos o en todo caso ser de construcción anterior a 1850, quedan amparados por la protección preventiva de la Disposición Transitoria de la Ley 1/2001.

Los de construcción anterior a 1940 que conserven su fisonomía tradicional y su vinculación al entorno propio se someten al régimen de protección integral, hasta en tanto no se proceda a su estudio individualizado o a la aprobación de los Catálogos Urbanísticos de Protección que incluyan los elementos de interés etnográfico del concejo.

2. En el resto de los casos, los hórreos, paneras y cabanas se consideran edificaciones auxiliares protegidas, por lo cual, con independencia del resto de protecciones vigentes, regirán las que se expresan a continuación:

a) Cualquier obra de transformación estará sometida al trámite de licencia, pudiendo autorizarse sólo la rehabilitación con las tipologías, técnicas y materiales tradicionales de la zona.

b) Se prohíbe la utilización de cualquiera de esas construcciones como vivienda familiar o residencia temporal, pudiendo utilizarse exclusivamente para el almacenamiento de enseres y productos característicos de la explotación agraria.

3. Para el caso de hórreos y paneras:

a) No podrán cerrarse los espacios entre pegoyos.

b) No podrán modificarse los materiales utilizados en la cubierta, debiendo emplearse en la reposición la teja cerámica tradicional en la zona y mantenerse la irregularidad y rusticidad del material.

c) Cuando sea imprescindible el traslado será preceptiva la autorización del órgano competente en materia de Cultura del Principado de Asturias que podrá decidir la nueva localización o denegar la autorización. Este trámite no será necesario cuando se trate de traslados dentro de la misma parcela.

d) No se autorizará la instalación 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.

4. Para el caso de cabanas:

a) No podrán modificarse los materiales utilizados en la cubierta, debiendo realizarse la reposición con las especies vegetales tradicionales, cuando se trate de cabanas de techumbre vegetal, y con teja cerámica tradicional cuando se trate de cabanas que originalmente utilizaran ese material. En todos los casos se considera prohibida la cubrición con materiales como el fribrocemento, la chapa metálica o la teja industrial.

b) Se considera prohibido el revoco de los paramentos de piedra y la alteración de los huecos de la edificación. Cuando fuera necesaria la reconstrucción de alguno de los cerramientos deberá de emplearse mampostería y sillares similares a los originales.

c) En el caso de cabanas de techumbre vegetal cualquier obra de reforma o conservación deberá de contar con informe favorable de la Consejería de Cultura.

Subsección 3B. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 437. 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, arqueológico, típico o tradicio-

nal, 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.

2. Estos mandatos que se desarrollan en el conjunto de las disposiciones de este Capítulo, exigen, para su cumplimiento, que toda solicitud de licencia o autorización de edificación justifique documentalmente la sujeción a los mismos con la presentación de fotografías o dibujos del entorno y de las edificaciones tradicionales más próximas.

Artículo 438. COMPOSICIÓN

1. En aplicación de los principios estéticos recogidos en el Artículo anterior, las edificaciones en el Suelo no Urbanizable deberán adaptarse al diseño tradicional de la arquitectura popular, armonizando con ésta, sin que ello suponga una estricta repetición mimética de sus elementos morfológicos. Quedan expresamente prohibidas las edificaciones para vivienda unifamiliar que imiten la tradicional construcción de hórreos, paneras o cabazos.

2. Los materiales se utilizarán en su auténtica expresividad, sin falseamientos.

Artículo 439. PARAMENTOS EXTERIORES

1. En cualquiera de las tipologías edificatorias anteriormente definidas, los paramentos exteriores deberán tratarse con suficiente nivel de calidad.

2. No se prescribe ningún tipo de material siempre que su empleo esté suficientemente justificado por color y textura dentro del ambiente de la zona. No obstante, no se autoriza el empleo de fábricas de ladrillo sin revestir, el aplacado completo de fachadas con elementos vitrocerámicos ni la utilización exclusiva del color blanco.

3. Se recomienda el empleo de revocos o tratamientos superficiales análogos en tonos naturales térreos, preferentemente claros, en acabado mate y sin texturas excesivamente lisas, combinados con elementos pétreos de calidad y ejecución tradicional.

4. Las medianerías entre distintas edificaciones que permanezcan al descubierto deberán tratarse de igual forma o con materiales que armonicen con las fachadas, prohibiéndose expresamente, en este caso, el empleo de materiales bituminosos, de fibrocemento o de acabado metálico.

5. Se deberá renunciar a la creación de grandes vanos y escaparates, debiéndose prescindir igualmente de elementos de reclamo, rótulos y similares que por sus dimensiones y diseño resulten extraños a la tipología del núcleo.

6. Las carpinterías serán de madera o perfil metálico lacado. No se autoriza el empleo de aluminio en su color. La madera, si se emplea en su aspecto natural sin pintar, deberá ser de gran calidad y amplia sección, en caso contrario, deberá pintarse en tonos oscuros o claros según predominen en la zona, en acabado mate.

7. La pintura de elementos metálicos tales como barandillas, etc, se realizará en tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.

8. Fachadas y cubierta visibles desde el viario o zonas libres públicas recibirán el mismo tratamiento en que la edificación principal.

Artículo 440. CUBIERTAS

1. No se autoriza el empleo de cubiertas planas cuyo encuentro entre sí se resolverá mediante caballetes horizontales o limas, pero en ningún caso mediante paramentos verticales.

2. Como material de cubrición, en las edificaciones de vivienda o auxiliares de ésta, se utilizará la teja cerámica.

3. En los Núcleos Rurales o quintanas tradicionales, en los que se demuestre la existencia de buhardas, se admitirá la incorporación de éstas en la construcción de nuevas edificaciones o reforma de las existentes cuando se destine la planta de bajo-cubierta al uso de vivienda. Su frente no superará una longitud máxima de 1.50 m y su altura no será superior a 1.20 m, medida desde la intersección con el faldón de la cubierta. La separación mínima entre buhardas será de 2 m y la suma de las longitudes de todas ellas no superará nunca el tercio de la longitud de la fachada a la que den frente.

4. Cuando la planta bajo-cubierta no se destine al uso de vivienda o no pueda autorizarse la construcción de buhardas, la iluminación y ventilación de la misma podrá resolverse a través de lucernarios practicados sobre el mismo plano inclinado de la cubierta, cuya superficie, medida según dicho plano, no superará 1 m^2, salvo que se trate de recintos de escaleras o de edificios destinados a usos distintos del de vivienda. La cubrición los lucernarios podrá realizarse con materiales traslúcidos o trasparentes no coloreados.

5. La disposición de los faldones de la cubierta será tal que las fachadas rematadas en hastial nunca sean las más largas del perímetro, excepto en el caso de que esa fachada coincida con la línea de máxima pendiente del terreno y entre sus extremos exista desnivel igual o superior a una planta completa.

Artículo 441. PUBLICIDAD

1. La publicidad y decoración de establecimientos comerciales o industriales, deberá respetar criterios de armonía general con el conjunto del edificio o referirse tan sólo a las zonas de la construcción sobre las que se realicen, y no al edificio completo, si en él se desarrollan otros usos.

2. La colocación de carteles, soportes y vallas publicitarias de las denominadas de publicidad exterior, se ajustarán a las determinaciones de la legislación específica vigente.

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

4. Las presentes condiciones para publicidad implican la condición de fuera de ordenación para las instalaciones que no se ajusten a ellas, imponiéndose la caducidad de sus autorizaciones periódicas y la obligación de retirarlas o desmontarlas.

Artículo 442. REHABILITACIONES Y REFORMAS

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 sin que ello suponga la renuncia al aprovechamiento urbanístico reconocido en estas Normas.

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.

Artículo 443. 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) Altura máxima de 1 planta y 4 m, medida tal y como se determina en el Título II de estas Normas. Por encima de dicha altura sólo se permitirá la construcción de los elementos técnicos propios de la actividad.

b) Se situarán preferentemente en puntos no destacados del paisaje, evitándose expresamente las divisorias de las pendientes del terreno.

c) Se evitarán las alineaciones rectas que produzcan longitudes de sus fachadas superiores a 30 m, debiendo quebrar las mismas, mediante el fraccionamien-to compositivo de sus fachadas, de forma que sin perder la unidad de ac-tuación ni impedir la normal utilización o desarrollo de la actividad a la que se destine el edificio, éste refleje una escala de conjunto asimilable a la de la edificación tradicional.

d) La cubrición de los edificios se realizará mediante el trazado de dos o más faldones inclinados, pudiendo emplear además de los materiales anteriormente señalados, fibrocementos coloreados cuya entonación mantenga el color tradicional de la teja cerámica tradicional.

e) Los cierres de parcela se ajustarán a las condiciones anteriormente señaladas con carácter general.

CAPITULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA CATEGORÍA DE SUELO

Sección 1. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 444. DEFINICION

1. De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 122 del TRLS, el Suelo no Urbanizable de Especial Protección está formado por aquellas zonas cuyos excepcionales valores naturales (fauna, flora o equilibrio ecológico), paisajísticos, históricos o culturales las hacen merecedoras de un alto grado de protección. La destrucción accidental de los elementos naturales de la flora, fauna o aguas, no modificará su consideración de Especial Protección.

En concordancia con lo anterior, se incluyen en esta Categoría, la de máxima protección en el ámbito del Plan, aquellas áreas merecedoras de protección ambiental por sus valores naturales o paisajísticos.

2. El Suelo no Urbanizable de Especial Protección (SNU.EP) está formado por las áreas cartografiadas con la trama EP en los Planos de Zonificación del Suelo no Urbanizable que forman parte de la documentación gráfica integrante de este PGO.

Artículo 445. USOS PERMITIDOS

1. En el SNU.EP se consideran Usos Permitidos los que se enumeran a continuación, entendidos todos ellos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título V de estas Normas:

Actividades agrarias:

a) Las actividades agrícolas y ganaderas tradicionales que se definen en los Artículos 328 y 336 de estas Normas cuando no requieran edificación de ningún tipo. En concordancia con lo anterior se consideran prohibidos los viveros, cultivos bajo cubierta y otras modalidades de agricultura intensiva.

Actividades forestales:

b) Las primeras repoblaciones de terrenos de uso agrícola o forestales desarbolados con especies autóctonas, en las condiciones que se señalan en los Artículos 349 a 352 de estas Normas.

c) De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 353 de estas Normas, el cambio de cultivo forestal, salvo cuando suponga la transformación de una masa autóctona en otra si ese carácter.

d) Los aprovechamientos madereros en entresaca para las especies autóctonas y a hecho para las especies no autóctonas y el castaño. El Ayuntamiento podrá denegar la tala cuando la concurrencia de solicitudes en áreas próximas haga previsibles impactos ambientales o paisajísticos notorios o concurran otras circunstancias ambientales que deberán justificarse.

Actividades extractivas:

e) Las actividades extractivas definidas como sin clasificar en el Artículo 359 de estas Normas. A pesar de su consideración como Uso Permitido, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia municipal cuando se estime que la actividad no es procedente por razones ambientales debidamente justificadas.

Infraestructuras:

f) Los trabajos de mejora de pistas y caminos vecinales existentes en las condiciones que se señalan en el Artículo 411 de estas Normas.

Artículo 446. USOS AUTORIZABLES

1. En el SNU.EP se consideran Usos Autorizables los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título V de estas Normas:

Actividades forestales:

a) La roturación de terrenos forestales para su transformación al uso agrario, exclusivamente cuando se trate de terrenos desarbolados y en las condiciones que se determinan en el Artículo 354 de estas Normas. La roturación de terrenos arbolados se considerará un Uso Prohibido, considerándose como tales los que presenten una fracción de cabida cubierta superior al 10%.

b) Los aprovechamientos madereros de especies autóctonas que superen los 50 m^2.

c) Las instalaciones al servicio de la vigilancia y extinción de incendios en las condiciones que se señalan en el Artículo 358 de estas Normas, y las casetas de refugio de guardas rurales.

Actividades extractivas:

d) Las actividades extractivas definidas como aprovechamientos de aguas minerales y termales en el Artículo 359 de estas Normas. De acuerdo con lo dispuesto en el 361 de las mismas, se requerirá superación del trámite de EIA y autorización expresa de la CUOTA.

Actividades industriales:

e) Las minicentrales hidroeléctricas en las condiciones que se señalan en el Artículo 378 de estas Normas.

Equipamientos:

f) Las áreas de recreo definidas en el Artículo 386 de estas Normas.

g) Los vertederos de tierras, áridos y escombros de obra definidos en el Artículo 391 de estas Normas, exclusivamente cuando el vertido pueda suponer la restauración de áreas ambientalmente degradadas: canteras abandonadas y espacios similares.

Infraestructuras:

h) La apertura de nuevas pistas y caminos carreteros en las condiciones que se señalan en el Artículo 409 de estas Normas.

i) La nueva instalación de tendidos aéreos, en las condiciones que se determinan en el Artículo 410 de estas Normas.

j) Las infraestructuras de comunicación radioeléctrica en las condiciones que se señalan en el Artículo 411 de estas Normas.

k) Las nuevas infraestructuras de abastecimiento de aguas y saneamiento, en las condiciones que se determinan en el Artículo 412 de estas Normas.

Artículo 447. USOS PROHIBIDOS

1. En el SNU.EP se consideran Usos Prohibidos todos los restantes definidos en estas Normas.

Sección 2. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS

Artículo 448. DEFINICION

1. En esta Categoría se incluyen los terrenos aquellos terrenos que deben preservarse del desarrollo urbanístico, en consideración a sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, singularidades agrícolas, forestales o ganaderas, o para la preservación del peculiar sistema de poblamiento del territorio asturiano.

2. Se clasifican también como Suelo no Urbanizable de Interés los terrenos situados alrededor de los Núcleos Rurales cuya preservación del proceso urbanizador se ha considerado conveniente para el mantenimiento del propio núcleo y de sus valores paisajísticos y tradicionales.

Artículo 449. NORMAS DE PROTECCIÓN DE CARÁCTER GENERAL

1. Dado el carácter básicamente productivo de las áreas que constituyen esta Categoría de suelo, los usos preferentes serán aquellos que no vayan en menoscabo de la capacidad productiva del suelo.

2. En las áreas o polígonos donde se haya efectuado una concentración parcelaria, no podrá realizarse ninguna construcción que no esté directamente ligada a la explotación agrícola.

Artículo 450. CLASIFICACIÓN

1. A los efectos del presente PGO, y en su ámbito de aplicación se diferencian las siguientes Categorías de Suelo no Urbanizable de Interés.

a) Suelo no Urbanizable de Interés Agrario. Tipo 1 (SNU.I1).

b) Suelo no Urbanizable de Interés Agrario. Tipo 2 (SNU.I2).

c) Suelo no Urbanizable de Interés Forestal (SNU.I3).

Subsección 2A. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS AGRARIO. TIPO 1

Artículo 451. DEFINICION

1. El Suelo no Urbanizable de Interés Agrario Tipo 1 (SNU.I1) está formado por las áreas cartografiadas con la trama I1 en los Planos de Zonificación del Suelo no Urbanizable que forman parte de la documentación gráfica integrante de este PGO.

Artículo 452. USOS PERMITIDOS

1. En el SNU.I1 se consideran Usos Permitidos los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título V de estas Normas:

Actividades agrarias:

a) Todas las actividades agrícolas que se definen en el Artículo 329 de estas Normas y la edificación vinculada a las mismas, cuando ésta no supere los 150 m^2 de superficie edificada. En concordancia con ello, se consideran Uso Permitido los cultivos bajo cubierta, viveros y resto de modalidades de agricultura intensiva.

b) Las actividades ganaderas tradicionales que se definen en el Artículo 336 de estas Normas y la edificación vinculada a las mismas, cuando ésta no supere los 150 m^2 de superficie edificada.

c) Los galpones y cobertizos, tal y como se definen en el Artículo 339 de estas Normas y exclusivamente cuando se sitúen en áreas de pastizal manejadas a diente.

Actividades forestales:

d) De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 353 de estas Normas, el cambio de cultivo forestal, salvo cuando suponga la transformación de una masa autóctona en otra si ese carácter.

e) La roturación de terrenos forestales, arbolados o no, para su transformación al uso agrario, cuando se trate de superficies inferiores a 10 ha y no se trate de masas autóctonas.

f) Los aprovechamientos madereros en entresaca para las especies autóctonas y a hecho para las especies no autóctonas y el castaño. El Ayuntamiento podrá denegar la tala cuando la concurrencia de solicitudes en áreas próximas haga previsibles impactos ambientales o paisajísticos notorios o concurran otras circunstancias ambientales que deberán justificarse.

Actividades extractivas:

g) Las actividades extractivas definidas como sin clasificar en el Artículo 359 de estas Normas. A pesar de su consideración como Uso Permitido, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia municipal cuando se estime que la actividad no es procedente por razones ambientales que se justificarán debidamente.

Actividades industriales:

h) Las industrias definidas como vinculadas al medio rural en el Artículo 367 de estas Normas, cuando se desarrollen en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de las mismas y no requieran para su desarrollo superficies superiores a 150 m².

Equipamientos:

i) Las áreas recreativas definidas en el Artículo 386 de estas Normas, que no obstante y tal como se señala en el Artículo 387 podrán ser denegadas por razones ambientales debidamente justificadas.

Servicios:

j) Los servicios de reunión y recreo de niveles 1 y 2 que se definen en el Artículo 396 de estas Normas, cuando se localicen en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de estas Normas.

k) Los servicios hoteleros de nivel 1 que se definen en el Artículo 398 de estas Normas, cuando se localicen en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de estas Normas.

Infraestructuras:

l) Los trabajos de mejora de pistas y caminos vecinales existentes, en las condiciones que se señalan en el Artículo 409 de estas Normas.

Vivienda familiar:

m) La ampliación de la vivienda existente en las condiciones que se señalan en el Artículo 418 de estas Normas.

n) La edificación auxiliar de la vivienda, cuando se trate de vivienda preexistentes y en las condiciones que se señalan en el Artículo 420 de estas Normas.

Artículo 453. USOS AUTORIZABLES

1. En el SNU.I1 se consideran Usos Autorizables los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título III de estas Normas:

Actividades agrarias:

a) La edificación vinculada a las actividades agrícolas que se definen en el Artículo 329 de estas Normas, cuando se superen los 150 m² de superficie edificada.

b) Las edificaciones al servicio de las actividades ganaderas tradicionales que se definen en el Artículo 336 de estas Normas, cuando se superen los 150 m² de superficie.

c) Las actividades de ganadería intensiva que se definen en el Artículo 336 de estas Normas y las edificaciones vinculadas a las mismas con independencia de su superficie.

d) Las concentraciones parcelarias.

e) Las actividades de acuicultura que se regulan en el Artículo 343 de estas Normas.

Actividades forestales:

f) La roturación de terrenos forestales, arbolados o no, cuando se trate de superficies superiores a 10 ha. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 354 de estas Normas, dicha actividad se considerará prohibida si se pretendiera la roturación de masas forestales autóctonas, sea cual fuera la superficie afectada.

g) Los aprovechamientos madereros de especies autóctonas que superen los 50 m².

h) Las instalaciones al servicio de la vigilancia y extinción de incendios en las condiciones que se señalan en el Artículo 358 de estas Normas, y las casetas de refugio de guardas rurales.

Actividades extractivas:

i) Las actividades extractivas definidas como aprovechamientos de aguas minerales y termales en el Artículo 359 de estas Normas. De acuerdo con lo dispuesto en el 361 de las mismas, se requerirá superación del trámite de EIA.

Actividades industriales:

j) Las industrias definidas como vinculadas al medio rural en el Artículo 367 de estas Normas, cuando se sitúen en edificaciones preexistentes y requieran de más de 150 m² para el desarrollo de la actividad.

k) Las industrias definidas en el Artículo 367 de estas Normas como vinculadas al medio rural cuando se sitúen en edificaciones de nueva planta con independencia de su superficie. En este caso se requerirá una ocupación máxima del 20% de la parcela.

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 371 de estas Normas, se exceptúan los tallares de reparación de vehículos y maquinaria agrícola que en ningún caso podrán rebasar los 250 m² edificados cuando se sitúen en el Suelo no Urbanizable.

l) Los depósitos al aire libre en las condiciones que se señalan en el Artículo 371 de estas Normas.

m) Las industrias transformadoras definidas en el Artículo 372 de estas Normas, cuando por razón de su naturaleza no puedan situarse en Suelo Urbano o Urbanizable. En este caso se requerirá la tramitación de Plan Especial.

n) Las minicentrales hidroeléctricas en las condiciones que se señalan en el Artículo 378 de estas Normas.

Equipamientos:

ñ) Los equipamientos de ámbito local que se definen en el Artículo 382 de estas Normas, exclusivamente cuando se sitúen en edificaciones de interés arquitectónico preexistentes a la entrada en vigor de estas Normas y mediante la redacción del correspondiente Estudio de Implantación.

Dichos equipamientos podrán ubicarse en edificios de nueva planta exclusivamente cuando se demuestre el interés estratégico de su localización fuera del Suelo no Urbanizable de Núcleo Rural o de los Suelos Urbano y Urbanizable.

o) Excepcionalmente, los equipamientos de ámbito superior al local, en las condiciones que se establecen en el Artículo 385 de estas Normas, y exclusivamente cuando puedan argumentarse razones de centralidad, accesibilidad o vinculación a un recursos existente que impidan su adecuado desarrollo fuera de los Núcleos Rurales o los Suelos Urbanos y Urbanizables.

p) Las instalaciones deportivas al aire libre que se definen en el Artículo 386 de estas Normas.

q) Todos los equipamientos especiales definidos en el Artículo 388 de estas Normas: cementerios, mataderos y vertederos.

Servicios:

r) Los servicios hoteleros de nivel 2 y los núcleos de turismo rural que se definen en el Artículo 398 de estas Normas, en ambos casos cuando se localicen en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de estas Normas.

s) Los campamentos de turismo, con las condiciones que se señalan en los Artículos 401 y siguientes de estas Normas.

Infraestructuras:

t) Las obras de construcción de nuevas carreteras o los cambios de trazado de las existentes, en las condiciones que se determinan en el Artículo 408 de estas Normas.

u) La apertura de pistas y caminos vecinales, en las condiciones que se determinan en el Artículo 409 de estas Normas.

v) La nueva instalación de tendidos aéreos, en las condiciones que se determinan en el Artículo 410 de estas Normas.

w) Las nuevas infraestructuras de abastecimiento de aguas y saneamiento, en las condiciones que se determinan en el Artículo 412 de estas Normas.

x) Las nuevas infraestructuras hidráulicas, en las condiciones que se determinan en el Artículo 413 de estas Normas.

y) Las actividades al servicio de las obras públicas en las condiciones que se señalan en el Artículo 414 de estas Normas.

Artículo 454. USOS PROHIBIDOS

1. En el SNU.I1 se consideran Usos Prohibidos todos los restantes definidos en estas Normas.

Subsección 2B. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS AGRARIO. TIPO 2

Artículo 455. DEFINICION

1. El Suelo no Urbanizable de Interés Agrario Tipo 2 (SNU.I2) está formado por las áreas cartografiadas con la trama I2 en los Planos de Zonificación del Suelo no Urbanizable que forman parte de la documentación gráfica integrante de este PGO.

Artículo 456. USOS PERMITIDOS

1. En el SNU.I2 se consideran Usos Permitidos los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título V de estas Normas:

Actividades agrarias:

a) Todas las actividades agrícolas que se definen en el Artículo 329 de estas Normas, incluidos los cultivos bajo cubierta los viveros y el resto de modalidades de agricultura intensiva, cuando no requieran edificación de ningún tipo.

b) Las actividades ganaderas tradicionales que se definen en el Artículo 336 de estas Normas, cuando no requieran edificación de ningún tipo.

c) Los galpones y cobertizos, tal y como se definen en el Artículo 339 de estas Normas y exclusivamente cuando se sitúen en áreas de pastizal manejadas a diente.

Actividades forestales:

d) Las primeras repoblaciones de terrenos de uso agrícola o forestales desarbolados con especies autóctonas o alóctonas, en las condiciones que se señalan en los Artículos 349 a 352 de estas Normas.

e) De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 353 de estas Normas, el cambio de cultivo forestal, salvo cuando suponga la transformación de una masa autóctona en otra si ese carácter.

f) Los aprovechamientos madereros en entresaca para las especies autóctonas y a hecho para las especies no autóctonas y el castaño. El Ayuntamiento podrá denegar la tala cuando la concurrencia de solicitudes en áreas próximas haga previsibles impactos ambientales o paisajísticos notorios o concurran otras circunstancias ambientales que deberán ser justificadas debidamente.

Actividades extractivas:

g) Las actividades extractivas definidas como sin clasificar en el Artículo 359 de estas Normas. A pesar de su consideración como Uso Permitido, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia municipal cuando se estime que la actividad no es procedente por razones ambientales que se justificarán debidamente.

Actividades industriales:

h) Las industrias definidas como vinculadas al medio rural en el Artículo 367 de estas Normas, cuando se desarrollen en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de las mismas y no requieran para su desarrollo superficies superiores a 250 m^2.

Equipamientos:

i) Las áreas recreativas definidas en el Artículo 386 de estas Normas, que no obstante y tal como se señala en el Artículo 387 podrán ser denegadas por razones ambientales debidamente justificadas.

Servicios:

j) Los servicios de reunión y recreo de niveles 1 y 2 que se definen en el Artículo 396 de estas Normas, cuando se localicen en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de estas Normas.

k) Los servicios hoteleros de nivel 1, cuando se localicen en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de estas Normas.

Infraestructuras:

l) Los trabajos de mejora de pistas y caminos carreteros existentes, en las condiciones que se señalan en el Artículo 409 de estas Normas.

Vivienda familiar:

m) La ampliación de la vivienda existente en las condiciones que se señalan en el Artículo 418 de estas Normas.

n) La edificación auxiliar de la vivienda, cuando se trate de vivienda preexistentes y en las condiciones que se señalan en el Artículo 420 de estas Normas.

Artículo 457. USOS AUTORIZABLES

1. En el SNU.I2 se consideran Usos Autorizables los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título III de estas Normas:

Actividades agrarias:

a) La edificación vinculada a las actividades agrícolas que se definen en el Artículo 329 de estas Normas, cuando no se superen los 150 m^2 de superficie edificada y la nueva edificación se sitúe a menos de 25 m de otras edificaciones agrarias o viviendas preexistentes.

b) Las edificaciones al servicio de las actividades ganaderas tradicionales que se definen en el Artículo 336 de estas Normas, cuando no se superen los 150 m^2 de superficie edificada y la nueva edificación se sitúe a menos de 25 m de otras edificaciones agrarias o viviendas preexistentes.

c) Las concentraciones parcelarias.

d) Las actividades de acuicultura que se regulan en el Artículo 343 de estas Normas.

Actividades forestales:

e) La roturación de terrenos forestales para su transformación al uso agrario, exclusivamente cuando se trate de terrenos desarbolados y en las condiciones que se determinan en el Artículo 354 de estas Normas. La roturación de terrenos arbolados se considerará un Uso Prohibido, considerándose como tales los que presenten una fracción de cabida cubierta superior al 10%.

f) Los aprovechamientos madereros de especies autóctonas que superen los 50 m^2.

g) Las instalaciones al servicio de la vigilancia y extinción de incendios en las condiciones que se señalan en el Artículo 358 de estas Normas, y las casetas de refugio de guardas rurales.

Actividades extractivas:

h) Las actividades extractivas definidas como aprovechamientos de aguas minerales y termales en el Artículo 359 de estas Normas. De acuerdo con lo dispuesto en el 361 de las mismas, se requerirá superación del trámite de EIA.

Actividades industriales:

i) Las minicentrales hidroeléctricas en las condiciones que se señalan en el Artículo 378 de estas Normas.

Equipamientos:

j) Los equipamientos de ámbito local que se definen en el Artículo 382 de estas Normas, exclusivamente cuando se sitúen en edificaciones de interés arquitectónico preexistentes a la entrada en vigor de estas Normas y mediante la redacción del correspondiente Estudio de Implantación.

Dichos equipamientos podrán ubicarse en edificios de nueva planta exclusivamente cuando se demuestre el interés estratégico de su localización fuera del Suelo no Urbanizable de Núcleo Rural o de los Suelos Urbano y Urbanizable.

k) Excepcionalmente, los equipamientos de ámbito superior al local, en las condiciones que se establecen en el Artículo 385 de estas Normas, y exclusivamente cuando puedan argumentarse razones de centralidad, accesibilidad o vinculación a un recursos existente que impidan su adecuado desarrollo fuera de los Núcleos Rurales o los Suelos Urbanos y Urbanizables.

l) Las instalaciones deportivas al aire libre que se definen en el Artículo 386 de estas Normas.

m) Todos los equipamientos especiales definidos en el Artículo 388 de estas Normas: cementerios, mataderos y vertederos.

Servicios:

n) Los servicios hoteleros de nivel 2 y los núcleos de turismo rural que se definen en el Artículo 398 de estas Normas, en ambos casos cuando se localicen en edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de estas Normas.

ñ) Los campamentos de turismo, con las condiciones que se señalan en los Artículos 401 y siguientes de estas Normas.

Infraestructuras:

o) Las obras de construcción de nuevas carreteras o los cambios de trazado de las existentes, en las condiciones que se determinan en el Artículo 408 de estas Normas.

p) La apertura de pistas y caminos vecinales, en las condiciones que se determinan en el Artículo 409 de estas Normas.

q) La nueva instalación de tendidos aéreos, en las condiciones que se determinan en el Artículo 410 de estas Normas.

r) Las infraestructuras de comunicación radioeléctrica en las condiciones que se señalan en el Artículo 411 de estas Normas.

s) Las nuevas infraestructuras de abastecimiento de aguas y saneamiento, en las condiciones que se determinan en el Artículo 412 de estas Normas.

t) Las nuevas infraestructuras hidráulicas, en las condiciones que se determinan en el Artículo 413 de estas Normas.

u) Las actividades al servicio de las obras públicas en las condiciones que se señalan en el Artículo 414 de estas Normas.

Artículo 458. USOS PROHIBIDOS

1. En el SNU.I2 se consideran Usos Prohibidos todos los restantes definidos en estas Normas.

Subsección 2C. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS FORESTAL

Artículo 459. DEFINICION

1. El Suelo no Urbanizable de Interés Forestal (SNU.I3) está formado por las áreas cartografiadas con la trama I3 en los Planos de Zonificación del Suelo no Urbanizable que forman parte de la documentación gráfica integrante de este PGO.

Artículo 460. USOS PERMITIDOS

1. En el SNU.I3 se consideran Usos Permitidos los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título III de estas Normas:

Actividades agrarias:

a) Las actividades agrícolas y ganaderas tradicionales que se definen en los Artículos 329 y 336 de estas Normas cuando no requieran edificación de ningún tipo. En concordancia con lo anterior se consideran prohibidos los viveros, cultivos bajo cubierta y otras modalidades de agricultura o ganadería intensiva.

Actividades forestales:

b) Las primeras repoblaciones de terrenos de uso agrícola o forestales desarbolados con especies autóctonas o alóctonas, en las condiciones que se señalan en los Artículos 349 a 352 de estas Normas.

c) De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 353 de estas Normas, el cambio de cultivo forestal, salvo cuando suponga la transformación de una masa autóctona en otra si ese carácter.

d) Los aprovechamientos madereros en entresaca para las especies autóctonas y a hecho para las especies no autóctonas y el castaño. El Ayuntamiento

podrá denegar la tala cuando la concurrencia de solicitudes en áreas próximas haga previsibles impactos ambientales o paisajísticos notorios o concurran otras circunstancias ambientales que deberán ser justificadas debidamente.

Actividades extractivas:

e) Las actividades extractivas definidas como sin clasificar en el Artículo 359 de estas Normas. A pesar de su consideración como Uso Permitido, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia municipal cuando se estime que la actividad no es procedente por razones ambientales que se justificarán debidamente.

Equipamientos:

f) Las áreas de recreo definidas en el Artículo 386 de estas Normas, que no obstante y tal como se señala en el Artículo 387 podrán ser denegadas por razones ambientales debidamente justificadas.

Infraestructuras:

g) Los trabajos de mejora de pistas y caminos carreteros existentes en las condiciones que se señalan en el Artículo 409 de estas Normas.

Artículo 461. USOS AUTORIZABLES

1. En el SNU.I3 se consideran Usos Autorizables los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título III de estas Normas:

Actividades forestales:

a) La roturación de terrenos forestales para su transformación al uso agrario, exclusivamente cuando se trate de terrenos desarbolados y en las condiciones que se determinan en el Artículo 354 de estas Normas. La roturación de terrenos arbolados se considerará un Uso Prohibido, considerándose como tales los que presenten una fracción de cabida cubierta superior al 10%.

b) Los aprovechamientos madereros de especies autóctonas que superen los 50 m^2.

c) Las instalaciones al servicio de la vigilancia y extinción de incendios en las condiciones que se señalan en el Artículo 358 de estas Normas.

Actividades extractivas:

d) Las actividades extractivas definidas como aprovechamientos de aguas minerales y termales en el Artículo 359 de estas Normas. De acuerdo con lo dispuesto en el 361 de las mismas, se requerirá superación del trámite de EIA y autorización expresa de la CUOTA.

Actividades industriales:

e) Las minicentrales hidroeléctricas en las condiciones que se señalan en el Artículo 378 de estas Normas.

Equipamientos:

f) Los vertederos de tierras, áridos y escombros de obra definidos en el Artículo 391 de estas Normas, exclusivamente cuando el vertido pueda suponer la restauración de áreas ambientalmente degradadas: canteras abandonadas y espacios similares.

Infraestructuras:

g) Las obras de construcción de nuevas carreteras o los cambios de trazado de las existentes, en las condiciones que se determinan en el Artículo 408 de estas Normas.

h) La apertura de pistas y caminos carreteros, en las condiciones que se determinan en el Artículo 409 de estas Normas.

i) La nueva instalación de tendidos aéreos, en las condiciones que se determinan en el Artículo 410 de estas Normas.

j) La instalación de infraestructuras de comunicaciones radioeléctricas, en las condiciones que se señalan en el Artículo 411 de estas Normas.

k) Las nuevas infraestructuras de abastecimiento de aguas y saneamiento, en las condiciones que se determinan en el Artículo 412 de estas Normas.

l) Las nuevas infraestructuras hidráulicas, en las condiciones que se determinan en el Artículo 413 de estas Normas.

m) Las actividades al servicio de las obras públicas en las condiciones que se señalan en el Artículo 414 de estas Normas.

Artículo 462. USOS PROHIBIDOS

1. En el SNU.I3 se consideran Usos Prohibidos todos los restantes definidos en estas Normas.

Sección 3. SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 463. DEFINICION

1. Se consideran incluidos en el Suelo no Urbanizable de Infraestructuras (SNU.IF), independientemente de la trama con que estén cartografiados, los elementos siguientes:

a) La zona de dominio público de las carreteras, tal y como se define ésta en el Artículo 9 de la Ley de Ordenación y Defensa de las Carreteras del Principado de Asturias (LODC).

b) La faja de 3.3 + U/100 m a cada lado de los conductores externos de las líneas de alta tensión existentes en el concejo, siendo U la tensión compuesta en kV y considerándose líneas de alta tensión las así definidas en el Artículo 1 del Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión .

Artículo 464. VÍAS PÚBLICAS

1. Con independencia del organismo o colectividad al que corresponda su titularidad, explotación o mantenimiento los terrenos destinados a esta finalidad carecen de contenido edificable y las actuaciones sobre ella se reservan de forma exclusiva a la Administración, articulándose sus distintos órganos, cuando intervengan varios de ellos, en la forma fijada en la LODC.

2. Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras y caminos, sobre terrenos lindantes a ellas o dentro de la zona de dominio público, de servidumbre o afección de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la LODC y las presentes Normas.

3. La línea de edificación se establece a ambos lados de la carretera y será medida desde la arista exterior de la calzada, a una distancia de 18 m en carreteras regionales, de 10 m en carreteras comarcales y de 8 m en locales.

4. El contacto de las fincas con vías públicas clasificadas como carreteras no presupone el derecho de acceso rodado, que está sujeto a las condiciones y tramitación de autorizaciones previas establecidas en la LODC.

5. Los cierres en la zona de dominio público se podrán autorizar en los casos siguientes:

a) Cuando exista un talud de desmonte de más de 1 m de altura y a partir de su borde exterior.

b) No dándose tal circunstancia, cuando el cierre sea totalmente diáfano y se sitúe a una distancia mínima de 1 m respecto de la arista exterior de la explanación.

Artículo 465. LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN

1. Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado, etc, que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión estarán sujetas a las servidumbres a que se refiere el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión y la Ley 54/1997 del Sector Eléctrico.

2. Tal y como se establece en el Artículo 58 de la Ley 54/1997, la servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo o edificar sobre él dejando a salvo dicha servidumbre, siempre que sea autorizado por la Administración competente, que tomará en especial consideración la normativa vigente en materia de seguridad.

3. Quedan prohibidas las plantaciones de árboles y la construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a las distancias establecidas en el Reglamento en las siguientes circunstancias:

a) Bosque, árboles y masas de arbolado: 1.5+U/1000 m, con un mínimo de 2 m

b) Edificios o construcciones, cuando se trate de puntos accesibles a personas: 3.3+U/1000 m, con un mínimo 5 m.

c) Edificios o construcciones, cuando se trate de puntos no accesibles a personas: 3.3+U/150 m, con un mínimo 4 m.

Siendo U, en todos los casos, la tensión compuesta en kV

4. En las líneas aéreas se tendrán en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales.

5. Se procurará que las líneas eléctricas transcurran subterráneas en los núcleos rurales, especialmente en aquellos que se inscriben como adyacentes a áreas de interés o de especial protección.

6. Se evitará la instalación de postes de líneas eléctricas en las proximidades de lugares donde se presuma la existencia de restos arqueológicos, y de aquellos de interés paisajístico.

Artículo 466. ABASTECIMIENTO DE AGUAS Y SANEAMIENTO

1. Las conducciones de agua y saneamiento se consideran dotaciones conformes a este PGO, con servidumbre permanente aunque no figure expresada documentalmente, mientras se encuentren en servicio.

2. Las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento integral se dotan de una zona de servidumbre de 4 m de ancho total, repartido simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En esta zona no se permite la edificación, las labores agrícolas, ni otros movimientos de tierras.

Sección 4. NÚCLEOS Y ASENTAMIENTOS RURALES

Subsección 4A. DEFINICIONES

Artículo 467. NÚCLEOS RURALES

1. A los efectos de este PGO y en su ámbito de aplicación, se considera Núcleo Rural (NR) aquél área de Suelo no Urbanizable en la que se asienta una entidad de población habitada que, por sus características de tamaño, funcionalidad, morfología y forma de implantación sobre el territorio, no es susceptible de ser considerada como urbana.

Comprende tanto la zona consolidada, es decir, la compuesta por el conjunto de las parcelas edificadas y aquellas que, sin estarlo, constituyen intersticios de suelo libre rodeado por las referidas parcelas, como el suelo destinado a atender la posible demanda y favorecer la concentración de la misma dentro o lo más próxima posible a los núcleos consolidados existentes, acogiendo las nuevas construcciones.

2. El Núcleo Rural está formado por las áreas cartografiadas con la trama NR en los Planos de Zonificación del Suelo no Urbanizable (escala 1:5000) que forman parte de la documentación gráfica integrante de este PGO. La delimitación de todos ellos aparece reflejada a escala 1:2000 en el Anexo 3 de estas Normas.

3. La delimitación de nuevos núcleos se realizará de acuerdo con el Artículo 8 de la LEUMR, mediante normas complementarias o procediéndose a la plasmación gráfica (escala 1:5000) y delimitación del núcleo existente, que una vez aprobada por el Ayuntamiento se someterá al trámite de información pública y posterior informe de la CUOTA antes de su incorporación al PGO

Artículo 468. ASENTAMIENTOS RURALES

1. Aquellas entidades de población que en estas Normas se definen como Asentamientos Rurales y no han sido expresamente delimitadas como Núcleo Rural se regirán por las condiciones señaladas para el Núcleo Consolidado de éstos, prohibiéndose, no obstante la parcelación.

2. Se consideran Asentamientos Rurales exclusivamente las entidades de población de Medión, Castro, Las Llamas y La Barrera.

3. Si se produjera un aumento considerable de la actividad inmobiliaria en alguna de las entidades citadas en el punto anterior, se podrá proceder a la delimitación de la entidad y su calificación como Núcleo Rural, para lo que se deberá aplicar el trámite dispuesto para la modificación del Plan General conforme a lo establecido en el Artículo 101 del TRLS y en el Artículo 5 de esta normativa urbanística.

Subsección 4B. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN EN NÚCLEOS RURALES

Artículo 469. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE

1. En el ámbito del Núcleo Rural se autorizará la construcción sobre cualquier finca existente que no sea resultado de una segregación practicada a partir de la entrada en vigor del PGO y cuyas dimensiones permitan el cumplimiento de las demás condiciones señaladas en éstas.

Artículo 470. PARCELACIONES

1. Las parcelas no edificadas podrán dividirse para la posterior edificación en parcelas de superficie igual o superior a 1200 m^2.

2. Las parcelas con una vivienda edificada en su interior, a la entrada en vigor del PGO, podrán dividirse o segregarse en parcelas de superficie igual o superior a 600 m^2. A la edificación existente se le vinculará una parcela con superficie mínima de 600 m^2.

3. No se podrán autorizar divisiones que den lugar a un número superior a 3 viviendas sobre la misma finca matriz.

4. Las parcelas resultantes de una división o segregación deberán disponer de un frente mínimo al viario público existente de 15 m.

5. Las fincas incluidas parcialmente en un Núcleo Rural podrán dividirse según la delimitación de éste. La porción o sector de las mismas incluido en el ámbito del Núcleo Rural será edificable con independencia de su superficie, debiendo cumplir el resto de las condiciones específicas señaladas en estas Normas.

6. La parcelación requerirá la tramitación de un Proyecto de Parcelación con arreglo a lo establecido en el Art. 50 de estas Normas y se basará en la red viaria existente, excepto en el caso de las Ordenaciones de Conjunto.

Artículo 471. AGRUPACIONES

1. Se autoriza la agrupación de fincas, tenga o no por objeto la obtención de la superficie señalada como mínima para su edificación.

Artículo 472. UBICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1. Las nuevas edificaciones deberán situarse dentro de la banda definida por el cerramiento exterior de la parcela y una línea paralela a éste situada a 40 m, debiendo respetar en cualquier caso las servidumbres consolidadas.

2. Conforme a lo dispuesto en el Artículo 12.3 de la Ley 13/1986 de ordenación y defensa de las carreteras del Principado, en los Núcleos Rurales así delimitados en este Plan, la línea de edificación deberá situarse a una distancia mínima de 10 m en Carreteras Regionales.

3. Asimismo, conforme a lo dispuesto en el Artículo 12.1 de la citada Ley 13/1986, en los Núcleos Rurales así delimitados en este Plan, la línea de edificación deberá situarse a una distancia mínima de 10 m en las carreteras Regionales y Comarcales y de 8 m en las Locales, medidos respecto de la arista exterior de la calzada.

4. Excepcionalmente, cuando en el ámbito de un Núcleo Rural exista una alineación consolidada por edificaciones existentes frente a una vía de titularidad regional, el Ayuntamiento promoverá las acciones necesarias para que las nuevas edificaciones y la reforma o ampliación de las existentes puedan ajustarse a dicha alineación, siempre que quede garantizada la seguridad vial mediante la ordenación de los márgenes de las carreteras y el adecuado control de los accesos, conforme a lo establecido en el párrafo primero del Artículo 12.4 de la citada Ley 13/1986. Cuando se trate de un frente a una carretera de titularidad municipal, conforme a lo establecido en el párrafo segundo del citado Artículo 12.4, el Ayuntamiento, garantizando las condiciones anteriormente señaladas y con el informe favorable de la CUOTA podrá autorizar menores distancias de las señaladas en el apartado anterior.

Artículo 473. SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA

1. En edificaciones destinadas al uso exclusivo de vivienda y sus construcciones auxiliares no se fija tamaño máximo u ocupación máxima, debiendo cumplirse lo dispuesto en el Artículo 416 de estas Normas y respetarse el nº máximo de viviendas.

2. Cuando usos distintos del de vivienda se ubiquen en la misma edificación que ésta, por resultar compatibles con ella, no se establece otra limitación que la del tamaño máximo establecido para dichos usos.

3. Cuando se trate de edificios independientes de uso exclusivo distinto del de vivienda, la ocupación máxima autorizable para el conjunto de todos los usos presentes en la parcela será del 50% sobre la superficie de la parcela neta.

Artículo 474. CONDICIONES DE COMPOSICIÓN, ESTÉTICAS, DE URBANIZACIÓN, ETC.

1. La edificación se ajustará a las tipologías señaladas en el Artículo 434 de estas Normas, siendo además de aplicación las condiciones señaladas en el Capítulo 3 del presente Título V.

Artículo 475. ORDENACIONES DE CONJUNTO

1. Al objeto de favorecer la concentración de la edificación en los núcleos rurales y obtener de forma gratuita los terrenos necesarios para la creación de espacios libres públicos o dotaciones de carácter local, en las zonas señaladas en los Planos de Delimitación de Núcleos Rurales, se autoriza la ordenación conjunta de varias parcelas cuando éstas reúnan una superficie mínima de 5 000 m^2. Para ello será necesaria la redacción y aprobación, previa a la edificación, de un Plan Especial.

2. La aplicación de las condiciones señaladas para las Ordenaciones de Conjunto es de carácter voluntario, por lo que en caso contrario se aplicaran las condiciones de edificación señaladas en estas Normas para los ámbitos de las Áreas de Crecimiento de Núcleo.

3. Las condiciones particulares para el desarrollo de las Ordenaciones de Conjunto cuyos ámbitos se delimitan en este PGO quedan recogidas en el Anexo 4 de estas Normas.

4. Además del ámbito definido en el PGO, se podrán delimitar otros para su desarrollo conjunto, siempre que se cumplan los objetivos antes señalados y previa aprobación por parte de la CUOTA..

Artículo 476. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENACIONES DE CONJUNTO

1. Los Planes Especiales para el desarrollo de Ordenaciones de Conjunto deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Número máximo de viviendas: el resultante de aplicar una densidad de 12 viviendas/ha sobre la superficie bruta del ámbito.

b) Superficie edificable máxima: la señalada en el artículo 475 de estas Normas.

c) Cesión de los terrenos necesarios para la apertura o ampliación del viario existente, así como para la creación de espacios libres de edificación o construcción de dotaciones de carácter local, siempre que la cesión gratuita de terrenos no sea inferior al 15% de la superficie total de la actuación.

d) Urbanización, cumplimentando las características mínimas señaladas en el Capitulo 3 del presente Titulo.

e) Los datos relativos a la superficie de los ámbitos de estas actuaciones tienen carácter orientativo, y por lo tanto las superficies edificables máximas y el número de viviendas máximo, podrán variar eventualmente, como resultado de una medición contradictoria de la superficie de dichos ámbitos, realizada

sobre base cartográfica de mayor detalle, levantamiento topográfico o bien porque se estimara que alguna de las parcelas incluidas en dicho ámbito tuviera parcial o totalmente agotada su edificabilidad por su vinculación con edificaciones existentes.

f) Las zonas grafiadas en planos como de cesión, tienen un carácter orientativo respecto a la situación que deberán tener éstas dentro de la actuación, debiendo el citado Plan Especial definir la situación y superficie real de la cesión, que no deberán ser inferiores a las señaladas en las fichas de condiciones particulares.

Subsección 4C. CONDICIONES PARTICULARES DE USO EN NUCLEOS RURALES

Artículo 477. USOS PERMITIDOS

1. En el NR se consideran Usos Permitidos los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título III de estas Normas:

Actividades agrarias:

a) Las actividades agrícolas tradicionales que se definen en el Artículo 329 de estas Normas y la edificación vinculada a las mismas, cuando ésta no supere los 150 m² de superficie edificada. En concordancia con ello, se consideran Uso Prohibido los cultivos bajo cubierta ni los viveros.

b) Las actividades ganaderas tradicionales que se definen en el Artículo 336 de estas Normas y la edificación vinculada a las mismas, cuando ésta no supere los 150 m² de superficie edificada. En concordancia con ello, no se consideran Uso Permitido las instalaciones de ganadería intensiva.

Actividades industriales:

c) Todas las industrias definidas como vinculadas al medio rural en el Artículo 367 de estas Normas, cuando el desarrollo de la actividad no requiera superficies edificadas superiores a los 150 m². Se exceptúan exclusivamente los talleres de reparación de vehículos que tendrán carácter de Uso Prohibido sea cual fuere su superficie.

Equipamientos:

d) Las áreas de recreo definidas en el Artículo 386 de estas Normas y la urbanización de pequeños espacios de uso público.

Servicios:

e) Los servicios comerciales que se definen en el Artículo 394 de estas Normas.

f) Los servicios de reunión y recreo de niveles 1 y 2 que se definen en el Artículo 398 de estas Normas.

g) Los servicios hoteleros de nivel 1 definidos en el Artículo 398 de estas Normas.

Infraestructuras:

h) Los trabajos de apertura y mejora de viario y caminos vecinales, en las condiciones que se señalan en el Artículo 409 de estas Normas.

Vivienda familiar:

i) La ampliación de la vivienda existente en las condiciones que se señalan en los Artículos 417 y 418 de estas Normas.

j) La vivienda familiar de nueva planta en las condiciones que se determinan en los Artículos 415 y siguientes de estas Normas y la edificación auxiliar, en las condiciones que se señalan en el Artículo 420 de las mismas.

Artículo 478. USOS AUTORIZABLES

1. En el NR se consideran Usos Autorizables los que se enumeran a continuación, entendidos tal y como se describen en el Capítulo 2 del Título III de estas Normas:

Equipamientos:

a) Los equipamientos de ámbito local que se definen en el Artículo 382 de estas Normas.

b) Excepcionalmente, los equipamientos de ámbito superior al local, en las condiciones que se establecen en el Artículo 385 de estas Normas, y exclusivamente cuando puedan argumentarse razones de centralidad, accesibilidad o vinculación a un recursos existente que impidan su adecuado desarrollo fuera de los Suelos Urbanos y Urbanizables.

c) Las instalaciones deportivas al aire libre que se definen en el Artículo 386 de estas Normas, cuando su ámbito de servicio sea el local.

Servicios:

d) Los servicios hoteleros de nivel 2 y los núcleos de turismo rural definidos en el Artículo 398 de estas Normas.

Infraestructuras:

e) Las obras de construcción de nuevas carreteras o los cambios de trazado de las existentes, en las condiciones que se determinan en el Artículo 408 de estas Normas.

f) Las nuevas infraestructuras de abastecimiento de aguas y saneamiento, en las condiciones que se determinan en el Artículo 412 de estas Normas.

Artículo 479. USOS PROHIBIDOS

1. En el NR se consideran Usos Prohibidos todos los restantes definidos en estas Normas.

Subsección 4D. CONDICIONES PARTICULARES EN ASENTAMIENTOS RURALES

Artículo 480. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION

1. Las condiciones generales de uso del suelo en el ámbito de los Asentamientos Rurales se remiten con carácter general a las que sean de aplicación de acuerdo a la categoría de suelo en que se sitúen éstos.

2. No obstante, se considera Uso Autorizable la nueva edificación de vivienda familiar en las condiciones siguientes:

a) Parcela edificable: Se considerará edificable cualquier parcela en la que la edificación proyectada se sitúe a una distancia no superior a 15 m respecto de otra existente, precisando autorización previa de la CUOTA.

b) Parcelaciones y agrupaciones: Solamente se permitirá la división o segregación de parcelas con una vivienda edificada en su interior, en parcelas de superficie igual o superior a 600 m². A la edificación existente se le vinculará una parcela de superficie mínima de 600 m².

La división no producirá más de 2 parcelas con independencia de la superficie de la finca matriz u original.

La parcelación se basará en la red viaria existente, no autorizándose parcelaciones que requieran la apertura de nuevos viarios públicos.

Se autoriza la agrupación de fincas, tenga o no por objeto la obtención de la superficie señalada como mínima para el cumplimiento de las condiciones anteriormente establecidas.

c) Superficie edificada máxima: No se fija una ocupación máxima, debiendo estarse en cuanto a la superficie edificable a lo dispuesto en los Artículos 416 y 473 de estas Normas.

d) Condiciones de composición, estéticas, de urbanización, tipologías, etc: Serán de aplicación las señaladas en el Capítulo 3 del presente Título V.