PRINCIPADO DE ASTURIAS

BOLETIN OFICIAL
DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Suplemento al BOPA n.º 247, del 23 de octubre de 2007

I. Principado de Asturias

• Otras Disposiciones

CONSEJERIA DE INFRAESTRUCTURAS, POLITICA TERRITORIAL Y VIVIENDA

ACUERDO de 10 de julio de 2006, adoptado por la Comisión Ejecutiva de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias (CUOTA), relativo a la aprobación del texto refundido del Plan General de Ordenación de Piloña. (Expediente CUOTA 2/2004).

Previo análisis del documento por los servicios técnicos de la CUOTA, se da por recibido el texto refundido del Plan General de Ordenación del Concejo de Piloña al considerar cumplimentadas, con carácter general, las prescripciones y observaciones al indicado PGO, acordadas en la reunión celebrada el día 1 de julio de 2004.

Contra este Acuerdo se puede interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de 2 meses, a partir del día siguiente al de su notificación, ante el Tribunal Superior de Justicia de Asturias, de conformidad con lo previsto en el artículo 46 de la Ley 29/83, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y el 26 de la Ley 2/95, de 13 de marzo, sobre Régimen Jurídico de la Administración del Principado de Asturias.

En Oviedo, a 18 de septiembre de 2007.—El Jefe del Servicio de la Secretaría de la CUOTA.—16.070.

Anexo

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE PILOÑA

TEXTO REFUNDIDO DE LA APROBACION DEFINITIVA

Título I

NORMAS DE CARÁCTER COMÚN

Capítulo I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. NATURALEZA DEL PLAN GENERAL

Este Plan General de Ordenación de Piloña (en adelante, PGOP) es el instrumento de ordenación integral del territorio municipal. En consecuencia, todos los planes que lo desarrollen y cualquier actuación que se realice sobre su territorio deberá observar y ajustarse a sus prescripciones.

Artículo 2. ÁMBITO TERRITORIAL

El ámbito territorial de aplicación de este PGOP está constituido por todo el término municipal de Piloña, incluida toda zona del municipio que pudiera estar sometida a cualquier legislación sectorial.

Artículo 3. VIGENCIA DEL PLAN GENERAL

1. Este PGOP tiene una vigencia indefinida, según el artículo 98 del DECRETO LEGISLATIVO 1/2004, DE 22 DE ABRIL, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO (en adelante TR 2004 PA) y sin perjuicio de las posibles modificaciones de planeamiento o de una revisión que, de conformidad con la legislación urbanística, pudieran acordarse.

2. Este PGOP entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva por la COMISIÓN DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ASTURIAS (en adelante, CUOTA) y de estas NORMAS URBANÍSTICAS en el BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias (en adelante, BOPA) (artículo 97 TR 2004 PA).

Artículo 4. EFECTOS DE LA APROBACIÓN

1. La entrada en vigor del presente PGOP le otorga los efectos de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad (artículos 103 y ss. del TR 2004 PA).

2. La publicidad implica el derecho de todo los ciudadanos a poder consultar e informarse de la totalidad de la documentación que integra este PGOP. A este efecto, se habilitará un local y un horario de consulta en las dependencias municipales en el que se dispondrá de un ejemplar completo, debidamente diligenciado, a disposición del público.

3. La ejecutividad entraña la implícita declaración de utilidad pública de las obras en él contempladas y de la necesidad de ocupación de los terrenos necesarios para su ejecución (artículos 103 y 104 del TR 2004 PA). Este PGOP será inmediatamente ejecutivo una vez publicado.

4. La obligatoriedad implica el deber de cumplimiento de todas las determinaciones de este PGOP, tanto a los particulares como al Ayuntamiento y a los distintos Organismos Públicos, en cualquiera de sus actividades (artículo 105 del TR 2004 PA).

Artículo 5. OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

El presente PGOP tiene los siguientes objetivos de ordenación:

— Integración del Concejo en los contextos comarcal, regional y estatal.

— Desarrollo de las potencialidades y recursos endógenos.

— Defensa de la gestión tradicional del territorio de base ganadera.

— Fortalecimiento de la calidad residencial del Concejo.

— Mantenimiento de la estructura básica del poblamiento.

— Revalorización y rehabilitación del patrimonio.

— Diversificación de la estructura productiva.

Artículo 6. DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

1. El PGOP está integrado por los siguientes documentos:

— MEMORIA y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS. Integrada por:

— MEMORIA INFORMATIVA (incluyendo la MEMORIA PARTICIPATIVA).

— MEMORIA DE ORDENACIÓN.

— MEMORIA DE GESTIÓN.

— NORMAS URBANÍSTICAS. Constituyen el cuerpo normativo de la ordenación urbanística del territorio municipal y prevalece sobre cualquier otro documento en los aspectos regulados, salvo lo dispuesto en el ordenamiento jurídico del Estado o del Principado de Asturias. Están integradas por:

— NORMAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANO (que incluyen las ORDENANZAS DE ZONA).

— NORMAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANIZABLE.

— NORMAS URBANÍSTICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

— CATÁLOGO URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN.

— PLANOS DE INFORMACIÓN y PLANOS DE ORDENACIÓN. Constituyen la plasmación cartográfica, en sus escalas correspondientes, de las determinaciones de este PGOP.

2. En el municipio de Piloña se han aprobado algunos PLANES PARCIALES y ESTUDIOS DE DETALLE —desarrollo de las anteriores Normas Subsidiarias— cuyo contenido es de especial relevancia a la hora de acometer este PGOP. Dado que en dichos documentos hay contenidos normativos repetidos (regulaciones de las distintas categorías de suelo) y en algunos casos, contradictorios con las anteriores Normas Subsidiarias, se pretende establecer en este PGOP un único contenido normativo aplicable en todo el SUELO URBANO.

3. Formarán parte de la MEMORIA INFORMATIVA, con carácter complementario, los documentos de las Normas Subsidiarias que ahora se revisan, y los de los PLANES PARCIALES y ESTUDIOS DE DETALLE definitivamente aprobados. Cuando se necesiten criterios exclusivamente interpretativos que en este PGOP se hubiesen obviado y que en tales documentos estuviesen mejor establecidos, podrán ser aplicados por los técnicos municipales siempre que no suponga contradicción con este PGOP y que su lectura sea clara y no admita más interpretaciones.

Artículo 7. REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

1. Se entenderá por revisión de este PGOP la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del término municipal o de la clasificación del suelo, si modificasen el modelo territorial definido en este documento.

2. Este PGOP se revisará transcurridos quince años desde su aprobación definitiva, o cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos:

— La incompatibilidad de sus determinaciones con un instrumento de ordenación de rango superior (DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, bien sean regionales a subregionales).

— La modificación de los Objetivos de Ordenación a que se hace referencia en el artículo 5, por aprobación de unas DIRECTRICES SUBREGIONALES DE ORDENACIÓN o DIRECTRICES SECTORIALES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, según se definen en el artículo 30 y siguientes del TR 2004 PA.

— La modificación no coyuntural de la demanda previsible de edificación residencial.

— El desarrollo del SUELO URBANIZABLE PRIORITARIO en una proporción superior a las tres cuartas partes de su superficie.

— O cualquiera de los que siguen:

— Cambio de las previsiones de crecimiento recogidas en la MEMORIA de los índices básicos (crecimiento de población o empleo, de la capacidad económica, etc.) que invaliden la propuesta de este PGOP.

— Aparición de factores o nuevas determinaciones que, necesariamente, deban incluirse en este PGOP por su incidencia en la estructura general.

— Evolución en los valores sociales cuando hagan insuficientes las previsiones de espacios públicos u otros equipamientos.

— En el supuesto previsto en el artículo 84 del TR 2004 PA.

3. No tendrán la consideración de revisión de planeamiento los siguientes supuestos:

— El cambio de calificación de un determinado equipamiento a otra calificación de equipamiento distinta, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 101 del TR 2004 PA en relación con la modificación de las zonas verdes o espacios libres.

— La modificación de los límites de las UNIDADES DE ACTUACIÓN y de los PLANES PARCIALES (en los casos no previstos en las correspondientes fichas), realizado con vistas a facilitar su desarrollo y sin que haya modificación en la cuantía y distribución de los aprovechamientos.

— El cambio en la delimitación del suelo urbano de cada uno de los núcleos urbanos del Concejo (Infiesto, Villamayor y Sevares), cuando no suponga un aumento de cada uno de ellos mayor del 5,0%.

Artículo 8. MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

1. La tramitación de cualquier modificación de este PGOP estará sujeta a lo dispuesto en los artículos 84 y siguientes del TR 2004 PA.

2. No tendrán la consideración de modificación de planeamiento los siguientes supuestos:

— En SUELO URBANO, las modificaciones de la red viaria o peatonal con respecto a la grafíada en las PLANOS DE ORDENACIÓN que se realicen sin afectar a la zonificación o a las alineaciones de los edificios.

— La sustitución de un equipamiento indefinido por cualquier otro tipo de equipamiento realizada de acuerdo con lo previsto en este PGOP.

— La división de las UNIDADES DE ACTUACIÓN, siempre que se hagan sin alterar los aprovechamientos, las condiciones de desarrollo y se garantice el cumplimiento de los objetivos y el reparto de las cargas y beneficios.

3. La documentación del expediente de modificación de planeamiento deberá tener el grado de definición necesario, y en particular, deberá contener un estudio de su incidencia sobre las previsiones contenidas en este PGOP y una justificación sobre la imposibilidad de realizarse sin dicha modificación de planeamiento.

Artículo 9. NORMAS Y CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

1. Los documentos que integran este PGOP se deberán interpretar de acuerdo a los fines, criterios y objetivos recogidos en la MEMORIA.

2. Las representaciones en planos de viarios y calificaciones de suelo son vinculantes y de aplicación directa en SUELO URBANO, con independencia de que en ciertos casos deba aprobarse un ESTUDIO DE DETALLE o un procedimiento de gestión.

3. Las representaciones parcelarias recogidas en este PGOP tienen carácter aproximado, debido tanto a la escala utilizada como a tratarse de un aspecto meramente informativo sacado de otras fuentes. En cualquier caso, cuando las delimitaciones de la clasificación y calificación del suelo coincidan con los límites parcelarios representados en los PLANOS DE ORDENACIÓN se pretende intencionadamente abarcar parcelas completas y el posible reajuste real del estado de propiedades no supondrá, en esos casos, un diferente tratamiento para el conjunto de la parcela.

4. Las dudas interpretativas se resolverán del siguiente modo:

A. En casos de discrepancia aparente entre distintos documentos, salvo casos evidentes de errata o error, se estará a lo siguiente:

— Prioridad de los documentos normativos sobre los PLANOS DE ORDENACIÓN.

— Prioridad de las representaciones grafiadas de delimitaciones de áreas de planeamiento y de los edificios catalogados respecto a sus descripciones escritas.

— Prioridad de las cotas sobre las líneas en los planos.

— Prioridad de los planos a menor escala con relación a los de mayor escala (prioridad del 1000 sobre el 2000 o 5000).

— En planos de igual escala, prevalecerá el plano especifico del tema que se trate.

— Prioridad de la delimitación de SUELO URBANO o SUELO URBANIZABLE en los PLANOS DE CLASIFICACIÓN y PLANOS DE CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO sobre los PLANOS DE ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

B. En casos de duda, imprecisión o ausencia de determinaciones se estará la siguiente solución:

— A la más favorable a los menores aprovechamientos y a la mayor dotación de equipamientos comunitarios.

— A la de menor coste, tanto si la sufraga el Ayuntamiento como si se realiza mediante Contribuciones Especiales.

Capítulo II

DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

Artículo 10. COMPETENCIA

1. El desarrollo y la ejecución del PGOP corresponden al Ayuntamiento de Piloña, sin perjuicio de la participación de los particulares y de la cooperación de los organismos competentes de la Administración Autonómica y Central.

2. Son competencia del Ayuntamiento de Piloña la aprobación inicial y provisional de este PGOP, de los PLANES ESPECIALES que no desarrollen el mismo y del CATÁLOGO URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN, la aprobación inicial, provisional y definitiva, de los PLANES PARCIALES y PLANES ESPECIALES, de los PROYECTOS DE URBANIZACIÓN, PROYECTOS DE REPARCELACIÓN, PROYECTOS DE COMPENSACIÓN, ESTUDIOS DE DETALLE, ESTUDIOS DE IMPLANTACIÓN, así como cualquier otra competencia urbanística que le atribuya la legislación vigente. Sección 3.ª, tramitación de los instrumentos de ordenación, del capítulo 4.º, del título III del TR 2004 PA).

Artículo 11. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

1. Este PGOP se desarrollará mediante los siguientes instrumentos:

— PLANES PARCIALES en SUELO URBANIZABLE.

— PLANES ESPECIALES, en toda clase de suelo. Sin perjuicio de los PLANES ESPECIALES que se puedan redactar conforme a la legislación urbanística vigente, se desarrollarán mediante este instrumento las siguientes áreas:

— PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL ENTORNO DE LA VIRGEN DE LA CUEVA.

— PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL NÚCLEO DE ESPINAREDO, para adecuar e integrar el contenido del PLAN ESPECIAL DE HÓRREOS formulado por la CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN Y CULTURA.

— PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE DEL SUEVE.

2. Asimismo, y en desarrollo de este PGOP, se podrán formular:

— ESTUDIOS DE DETALLE, con los fines que les atribuye la legislación vigente.

— PLANES ESPECIALES para la ejecución de los SISTEMAS GENERALES y de las dotaciones de equipamiento.

— PROYECTOS DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL.

— ORDENANZAS MUNICIPALES SECTORIALES, destinadas a desarrollar y aclarar aspectos de este PGOP, o a regular materias complementarías del planeamiento. No se considera conveniente, por operatividad y flexibilidad, incluir en este PGOP una serie de Ordenanzas que afectan a diferentes usos y actividades relacionadas con la construcción. Estas Ordenanzas se desarrollarán con posterioridad y deberán contemplar, como mínimo, los siguientes aspectos: toldos, vallas publicitarias, vados, chimeneas de ventilación, rótulos comerciales y medidas de protección durante la construcción.

Artículo 12. PLANES PARCIALES

1. Los PLANES PARCIALES desarrollarán las directrices de este PGOP mediante la ordenación detallada y completa de los SECTORES DE SUELO URBANIZABLE , sin que puedan modificar las determinaciones fundamentales fijadas en este PGOP, sin perjuicio de que procedan a las adaptaciones de detalle que pudieran ser necesarias como consecuencia del aumento del grado de detalle. Dichas determinaciones se detallan en las correspondientes Fichas de Gestión.

2. Los PLANES PARCIALES contendrán, como mínimo, las determinaciones y la documentación contenidos en el artículo 66 del TR 2004 PA.

3. Las tipologías de edificación y la regulación de los usos en los PLANES PARCIALES se ajustarán a los incluidos en las presentes NORMAS URBANÍSTICAS. La aprobación de nuevos tipos requerirá la justificación detallada de la imposibilidad de encuadre en alguno de los previstos en estas NORMAS URBANÍSTICAS. Si se justificase tal necesidad, al menos, contendrán:

— A. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN:

— Usos.

— Alineaciones y líneas de fachada.

— Parcelación.

— Cierres de parcela.

— Condiciones higiénico-sanitarias.

— Condiciones estéticas.

— B. ORDENANZAS DE ZONA.

4. Los Planes Parciales contendrán los siguientes servicios mínimos:

— Abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.

— Evacuación de aguas residuales.

— Distribución de energía eléctrica.

— Alumbrado público.

5. Las reservas de dotaciones de equipamiento mínimas de los PLANES PARCIALES serán las determinadas en el artículo en el anexo al REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO (en adelante RP).

Artículo 13. PLANES ESPECIALES.

1. Los PLANES ESPECIALES contendrán las determinaciones y documentación señaladas en el artículo 67 del TR 2004 PA. En ningún caso los PLANES ESPECIALES podrán modificar las directrices fundamentales ni la estructura general del territorio previstas en este PGOP.

2. Los PLANES ESPECIALES deberán contener, al menos, los siguientes documentos:

— MEMORIA JUSTIFICATIVA de la conveniencia y oportunidad de su realización, con especial análisis de su encuadre en el PGOP.

— ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS que pudieran ser necesarios.

— PLANOS DE INFORMACIÓN y PLANOS DE ORDENACIÓN, a escala adecuada.

— ORDENANZAS DE ZONA, en el caso de Planes de Conservación y Mejora.

— Estudio Económico de sus propuestas e incidencia.

3. Los PLANES ESPECIALES previstos en este PGOP tienen por objeto:

— Preservar el paisaje, en el caso del PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE DEL SUEVE.

— Preservar el patrimonio cultural, en los casos del PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL ENTORNO DE LA VIRGEN DE LA CUEVA y PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL NÚCLEO RURAL DE ESPINAREDO.

En particular, estos dos últimos contendrán las determinaciones exigidas por la legislación en materia de patrimonio cultural. No es necesario establecer ningún régimen transitorio en tanto se formulan, ya que la calificación de todos los terrenos que comprende les proporciona ya un régimen urbanístico básico de protección que se considera suficiente.

4. La finalidad de los PLANES ESPECIALES contemplados en este PGOP se detalla en las Fichas de Gestión correspondientes.

Artículo 14. ESTUDIOS DE DETALLE

1. Los ESTUDIOS DE DETALLE se formularán para:

— Establecer, reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes en el SUELO URBANO o las señaladas en los PLANES PARCIALES o PLANES ESPECIALES.

— Ordenar los volúmenes de acuerdo con lo establecido en este PGOP o en futuros PLANES PARCIALES y completar, si procede, la red viaria con las vías interiores necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación se establezca en los ESTUDIOS DE DETALLE.

— Ordenar las áreas señaladas en los PLANOS DE GESTIÓN, según las condiciones de desarrollo establecidas en este PGOP.

2. En ningún caso se podrán utilizar ESTUDIOS DE DETALLE para:

— Aumentar los aprovechamientos asignados por este PGOP o PLANES PARCIALES o PLANES ESPECIALES.

— Disminuir las superficies de suelo libre o equipamiento o aumentar la ocupación en planta.

— Aumentar la altura máxima asignada o cambiar la tipología por otra diferente a la asignada en este PGOP o por los PLANES PARCIALES o PLANES ESPECIALES.

— No se podrá establecer nueva red viaria en las áreas de EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR.

3. Se deberá justificar de forma explícita el carácter beneficioso para el interés público si en los ESTUDIOS DE DETALLE se altera alguna de las siguientes determinaciones:

— Aumentar la altura media del área a ordenar asignada en este PGOP.

— Aumentar las superficies destinadas a aparcamientos.

— Aumentar la utilización del subsuelo.

— Disminuir las distancias de la edificación a linderos.

4. Los ESTUDIOS DE DETALLE se ajustarán a lo establecido en el artículo 70 TR 2004 PA.

Artículo 15. ESTUDIOS DE IMPLANTACIÓN

1. Los ESTUDIOS DE IMPLANTACIÓN podrán formularse cuando fuere preciso completar las determinaciones establecidas en este PGOP en el SUELO NO URBANIZABLE para la localización de actividades, equipamientos y dotaciones que tengan la consideración de interés público o social (artículo 71 del TR 2004 PA).

2. Los ESTUDIOS DE IMPLANTACIÓN contendrán los estudios específicos que se entiendan oportunos dadas las características de las instalaciones. Comprenderán los siguientes documentos:

— A. MEMORIA JUSTIFICATIVA de la implantación y de la condición, según proceda, del interés público o social o de la viabilidad del desarrollo de la actividad, de conformidad con lo establecido en el epígrafe anterior.

— B. En la MEMORIA se podrán incluir los estudios específicos que se entiendan oportunos dadas las características de las instalaciones. Entre éstos, podrán contemplarse:

— Justificación de la necesidad o del emplazamiento.

— Estudio de impacto sobre la red de transportes, acceso rodado y aparcamiento.

— Estudio de impacto visual sobre el medio físico.

— Estudio de impacto sobre la red de infraestructuras básicas conforme a las necesidades de servicios acordes con su finalidad.

— Análisis de la incidencia urbanística y territorial y de la adecuación en el área de implantación.

— Estudio del abastecimiento de agua, así como recogida, eliminación de residuos y depuración de vertidos.

— Estudio y gestión del proyecto de obras.

— C. PLANOS DE INFORMACIÓN y ordenación a escala 1:500 y, en su caso, proyecto de la actuación.

— D. Estudio económico y financiero justificativo de la viabilidad de la implantación y de las obras que sean precisas para ello.

3. El ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN irá acompañado de un PLAN ESPECIAL en los siguientes casos:

— Cuando por su naturaleza, ubicación, tamaño o ámbito de servicio a prestar, el uso supere las necesidades de la población local o cuando las previsiones de movilidad incidan de manera significativa en la red viaria del entorno.

— Cuando sea precisa la apertura de viarios interiores o el establecimiento de una normativa particularizada en cuanto a régimen de usos pormenorizados, distancias, alturas, tratamiento exterior y otros aspectos de la ordenación que no coincidan con los establecidos por este PGOP.

— Cuando la actividad no pueda ser considerada como de interés público o social.

Artículo 16. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1. Las obras de urbanización se definirán mediante PROYECTOS DE URBANIZACIÓN o Proyectos Municipales de Obra. Los PROYECTOS DE URBANIZACIÓN son Proyectos Municipales de Obra cuya finalidad es llevar a la práctica:

— En SUELO URBANO, las determinaciones de este PGOP o de los PLANES PARCIALES o PLANES ESPECIALES que lo desarrollen.

— En SUELO URBANIZABLE, las determinaciones de los PLANES PARCIALES.

— La ejecución de obras comprendidas en PLANES ESPECIALES de ejecución de los SISTEMAS GENERALES.

2. Los PROYECTOS DE URBANIZACIÓN no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo 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.

3. Las obras a incluir en los PROYECTOS DE URBANIZACIÓN serán como mínimo:

— Pavimentación de calzadas, aceras y aparcamientos, redes peatonales y señalización.

— Proyectos de jardinería, de espacios libres y zonas ajardinadas.

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

— Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.

— Red de alumbrado público y de distribución de energía eléctrica.

— Red de gas y redes de telecomunicación.

En todo caso, resolverán el enlace de los servicios con los generales del área, verificando la suficiente capacidad o dotación de éstos.

4. Los PROYECTOS DE URBANIZACIÓN contendrán los documentos señalados en el artículo 159 del TR 2004 PA y 69 del REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO con el nivel de detalle preciso para la ejecución de las obras. Como mínimo, serán los siguientes:

— Copia oficial de los documentos del planeamiento aprobado que se desarrolla, con indicación expresa de los elementos, arbolado o construcciones a derribar o trasladar.

— Plano debidamente acotado en el que se fijen los límites del área afectada por el PROYECTO DE URBANIZACIÓN. 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 de propiedad privada.

— MEMORIA DESCRIPTIVA de las características de las obras.

— Planos de situación, de proyecto y de detalle.

— PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS y PLIEGO DE CONDICIONES ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS de las obras y servicios, en el que deberá figurar un Plan de Obra, con los plazos, etapas de realización y recepción de las obras, y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para su ejecución.

— Presupuesto con mediciones de obra y Cuadros de Precios Descompuestos.

— Títulos de propiedad de los terrenos que comprende el PROYECTO DE URBANIZACIÓN y, en su caso, la documentación exigida por la LEY DE EXPROPIACIÓN FORZOSA cuando ésta fuese necesaria por afectar a los bienes y derechos de terceros.

5. Los PROYECTOS DE URBANIZACIÓN se adaptarán a las condiciones de diseño señaladas en estas NORMAS URBANÍSTICAS, relativas a las obras de urbanización y normas sobre vertido de gases, humos y vibraciones.

Artículo 17. TRAMITACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1. Los PROYECTOS DE URBANIZACIÓN se tramitarán y aprobarán conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística (artículo 159 del TR 2004 PA). No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un planeamiento de desarrollo, podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias, según precisa el artículo 67.3 del REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

2. En el plazo de tres meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los PROYECTOS DE URBANIZACIÓN, redactados por la iniciativa privada, el promotor deberá constituir una garantía del 6,0%, calculado con arreglo al coste de las obras, según presupuesto de contrata del proyecto. Cuando sea necesaria la expropiación forzosa, en el mismo plazo, deberá ingresar en la Caja Municipal, a cuenta, el importe de las valoraciones e indemnizaciones correspondientes, sin perjuicio de su obligación del pago total que, en definitiva, resulte del expediente expropiatorio. Sin estos requisitos no se podrá iniciar actividad urbanizadora alguna.

3. El Presupuesto del PROYECTO DE URBANIZACIÓN, incluso las valoraciones expropiatarias, podrán ser revisados y modificados por los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES mediante resolución motivada. En tal caso, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

4. Transcurrido el plazo de los tres meses sin que el promotor haya dado cumplimiento a los requisitos del párrafo precedente el Ayuntamiento acordará la caducidad de los efectos del acto de aprobación definitiva del PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

5. La garantía responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas al promotor y de los compromisos por él contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serle impuestas.

6. La garantías se cancelará o devolverá cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

7. Sera obligatoria una garantía del 100% del valor de las obras cuando se pretenda ejecutar la edificación con anterioridad a la urbanización.

Artículo 18. PROYECTO DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL

1. El objeto del PROYECTO DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL es ordenar la implantación de las nuevas edificaciones en los NÚCLEOS RURALES, con las limitaciones establecidas en este PGOP para garantizar la correcta inserción en el paisaje y en el tejido edificado.

2. El PROYECTO DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL deberá contener, al menos, las siguientes determinaciones:

— Delimitación del área de actuación, con relación de las parcelas afectadas.

— Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el área planeada.

— Señalamiento de reservas de terreno para las dotaciones exigidas en la cuantía señalada para cada categoría de suelo.

— Obras de urbanización: vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y otras análogas, y su evaluación económica.

3. El PROYECTO DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL constará, como mínimo, de los siguientes documentos:

— MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA, que deberá de analizar los siguientes aspectos:

— Conveniencia y la oportunidad de la formulación del Proyecto.

— Información urbanística: Análisis morfológico y paisajístico del Núcleo, características naturales del terreno (geológicas, geotécnicas, topográficas y otras), estructura de la propiedad del suelo.

— Objetivos de ordenación en función de los criterios proyectuales y los estudios realizados.

— Justificación de la solución propuesta, con especial hincapié en su adecuación ambiental a las condiciones del Núcleo, la topografía y la inserción en su tejido construido.

— Justificación del cumplimiento de la normativa correspondiente a la categoría de suelo.

— Cuadro de superficies para cada uno de los usos pormenorizados.

— PLANOS DE INFORMACIÓN. En ellos se recogerán gráficamente los resultados de la información urbanística de la MEMORIA INFORMATIVA. Se incluirán los siguientes planos:

— Emplazamiento de la actuación en el contexto del Núcleo, a escala mínima 1:2000.

— Delimitación de la actuación, a escala mínima 1/500.

— Topográfico, a escala mínima 1/200, con curvas de nivel cada medio metro.

— Catastral, con expresión de la superficie de cada una de las parcelas y de la superficie total.

— De edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existentes.

— PLANOS DE ORDENACIÓN. Describirán gráficamente la solución propuesta e ilustrarán la MEMORIA JUSTIFICATIVA. Se incluirán los siguientes:

— Plano de conjunto, con expresión de la relación de la propuesta con el tejido existente (escala mínima, 1/2000).

— Planos de Zonificación, con asignación de usos pormenorizados y reservas de suelo (escala mínima 1/200).

— Planos de la Red viaria, definiendo de forma suficiente sus perfiles transversales y longitudinales y su conexión con la red existente.

— Planos de las obras de urbanización.

— Perspectivas que se estimen necesarias para ilustrar la inserción armónica de la propuesta en el paisaje y en el Núcleo.

— PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS y PLIEGO DE CONDICIONES ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS de las obras de urbanización.

— MEDICIONES Y PRESUPUESTO.

Artículo 19. NORMAS DE PRESENTACIÓN DE PLANES Y PROYECTOS

1. La ejecución material de las determinaciones de este PGOP y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante Planes y Proyectos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

— De urbanización.

— De edificación.

— Otras actuaciones urbanísticas.

— De actividades e instalaciones.

2. Los Planes y Proyectos necesarios para la obtención de licencia de obras o instalaciones deberán venir suscritos por el técnico o técnicos que sean competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor. La documentación a presentar será, como mínimo, la establecida en la legislación vigente y suficiente para permitir su interpretación y la dirección y ejecución de las obras por facultativo distinto del autor.

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

4. En la MEMORIA se pondrá de manifiesto el cumplimiento del presente PGOP —o instrumento de desarrollo, cuando lo hubiera—, de las ORDENANZAS MUNICIPALES y demás disposiciones de aplicación. También se justificará suficientemente la adaptación, respeto e integración en el entorno de los futuros edificios o actuaciones, de acuerdo con las disposiciones establecidas en estas NORMAS URBANÍSTICAS. La no justificación o el incumplimiento dará lugar a la denegación motivada de la licencia.

5. En los Proyectos de Edificación se incluirá plano de situación sobre cartografía de los PLANOS DE ORDENACIÓN del PGOP a E 1:2 000 en SUELO URBANO y SUELO URBANIZABLE y E 1:5 000 en el SUELO NO URBANIZABLE —y plano de parcela— a escala mínima 1:500 con situación del edificio.

6. En las actuaciones en edificios o elementos a conservar o situados en zonas declaradas de interés histórico, arquitectónico o urbano, se presentará un Estudio Documental —gráfico y literario– de las condiciones arquitectónicas, tipológicas e históricas del edificio y de su entorno, sin prejuicio de las competencias de la COMISIÓN DE PATRIMONIO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS. Estos aspectos se desarrollan más ampliamente en el capítulo II, de la norma II, título II, sobre intervención en edificios o elementos a conservar.

Sección I

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 20. CONSULTA DIRECTA Y SOLICITUD DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante de este PGOP y de los instrumentos de desarrollo del mismo 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 los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezcan al efecto.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación del PGOP y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus 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 urbanística, aprobados o concedidos y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados a en trámite.

3. Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 166 del REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y de gestión, así como los acuerdos de revisión y modificación de los mismos y las resoluciones administrativas y sentencias que les afecten.

Artículo 21. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1. Cualquier persona podrá obtener de los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES información verbal o escrita sobre las características y condiciones que deben cumplirse en la ejecución del planeamiento y en la realización de las obras. Esa información, de carácter previo a la solicitud de licencia de obras o a otras autorizaciones, no tiene naturaleza de decisión administrativa definitiva.

2. Cualquier persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, solar o UNIDAD DE ACTUACIÓN, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes por los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES . La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca sobre la cartografía oficial del Ayuntamiento, o bien la denominación precisa del área objeto de consulta.

3. Cuando las consultas entrañen la resolución de aspectos contradictorios del planeamiento, la emisión del informe requerirá un pronunciamiento previo de la COMISIÓN MUNICIPAL DE URBANISMO, que emitirá un dictamen motivado. Cuando la interpretación tenga carácter general, deberá incorporarse como un Anexo al planeamiento afectado, y si fuera de importancia relevante, tramitarse como una modificación de planeamiento.

Artículo 22. CÉDULA URBANÍSTICA

1. La cédula urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una determinada finca, en cuanto respecta al planeamiento que le fuera de aplicación, y al estado de su ejecución y gestión.

2. Su contenido será el prescrito por el artículo 24 del TR 2004 PA y entre sus datos necesariamente se incluirán:

— Los 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.

— La clasificación del suelo y demás determinaciones urbanísticas significativas, en especial las referidas a sus condiciones de urbanización y edificación.

— Si el terreno tiene condición de solar o qué actuaciones urbanísticas son necesarias para alcanzarla, en particular en cuanto a los deberes urbanísticos exigibles.

— Los compromisos a que hace referencia el artículo 21 de la LEY 6/1998, DE 13 DE ABRIL, DE RÉGIMEN DE SUELO Y VALORACIONES.

3. La propuesta de cédula urbanística será elaborada por los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES, aprobada por la Alcaldía y expedida por el Secretario. El plazo máximo de expedición será de un mes.

4. La aprobación de un nuevo instrumento de planeamiento incluirá la inmediata revisión de la cédula urbanística de los terrenos afectados.

Artículo 23. CERTIFICADOS URBANÍSTICOS

1. Toda persona tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable (artículo 24 del TR 2004 PA). El Ayuntamiento, en el caso de que existan cédulas urbanísticas actualizadas, le remitirá correspondiente cédula. En caso contrario, expedirá un certificado con el contenido que más adelante se señalará, emitido en los términos que procedan de acuerdo con la legislación de régimen local.

2. Los certificados se han de referir necesariamente a los datos siguientes, respecto de la finca de que se trate:

— Si el suelo es urbano, urbanizable o no urbanizable.

— 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.

— Si es solar o no y, si procede, los servicios que faltan para serlo.

— El planeamiento a cuyas determinaciones está sujeta la finca, con expresión de la UNIDAD DE ACTUACIÓN o polígono en el que se encuentre, en su caso, incluida, así como del estado en que se halla su proceso de urbanización.

— Si está afectada por trámites de suspensión del otorgamiento de licencias.

— Si es posible obtener licencia ajustada a los parámetros del punto segundo, condicionada, en su caso, a la ejecución simultánea de obras de urbanización.

— Si se está tramitando alguna revisión o modificación del planeamiento que la pueda afectar.

— Los compromisos a que hace referencia el artículo 21 de la LEY 6/1998, DE RÉGIMEN DE 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, el Ayuntamiento deberá atenerse a la información que contenga, a no ser que sea constitutiva de una infracción de la ordenación urbanística aplicable, o se haya producido una modificación del planeamiento. La denegación de la licencia podrá dar lugar a responsabilidad patrimonial en los términos 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.

Capítulo III

CONCESIÓN DE LICENCIAS

Artículo 24. ACTOS SUJETOS A LICENCIA

1. Estarán sujetos a previa licencia municipal, según lo previsto en el artículo 1 de la LEY DE DISCIPLINA URBANÍSTICA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS (en adelante LDUPA), los siguientes actos de edificación y usos del suelo:

— Las OBRAS DE NUEVA PLANTA para todo tipo de construcción de edificaciones e instalaciones.

— Las OBRAS DE AMPLIACIÓN de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

— Las OBRAS DE REFORMA que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

— Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

— Las que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

— Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere 106 del TR 2004 PA.

— Las obras de instalación de servicios públicos.

— Las parcelaciones de terreno, incluidas las urbanísticas.

— Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un PROYECTO DE URBANIZACIÓN o PROYECTO DE EDIFICACIÓN aprobado o autorizado, en cuyo caso deberán adecuarse exactamente a lo previsto en ellos.

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

— Los usos de carácter provisional a que se refiere el artículo 106 del TR 2004 PA.

— El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

— La modificación del uso de los edificios e instalaciones.

— La demolición de las construcciones, salvo en casos declarados de ruina inminente.

— Las actividades subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso del subsuelo.

— La tala, quema o destrucción de árboles integrados en masa arbórea.

— La colocación de rótulos o carteles publicitarios, estén o no vinculados a edificaciones.

— La construcción de cierres de fincas exceptuados los vegetales.

— Las obras de instalaciones de servicios públicos, incluidos transformadores y líneas generales de energía eléctrica.

— La instalación de depósitos de materiales, incluidos los depósitos de automóviles.

— Edificaciones y construcciones prefabricadas.

— Demolición o traslado de hórreos y paneras.

— Explotaciones extractivas.

— Apertura de travesías, calles y aparcamientos.

— Vertido de aguas residuales.

— Y, en general, aquellos actos que se señalen en este PGOP.

2. La sujeción a licencia municipal rige sin excepción para las personas y entidades privadas, y para las administraciones públicas distintas del Ayuntamiento de Piloña, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos, cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público, o que afecten directamente a la defensa nacional.

Artículo 25. CONTENIDO DE LA LICENCIA

1. En el acto de concesión de la licencia municipal ha de entenderse implícita la voluntad municipal de aplicar al acto autorizado la totalidad de las condiciones que resulten de este planeamiento y legislación urbanística vigente. El propietario, constructor o técnico director de las obras podrá dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de aclaración de las condiciones de la misma.

2. La licencia municipal contendrá explícitamente la autorización municipal del acto para el que se solicitó, así como las condiciones especiales a que deba sujetarse, que serán decididos libremente por el Ayuntamiento en atención a los intereses públicos de todo orden que pudieran verse afectados, respetando siempre las determinaciones de este PGOP y de la restante normativa de aplicación.

3. En la licencia municipal se explicitará la correspondiente cláusula de caducidad.

4. La licencia municipal irá acompañada, como expresión de su contenido, de un ejemplar del proyecto aprobado, debidamente sellado por el Ayuntamiento. Este ejemplar, así como la licencia municipal o una copia de la misma deberá de conservarse en la propia obra a disposición de los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES.

Sección I

PROCEDIMIENTO DE OBTENCIÓN DE LICENCIAS Y DE SUS EFECTOS

Artículo 26. PROCEDIMIENTO DE OBTENCIÓN DE LICENCIAS

1. Las solicitudes de licencia municipal se resolverán con arreglo al procedimiento marcado por el artículo 9 del REGLAMENTO DE OBRAS Y SERVICIOS DE LAS CORPORACIONES LOCALES de

17 de junio de 1955 y al artículo 70 de la LEY DE RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ADMINISTRACIONES PUBLICAS Y DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMÚN (en adelante LPA).

2. La licencia municipal habrá de concederse 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 las únicas excepciones de la licencia para el ejercicio de actividades profesionales, de la licencia de parcelación urbanística, de la licencia de obras menores y de la licencia de apertura de pequeños establecimientos para las que el plazo será de solo un mes computado de idéntico modo.

3. El Ayuntamiento de Piloña dispone de una ORDENANZA FISCAL (N.º 106), TASAS POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS O REALIZACIÓN DE ACTIVIDADES. Lo dispuesto en ella relativo a plazos y caducidad deberá de entenderse modificado por el presente PGOP.

Artículo 27. SUSPENSIÓN DEL CÓMPUTO DE PLAZOS

El cómputo de los plazos para conceder licencia quedará suspendido cuando se produzca alguno de los motivos siguientes:

— Cuando la solicitud presente deficiencias subsanables, durante el período que transcurra desde que se produzca el requerimiento para su subsanación hasta que el interesado lo haga. Esto período será de diez días (artículo 71 de la LPA) y en él se indicará que si no lo hiciera se tendrá por desistido de su petición y se archivará el expediente.

— Durante el período de días que tarde el interesado en atender cualquier requerimiento que el Ayuntamiento le haga para que complete datos o aporte documentos, que deberán ser solicitados en un acto único, no pudiendo pedir ninguna otra información complementaría.

— Durante el período que medie entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que procedan y su efectiva constitución por el interesado.

— Durante el período que transcurra desde la notificación de la liquidación de las tasas municipales por licencia, con carácter de depósito previo y su pago por el interesado.

Artículo 28. SILENCIO ADMINISTRATIVO

1. Si transcurriesen los plazos señalados en el artículo anterior —con las suspensiones de plazos si las hubiera— sin que se notificase resolución expresa, el peticionario podrá acudir a la CUOTA y si en el plazo de un mes no se le notificará acuerdo expreso, quedará otorgada la licencia por silencio administrativo.

2. Se exceptúan del caso anterior, los siguientes supuestos:

— Licencias referentes a actividades en la vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales en que, si no se notifica resolución expresa, se entenderán denegada.

— Licencias referentes a obras menores y aperturas de toda clase de establecimientos en las que si no se notifica resolución expresa, se entenderá concedida la licencia.

3. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultad alguna en contra de las prescripciones de este PGOP, de los instrumentos que lo desarrollen o de la legislación urbanística.

Artículo 29. PRÓRROGA Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS

1. El plazo de las licencias podrá prorrogarse del siguiente modo:

— Un nuevo plazo de seis meses, si no comenzasen las obras autorizadas en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento —o desde la del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen diferidas— por causa justificada, y por una sola vez.

— Una única prórroga de tres meses, si una vez comenzadas las obras quedaran interrumpidas por causa justificada durante más de tres meses.

— Una prórroga definitiva por plazo adecuado no superior a seis meses, de no haberse prorrogado con anterioridad y habiéndose alcanzado la última fase de las obras.

2. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

3. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos en los siguientes casos:

— Si se incumplieran los plazos parciales de ejecución señalados en el proyecto aprobado, salvo causa debidamente justificada, de forma que haga imposible la terminación en el tiempo previsto ampliado con las prórrogas en su caso concedidas.

— Si no se cumpliera el plazo de terminación habiendo dispuesto las obras de alguna de las prórrogas contempladas.

4. La caducidad de una licencia se acordará de forma individual tras audiencia del interesado, y siguiendo el trámite previsto en el artículo 92 de la LPA.

5. No podrá acordarse la caducidad por la simple inactividad del interesado en el cumplimiento de los trámites, siempre que no sean indispensables para dictar resolución (esta inactividad no tendrá más consecuencia que la pérdida del derecho a dicho trámite).

6. La caducidad de una licencia no obsta el derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

Artículo 30. ANULACIÓN, SUSPENSIÓN Y REVOCACIÓN DE LAS LICENCIAS

1. Las licencias u órdenes de ejecución cuyo contenido constituya manifiestamente una infracción urbanística o estén otorgadas erróneamente deberán ser revisadas de siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 102 y ss. de la LPA.

2. Se dispondrá la suspensión de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales, y en tanto los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES no comprueben la efectiva subsanación de los efectos observados.

3. La licencia de obras podrá ser anulada, de acuerdo al artículo 103 de la LPA, cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen, si desaparecen las circunstancias que motivaron su concesión, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia, previa declaración de lesividad para el interés público y acordando la impugnación ante el Orden jurisdiccional Contencioso-Administrativo.

4. Podrán ser revocadas las licencias no declarativas de derechos y los actos de gravamen y rectificar en cualquier momento, a instancia del interesado o de oficio, los errores materiales de acuerdo al artículo 105 de la LPA.

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

Artículo 31. LICENCIA DE OBRAS DIFERIDA

1. La licencia podrá concederse basándose en un proyecto básico pero su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el Proyecto de Ejecución completo. A estos efectos, el Proyecto Básico y el Proyecto de Ejecución irán debidamente visados por el respectivo Colegio Profesional.

2. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de 6 meses, caducando a todos los efectos si en dicho tiempo no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras.

Artículo 32. TRANSMISIÓN Y MODIFICACIÓN DE LAS LICENCIAS

1. Las licencias podrán transmitiese 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 deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

2. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

Artículo 33. PROYECTOS CON DEFICIENCIAS

1. Si el Proyecto en base al cual se solicita la licencia tuviera deficiencias no subsanables se denegará la misma.

Se consideran como tales:

— Representar erróneamente la calificación del suelo que corresponda, la dimensión y forma de la parcela, los datos numéricos, etc., de forma que influyan en las condiciones urbanísticas del proyecto.

— Incumplir de manera sustancial las determinaciones del PGOP, bien por disponer de un aprovechamiento superior al previsto o por distribuirlo contraviniendo sus condiciones.

2. Si el Proyecto presentara deficiencias, que a juicio de los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES pudieran ser subsanadas, se adoptará una de las siguientes decisiones:

— Si bastase con la comparecencia del promotor y del autor del proyecto, se les requerirá por escrito para que lo hagan en un plazo no superior a 10 días, en cuyo acto harán las modificaciones o aclaraciones precisas, que serán autentificadas con sus firmas y recogidas en el documento correspondiente.

— Si la modificación fuera de tan escasa importancia e incidencia que bastase en opinión de los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES la imposición de algún tipo de condición a la licencia se obrará así sin necesidad de la comparecencia anteriormente indicada.

— En todos los demás casos se requerirá al peticionario para que un plazo de diez días subsane las faltas o acompañe los documentos preceptivos (artículo 71 de la LPA).

Artículo 34. REQUISITOS COMUNES A LA SOLICITUD DE LICENCIA

1. La solicitud de licencia se formulará en los impresos oficiales correspondientes a cada caso particular, correctamente cumplimentados y suscritos por el interesado o persona que legalmente le represente.

2. Si no existiese dicho impreso se formulará instancia dirigida al Alcalde-Presidente en la que, de acuerdo al artículo 70 de la LPA, figuren los siguientes datos:

— Nombre y apellidos del interesado o de la persona que lo represente así como la identificación del medio preferente o del lugar que se señale a efectos de notificaciones.

— Razón social y datos de la inscripción registral cuando el solicitante sea una persona jurídica.

— Lugar y fecha.

— Firma del solicitante o acreditación de su voluntad expresa.

— Las demás circunstancias, que según el tipo de licencia solicitada, sean pertinentes y que se detallarán más adelante.

Artículo 35. CONDICIONES PREVIAS A LA LICENCIA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

1. No podrá otorgarse licencia de edificación si previamente no se han ejecutado por el promotor, y de acuerdo con las normas contenidas en este PGOP, las obras de urbanización necesarias para dotar al terreno de la condición de solar.

2. En ámbitos incluidos en UNIDADES DE ACTUACIÓN no podrán otorgarse licencias de obra nueva hasta tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

— Aprobación definitiva del ESTUDIO DE DETALLE correspondiente.

— Firmeza en vía administrativa o judicial del PROYECTO DE REPARCELACIÓN o PROYECTO DE COMPENSACIÓN. Si, de acuerdo con la legislación urbanística, alguno de ellos no fuera necesario, si lo será en todo caso, la formalización de la totalidad de las cesiones obligatorias que correspondan a la UNIDAD DE ACTUACIÓN, libres de cargas, gravámenes y ocupantes.

— Aprobación definitiva del PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

— Ejecución completa de la Urbanización.

3. En ámbitos incluidos en POLÍGONOS O UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE no podrán otorgarse licencias de obra nueva hasta tanto no se cumplan los requisitos enunciados en el epígrafe anterior, sustituyéndose el ESTUDIO DE DETALLE por el correspondiente PLAN PARCIAL.

4. La firmeza en vía administrativa del acuerdo aprobatorio del PROYECTO DE REPARCELACIÓN será condición para la concesión de la licencia, tal como se establece en el artículo 181 del TR 2004 PA. El procedimiento, reglas y efectos se ajustarán a lo establecido en los artículos 191 y ss. del TR 2004 PA.

5. En el caso de UNIDADES DE ACTUACIÓN a desarrollar por el sistema de compensación, el PROYECTO DE REPARCELACIÓN se sustituirá por el PROYECTO DE COMPENSACIÓN, de acuerdo de acuerdo con el artículo 172 del TR 2004 PA.

Sección II

CONTROL DE LAS OBRAS

Artículo 36. CONTROL DE LAS OBRAS

1. Los solicitantes de licencia de obras de nueva edificación deberán comunicar al Ayuntamiento, con una antelación mínima de 15 días, la fecha prevista para el inicio de las obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente. Transcurrido dicho plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiera lugar en caso de infracción de las alineaciones oficiales. El acta de replanteo con la conformidad con los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES, exime a los actuantes de posteriores responsabilidades administrativas por tal causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado.

2. Los promotores comunicarán, igualmente, al Ayuntamiento, con una antelación mínima de diez días, la fecha prevista para la terminación de las fases de construcción sujetas a plazo. Se entenderá que el Ayuntamiento desiste de efectuar el control si no lo realizara en el plazo indicado. La comprobación municipal no alcanzará, en ningún caso, a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra, sino únicamente al cumplimiento del proyecto y demás condiciones de la licencia. No obstante, se ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en su caso, la realización de controles técnicos específicos, si no apareciese debidamente acreditada la efectiva dirección técnico-facultativa exigida para el resultado de la inspección.

Artículo 37. OTRAS CONDICIONES DE CONTROL

Las licencias de obra se entenderán siempre otorgadas bajo las siguientes condiciones:

— Se instalarán y se mantendrán en buen uso las vallas de obras y demás elementos de protección a las personas y bienes que se hallen o circulen por las inmediaciones de la obra.

— Se repondrán, antes de la finalización de la obra, las aceras, faroles y demás elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo, que hubiesen resultado dañados en la ejecución de la licencia.

— La licencia o copia de la misma, junto con el ejemplar del proyecto autorizado y debidamente sellado, deberá conservarse en la obra a disposición de los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES.

— El Libro de Órdenes deberá hallarse en la obra y a disposición de los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES.

— Se colocará en lugar visible de la obra un cartel de identificación administrativa en el que conste el nombre del promotor, del empresario y del técnico director, así como el objeto de las obras y número de licencia municipal.

— En el caso de actuaciones sobre edificios representativos o de especial relieve en la Villa, el cartel de identificación a que se refiere el párrafo anterior contendrá una descripción gráfica expresiva de las obras a realizar de modo que éstas alcancen la publicidad suficiente que requiere su naturaleza.

Artículo 38. TIRA DE CUERDAS

1. Cualquier propietario podrá solicitar que se le señalen las alineaciones y rasantes oficiales de su solar.

2. El señalamiento de las alineaciones y rasantes se efectuará en el día y hora previamente señalados y notificados por el Ayuntamiento. Asistirán el técnico municipal encargado, el solicitante y el técnico por él designado.

3. El técnico municipal procederá a marcar el terreno, mediante clavos o estacas, las alineaciones y rasantes, refiriendo sus puntos característicos a otros fijos en el terreno, de modo que queden suficientemente determinadas y materializadas.

4. El señalamiento de las alineaciones y rasantes se hará constar en el Acta que se levante y en el croquis o plano que se le adjunte, firmando ambos documentos el técnico municipal y el representante del solicitante, que recibirá copia de los mismos.

Artículo 39. CONDICIONES DE FINAL DE LAS OBRAS E INSPECCIÓN FINAL

1. Cuando se finalicen las obras, sus responsables deberán:

— Retirar los materiales y escombros sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones, grúas y barreras.

— Construir el pavimento definitivo de las aceras, incluido la colocación de los bordillos.

— Reponer o reparar el pavimento, bordillos, aceras, árboles, farolas, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen sido afectados por las obras.

— Colocar la placa indicadora del número de la finca.

2. No se concederá la cédula de habitabilidad o de primera ocupación de un edificio sin que los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES hayan comprobado el cumplimiento de los anteriores extremos.

3. Acabadas todas las obras o instalaciones, los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES realizarán su inspección final emplazando con la antelación necesaria al promotor, empresario o técnico director de la obra el día y la hora en que ésta se vaya a realizar. En dicha inspección se comprobará que lo realizado se ajusta a la licencia, al proyecto aprobado y a la normativa urbanística en general y de su resultado se levantará el acta correspondiente.

Artículo 40. OBRAS REALIZADAS SIN LICENCIA U ORDEN DE EJECUCIÓN O SIN AJUSTARSE A SUS CONDICIONES.

1. Si el incumplimiento de las condiciones de una licencia de obras en curso, revistiera características de infracción urbanística grave presuntamente no legalizable, la suspensión se mantendrá en tanto se sustancie el 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 de que continúe el oportuno expediente sancionador.

2. En los supuestos de obras abusivas, así como en actuaciones realizadas sin disponer de 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 orden 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. En caso de que dicha licencia fuera concedida abonará los gastos o perjuicios que ocasionara y las sanciones legales a que hubiera lugar.

4. Transcurrido el plazo de dos meses sin que se hubieran tomado las medidas correctoras adecuadas se ordenará la inmediata demolición de todo lo hecho en un plazo que no excederá de un mes.

Sección III

TIPOS DE LICENCIA

Artículo 41. TIPOS DE LICENCIA

1. Se consideran, a efectos de este PGOP y dependiendo de la naturaleza de las obras, los siguientes tipos de licencias:

— Licencia de parcelación.

— Licencia de obras. Incluye la licencia de edificación en suelo no urbanizable, la licencia de movimiento de tierras, la licencia de demolición y la licencia de urbanización.

— Licencia de actividades e instalaciones.

— Licencia de uso. Incluye la licencia de apertura, la licencia de ocupación y la licencia de cambio de uso.

2. Se consideran, atendiendo a la tramitación, los siguientes tipos de licencia de obras:

A. LICENCIA DE OBRAS MENORES. Es la referida a acciones de poca entidad en los edificios, que no comportan actuación sobre sus elementos estructurales, instalaciones generales y composición o aspecto exterior, ni tengan lugar sobre edificios incluidos en el CATÁLOGO URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN de este PGOP.

B. LICENCIA DE OBRAS MEDIAS. Es la licencia referida a:

— Obras menores en elementos incluidos en el CATÁLOGO URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN.

— OBRAS DE MANTENIMIENTO Y DE CONSERVACIÓN, modificación y OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN —tal como se definen en estas NORMAS URBANÍSTICAS— que no impliquen acción sobre elementos estructurales e instalaciones generales en edificios no catalogados.

— OBRAS DE REFORMA y/o nueva instalación en bajos comerciales de edificios no catalogados.

C. LICENCIA DE OBRAS MAYORES. Son las no incluidas en los apartados anteriores.

Subsección A

LICENCIA DE PARCELACIÓN

Artículo 42. LICENCIA DE PARCELACIÓN

1. Estarán sujetas a licencia de parcelación urbanística todas las parcelaciones, es decir, divisiones simultáneas o sucesivas de un terreno en dos o más lotes, incluidas las parcelaciones urbanísticas que se hagan en el Concejo.

Requerirá licencia de parcelación urbanística expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión a agregación de parcelas en SUELO URBANO o SUELO URBANIZABLE que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en las secciones anteriores, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos.

2. La licencia de parcelación urbanística se concederá basándose en un Proyecto con el siguiente contenido:

— MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de este PGOP. Se describirá cada finca original existente y cada una de las parcelas resultantes, debiendo hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que este PGOP les asigna y que son aptas para la edificación.

— Planos de estado actual, a escala 1:500 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos; se reflejará claramente la situación de los linderos.

— Planos de parcelación, a escala 1:500 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por esta Norma.

— 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, PROYECTOS DE COMPENSACIÓN o PROYECTOS DE NORMALIZACIÓN de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los PLANES PARCIALES y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los ESTUDIOS DE DETALLE que afecten al la configuración de las parcelas.

4. La licencia de parcelación urbanística autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación urbanística o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiera lugar si la parcelación realizada no resultara legalizable.

6. El Ayuntamiento comunicará de oficio al REGISTRO DE LA PROPIEDAD competente 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 cualquier licencia de parcelación urbanística 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.

Subsección B

LICENCIA DE OBRAS

Artículo 43. LICENCIA DE EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

1. La concesión de licencias en el suelo no urbanizable requiere la autorización previa —autorización previa que compete a la CUOTA, sin perjuicio de su delegación— de acuerdo al artículo 131 del TR 2004 PA.

2. El procedimiento de esta autorización previa, de acuerdo al artículo 132 del TR 2004 PA, será anterior e independiente del procedimiento de concesión de licencia. Se hará del siguiente modo:

— La petición del interesado se presentará en el Ayuntamiento, que la tramitará íntegramente y resolverá si tal competencia le corresponde, por haber sido delegada, o, en caso contrario, elevará la decisión a la CUOTA.

— Será preceptivo someter a información pública —durante un período de quince días y mediante su publicación en el BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias— aquellas solicitudes que, sin tener la consideración de usos prohibidos o usos incompatibles, no figuren expresamente contempladas como usos permitidos o usos autorizables.

— Si la facultad de autorización previa pertenece al Ayuntamiento, podrá producirse en el mismo acto la autorización previa y la concesión de la licencia, siempre que en el acuerdo se analicen las cuestiones implícitas en ambos procedimientos.

Artículo 44. LICENCIA DE MOVIMIENTOS DE TIERRA

1. La solicitud de licencia para movimientos de tierra no extractivos irá acompañada de los siguientes documentos:

— Plano de situación, a E 1:1000 en SUELO URBANO y E 1:5000 en SUELO NO URBANIZABLE, indicando su afección por el PGOP.

— Plano acotado a E 1:500 en el que se sitúen los linderos, se represente la altimetría con una equidistancia mínima de 5,00 m, se marquen las edificaciones y arbolado existentes así como los elementos protegibles según el CATÁLOGO URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN o y la disposición de las fincas vecinas que pudieran resultar afectadas por desmontes o terraplenes.

— Planos de perfiles necesarios para apreciar las características de la obra a ejecutar.

— MEMORIA TÉCNICA, incluyendo las medidas de precaución a tomar en relación con la seguridad de la obra, personas, vías públicas y construcciones, y predios vecinos, así como características de la obra y programa.

— Título de propiedad o autorización del propietario de los terrenos.

— Cuando las obras tengan la suficiente entidad, se requerirá Dirección técnica de las obras.

2. La solicitud de licencia de movimientos extractivos, además de los documentos anteriores, incluirá:

— Título de propiedad o autorización del propietario de los terrenos.

— Descripción de las operaciones de extracción y definición de la clase y volumen de áridos a extraer, uso de los mismos y área de comercialización e instalaciones.

— Proyecto de Explotación e instalaciones redactado por técnico competente.

— Estudio Geológico del terreno objeto de explotación, con especial atención al comportamiento hidrológico y de las corrientes de agua.

— Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente y restitución del terreno.

Artículo 45. LICENCIA DE DEMOLICIÓN

1. En SUELO URBANO, y salvo en casos de ruina manifiesta, la solicitud de licencia de demolición deberá acompañarse de la correspondiente solicitud de licencia de obra nueva de la nueva edificación, debiendo ser conjunta la concesión o denegación de ambas licencias.

2. Se presentará un PROYECTO DE DEMOLICIÓN suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Figurarán como mínimo, los siguientes documentos:

— Plano de emplazamiento sobre cartografía del PGOP.

— Planos de plantas, alzados y sección de la edificación a derribar, a E 1:100.

— MEMORIA TÉCNICA, incluyendo las medidas de precaución a tomar en relación con la seguridad de la obra, personas, vías públicas y construcciones, y predios vecinos, así como características de la obra y programa.

— Fotografías que permitan apreciar el carácter de la edificación a derribar.

En aquellos casos de especial simplicidad en el SUELO NO URBANIZABLE, sin colindantes y de una única planta, la documentación podrá reducirse a acreditar la Dirección Técnica de Obra.

Artículo 46. LICENCIA DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

1. Requerirán licencia de obras de urbanización todas aquellas obras de urbanización contenidas en el artículo 16 de este PGOP.

2. La licencia de obras de urbanización se entenderá autorizada con el acuerdo de aprobación definitiva de los PROYECTOS DE URBANIZACIÓN correspondientes, sin perjuicio de que pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedasen pendientes.

3. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un PROYECTO DE URBANIZACIÓN, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán como las licencia de obra.

4. Una vez autorizado el comienzo de las obras por el Ayuntamiento, el promotor notificará, con antelación mínima de quince días, su intención de iniciarlas y se fijará día para la firma del acta de replanteo. El plazo de ejecución de las obras comenzará desde el día siguiente al de la firma de dicha Acta. Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de acuerdo a su importancia.

Artículo 47. LICENCIA DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

La concesión de la licencia de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple todas las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas en este PGOP y en la demás normativa aplicable, exige la acreditación de los requisitos siguientes:

— Licencia de parcelación o, si no fuera exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.

— Hallarse formalizadas las cesiones asignadas por este PGOP a la UNIDADES DE ACTUACIÓN a que, en su caso, pertenezca la parcela.

— Contar la parcela con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización, cuando esta excepción sea admisible conforme al presente PGOP.

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

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

— Liquidación y abono de las tasas municipales correspondientes.

— Cuántos otros fueran exigibles a tenor del presente PGOP y del planeamiento de desarrollo aplicable.

Artículo 48. LICENCIA DE OBRAS MENORES

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

2. El procedimiento de concesión de licencia de obras menores será el siguiente: solicitud en el Registro General acompañando documentación por duplicado; informe de los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES; liquidación de las tasas municipales; conformidad del Presidente de la COMISIÓN MUNICIPAL DE URBANISMO y Visto Bueno del Secretario y del Alcalde en la licencia.

3. Tendrán la consideración de obras menores:

A. En locales con licencia de apertura (o viviendas con licencia de ocupación) y sin cambio de uso, las siguientes obras:

— Proyectos de decoración (dentro de las limitaciones que la propia Ley les impone).

— Modificaciones de distribución de aseos (con planos).

— Derribos de tabiquería interior con planos (que no supongan ampliación de superficie del local a vivienda).

— Colocación de mamparas (con planos).

— Instalación de rótulos, banderas, toldos, etc. vinculados al propio establecimiento.

— Construcción de marquesinas (con proyecto de técnico competente).

— Reparación de elementos estructurales (con proyecto de técnico competente).

— Sustituciones de cubierta, sin modificar estado anterior.

— Modificaciones de fachada; huecos, escaparates, balcones, repisas y otros elementos (con proyecto de técnico competente).

— Rejas de seguridad, persianas, etc.

— La colocación de rótulos, marquesinas, reparación de elementos estructurales de poca importancia, sustituciones de cubiertas, aperturas de pequeños huecos y balcones (requerirá sólo Dirección Técnica de técnico competente según los casos con planos).

— Cualquier actuación en cubiertas de altura superior a 6,00 m, requerirá Dirección Técnica.

B. Reparaciones y restituciones en general:

— De instalaciones de saneamiento, fontanería, electricidad, calefacción, etc.

— De solados, alicatados, falsos techos de escayola, pintura y revestimientos en general (con arquitecto técnico o aparejador sí necesita andamios en vía pública).

— De falso techo de escayola.

— De carpintería interior o exterior, incluyendo vidriería.

— De retejado de cubiertas (con arquitecto técnico o aparejador).

— De elementos deteriorados o alterados.

— De elementos de fábrica (no modificación de los elementos existentes).

C. Obras que afecten a áreas públicas o abiertas:

— Construcción de rebajes de acera, previo permiso de vado.

— Ocupación provisional de vía pública por contenedores, puestos ambulantes, etc.

— Construcciones provisionales en vía pública (stands, terrazas, quioscos, etc.).

— Pozos y fosas sépticas que no afecten a lugares públicos (con dirección de obras competentes en cada caso):

— Muros, vallas, cierres de solares edificabas, etc. (con dirección de técnico competente).

— Cierres de finca tipo vegetal a mallazo (que no precisen cesión de viales a que ya la tengan establecida).

— Grúas de obra (con los requisitos correspondientes).

— Instalación de vallas publicitarias u otro tipo de publicidad (con los requisitos correspondientes).

— Formación de jardines en parcelas abiertas, aceras, etc. (con dirección técnica, si hubiera lugar).

D. Obras tipo provisional en SUELO NO URBANIZABLE (con plano de emplazamiento y parcela):

— Casetas para aperos (con limitación de tamaño a 8,00 m^2).

— La instalación de hórreos, silos, etc., que no requieran instalaciones de saneamiento u otras, deben de ser presentadas con un informe de facultativo superior que avale y se responsabilice de las condiciones de seguridad y ornato, así como del cumplimiento de lo determinado al respecto en el presente PGOP.

— Tendejones abiertos, de elementos ligeros o desmontables (tamaño máximo de 4,0 × 5,0 m^2).

4. No necesitarán licencia de obras las pequeñas reposiciones y arreglos con materiales iguales a los existentes (material, color y funcionamiento) como retejos, sustitución de canalones, pintura interior, solados y alicatados, reposición de aparatos sanitarios, de cocina o calefacción (si no varían sus tomas y forma de funcionamiento).

Subsección C

LICENCIA DE ACTUACIONES

Artículo 49. LICENCIA DE ACTUACIONES

1. Se entiende por actuación aquellas construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, vuelo o subsuelo, que no estén incluidas entre los actos sometidos a licencia, o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Las actuaciones se clasifican en los siguientes grupos:

— A. OBRAS CIVILES SINGULARES, entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de PROYECTOS DE URBANIZACIÓN o de edificación.

— B. ACTUACIONES ESTABLES, que son aquellas que su instalación ha de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, las actuaciones siguientes: — Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

— La urbanización de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

— Los cerramientos exteriores de terrenos.

— Implantación fija de construcciones prefabricadas o desmontables y similares.

— Instalaciones ligeras como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

— Soportes publicitarios exteriores.

— C. ACTUACIONES PROVISIONALES, entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o con carácter provisional —artículo 106 del TR 2004 PA– y particularmente, las siguientes:

— Vallados de obras y solares.

— Sondeos de terrenos.

— Apertura de zanjas y catas.

— Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.

— Ocupación de terrenos.

Artículo 50. CONDICIONES DE LOS PROYECTOS

Los proyectos a que se refiere esta sección se atendrán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trate. Como mínimo contendrán MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA, plano de emplazamiento, croquis suficientes de instalaciones y presupuesto.

Sección IV
LICENCIA DE USO

Artículo 51. LICENCIA DE APERTURA

1. Requerirán de licencia de apertura la nueva implantación, ampliación o modificación de cualquier actividad o instalación, así como su cambio de titularidad.

2. La concesión de licencia de apertura estará sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en este PGOP y su planeamiento de desarrollo, así como de la reglamentación técnica que sea de aplicación.

3. Se podrán conceder 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 caso, la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia, debiendo de notificarse según el procedimiento señalado.

4. La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de sus características técnicas, de su factor de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de apertura.

5. Los proyectos a que se refiere este artículo estarán redactados por facultativo competente y se atendrán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica. En su caso, satisfarán las condiciones contenidas en el REGLAMENTO DE ACTIVIDADES MOLESTAS, NOCIVAS, INSALUBRES Y PELIGROSAS (en adelante, RAMINP), en el REGLAMENTO DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS y en la legislación sectorial que le sea de aplicación. Contendrán, como mínimo, MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA, Planos y Presupuesto.

Artículo 52. LICENCIA DE OCUPACIÓN

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las condiciones de la licencia que autoriza las obras o usos y de que se encuentran debidamente terminadas y aptas según las condiciones de su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de ocupación:

— La primera utilización de las edificaciones fruto de OBRAS DE NUEVA PLANTA y OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN total, y la de aquellos locales que resulten de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en su configuración, alteración de los usos a los que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

— La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

— La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. La concesión de licencia de ocupación requerirá la acreditación o cumplimiento de los siguientes requisitos:

— Certificación Final de Obras, cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

— Cédula de habitabilidad, u otro instrumento calificador que proceda, en edificios destinados al USO RESIDENCIAL.

— Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones por otras Administraciones Públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

— Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

— Documentación de las compañías suministradoras de agua, gas, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

— Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

— Liquidación y abono de los tributos 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. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar las obras o usos que resultaron contrarias al planeamiento, y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia.

5. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuera preceptiva constituye una infracción urbanística que será grave si el uso resultara ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieron la ulterior legalización; y ello sin perjuicio, de que se puedan acordar las órdenes precisas para el restablecimiento del orden urbanístico, incluida la clausura de la instalación o edificios afectados, de acuerdo al procedimiento previsto en la legislación urbanística.

Artículo 53. CONDICIONES DE LOS PROYECTOS

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atendrán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica. En su caso, satisfarán las especificaciones contenidas en el REGLAMENTO DE ACTIVIDADES MOLESTAS, NOCIVAS, INSALUBRES Y PELIGROSAS, en el REGLAMENTO DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS y en la legislación sectorial que le sea de aplicación. Contendrán, como mínimo, una MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA, Planos y un Presupuesto.

Título II

NORMAS GENERALES

Capítulo I
RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO Y DE LOS USOS

Sección I

DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO

Artículo 54. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

1. La clasificación del suelo constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión de todos los terrenos.

2. En esta PGOP se clasifica el suelo de todo el término municipal de Piloña en las siguientes clases de suelo (artículo 112 del TR 2004 PA):

A. SUELO URBANO. Comprende los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica áreas urbanas ya transformadas por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar comprendidos en áreas consolidados por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie (artículo 113 del TR 2004 PA). Todos las terrenos que cumplen estas condiciones se encuentren delimitados en los PLANOS DE ORDENACIÓN. En este documento se clasifican como SUELO URBANO terrenos en los siguientes núcleos de población:

— Infiesto.

— Sevares.

— Villamayor.

B. SUELO NO URBANIZABLE. Constituido polos terrenos que este PGOP considera necesario preservar o establecer en ellos un régimen de protección por ser incompatibles con su transformación urbanística. Esta protección deriva de la existencia de valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales; de la concurrencia de riesgos naturales; o de la sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público (artículo 115 del TR 2004 PA). Comprende las siguientes categorías (artículo 122 del TR 2004 PA):

— SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN, integrado por aquellos espacios cuyos excepcionales valores de cualquier genero les hagan merecedores de un alto grado de protección.

— SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS, compuesto por aquellos terrenos que deban quedar preservados del desarrollo urbanístico y sometidos a un régimen específico de protección, en consideración a sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, por la existencia de riesgos naturales debidamente acreditados, singularidades agrícolas, forestales o ganaderas, o para la preservación del peculiar sistema de poblamiento del territorio asturiano, así como en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Se clasificarán también como SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS los terrenos situados alrededor de los NÚCLEOS RURALES cuya preservación del proceso urbanizador sea conveniente para el mantenimiento del propio núcleo y de sus valores paisajísticos y tradicionales, sin necesidad de que dichos terrenos sean objeto, en el momento en que se aprueba su ordenación, de un uso agrícola, forestal o ganadero.

— SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS, comprensivo de los terrenos que resultan afectados por la localización de infraestructuras básicas o de transporte.

— NÚCLEO RURAL, como categoría de suelo no urbanizable objeto de ocupación residencial.

C. SUELO URBANIZABLE. Son los terrenos que en este PGOP no se clasifican como SUELO URBANO ni como SUELO NO URBANIZABLE, y que podrán ser objeto de transformación urbanística en los términos establecidos en la legislación urbanística (artículo 116 del TR 2004 PA) y en este planeamiento. Hay dos tipos:

— SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES (SECTORIZADO), susceptible de transformación mediante la tramitación del correspondiente PLAN PARCIAL.

— SUELO URBANIZABLE NO INCLUIDO EN NINGÚN SECTOR (NO SECTORIZADO), cuya transformación se halla sujeta a la previa concurrencia de las circunstancias establecidas en este PGOP.

3. En este PGOP no se delimitan SECTORES DE URBANIZACIÓN PRIORITARIA, al entender que las necesidades de vivienda, suelo industrial y equipamientos comunitarios están suficientemente cubiertas.

4. El SUELO URBANIZABLE se convertirá en SUELO URBANO mediante la ejecución del planeamiento que le corresponda, según los procedimientos establecidos en la legislación urbanística.

Artículo 55. CALIFICACIÓN DEL SUELO

1. La calificación del suelo determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de SUELO URBANO no sujetas a la aprobación de instrumentos de planeamiento de desarrollo.

2. En dichas zonas, los particulares, dentro de los límites y con cumplimiento de los deberes establecidos legal o reglamentariamente y, en especial, en el presente PGOP, llevarán a cabo en ejercicio de sus facultades dominicales, la urbanización y edificación, salvo que razones de interés general demanden una actuación pública.

Artículo 56. ORDEN DE DESARROLLO

1. La ejecución de este PGOP se atendrá a los plazos aquí previstos y a los plazos contenidos en las figuras de planeamiento que lo desarrollen. Estarán obligados a respetar dichos plazos tanto el Ayuntamiento como los particulares y la Administración Pública. En defecto de estos plazos, se entenderán de aplicación los previstos en la legislación urbanística.

2. El incumplimiento de los plazos previstos por parte de la iniciativa privada faculta al Ayuntamiento, previa audiencia y declaración formal del incumplimiento, para formular el planeamiento, modificar los ámbitos de actuación, cambiar los sistemas de actuación previstos y expropiar, en su caso, los terrenos.

3. El orden de prioridades podrá ser alterado por el Ayuntamiento, que podrá reducir los plazos de ejecución cuando el interés público aconseje el cambio del proceso urbanizador.

Artículo 57. AFECCIONES SECTORIALES

1. En el Concejo de Piloña son de aplicación legislaciones sectoriales que contienen determinaciones que afectan a los terrenos y a los usos que en ellos se puedan desarrollar. Estas determinaciones son de aplicación directa, con independencia de que se recojan o no en el planeamiento, y el único fin al reunirlas aquí es facilitar la posterior gestión urbanística, que de esta forma recopila en un único documento la totalidad de limitaciones a la implantación de usos en el territorio.

2. Las principales afecciones y determinaciones se derivan de la siguiente legislación:

— TEXTO REFUNDIDO DE LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

— DIRECTRICES REGIONALES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (Decreto 11/91, de 24 de enero, del Principado de Asturias); LEY 6/1990, DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, DE 20 DE DICIEMBRE, SOBRE EDIFICACIÓN Y USOS EN EL MEDIO RURAL de 20 de diciembre de 1990 y su modificación de 23 de abril de 2002; LEY 2/1991, DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, DE 11 DE MARZO, SOBRE RESERVA DE SUELO Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS PRIORITARIAS; LEY 3/1987, DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, DE 8 DE ABRIL, REGULADORA DE LA DISCIPLINA URBANÍSTICA.

— LEY DE CARRETERAS (Ley 25/88 de julio) y REGLAMENTO DE CARRETERAS (Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre); LEY DE ORDENACIÓN DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES (Ley 16/87 de 30 de julio) y su REGLAMENTO (R.D. 1211/1990, de 28 de septiembre); LEY DE ORDENACIÓN Y DEFENSA DE LAS CARRETERAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS (Ley 13/86, de 28 de noviembre).

— LEY 39/2003, DEL SECTOR FERROVIARIO, de 17 de noviembre de 2003 y R. D. 2387/2004, DE 30 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DEL SECTOR FERROVIARIO.

— TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS (RD Ley 1/01, de 20 de julio de 2001, del MMA), y REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (RD 849/86).

— LEY 41/2003, DE 21 DE NOVIEMBRE, DE MONTES y LEY 4/1989 DE ORDENACIÓN AGRARIA Y DESARROLLO RURAL DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS.

— LEY DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL (Ley 16/85 de 25 de junio) y LEY DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS DE PATRIMONIO CULTURAL (Ley 1/2001).

— LEY 54/1997, DE 27 NOVIEMBRE, DEL SECTOR ELÉCTRICO; LEY 10/66, DE 18 DE MARZO DE 1966, SOBRE EXPROPIACIÓN Y SERVIDUMBRE DE PASO PARA INSTALACIONES ELÉCTRICAS, REGLAMENTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA Y SANCIONES EN MATERIA DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS (Decreto de 20 de octubre de 1966) y REGLAMENTO DE LÍNEAS AÉREAS DE ALTA TENSIÓN, de 28 de noviembre de 1968 (Decreto 3151/1968).

— LEY 32/2003, DE 3 DE NOVIEMBRE, GENERAL DE TELECOMUNICACIONES.

— LEY 22/1973 DE MINAS.

4. Deberá de respetarse la siguiente legislación medioambiental y de protección de la naturaleza de carácter general:

— LEY DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES (Ley 4/89 de 27 de marzo) y LEY DE PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES (Ley 5/91 de 5 de abril del Principado de Asturias).

— REAL DECRETO LEGISLATIVO 1302/1986, DE 23 DE JUNIO, DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

— PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS (Decreto 38/94 de 19 de mayo).

— DIRECTIVA RELATIVA A LA CONSERVACIÓN DE LOS HÁBITATS NATURALES Y DE LA FAUNA Y FLORA SILVESTRE (DOCE L. 206, de 22 de julio de 1992).

— DIRECTIVA AVES, del Consejo 79/409/CE.

— R.D. 1997/1995, DE 7 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE ESTABLECEN MEDIDAS PARA CONTRIBUIR A GARANTIZAR LA BIODIVERSIDAD MEDIANTE LA CONSERVACIÓN DE LOS HÁBITATS NATURALES DE LA FAUNA Y FLORA SILVESTRES (BOE de 28 diciembre de 1995) y su modificación R.D. 1193/98 (BOE de 25 de junio 1998).

Además, con carácter particular en materia de conservación de especies, se deberá de respetar la siguiente:

A. FLORA PROTEGIDA:

— DECRETO 144/2001, DE 13 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN DE MANEJO DEL ALCORNOQUE (QUERCUS SUBER) (BOPA 18-1-2002).

— DECRETO 145/2001, DE 13 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN DE MANEJO DEL TEJO (TAXUS BACCATTA) (BOPA 18-1-2002).

— DECRETO 146/2001, DE 13 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN DE MANEJO DE LAS ENCINAS (QUERCUS ILEX L. Y Q. ROTUNDIFOLIA LAM.) (BOPA 18-1-2002).

— DECRETO 147/2001, DE 13 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN DE MANEJO DEL ACEBO (ILEX AQUÍFOLIUM) (BOPA 18-1-2002).

B. FAUNA PROTEGIDA:

— DECRETO 134/01, DE 29 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN DE MANEJO DEL PAIÑO COMÚN (HYDROBATES PELAGICUS) (BOPA 21-12-2001).

— DECRETO 135/01, DE 29 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN DE MANDO DEL ALIMOCHE COMÚN (NEOPHRON PERCNOPTERUS) (BOPA 21-12-2001).

— DECRETO 136/01, DE 29 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN DE MANEJO DEL CORMORÁN MOÑUDO (PHALACROCORAX ARISTOTELIS) (BOPA 21-12-2001).

— DECRETO 137/01, DE 29 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN DE CONSERVACIÓN DEL AGUILA REAL (AQUILA CHRYSAETOS) (BOPA 21-12-2001).

— DECRETO 9/2002, DE 24 DE ENERO, POR EL QUE SE REVISA EL PLAN DE RECUPERACIÓN DEL OSO PARDO (URSUS ARCTOS) EN EL PRINCIPADO DE ASTURIAS (BOPA 4-2-2002).

— DECRETO 101/2002, DE 25 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN DE CONSERVACIÓN DE LA RANA DE SAN ANTÓN (HYLA ARBOREA) EN EL PRINCIPADO DE ASTURIAS (BOPA 19-8-2002).

— DECRETO 102/2002, DE 25 DE JULIO, POR EL QUE E APRUEBA EL PLAN DE CONSERVACIÓN DE LA RANA VERDE (Rana perezi seoane) en el Principado de Asturias (BOPA 19-8-2002).

— DECRETO 103/2002, DE 25 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN DE CONSERVACIÓN DEL ZARAPITO REAL (NUMENIUS ARQUATA) EN EL PRINCIPADO DE ASTURIAS (BOPA 19-8-2002).

— DECRETO 104/2002, DE 25 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN DE CONSERVACIÓN DEL HÁBITAT DEL PICO MEDIANO (DENDROCOPUS MEDÍUS) EN EL PRINCIPADO DE ASTURIAS (BOPA 19-8-2002).

— DECRETO 149/2002, DE 28 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBE EL PLAN DE MANEJO DEL AZOR (ACCIPITER GENTILIS) EN EL PRINCIPADO DE ASTURIAS (BOPA 26-12-2002).

— DECRETO 150/2002. DE 28 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN DE MANEJO DEL HALCÓN PEREGRINO (FALCO PEREGRINUS) EN EL PRINCIPADO DE ASTURIAS (BOPA 26-12-2002).

— DECRETO 151/2002, DE 28 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN DE CONSERVACIÓN DEL HÁBITAT DEL MURCIÉLAGO RATONERO GRANDE (MYOTIS MYOTIS) Y DEL MURCIÉLAGO RATONERO MEDIO. (MYOTIS BLYTHII) EN EL PRINCIPADO DE ASTURIAS (BOPA 26-12-2002).

— DECRETO 155/2002, DE 5 DE DICIEMBRE POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN DE GESTIÓN DEL LOBO EN EL PRINCIPADO DE ASTURIAS (BOPA 30-12-2002).

— DECRETO 36/2003, DE 14 DE MAYO, POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN DE CONSERVACIÓN DEL HÁBITAT DEL UROGALLO (TETRAO UROGALLUS) EN EL PRINCIPADO DE ASTURIAS (BOPA 30-5-2003).

5. En este PGOP dichas afecciones se recogen en distintos apartados dependiendo de la naturaleza de la afección: así, las servidumbres de las carreteras y ferrocarriles se representan gráficamente en los PLANOS DE ORDENACIÓN y se recogen en la parte normativa; las afecciones que afectan a la protección del patrimonio se articulan el CATÁLOGO URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN.

Sección II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

Artículo 58. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

El SUELO URBANO, a efectos de régimen urbanístico del suelo, conforme el artículo 114 del TR 2004 PA, se divide en dos tipos:

— SUELO URBANO CONSOLIDADO. Son los terrenos que reúnan la condición de solar así como aquellos que, careciendo de alguno de sus requisitos o precisando completar la urbanización, puedan ser objeto de obtención de licencia.

— SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. Constituido por el resto de terrenos clasificados como SUELO URBANO y que a efectos de su consolidación se agruparán en POLÍGONOS O UNIDADES DE ACTUACIÓN. En particular, se incluirán en esta categoría los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior o obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como aquellos sobre los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente.

Artículo 59. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Los terrenos incluidos en áreas de SUELO URBANIZABLE estarán sometidos a los mecanismos previstos en la legislación vigente para su desarrollo, a saber: elaboración de un PLAN PARCIAL de acuerdo con

la Ficha de Ordenación que para cada una de las áreas se establece; cumplimiento de las obligaciones de reserva y urbanización de los terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamientos públicos, y cesión del aprovechamiento urbanístico de acuerdo con lo establecido en el artículo 139 y siguientes del TR 2004 PA.

Artículo 60. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

1. Tienen la condición de SUELO NO URBANIZABLE los espacios que, en razón de su valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la flora, fauna y del equilibrio ecológico, deben ser preservados de procesos de desarrollo urbano, con medidas de protección y control tendentes a evitar la pérdida de su valor, naturaleza y destino rural que actualmente los caracteriza.

2. Aquellos otros espacios que, sin reunir las anteriores características, no deben incluirse o considerarse como SUELO URBANO, formado, en este caso, por los núcleos existentes que reúnen características de tamaño, población, necesidades de servicios urbanísticos, etc., según se recogen en este PGOP.

3. 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.

4. Las facultades de utilización de uso urbanístico dentro de SUELO NO URBANIZABLE se ejercen dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en el Título Tercero, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser utilizado.

5. La aplicación de este PGOP sobre esta clase de suelo no conferirá derecho a los propietarios de los terrenos a exigir indemnización, aún cuando en las mismas se regule para algunas zonas la prohibición absoluta de construir (artículo 117 de la TR 2004 PA).

Sección III

ACTUACIONES SOBRE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Artículo 61. PARCELACIÓN URBANÍSTICA

1. Se entenderá por parcelación urbanística toda división simultánea de terrenos en dos o más lotes cuyo objeto sea la obtención de nuevas parcelas edificables de acuerdo con las determinaciones de este PGOP en cada clase y categoría de suelo.

2. En el SUELO NO URBANIZABLE quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, salvo en los NÚCLEOS RURALES en los términos previstos en este PGOP (artículo 125 del TR 2004 PA).

3. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas con objeto de originar una nueva ordenación con efectos urbanísticos. Se entenderá por reparcelación en UNIDAD DE ACTUACIÓN la agrupación de fincas comprendidas en ella para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

Artículo 62. SEGREGACIONES

1. La división o segregación de una finca rústica sólo será válida cuando no de lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo (en el Concejo de Piloña es de 6.000 m^2), salvo lo determinado en procesos de concentración parcelaria, tal como se establece en el Anexo I del DECRETO 84/92, DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, POR EL QUE SE DETERMINA LA UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO AGRÍCOLA Y FORESTAL.

2. Se admitirá, siempre que no aumente el número total de fincas inferiores a la mínima fijada, la segregación en beneficio de colindante, de conformidad con el artículo 44.1 de la LEY DE REFORMA Y DESARROLLO AGRARIO DE 12 DE ENERO DE 1973.

3. Cualquier división o segregación que no responda al apartado anterior sólo tendrá efectos privados, considerándose a todos los efectos públicos y en concreto para fines urbanísticos, como propiedad compartida de una sola finca (la original) indivisa. Las divisiones causadas por herencia o disolución de comunidad se sujetarán a las mismas condiciones anteriores.

Artículo 63. PARCELAS INDIVISIBLES

1. Serán indivisibles las parcelas que estén en los supuestos establecidos en la legislación urbanística. La posible inscripción en el REGISTRO DE LA PROPIEDAD de divisiones en contra de lo dispuesto carecerá de validez a efectos urbanísticos y será considerada como propiedad compartida, pero única.

2. Al conceder la licencia de parcelación se cuidará que las parcelas no tengan diferentes proporciones de aprovechamiento, salvo que los solicitantes renuncien expresamente a cualquier solicitud posterior de reparto para igualar los aprovechamientos; esta renuncia será condición expresa.

Sección IV

DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Artículo 64. FACULTADES URBANÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

1. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por este PGOP con arreglo a la clasificación urbanística de los predios (artículo 117 del TR 2004 PA).

2. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en este PGOP no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes (artículo 117 del TR 2004 PA). Los afectados tendrán, no obstante, derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento en los términos previstos en la normativa urbanística (artículo 117 del TR 2004 PA).

3. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en este PGOP, en el planeamiento de desarrollo o de la legislación urbanística (artículo 229 del TR 2004 PA).

Artículo 65. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

1. Los propietarios de SUELO URBANO tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca la legislación urbanística, este PGOP o planeamiento de desarrollo (artículo 118 de la TR 2004 PA).

2. Los propietarios de terrenos en SUELO URBANO CONSOLIDADO deberán solicitar la licencia de edificación en el plazo que señale este PGOP (o, en su defecto, la normativa urbanística), completar, en su caso, la urbanización, y edificar los terrenos en las condiciones y plazo establecidas en la licencia (artículo 118 del TR 2004 PA).

3. Los propietarios de terrenos de SUELO URBANO NO CONSOLIDADO deberán asumir los siguientes deberes (artículo 119 del TR 2004 PA):

— Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en que sus terrenos resulten incluidos.

— Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los SISTEMAS GENERALES que este PGOP o planeamiento de desarrollo incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.

— Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento medio del correspondiente ámbito.

— Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

— Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

— Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca este PGOP o planeamiento de desarrollo.

Artículo 66. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE

1. Los propietarios de suelo clasificado como SUELO URBANIZABLE tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. Además, tendrán derecho a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística (artículo 139.1 del TR 2004 PA).

2. 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 ni por este PGOP, que habrán de cesar, y en todo caso, ser demolidos sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. 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 (artículo 139.2 del TR 2004 PA).

3. En el SUELO URBANIZABLE NO PRIORITARIO podrán autorizarse, antes de la aprobación del PLAN PARCIAL, los usos previstos para el SUELO NO URBANIZABLE. En particular, el planeamiento podrá autorizar la construcción de edificación aislada destinada a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, siempre que se cumplan los requisitos exigidos por el planeamiento acerca de la parcela mínima y la disponibilidad de servicios. Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las normas que este PGOP establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las áreas urbanas. El otorgamiento de la licencia requerirá informe favorable de la CUOTA. Estas construcciones no podrán ser autorizadas en aquellas áreas del SUELO URBANIZABLE NO PRIORITARIO que el planeamiento reserve por considerarlas necesarias para la expansión urbana.

Artículo 67. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE EN TRANSFORMACIÓN

1. Una vez aprobado el PLAN PARCIAL, la transformación del suelo clasificado como SUELO URBANIZABLE comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes (artículo 140 del TR 2004 PA):

— Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que los terrenos resulten incluidos.

— Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los SISTEMAS GENERALES que este PGOP incluya o adscriba al ámbito correspondiente.

— 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, de conformidad con los requisitos y condiciones establecidas en este PGOP.

— Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del SECTOR o ámbito correspondiente.

— Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución del mismo.

— Costear o ejecutar la urbanización del SECTOR o ámbito correspondiente.

— Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca este PGOP o planeamiento de desarrollo.

2. La transformación de SUELO URBANIZABLE comportará para los propietarios del mismo el deber de ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del SECTOR o ámbito correspondiente. La Administración urbanística actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en los que se localice ese aprovechamiento, costes que deberán ser asumidos por los propietarios. El propietario podrá adquirir, mediante convenio, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración, en los términos previstos en el artículo 119 del TR 2004 PA.

Artículo 68. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO NO URBANIZABLE

1. Los propietarios de SUELO NO URBANIZABLE tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos, debiendo destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que establezcan las leyes y este PGOP.

2. En el SUELO NO URBANIZABLE quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamiento de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza (artículo 125 del TR 2004 PA). Las segregaciones o divisiones de fincas que carezcan de fines edificatorios y resulten autorizadas por la legislación civil, agraria, o de la actividad económica que venga desarrollándose en el terreno, no tendrá la consideración de parcelación urbanística y no requerirán licencia urbanística.

Artículo 69. CESIONES OBLIGATORIAS

1. Los propietarios de suelo afectados por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la legislación urbanística vigente para cada uno de las clases y categorías de suelo en los términos que resulten de este PGOP y de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

2. Las cesiones obligatorias y gratuitas en SUELO URBANO se harán en favor del Municipio y serán las siguientes (artículo 119 del TR 2004 PA):

— Todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

— El suelo necesario para la ejecución de los SISTEMAS GENERALES que en este PGOP se incluyan en dicho ámbito.

— El suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del correspondiente ámbito.

3. En SUELO URBANIZABLE las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del Municipio o, en su caso, de la entidad urbanística actuante, y serán las siguientes:

— La superficie total de los viales y dotaciones públicas y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos.

— En los SECTORES que en virtud de lo establecido en este PGOP tengan un aprovechamiento superior al aprovechamiento tipo establecido para el SUELO URBANIZABLE, además de las cesiones del apartado anterior, la superficie del suelo edificable sobre la que se sitúa la diferencia entre ambos aprovechamientos.

Artículo 70. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

1. Los aprovechamientos urbanísticos que corresponden a los propietarios de los terrenos, previo el cumplimiento de los deberes legales establecidos, son los siguientes:

— En SUELO URBANIZABLE, el 90% del aprovechamiento medio del sector.

— En SUELO URBANO INCLUIDO EN UNIDAD DE ACTUACIÓN el 90% del aprovechamiento medio resultante en dicha UNIDAD DE ACTUACIÓN.

— En SUELO URBANO NO INCLUIDO EN UNIDAD DE ACTUACIÓN el permitido por este PGOP.

2. La asignación de aprovechamientos se hará del siguiente modo:

— En SUELO URBANO NO INCLUIDO EN UNA UNIDAD DE ACTUACIÓN se hace mediante reglas generales escritas —referidas siempre a parcelas netas— y representación gráfica (PLANOS DE

ORDENACIÓN). Esta asignación podrá resultar desigual para las diferentes parcelas sin que ello sea causa de reparcelación, ya que en SUELO URBANO no se establece derecho a reparto de aprovechamientos entre las diferentes parcelas.

— En SUELO URBANO INCLUIDO EN UNIDAD DE ACTUACIÓN la asignación de aprovechamiento se refiere a las parcelas brutas, superficie original previa a las cesiones derivadas del planeamiento que se ejecute.

La representación gráfica de la ordenación tiene por objeto señalar la pertenencia de las parcelas (o de sus diferentes partes) a un área concreta de la calificación del suelo, pero no tiene el valor de asignación de diferente aprovechamiento; éste se concretará de la siguiente forma:

— Los PLANOS DE ORDENACIÓN determinan la pertenencia de los terrenos a una determinada calificación del suelo.

— Los PLANOS DE GESTIÓN o Fichas de Gestión determinan la pertenencia de los terrenos a cada UNIDAD DE ACTUACIÓN, con distintas proporciones de terrenos de cesión obligatoria.

— Las ORDENANZAS DE ZONA atribuyen unos aprovechamientos a las parcelas resultantes de la ordenación.

— La asignación de aprovechamiento es uniforme para todos los terrenos situados en la misma UNIDAD DE ACTUACIÓN, y se obtiene repartiendo el aprovechamiento total correspondiente a las parcelas netas entre la superficie total bruta situada en la unidad.

— No se establece expresamente derecho a reparto de aprovechamiento entre diferentes UNIDADES DE ACTUACIÓN .

Artículo 71. PLAZOS DE EDIFICACIÓN

1. La asignación de aprovechamientos tiene el carácter expreso de sujeta a plazo, de acuerdo al artículo 118, 119 y 204 del TR 2004 PA.

2. El plazo para la conversión de parcelas de SUELO URBANO en solares será el fijado en la vigente legislación urbanística.

3. El Ayuntamiento podrá, mediante acuerdo expreso, prorrogar los plazos de edificación de los solares si así lo aconsejan las circunstancias económicas generales o las específicas del sector de la construcción.

Artículo 72. COSTES DE URBANIZACIÓN

1. En los gastos de urbanización que deben ser sufragados por los propietarios afectados se incluyen los siguientes aspectos (artículo 58 del RGU):

— El coste de las obras de vialidad (incluyendo las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban de construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios), saneamiento (que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la UNIDAD DE ACTUACIÓN), suministro de agua (incluyendo las obras de captación, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios) y suministro de energía eléctrica (incluidas conducción y distribución), alumbrado público, arbolado y jardinería en parques, jardines y vías públicas, que estén previstas en este PGOP y en los PROYECTOS DE URBANIZACIÓN y sean de interés para la UNIDAD DE ACTUACIÓN.

— Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de lo dispuesto en este PGOP.

— El coste de los ESTUDIOS DE DETALLE, PLANES PARCIALES y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN y gastos originados por los procedimientos de compensación o reparcelación.

2. El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificabas en la proporción que se estime suficiente pare compensarlos. Estos terrenos integrarán el Patrimonio Municipal de Suelo.

3. En UNIDADES DE ACTUACIÓN a desarrollar por el sistema de compensación, se redactará el PROYECTO DE URBANIZACIÓN por encargo del Ayuntamiento o de la Junta de Compensación, correspondiendo su pago en todo caso, a esta última. No obstante, el Ayuntamiento podrá ejecutar la Urbanización si se establece un convenio entre las partes, siendo a cargo de la Junta de Compensación el importe total de las obras.

4. En UNIDADES DE ACTUACIÓN a desarrollar por el sistema de cooperación, los propietarios aportan en suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los primeras. Los gastos de la urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

5. Los gastos de urbanización correspondientes a PROYECTOS DE REPARCELACIÓN en NÚCLEO RURAL correrán a cargo de los propietarios de los terrenos, en proporción a su superficie.

Sección V

DEBERES GENERALES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

Artículo 73. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a aquellos usos que resulten compatibles con este PGOP, y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos (artículo 142 del TR 2004 PA).

2. Quedarán igualmente sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, de protección de los patrimonios arquitectónico y arqueológico, y de las normas sobre rehabilitación urbana.

3. Cuanto se establece en la presente Sección respecto de los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación locaticia y, particularmente, de la LEY 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, en adelante LAU).

Artículo 74. CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN

1. Se entenderán incluidos en el deber de conservación los siguientes aspectos:

— A. 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 por cuenta de los propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

Las urbanizaciones de propiedad municipal, cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a entidades urbanísticas de conservación, se equipararán a las de iniciativa particular. En tanto la urbanización no sea recibida provisionalmente por el Ayuntamiento la conservación, mantenimiento y puesta en funcionamiento de las instalaciones y servicios será de cuenta y con cargo a la entidad promotora.

— B. Construcciones. Contempla dos situaciones:

— El mantenimiento de las condiciones particulares que les sean propias en orden a la seguridad, salubridad y ornato públicos, incluyendo aquellas obras necesarias para garantizar 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.

— Las obras que —sin exceder en su coste de ejecución del 50% del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación. Si no se trata de un edificio sino de otra clase de construcción, dicho límite se cifrará, en todo caso, en la mitad del coste de erigir o implantar una nueva construcción de iguales dimensiones, en condiciones de uso efectivo para el destino que le sea propio (artículo 143 del TR 2004 PA)— repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones originales de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de las condiciones básicas de uso, e igualmente, aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas definidas en este PGOP.

— C. Carteles, vallas publicitarias e instalaciones provisionales de cualquier naturaleza. Deberán mantenerse en condiciones de seguridad y ornato semejantes a las construcciones.

2. El deber de conservación se extiende a:

— A. CONDICIONES DE SEGURIDAD. Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancos al paso de agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos estructurales deberán conservarse de modo que cumplan su misión resistente, defendiéndolas de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que lesionen las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimientos de fachadas, cerramientos y cobertura, de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

— B. CONDICIONES DE SALUBRIDAD. Deberá 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 destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como los espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. También conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

— C. CONDICIONES DE ORNATO. Se desarrollan en el artículo siguiente.

Artículo 75. CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN EN ASPECTOS DE ORNATO

1. Obras de carácter ordinario. Comprenderán las obras que se encuentren incluidas en los límites del deber de conservación que corresponde a la propiedad (artículo 143 del TR 2004 PA). Se considerarán específicamente en fachadas a espacios públicos, medianeras, fachadas a patios, portales y escaleras, contengan o no elementos de interés y se trate o no de edificios catalogados, como obras de carácter ordinario:

— Revocos enfoscados y pinturas en paramentos verticales.

— Obras de conservación, reparación y otros tratamientos particulares de adecuación de elementos arquitectónicos o decorativos, como cornisas, cerrajería, molduras, carpintería exterior y puertas de acceso.

— Obras de conservación, reparación y otros tratamientos particulares de adecuación de locales comerciales, siempre que estuvieran adaptados básicamente a las características y composición arquitectónica del edificio; y las referentes a portales y escaleras, aún cuando se trate de elementos catalogados.

— Eliminación de elementos disonantes, en locales comerciales o plantas altas, cuando son condicionamiento de las OBRAS DE REFORMA.

2. Obras de carácter extraordinario. Incluirán las obras cuya ejecución exceda de los límites del deber de conservación y que afecten a elementos arquitectónicos o decorativos catalogados. Se considerarán específicamente en fachadas a espacios públicos, medianeras, fachadas a patios, portales o escaleras que contengan elementos de interés, como obras de carácter extraordinario:

— Revocos de características especiales u otros tratamientos de acabados especiales en paramentos verticales.

— OBRAS DE RESTAURACIÓN o reposición de elementos decorativos originarios del edificio, desaparecidos o irrecuperables por su grado de deterioro.

— Obras de restitución de la composición originaria de fachadas motivadas, bien por órdenes de ejecución tendentes a recuperar la apariencia de partes o elementos individuales, bien por estar incluidas en proyectos de obras que a juicio del ayuntamiento tengan carácter de rehabilitación.

— En edificios catalogados, las obras encaminadas a la restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos en espacios interiores de la edificación distintos de los portales y escaleras.

3. El Ayuntamiento, con medios propios o canalizando ayudas de otras Administraciones, sufragará la diferencia de coste entre las obras de carácter extraordinario y las que serían de carácter ordinario para los mismos elementos o edificio.

4. Las obras incluidas en el deber de conservación del ornato estarán sujetas a licencia, pero exentas del pago de tasas.

Artículo 76. CONTENIDO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y DESTINO PROVISIONAL DE LOS SOLARES

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

— Vallado. Todo solar deberá cerrado mediante una valla de las determinadas en este PGOP.

— Tratamiento de la superficie. Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

— Limpieza y salubridad. El solar deberá estar permanentemente limpio. Desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea a cultivada. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

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

— De descanso y estancia de personas.

— De recreo para la infancia.

— De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

3. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario, para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

4. El propietario podrá concertar con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en el primer párrafo de este artículo. Al efecto de los usos de recreo y expansión así señalados, se podrán situar quioscos de bebida, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar. 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.

6. Transcurridos los plazos fijados para el cumplimiento del deber de edificar sin que se haya solicitado la oportuna licencia para las obras necesarias, el Ayuntamiento podrá, previa comunicación al propietario, ocupar provisionalmente el solar a fin de destinarlo a los usos públicos de recreo y expansión señalados en el párrafo segundo del artículo anterior.

Artículo 77. EXIGENCIA DEL DEBER DE CONSERVAR. ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN

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

2. Mediante las Ordenes 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 y a asegurar la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

3. El incumplimiento de las Ordenes 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. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

4. El incumplimiento de las Ordenes 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 por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado a precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

Artículo 78. PROCEDIMIENTO PARA EXIGIR EL DEBER DE CONSERVACIÓN

1. El procedimiento para exigir el deber de conservación podrá iniciarse de oficio o a instancias de cualquier persona que tuviese conocimiento de su incumplimiento (artículo 4 quáter de la LDUPA). El alcance del deber de conservación —en los aspectos de aspectos de seguridad, salubridad, y ornato— será el determinado en estas NORMAS URBANÍSTICAS.

2. Formulada la denuncia de incumplimiento del deber de conservación, los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe, que constará de las siguientes partes:

— Descripción de los daños denunciados y cuántos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las posibles causas de los mismos.

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

— Determinación del carácter de urgencia de la ejecución de las obras, si así lo estiman, y sino, del plazo para su comienzo.

3. Emitido el informe técnico, el Alcalde, si lo considera pertinente, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en dicho informe, concediéndole un plazo máximo de 10 días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en casos de urgencia y peligro.

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, con apercibimiento de que, transcurridos los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado se ejecutará a su costa por los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES o empresa a la que se adjudique, en ejercicio de la acción sustitutoria y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 96 y 98 de la LPA.

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 la LAU.

Artículo 79. EJECUCIÓN SUSTITUTORIA

1. Notificado a los interesados el decreto a que hace referencia al artículo anterior, con expresión de los recursos pertinentes, y comprobado su incumplimiento, los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES emitirán un nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas.

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

3. A la vista del informe, el Alcalde decretará la puesta en práctica de la ejecución sustitutoria. En caso de urgencia se procederá a la adopción de medidas inmediatas, apeos y protecciones, que garanticen la estabilidad provisional del inmueble, o de sus partes en mal estado.

4. Simultáneamente, y como medida de cautela, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza el artículo 98 de la LPA, que se considerara efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

5. Este decreto se notificará al interesado señalando los recursos que procedan e indicación del lugar y plazo de ingreso en período voluntario, con la advertencia de que transcurrido dicho plazo sin haberlo efectuado, se actuará por vía de apremio (artículo 96 de la LPA).

6. Se procederá asimismo a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 252 del TR 2004 PA.

Artículo 80. ÓRDENES DE EJECUCIÓN PARA LA CONSERVACIÓN POR MOTIVOS DE INTERÉS ESTÉTICO O TURÍSTICO

1. El Ayuntamiento, por motivos de interés estético o turístico, al amparo del artículo 246 del TRLS, —y aún cuando no se deriven del presente PGOP ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo–, podrá ordenar la ejecución de OBRAS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO Y OBRAS DE REFORMA en los casos siguientes:

— Fachadas visibles desde la 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 resultar medianerías al descubierto.

— Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso de fachadas visibles podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, u ornato e higiene.

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

Artículo 81. SUPUESTOS DE RIESGO INMINENTE

1. Si existiera peligro inminente se procederá conforme a la necesidad que el caso exigiera, a cuyo efecto la Alcaldía-Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no cumpliese lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución sustitutoria.

2. En casos de urgencia, debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán por la propiedad en el plazo señalado designando el 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, cuya dirección se llevará por el técnico designado por la propiedad; o por el Ayuntamiento, si la ejecución fuese sustitutoria.

Artículo 82. CENSO DE EDIFICIOS CON DEFICIENCIAS DE CONSERVACIÓN

1. El Ayuntamiento elaborará, con carácter preventivo, un Censo de edificios con deficiencias de conservación y mantendrá un seguimiento de su estado con el fin de ordenar la realización de las obras correspondientes antes de que el deterioro dé lugar a que se alcance el estado ruinoso.

2. El Censo de edificios con deficiencias de conservación se iniciará de oficio, realizando los estudios y fichas correspondientes, primero, a los edificios que se consideren en mal estado —mediante una inspección ocular general— y a continuación a los que se encuentren en estado regular. Todos los edificios incluidos en el CATÁLOGO URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN deberán ser inspeccionados, y reseñado su estado de conservación.

3. El Ayuntamiento podrá imponer a los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como, en cualquier caso, de antigüedad superior a treinta y cinco años la obligación de presentar cada cinco años un informe sobre el estado de los mismos, suscrito por técnico competente (artículo 143.1 del TR 2004 PA).

Artículo 83. REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS, COLABORACIÓN MUNICIPAL Y RÉGIMEN DE CONTRIBUCIONES

1. Cuando el Ayuntamiento ordene o imponga al propietario la ejecución de OBRAS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO o OBRAS DE REHABILITACIÓN que excedan del límite legal del deber de conservar, éste podrá exigir al mismo que sufrague, en lo que respecta al exceso, el coste de las obras impuestas (artículo 143 del TR 2004 PA).

2. El Ayuntamiento podrá bonificar las tasas por expedición de licencias de obras que tengan por objeto la conservación o rehabilitación de edificaciones deterioradas (artículo 144 del TR 2004 PA).

Sección VI

RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y USOS CON DECLARACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 84. DECLARACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

1. La declaración de fuera de ordenación (artículo 107 del TR 2004 PA) no se aplicará a los edificios e instalaciones construidos con anterioridad a la aprobación de este PGOP, salvo si comprometen la ejecución del planeamiento.

2. Serán causas que motiven la declaración de fuera de ordenación:

— Ocupar suelo calificado como viario, DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO, ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO, o como cualquier otro Sistema General o Sistema Local, salvo que este PGOP o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de lo existente, en todo a en parte, con la nueva ordenación.

— Encontrarse situados en áreas de SUELO URBANO sujetas a reforma interior, salvo que de este PGOP se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los PLANES PARCIALES o PLANES ESPECIALES correspondientes.

— Estar destinados a usos que resulten incompatibles, según este PGOP, con los de las dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por este PGOP o sus instrumentos de desarrollo.

— Albergar o constituir usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por el presente PGOP, por las ORDENANZAS MUNICIPALES específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

— Que lo determinen expresamente este PGOP.

3. No será motivo de declaración de fuera de ordenación no ajustarse a las determinaciones establecidas para las OBRAS DE NUEVA PLANTA, relativas a alturas totales e interiores, a condiciones higiénicas, a retranqueos a linderos, a aprovechamiento edificable al cumplimiento de las Condiciones Generales Higiénicas o a cualquier otra cuyo objeto sea la regulación de nuevas construcciones.

4. En la declaración de fuera de ordenación quedará prevista la gestión y programación necesarias para la desaparición del elemento de que se trate, evaluando las consecuencias de tal desaparición. En este PGOP se representan gráficamente tales declaraciones de fuera de ordenación.

5. La declaración de fuera de ordenación, en relación con los usos, podrá ser de carácter general o particularizada a unas instalaciones concretas. Deberá diferenciarse el que un uso no pueda autorizarse en instalaciones nuevas y que el mismo quede declarado de fuera de ordenación, ya que esta declaración deberá ser expresa y contener plazos razonables que permitan el cese, desaparición, o traslado de la actividad.

6. La declaración de fuera de ordenación no será de aplicación a los inmuebles incluidos en el CATÁLOGO URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN de este PGOP o en los instrumentos de desarrollo, salvo causas debida y expresamente justificadas.

Artículo 85. EFECTOS DE LA DECLARACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

1. La declaración de fuera de ordenación supondrá que no se podrán realizar OBRAS DE CONSOLIDACIÓN, aumento de volumen, modernización o incremento del valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, ornato y conservación del inmueble (artículo 107 del TR 2004 PA). Tendrán esta consideración las siguientes obras:

— Las OBRAS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO y las OBRAS DE REFORMA, exteriores y de carácter menor, que serán admisibles.

— Aquellas que se encaminen a eliminar las causas de la declaración de fuera de ordenación, cuando sean subsanables.

— Las OBRAS PARCIALES DE CONSOLIDACIÓN cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en un plazo de 15 años. Esta excepción no es aplicable a los usos declarados fuera de ordenación.

2. Cuando la disconformidad con este PGOP no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo y reconstruirlo con arreglo al mismo. En este supuesto, los arrendatarios tendrán el derecho de retorno en los términos dispuestos en la legislación aplicable.

Sección VII

ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 86. DECLARACIÓN LEGAL DE RUINA

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia de los propietarios y moradores, salvo inminente peligro que lo desaconsejase (artículo 4bis de la LDU PA).

2. El procedimiento de declaración de estado ruinoso de una edificación se desarrollará conforme a lo establecido en el artículo 234 y 235 del TR 2004 PA. La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio 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:

— Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora, se acordará la procedente respecto al desalojo de ocupantes.

— Declaración de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando la demolición de esa parte.

— Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas 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 declaración de estado ruinoso de un inmueble o de parte del mismo supone para el propietario la obligación de demoler, parcial o totalmente, la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

4. Ningún bien incluidos en el CATÁLOGO URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN DE PILOÑA —y los que estén en trámite de tal declaración— podrá ser declarados en estado ruinoso y deberá ser rehabilitado (artículo 234 del TR 2004 PA).

Artículo 87. DESALOJO DE LOS OCUPANTES

1. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que se proceda a la declaración de estado de ruina no impedirá, si existiera urgencia y peligro en la demora, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación con la seguridad del mismo.

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

Artículo 88. RESPONSABILIDADES

1. La declaración de estado ruinoso 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 negligencia en los deberes de su conservación que les corresponden.

2. Los límites al deber de conservación marcan el alcance de los costos que los propietarios de los inmuebles deben afrontar para conservar los edificios. La aportación económica de la Administración para hacer

frente a los costos que superen esos límites no implica, en modo alguno, que se desplacen a la Administración las responsabilidades inherentes a la propiedad y sus efectos sobre terceros (al deber de conservar sucede, en declaración de estado ruinoso, el deber de derribar, y siempre con las necesarias garantías de seguridad).

Artículo 89. SUPUESTOS DE DECLARACIÓN DE ESTADO RUINOSO

1. Procederá la declaración de estado ruinoso de un inmueble —artículo 234 del TR 2004 PA— en los siguientes supuestos:

— Cuando el coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructural exceda del límite del deber legal de conservación, y en todo caso cuando el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación sea superior al cincuenta por ciento del valor actual del edificio o construcción afectada, excluido el valor del terreno.

— Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales, con peligro cierto y constatado de derrumbe.

— Cuando se requiera la realización de obras de conservación que no puedan autorizarse en ningún caso por estar afectado el inmueble por una declaración de fuera de ordenación.

2. La simple disconformidad con este PGOP o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que así haya sido establecido expresamente.

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

Artículo 90. DAÑOS NO REPARABLES TÉCNICAMENTE

1. Tendrán la consideración de daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquellos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a 1/3 del total de los mismos.

2. Son elementos estructurales aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente reconocida. La determinación de la extensión a que se refiere el epígrafe 1 se hará por cuantificación de la importancia relativa de dichos elementos estructurales, de acuerdo a los módulos de la siguiente tabla.

Tabla 1. CUANTIFICACION RELATIVA DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES

A. Cimentación	Cimientos	3
B. Sustentación vertical	Muros de contención	2
	Pilares	3
	Muros de carga	2
C. Sustentación horizontal o lateral	Vigas	2
	Muros de entramado o atado o elementos de arriostramiento	2
D. Complementarios	Forjado (incluso pontones o viguetas)	1
	Estructura de cubierta	1
	Escaleras	1

3. El procedimiento para determinar la cuantía de la reparación será el siguiente:

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

— Se obtendrá el tanto por ciento que precise reconstrucción por la media ponderada de los porcentajes parciales de cada tipo de elemento, utilizando para la ponderación los módulos de la Tabla. Si alguno de los elementos no existe, su valor se acumula sobre los restantes de su mismo apartado, manteniéndose entre éstos la misma relación de proporción de sus propios módulos; de modo que, en todo caso, los apartados del párrafo 1, alcancen los valores conjuntos de 6 el A, 5 el B, 4 el C y 3 el D.

Y se contabilizarán todos los elementos existentes y todos los apartados citados aún cuando en alguno de ellos no existan deterioros. Expresando lo anterior como fórmula, seria:

$$\text{Porcentaje global} = \square\, m_i \times p_i/m_i$$

siendo m_i los módulos de cuantificación relativa y p_i los porcentajes de intervención, y ambos referidos a cada uno de los tipos de elementos separadamente.

— Se despreciarán, a estos efectos, los elementos estructurales no correspondientes al cuerpo principal de la edificación, como pérgolas, corredores adosados, fuera de los muros de sustentación, etc.

Artículo 91. OBRAS DE REPARACIÓN

1. Se consideran obras de reparación necesarias —a efectos de lo dispuesto en el artículo 4bis de la LDU PA— las que tienen por objeto reponer el edificio a las condiciones originales de seguridad y salubridad y, en general, las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

2. El coste de ejecución de las obras de reparación se determinará por aplicación de los precios unitarios que figuran en el CUADRO BÁSICO DE PRECIOS DE LA EDIFICACIÓN DE LA FUNDACIÓN PARA ESTUDIOS SOBRE LA CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS o, en su defecto, de los habituales en el mercado, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda elaborar unos propios.

3. La determinación del valor actual de la edificación se hará a partir de los valores catastrales, obtenido de acuerdo a lo dispuesto en la NORMA 12 DEL REAL DECRETO 1020/93 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS TÉCNICAS DE VALORACIÓN Y EL CUADRO MARCO DE VALORES DEL SUELO Y DE LAS CONSTRUCCIONES PARA DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA.

Si se hubiera determinado ya el valor catastral individual del edificio en la Ponencia de Valores del Concejo este será el valor que deba de utilizarse, debidamente actualizado.

4. Si el valor actual no estuviera determinado, el valor actual de la edificación se hará a partir de su valor de reposición, según la siguiente fórmula:

$$V_a = V_r - P_c$$

siendo, V_a Valor actual de la edificación.

V_r Valor de reposición, que cuantifica el valor del edificio en sus condiciones originales, pero valorado a precios actuales; se calculará añadiendo a los precios de ejecución material del mencionado Cuadro de Precios el beneficio industrial y la repercusión de honorarios profesionales, tasas, etc.

P_c Coste total de las obras de conservación del edificio que lo restituyan a su estado inicial, obtenido añadiendo al presupuesto total de las obras de reparación indicadas en el apartado 1, el resto de las obras de conservación, incluidas las de ornato.

Artículo 92. EXCLUSIÓN DE LOS BIENES INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO

1. Los bienes incluidos en el CATÁLOGO URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN, los declarados como MONUMENTO —y los que estén en trámite de tal declaración— no podrán ser declarados en estado ruinoso y los edificios deberán ser rehabilitados (artículo 4bis de la LDU PA).

2. Cuando la amenaza de una ruina física inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio catalogado, el Ayuntamiento podrá acordar el apuntalamiento y ordenar el desalojo o adoptar las medidas urgentes y necesarias para prevenir o evitar daños a las

personas o en los bienes públicos, sin que la adopción de estas medidas cautelares presupongan la declaración de estado ruinoso (artículo 4bis de la LDU PA).

3. Los propietarios podrán recabar para conservar los bienes catalogados la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarla en las condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los limites del deber de conservación.

Sección VIII

INTERVENCIÓN EN LA REGULACIÓN DEL MERCADO DEL SUELO

Artículo 93. FINES Y COMPETENCIA MUNICIPAL

1. El Ayuntamiento de Piloña interviene en la actividad urbanística con las siguientes finalidades:

— Procurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad, garantizando el cumplimiento de las obligaciones y cargas derivadas de la misma.

— Impedir la desigual atribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución de los mismos.

— Asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere su acción urbanística.

— Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de todos los elementos culturales y medioambientales.

— Proteger el paisaje natural, rural y urbano y el patrimonio cultural inmueble, en los términos que en cada caso venga definido en su legislación específica.

— Favorecer un desarrollo cohesionado y equilibrado de los núcleos urbanos y rurales con el objetivo final de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de todos los ciudadanos.

2. La Intervención municipal del uso del suelo se ejerce sobre los siguientes aspectos:

— Formulación del planeamiento urbanístico.

— Ejecución del planeamiento urbanístico. Se concreta en dos aspectos:

— Dirigir, realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización, reforma interior, edificación y rehabilitación urbana.

— Expropiar los terrenos y construcciones necesarios para efectuar las obras.

— Intervención en el ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación.

Comprende las siguientes facultades (artículo 5 del TR 2004 PA):

— Intervenir la parcelación.

— Intervenir la construcción y uso de las fincas.

— Prohibir los usos que no se ajusten a la ordenación urbanística.

— Facilitar a los propietarios el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas.

— Exigir a los propietarios que edifiquen y rehabiliten en plazos establecidos e imponer la enajenación cuando no se edificaren o rehabilitaren en el tiempo y forma previstos.

— Ceder terrenos edificables y derechos de superficie sobre los mismos.

— Intervención en la regulación del mercado de suelo. Confiere las siguientes facultades (artículo 5 del TR 2004 PA):

— Regular el mercado de terrenos como garantía de la subordinación de los mismos a los fines previstos en el planeamiento, delimitando áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

— Constituir y gestionar el Patrimonio Municipal de Suelo, y delimitando áreas de reserva de terrenos de posible adquisición preferente para constituir el Patrimonio Municipal de Suelo.

— Calificar terrenos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Artículo 94. PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

1. El Ayuntamiento de Piloña constituirá su Patrimonio Municipal del Suelo, con el objeto de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento (artículo 215 del TR 2004 PA).

2. Integrarán el Patrimonio Municipal del Suelo (artículo 216 del TR 2004 PA):

— Los terrenos que teniendo ya naturaleza patrimonial sean clasificados por este PGOP como SUELO URBANO o SUELO URBANIZABLE.

— Los terrenos u otros bienes obtenidos por cesiones y expropiaciones urbanísticas, ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, derecho de adquisición preferente y, en general, por la ejecución del planeamiento urbanístico o de los instrumentos de ordenación del territorio y disciplina urbanística, incluido siempre el aprovechamiento que exceda del que corresponda a los propietarios de SUELO URBANO y SUELO URBANIZABLE.

— Los terrenos adquiridos con la finalidad de incorporarlos a los propios patrimonios públicos de suelo.

— Los créditos que tengan como garantía hipotecaria los bienes incluidos en ellos.

— Los intereses o beneficios de sociedades o entidades en las que se aporten como capital público bienes de dichos patrimonios.

— Las transferencias y consignaciones presupuestarias cuyo fin sea la conservación, ampliación o gestión de los mismos.

— Los ingresos obtenidos como consecuencia de la gestión del propio patrimonio.

— Los ingresos obtenidos por la transferencia a particulares de aprovechamientos urbanísticos que correspondan a la Administración.

— Los ingresos obtenidos en concepto de sanciones urbanísticas.

3. Los patrimonios públicos de suelo patrimonio separado y vinculado a sus fines específicos y los bienes inmuebles incluidos en ellos se considerarán, a los solos efectos del régimen aplicable a los actos de disposición, como bienes patrimoniales.

4. Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial o a otros usos de interés social, de acuerdo con este PGOP.

5. Mientras no esté aprobada la ordenación detallada de los terrenos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo, así como cuando ésta atribuya una calificación urbanística incompatible con los fines señalados en el párrafo anterior, la enajenación de aquéllas podrá llevarse a cabo mediante concurso o subasta. En ambos casos, el precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real que tuviera ya atribuido el terreno.

Artículo 95. ÁREAS DE RESERVA DE TERRENOS DE POSIBLE ADQUISICIÓN

1. Este PGOP no señala ningún área de reserva de terrenos de posible adquisición para constituir el Patrimonio Municipal de Suelo. No obstante, el Ayuntamiento podrá solicitar tal delimitación al amparo de la legislación vigente (artículo 220 del TR 2004 PA).

2. La declaración como área de reserva de terrenos de posible adquisición conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

Capítulo II

EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

Artículo 96. FUNCIÓN LEGITIMADORA DEL PLANEAMIENTO

1. La ejecución de este PGOP —y del planeamiento que lo desarrolle— requerirá la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

2. En SUELO URBANO será suficiente la aprobación de este PGOP, salvo que se posponga la ordenación al desarrollo de otro instrumento de planeamiento (PLAN ESPECIAL o ESTUDIO DE DETALLE).

3. En SUELO URBANIZABLE requerirá la aprobación previa del PLAN PARCIAL del SECTOR correspondiente (artículo 139 del TR 2004 PA), sin perjuicio de los usos y obras provisionales que puedan autorizarse (artículo 106 del TR 2004 PA).

4. La ejecución de los SISTEMAS GENERALES se llevará a cabo directamente o mediante la aprobación de PLANES ESPECIALES.

Artículo 97. EJECUCIÓN POR POLÍGONOS Y UNIDADES DE ACTUACIÓN

1. La ejecución de este PGOP se realizará por POLÍGONOS O UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los SISTEMAS GENERALES o alguno de sus elementos, y en aquellos ámbitos del SUELO URBANO NO CONSOLIDADO en que este PGOP lo establezca mediante la delimitación de las correspondientes UNIDADES DE ACTUACIÓN (artículo 148 del TR 2004 PA).

2. Para la ejecución del SUELO URBANIZABLE se delimitarán POLÍGONOS respetando los siguientes requisitos (artículo 150 del TR 2004 PA):

— Que por sus dimensiones y características de la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de este PGOP.

— Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.

— Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

3. En este PGOP no se delimitan los POLÍGONOS en SUELO URBANIZABLE, que deberán realizarse siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 151 del TR 2004 PA o en el momento de la aprobación del PLAN PARCIAL del SECTOR.

4. No podrán delimitarse POLÍGONOS O UNIDADES DE ACTUACIÓN en que la diferencia entre el aprovechamiento total y el resultante de la aplicación del aprovechamiento medio sobre su superficie sea superior al quince por ciento de este último, salvo que el planeamiento justifique la imposibilidad de respetar esa diferencia máxima por resultar inadecuada en base al modelo de ordenación establecido (artículo 150 del TR 2004 PA).

5. No se podrán delimitar POLÍGONOS O UNIDADES DE ACTUACIÓN inmediatos a terrenos a cesión obligatoria y gratuita sin incluir en los mismos la parte correspondiente de los indicados terrenos (artículo 150 de la TR 2004 PA).

Artículo 98. ACTUACIÓN MEDIANTE UNIDADES DE ACTUACIÓN

1. En SUELO URBANO la ejecución se realizará por UNIDADES DE ACTUACIÓN que se delimitarán de forma que permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento (artículo 150 del TR 2004 PA).

2. Las UNIDADES DE ACTUACIÓN se desarrollarán por el sistema de actuación establecido en la correspondiente FICHA DE GESTIÓN. La modificación de dicho sistema de actuación se tramitará de acuerdo al procedimiento de modificación de las unidades de actuación (artículo 151 del TR 2004 PA).

3. Los sistemas de actuación serán los establecidos en la legislación urbanística: compensación, cooperación o expropiación. El desarrollo de estos sistemas de actuación se hará conforme a lo establecido en el Sección 3.ª, Sistemas de actuación en suelo urbanizable no prioritario y en suelo urbano no consolidado del capítulo 2.º, Actuación mediante polígonos o unidades de actuación, del titulo V, Gestión urbanística, del TR 2004 PA.

4. En este PGOP se delimitan varias UNIDADES DE ACTUACIÓN en los distintos núcleos de población y podrán ser delimitadas nuevas UNIDADES DE ACTUACIÓN en su desarrollo, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 151 TR 2004 PA.

5. La delimitación de UNIDADES DE ACTUACIÓN o la modificación de las existentes se acordará por el Ayuntamiento, de oficio o a petición de los particulares interesados, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante quince días (artículo 151 del TR 2004 PA).

Artículo 99. ACTUACIONES AISLADAS

Son actuaciones aisladas aquellas actuaciones dentro del SUELO URBANO en las que se quieren obtener solares con destino a SISTEMAS GENERALES y para las cuales se determina como sistema de actuación la expropiación.

No se determina ninguna en este PGOP.

Artículo 100. FICHAS DE GESTIÓN

1. Las Fichas de Gestión correspondientes a los SECTORES y UNIDADES DE ACTUACIÓN se consideran, a todos los efectos, normativa especifica de regulación del SUELO URBANO y SUELO URBANIZABLE incluido en tales unidades.

2. Los PLANOS DE ORDENACIÓN correspondientes a los SECTORES y UNIDADES DE ACTUACIÓN tienen carácter indicativo en lo referente a la ordenación de volúmenes, prevaleciendo a este mismo respecto, en todo caso, las determinaciones cuantitativas contenidas en la ficha, salva manifiesto error material de medición.

3. Las determinaciones gráficas contenidas en los PLANOS DE ORDENACIÓN referentes a la red viaria y a la calificación urbanística dotacional de carácter público (zonas verdes, espacios libres y equipamientos), tendrán carácter vinculante para el ESTUDIO DE DETALLE que desarrolla la UNIDAD DE ACTUACIÓN, sin perjuicio de los reajustes que puedan producirse. En la referente a las características del viario, las secciones tipo que pudieran figurar en la ficha prevalecerán sobre el señalamiento gráfico que figura en el plano de ordenación correspondiente.

4. Se considerarán modificación de planeamiento cualquier cambio de los parámetros contenidos en las Fichas de Gestión, a excepción de los reajustes de límites según se establece en estas NORMAS URBANÍSTICAS.

Artículo 101. DESARROLLO MEDIANTE ESTUDIOS DE DETALLE

1. Las UNIDADES DE ACTUACIÓN en SUELO URBANO, cuando así lo establezca la FICHA DE GESTIÓN, se desarrollarán mediante un ESTUDIO DE DETALLE, que señalará alineaciones, rasantes y alturas máximas.

2. El ESTUDIO DE DETALLE podrá introducir pequeños reajustes respecto a la posición del viario y al suelo dotacional, sin que tengan la consideración de modificación de planeamiento, siempre y cuando se justifique técnicamente la imposibilidad e inconveniencia de mantener la solución contenida en los PLANOS DE ORDENACIÓN y, además, las ventajas de la solución alternativa que al respecto se proponga. Estos extremos deberán de contar con la aceptación expresa por parte de los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES. En otro caso, deberá de tramitarse la oportuna modificación de planeamiento.

3. Mediante ESTUDIO DE DETALLE se podrá reajustar el límite de la UNIDAD DE ACTUACIÓN para incluir terrenos exteriores siempre que la superficie ampliada no supere el 5,0% de la delimitada y se acredite debidamente la conformidad al respecto de los propietarios afectados. Asimismo, deberá acreditarse que los aumentos de aprovechamiento real pueden materializarse en la UNIDAD DE ACTUACIÓN sin alterar las áreas y superficies correspondientes a las reservas dotacionales o de viario, ni las condiciones reguladores de la edificación. En caso de reducción de superficie, no podrán excluirse de la UNIDAD DE ACTUACIÓN terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

Artículo 102. DIVISIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

1. Las UNIDADES DE ACTUACIÓN podrán dividirse con el objeto de facilitar su gestión y cuando ésta circunstancia esté debidamente justificada. Deberán cumplirse los siguientes requisitos:

— Las UNIDADES DE ACTUACIÓN resultantes constituirán ámbitos cerrados, homogéneos y continuos, y su gestión será coherente con la ejecución de las obras de urbanización.

— La diferencia entre los aprovechamientos lucrativos correspondientes a cada una no será superior al 15% del aprovechamiento lucrativo total.

En el caso de mayores diferencias se podrá aprobar la división si todos los propietarios de la que resulte o resulten con menor aprovechamiento aceptan expresamente tal división y, en consecuencia, la disminución del aprovechamiento. El exceso de aprovechamiento que se localice en la unidad o unidades subdividas (diferencia entre aprovechamiento conjunto más un 15% y el aprovechamiento definitivo) corresponderá, en todo caso, al Ayuntamiento.

— La diferencia entre la superficie de cesión de cada una no será superior al 15% de la superficie de cesión total, incluidos los viales.

En el caso de mayores diferencias se podrá aprobar la división si los propietarios de la que resulte o resulten con mayores cesiones aceptan expresamente la división (y, en consecuencia, la disminución del aprovechamiento).

2. El proyecto de división se tramitará de igual modo que el de delimitación y modificación de unidades de actuación.

Sección I

OBTENCIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES

Artículo 103. OBTENCIÓN DE TERRENOS DOTACIONALES

Los procedimientos para la obtención del suelo destinado a dotaciones públicas (capítulo cuarto, Obtención de terrenos dotacionales del título V, Gestión Urbanística del TR 2004 PA) son los siguientes:

— EXPROPIACIÓN, tal como se define en el artículo 202 del TR 2004 PA.

— OCUPACIÓN DIRECTA o reconocimiento al titular de los terrenos del derecho a integrarse en una UNIDAD DE ACTUACIÓN o POLÍGONO con exceso de aprovechamiento (artículo 203 del TR 2004 PA).

— CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA en UNIDADES DE ACTUACIÓN O POLÍGONOS (artículo 198 de la TR 2004 PA) y en los PROYECTOS DE ORDENACIÓN EN NÚCLEO RURAL.

Subsección A

OBTENCIÓN DE SUELO DESTINADO A SISTEMAS GENERALES

Artículo 104. DEFINICIÓN DE SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES

1. Se entiende por Sistema General aquella dotación que forma parte de la estructura general y orgánica del Concejo. Son de titularidad pública, y, por tanto, habrán de ser objeto de cesión. Son los siguientes (artículo 59 del TR 2004 PA):

— SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES y sus áreas de protección.

— SISTEMA GENERAL DE DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO, en proporción no inferior a 5,0 m^2/hab.

— SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS (servicios urbanos).

— SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES destinadas a parques y jardines públicos, en proporción no inferior a 5,0 m^2/hab., sin incluir en el cómputo sistemas locales ni espacios naturales.

— SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS DEPORTIVAS destinados al ocio cultural o recreativo, sin incluir en el mismo sistemas locales ni espacios naturales.

2. Son Sistemas Locales aquellas DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO públicas al servicio de un área concreta. Las más importantes son las siguientes: parques y jardines, áreas deportivas y de recreo, centros culturales docentes, asistenciales, sanitarios, religiosos, red viaria y aparcamientos.

Artículo 105. DOTACIONES LOCALES EN NÚCLEO RURAL

1. Las dotaciones, servicios y sistemas de espacios libres de ámbito local, en los NÚCLEOS RURALES, se obtendrán por el sistema de expropiación como actuación aislada en Núcleo Rural (artículo 200 del TR 2004 PA).

2. Además, el citado artículo 200, contempla la posibilidad de emplear en la obtención de dotaciones mediante modelos de gestión que reconduzcan el proceso de formas análogas a las propias de otras clases de suelo. Dentro de este marco jurídico, se instrumentan los siguientes procedimientos:

— Actuaciones aisladas en Núcleo Rural. Consiste en la cesión de la superficie destinada a dotación sin pérdida de la edificabilidad, expresada en número de viviendas, correspondiente a la superficie total. La cuantía de la cesión, el sistema de actuación a aplicar y demás condiciones se precisarán en una FICHA DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL. Su emplazamiento se indicará en los PLANOS DE ORDENACIÓN.

— Cesión gratuita y obligatoria en actuaciones desarrolladas mediante PROYECTO DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL. La cuantía de las cesiones aumentará progresivamente al aumentar la superficie de actuación.

— Expropiación de los terrenos.

Capítulo III

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Sección I

CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

Artículo 106. MARCO LEGAL

1. Los titulares de focos emisores de contaminantes a la atmósfera, especialmente de instalaciones industriales, generadores de calor y vehículos de motor estarán obligados, de acuerdo con la LEY 38/72, DE 22 DE DICIEMBRE, DE PROTECCIÓN DEL AMBIENTE ATMOSFÉRICO, a no sobrepasar los niveles de emisión legalmente vigentes. A este respecto, se estará a lo dispuesto en el DECRETO DE DESARROLLO 833/75, a las correcciones que señale la AGENCIA DE MEDIO AMBIENTE DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS (en adelante, AMA) y a las ORDENANZAS MUNICIPALES, si existieran.

2. El Ayuntamiento velará por el estricto cumplimiento de las disposiciones legales sobre la materia. Especialmente, en lo que respecta a la contaminación industrial se aplicará la ORDEN DE 18 DE OCTUBRE DE 1976 DE PRESERVACIÓN Y CORRECCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA DE ORIGEN INDUSTRIAL.

Artículo 107. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA. LÍMITES ADMISIBLES

1. En ningún punto, incluidos los ambientes interiores de las explotaciones industriales, podrán superarse los niveles de emisión de humos y gases marcados en el Anexo 2 del RAMINP.

2. En ninguna instalación podrá utilizarse combustible líquido con una proporción de azufre superior al 3,50%.

3. Los humos emitidos al exterior no tendrán una concentración de anhídrido sulfuroso superior al 0,25% en volumen, ni una proporción de polvos superior a 0,8 g/m^3 de gas producido.

Sección II

AGUAS RESIDUALES

Artículo 108. AGUAS RESIDUALES. LIMITES ADMISIBLES

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

— Los sólidos en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso los 100 mg/litro.

— La DBO_5 será inferior a 30 mg/l.

— El nitrógeno, expresado en N y NH_4, no será superior a 10 y 15 mg/l, respectivamente.

— El afluente cumplirá, en todos los casos, los límites de toxicidad establecidos en el artículo 17 del REGLAMENTO DE ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS de 30 de noviembre de 1961. En cualquier caso, el efluente no deberá contener sustancias capaces de provocar la muerte de peces aguas abajo del punto de vertido.

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

— El efluente deberá tener su pH comprendido entre 5,50 y 8,50. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el pH podrá estar comprendido entre 5,50 y 0,50.

— Se cumplirán las condiciones de la AMA y de las ORDENANZAS MUNICIPALES si existiesen.

2. Todas las urbanizaciones e industrias que viertan a cauces públicos vendrán acompañadas de un Proyecto de Depuración en el que conste:

— Caudal del efluente.

— Sustancias químicas vertidas.

— Grado de depuración conseguido.

— Sistema de depuración empleado.

— Punto de vertido.

— Caudal mínimo en estiaje del cauce público en dicho punto (salvo que se justifique debidamente una cifra distinta, se considerará como caudal mínimo en estiaje

C = 1,5 S (C es el caudal en l/ s y S la cuenca de vertido en km^2).

— En industrias, su número conforme a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

3. A estos efectos, se consideran en el USO RESIDENCIAL los siguientes parámetros base de vertido diario:

— DBO	60 g/hab. y día.
— Sólidos en suspensión	90 g/hab. y día

El número de habitantes considerado a los efectos del cálculo será el resultado de multiplicar por 4 el número de viviendas o de multiplicar por 4 el cociente de dividir cada área por la parcela mínima de dicha zona.

4. Cuando el vertido sea de un volumen inferior a 20 m^3/día podrá ser sustituida la estación depuradora por una fosa séptica que cumpla los mínimos dimensionales establecidos más adelante.

Artículo 109. VERTIDOS INDUSTRIALES A LA RED DE ALCANTARILLADO

1. Las actividades calificadas como insalubres o nocivas deberán presentar al Ayuntamiento un estudio justificativo del grado de inocuidad de las aguas residuales, a fin de que pueda ser autorizado su vertido directo a la red general de evacuación. En el caso de que las aguas del efluente no reúnan las condiciones exigidas, será obligación del titular de la industria la depuración previa de dicho afluente, mediante sistemas adecuados.

2. El efluente que llegue a la estación depuradora municipal no podrá superar los siguientes parámetros:

Tabla 2. CARACTERISTICAS DE LOS VERTIDOS INDUSTRIALES

Temperatura	55º C	Metales no férricos	10 mg /l
Cobre	1 mg/ l	PH	5,5 - 9,5
Cianuro	1-2 mg /l	Sólidos en suspensión (SS)	60 ppm máximo
Cromo	3 mg /l	Demanda biológica de oxígeno DBO_5	30 ppm máximo
Níquel	3 mg /l	N total	200 mg /l
Zinc	5 mg /l	Cloro libre	1,5 ppm máximo

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

4. Las condiciones de vertidos industriales se entenderán sin perjuicio de las que pueda imponer los órganos competentes.

Artículo 110. FOSAS SÉPTICAS

Las fosas sépticas cumplirán lo dispuesto en las NORMAS PROVISIONALES PARA EL PROYECTO Y EJECUCIÓN DE ESTACIONES DEPURADORAS (Resolución de 23 de abril de 1969). En particular, cumplirán:

— 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 otro caso.

— A la altura necesaria, según lo anterior, deberá añadirse 0,10 m en el fondo para depósitos de cienos y 0,20 m en la parte superior del nivel máximo para cámaras de gases.

— La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de 1,00 m^2 y en todo caso, con un espesor mínimo de 1,00 m.

— No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 30 personas, en caso de fosas de obras de fábrica, y 80 personas en las prefabricadas.

— La fosa distará 5,00 m como mínimo de los bordes de parcela y se situará en su parte más baja.

— La distancia mínima entre una fosa y un pozo de captación será de 40,0 m si la fosa se encuentra a una cota superior al pozo y 25,0 m en caso contrario.

Sección III

RESIDUOS SÓLIDOS

Artículo 111. RESIDUOS SÓLIDOS

1. El cumplimiento de esta sección se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto en la LEY 42/1975, DE 19 DE NOVIEMBRE, SOBRE DESECHOS Y RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS, en la normativa autonómica y en las ORDENANZAS MUNICIPALES sobre la materia, si existieran.

2. La eliminación de los residuos sólidos en las áreas pertenecientes al SUELO URBANO se realizará mediante recogida domiciliaria regular y transporte a vertedero controlado.

3. Los NÚCLEOS RURALES que carezcan de recogida de basuras podrán establecer, transitoriamente mientras tal situación dure, pequeños vertederos bajo el control de la comunidad local.

4. La selección del lugar idóneo para tal vertedero se hará teniendo en cuenta tanto el evitar molestias a los restantes usos asentados en el territorio como evitando la contaminación de acuíferos subterráneos. Deberán escogerse áreas de suelos impermeables y centralizar y depurar, en general por medio de fosas sépticas, los efluentes producidos a través de los residuos por las aguas de la lluvia.

Deberán cubrirse los residuos con tierras periódicamente y por capas sucesivas, hasta agotar la capacidad del vertedero escogido. Y agotada ésta, recubrir y clausurar, restableciendo sobre el recubrimiento la vegetación o arbolado.

Sección IV

RUIDOS Y VIBRACIONES

Artículo 112. MARCO LEGAL

1. El cumplimiento de esta sección se entiende sin perjuicio de lo dispuesto en el Decreto 99/1985, de 17 de octubre, por el que se aprueban las NORMAS SOBRE CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS PROYECTOS DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y VIBRACIONES y en las ORDENANZAS MUNICIPALES sobre la materia, si existieran.

2. Los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES podrá realizar en todo momento cuantas comprobaciones estimen necesarias para el cumplimiento de estas normas.

Artículo 113. NIVELES SONOROS MÁXIMOS ADMISIBLES

1. En el medio ambiente exterior, salvo el ruido procedente del tráfico, no se podrá producir ningún ruido en el exterior, o transmitido al exterior del ambiente interior de los recintos, que sobrepase los niveles siguientes:

Tabla 3. NIVELES SONOROS ADMISIBLES

Zonas rurales y urbanas	8 - 22 h	55 dbA
	22 - 8 h	45 dbA
Zonas exclusivas de industria y almacén	8 - 22 h	70 dbA
	22 - 8h	55 dbA

2. En los inmuebles en que coexistan viviendas y otros usos autorizados, no se permitirá la instalación, funcionamiento o uso de ninguna máquina, aparato o manipulación, cuya nivel de emisión sonora exceda de 80 dbA. El nivel sonoro transmitido a la vivienda nunca será superior a 30 dbA y si fuera superior a 28 dbA, quedará prohibido el trabajo nocturno entre las 22 y las 8 horas.

Artículo 114. NIVELES DE VIBRACIÓN MÁXIMOS

1. No se permite el anclaje de maquinaria, de sus soportes o de cualquier parte móvil en medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier tipo o actividad. El resto de anclajes se dispondrá interponiendo dispositivos antivibratarios adecuados.

2. Los valores de vibración máximos admisibles serán:

— En áreas de máxima proximidad al elemento generador de vibraciones, 30 pals.

— En el límite del recinto en que se encuentre el generador de vibraciones, 17 pals.

— Fuera de aquellos locales y en la vía pública, 5 pals.

Capítulo IV

RÉGIMEN GENERAL DE USOS

Sección I

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 115. RÉGIMEN DE USOS

1. En este capítulo se regulan, con carácter general, los usos de las áreas urbanas (SUELO URBANO o SUELO URBANIZABLE), debiendo de acudir a las NORMAS URBANÍSTICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE para el tratamiento del resto de usos.

Las incompatibilidades entre usos, las condiciones para su funcionamiento y la regulación de actividades que puedan considerarse nocivas, molestas, insalubres, peligrosas o que puedan producir contaminación atmosférica, se recogen en este capítulo.

Los usos que se reflejan en los PLANOS DE ORDENACIÓN tienen su desarrollo en las ORDENANZAS DE ZONA y aquellos que no precisan un señalamiento específico —ya que pueden situarse libremente en las zonas en que estén permitidos— se detallan en este capítulo.

2. Los usos admisibles en cada área de SUELO URBANO se determinan en las ORDENANZAS DE ZONA correspondientes. Las condiciones generales de Uso serán de aplicación en la forma que para cada uno de ellos se establezca. Además, se deberán cumplir las Condiciones Generales de la Edificación y cuantas otras se deriven de las ORDENANZAS DE ZONA en que se encuentren.

3. Las condiciones generales de Uso no serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afecten a los elementos que particularmente se regulan en este Capítulo. Si serán de aplicación a las obras en las que, a juicio de los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES, su cumplimiento no represente cambio en la forma en que se desempeña la actividad.

Artículo 116. REGULACIÓN DE LOS USOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

1. La clasificación y el régimen de los usos en el SUELO NO URBANIZABLE se establece en el titulo VI, Normas Urbanísticas en el Suelo No Urbanizable. Cuando alguno de los usos no este suficientemente desarrollado allí, se podrá acudir por analogía a su regulación en este Capítulo.

2. Atendiendo a su situación jurídica y a la modalidad de gestión que les corresponda, los usos en el SUELO NO URBANIZABLE se clasifican, de acuerdo al 123 del TR 2004 PA, del siguiente modo:

— USOS PERMITIDOS. Son aquellos usos cuyo ejercicio está sujeto a concesión de licencia municipal, sin trámites previos.

— USOS AUTORIZABLES. Son aquellos usos cuyo ejercicio esta sujeto, con anterioridad a la licencia municipal a autorización, conforme al trámite del artículo 132 del TR 2004 PA.

— USOS INCOMPATIBLES. Son aquellos que no cumplen alguno de los requisitos exigidos para los usos permitidos o los usos autorizables y, cuya admisibilidad exige la aprobación de un planeamiento en virtud del cual se habilite el suelo afectado para la actividad pretendida.

— USOS PROHIBIDOS. Son aquellos usos cuyo ejercicio está prohibido en SUELO NO URBANIZABLE y que en ningún caso podrán llevarse a cabo, salvo revisión de este PGOP.

Artículo 117. USOS Y ACTIVIDADES

1. Los usos del suelo están determinados en los PLANOS DE ORDENACIÓN y por las disposiciones contenidas en estas NORMAS URBANÍSTICAS. Los usos urbanísticos son la determinación potencial del destino de los terrenos y edificaciones. Se considera actividad el ejercicio de los usos urbanísticos (por agentes concretos, sean personas físicas o jurídicas).

2. El USO RESIDENCIAL se regula de forma propia, y solo una parte de él, el USO RESIDENCIAL PÚBLICO, puede considerarse como actividad y tener cabida en la temática propia de esta Sección, ya que la vivienda no se considera actividad.

3. Las actividades podrán incurrir en interferencias mutuas, aún cuando se trate de usos urbanísticamente compatibles, e, incluso, si estuvieran encuadradas en el mismo uso. El ejercicio de cualquiera de las actividades incluidas en el RAMINP precisa de licencia municipal y su autorización estará condicionado a la adopción y efectividad de las medidas correctoras. Si las actividades inocuas produjeran algún tipo de interferencia ocasional, podrán ser objeto de sanciones o de correcciones, pero sin que ello implique cuestionar su continuidad, salvo que se procediera a modificar la condición de actividad inocua.

Artículo 118. IMPLANTACIÓN DE USOS

1. El uso principal en todas las áreas urbanas será, salvo que se señale expresamente, siempre el USO RESIDENCIAL.

El resto de usos admisibles en SUELO URBANO se supeditarán a su compatibilidad con el USO RESIDENCIAL y cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fuesen de aplicación.

2. Los usos incluidos en USO DE INDUSTRIA Y ALMACÉN se situarán en los lugares reservados para ellos en los PLANOS DE ORDENACIÓN.

3. Algunos emplazamientos destinados al USO DE DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO y al USO DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS se representan en los PLANOS DE ORDENACIÓN. Otros se podrán situar libremente en la trama urbana (por ejemplo, pequeñas instalaciones y oficinas administrativas situadas en pisos) debiendo de ajustarse a las regulaciones del USO DE LOCAL ABIERTO AL PÚBLICO Y LOCAL DE TRABAJO (o del USO DE INDUSTRIA Y ALMACÉN).

4. Los restantes usos se dispondrán libremente en la trama urbana, excepto algunas prohibiciones o limitaciones establecidas en las ORDENANZAS DE ZONA o por incompatibilidad con alguna actividad molesta, peligrosa, nociva, insalubre o contaminante.

5. Cualquier actividad podrá transformarse en otra, aunque pertenezca a distinto uso, siempre que el uso esté permitido por las ORDENANZAS DE ZONA y se cumplan las condiciones de protección ambiental.

Artículo 119. USOS COMPATIBLES

1. Entre plantas de piso destinadas al USO RESIDENCIAL no se intercalarán otros usos, ni se situará ninguno que implique la apertura de ningún local destinado al USO DE LOCAL ABIERTO AL PÚBLICO Y LOCAL DE TRABAJO por encima de cualquier planta destinada al USO DE VIVIENDA, con independencia de que tengan o no acceso común o separado.

2. Los elementos de separación —sean paredes o forjados de piso— entre locales destinados al USO DE VIVIENDA (o a dormitorios en el USO RESIDENCIAL HOTELERO) y cualquier otro local destinado a otro uso deberán ser aislados de modo que no transmitan ruidos o molestias.

Artículo 120. ACTIVIDADES INOCUAS

1. Se consideran actividades inocuas aquellas actividades que no causen molestias ni manipulen ni originen productos dañinos o peligrosos.

2. Las actividades incluidas en el USO DE LOCAL ABIERTO AL PÚBLICO Y LOCAL DE TRABAJO y en USO DE DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO, se considerarán inocuas si no producen ruidos o vibraciones y su horario de utilización (con o sin público) se desarrolla entre las 8 y las 22 horas. Si este último extremo no se cumple, o se mantienen en funcionamiento ininterrumpido instalaciones o maquinarias susceptibles de transmitir molestias, la actividad se considerará como potencialmente molesta.

3. El USO DE VIVIENDA no se considera actividad, pero el USO RESIDENCIAL PÚBLICO sí lo será, calificándose por el funcionamiento de sus instalaciones complementarias, y con los criterios del punto anterior. El garaje directamente vinculado a la vivienda no se considera como actividad separada, sino como parte de su programa.

4. Las actividades encuadradas en USO DE DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO y en USO DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS, cuyo emplazamiento no responda a la clasificación y calificación del suelo, se considerarán conforme al apartado 2 de este artículo.

5. Salvo en los casos contemplados en puntos anteriores, no se supondrá que las actividades sean inocuas.

Artículo 121. REGULACIÓN DE ACTIVIDADES

La regulación de actividades está suficientemente determinada en la legislación sobre la materia, no precisando de nuevas especificaciones. Se enumeran a continuación los principales textos legales, con fines informativos y no limitativos.

— Decreto 2414/1961, REGLAMENTO DE ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS (RAMINP) y ORDEN MINISTERIAL DE 15 DE MARZO DE 1963, INSTRUCCIÓN POR LA QUE SE DICTAN NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA LA APLICACIÓN DEL RAMINP y REGULACIÓN DE ACTIVIDADES MOLESTAS EN EL PRINCIPADO DE ASTURIAS (Decreto 139/84).

— R.D. 2816/1982, REGLAMENTO DE POLICÍA DE ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.

— O. M. de 9 de marzo de 1971, ORDENANZA GENERAL DE SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO.

— Normas higiénico-sanitarias recopiladas en el MANUAL DE INSPECCIONES SANITARIAS, POR LA CONSEJERÍA DE SANIDAD Y SEGURIDAD SOCIAL DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS (abril de 1983).

— Decreto 99/1985, de 17 de octubre, del Principado de Asturias, NORMAS SOBRE CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS PROYECTOS DE AISLAMIENTO ACÚSTICO Y DE VIBRACIONES.

— R.D. 2177/1996, de 4 de octubre, NBE CPI-96, CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS EN LOS EDIFICIOS.

— Legislación sobre Combustibles, líquidos y gaseosos.

— Legislación sobre instalaciones de Energía Eléctrica.

— Orden Ministerial de 9 de septiembre de 1962, NORMAS COMPLEMENTARIAS AL REGLAMENTO DE VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES.

— LEY 42/1975, DE 19 DE NOVIEMBRE, DE DESECHOS Y RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.

— LEY 38/1972, DE 22 DE DICIEMBRE, DE PROTECCIÓN DEL AMBIENTE ATMOSFÉRICO.

— DECRETO 833/1975, DE DESARROLLO DE LA LEY DE PROTECCIÓN DEL AMBIENTE ATMOSFÉRICO.

2. La aplicación de este conjunto de regulaciones se hará tomando como referencia central el REGLAMENTO DE ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS y la Instrucción de Actividades, mientras que el resto de normativa permitirá estimar el alcance de los diferentes efectos que pueden producir las interferencias.

Artículo 122. CLASIFICACIÓN DE USOS ADMISIBLES

1. Los usos admisibles en el SUELO URBANO se clasifican en:
— USO RESIDENCIAL.

— USO DE LOCAL ABIERTO AL PÚBLICO Y LOCAL DE TRABAJO (incluye el USO DE COMERCIO, el USO DE OFICINA y el USO HOSTELERO.

— USO DE INDUSTRIA Y ALMACÉN.

— USO DE DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO.

— USO DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS.

— USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO.

2. Los usos incluidos en USO DE DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO y en USO DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS tienen una estrecha relación con las áreas en las que se sitúan y, por tanto, con la calificación del suelo. Por ello, gran parte de la regulación de tales usos y de las ORDENANZAS DE ZONA de esas dos calificaciones será similar y en algunos casos, repetida.

3. A continuación se desarrolla cada uno de los usos en una Sección independiente, estableciendo las condiciones en que serán admisibles en este PGOP.

Sección II

USO RESIDENCIAL

Artículo 123. USO RESIDENCIAL

1. Se consideran incluidos en el USO RESIDENCIAL las instalaciones, locales o edificios destinados a proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. Se distinguen en el USO RESIDENCIAL las siguientes modalidades:

— USO RESIDENCIAL FAMILIAR.

(USO DE VIVIENDA). Edificios colectivos o bloques de viviendas. Es aquel en que en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda, agrupadas por un acceso común, de forma que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la LEY 49/1960, DE 21 DE JULIO, SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL (modificada por LEY 8/1999 DE 6 DE ABRIL, DE REFORMA DE LA LEY 49/1960, DE 21 DE JULIO, SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL). En esta modalidad podrá convivir el USO DE VIVIENDA con otros usos, pero manteniendo un carácter preferente y subordinandose los demás a su compatibilidad con la vivienda.

— USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR. Vivienda unifamiliar, aislada o agrupada (una vivienda en cada parcela).

— USO RESIDENCIAL ASISTENCIAL. Residencias colectivas con habitaciones individuales y servicios colectivos: residencias de la tercera edad, asilos, etc.

— USO RESIDENCIAL HOTELERO. Todas las modalidades de instalaciones hoteleras definidas en LEY 7/2001, DE 22 DE JUNIO, DE TURISMO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS (en adelante, LEY 7/2001 PA) y compatibles con el SUELO URBANO.

3. El USO RESIDENCIAL HOTELERO y el USO RESIDENCIAL ASISTENCIAL se podrán situar en todas las zonas en que se admita con carácter general el USO RESIDENCIAL siempre que no se límite expresamente.

Artículo 124. PROGRAMA MÍNIMO DE LA VIVIENDA.

1. El diseño de los edificios de vivienda respetará lo dispuesto en el DECRETO 39/98 DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, POR EL QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS DE DISEÑO EN EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDAS (en adelante, DECRETO 39/98 PA).

En estas NORMAS URBANÍSTICAS se recogen, con carácter meramente informativo, algunas condiciones establecidas en él, y deberá entenderse que cualquier modificación o actualización del citado Decreto se considerará recogida aquí, sin que sea necesario tramitar dicha modificación.

2. Toda vivienda tendrá, como mínimo, un dormitorio doble, un baño completo, una estancia y una cocina, que podrán estar unidas. Se admitirán las viviendas unipersonales recogidas en el mencionado DECRETO 39/98 PA.

3. Los locales de la vivienda tendrán, como mínimo, las superficies y dimensiones siguientes:

Tabla 4. DIMENSIONES MINIMAS DE LOS LOCALES

		Area	Dimensión mínima	Diámetro inscribible Mínimo
Dormitorio doble		9,00 m^2	1,60 m_2	2,40 m
Dormitorio individual		6,00 m^2	1,50 m	1,60 m
Cocina		5,00 m^2	1,60 m	2,20 m
Áreas higiénicas	Inodoro individual	1,00 m^2	0,70 m	
	Inodoro y aparato	1,40 m^2	0,70 m	
	Inodoro y baño	1,80 m^2	0,70 m	
	Aseo de 3 aparatos	2,00 m^2	0,70 m	
	Área hasta 2 aparatos	3,00 m^2	0,70 m	
Área estancial	Independiente	12,00 m^2	3,00 m	3,00 m
	Compartida	10,00 m^2		3,00 m
Pasillo interior			0,90 m	
Ancho escaleras	Interiores vivienda		0,90 m	

4. Las piezas inferiores a 6,00 m^2 que no sean baños, cocinas o distribuidores, deberán tener una de las dimensiones menor de 1,50 m.

Artículo 125. LOCALES HABITABLES

1. Todos los locales destinados al USO RESIDENCIAL tendrán la consideración de local habitable —y, en consecuencia, cumplirán las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en estas NORMAS URBANÍSTICAS— salvo las siguientes:

— Los aseos dotados de conductos de ventilación activada.

— Los vestíbulos, distribuidores y pasillos.

— Los trasteros, despensas y locales de almacenaje de utensilios.

2. Las instalaciones hoteleras cumplirán las condiciones exigidas por la legislación vigente en materia turística y hotelera (LEY 7/2001 PA) y serán de aplicación al USO RESIDENCIAL HOTELERO. La condición de local habitable se hará por analogía con lo establecido en el USO DE VIVIENDA.

3. Como mínimo dos locales habitables de cada vivienda tendrán luces a espacio exterior. Los patios de parcela (de luces o ventilación) no tendrán la consideración de espacio exterior y sus dimensiones se obtendrán por aplicación de lo dispuesto en el DECRETO 39/98 PA y de la normativa de luces rectas.

Artículo 126. ALOJAMIENTOS TEMPORALES

1. Los alojamientos temporales —en USO HOTELERO y similares— se regularán por las condiciones exigidas por la legislación vigente en materia turística y hotelera (LEY 7/2001 PA).

2. La condición de local habitable de estas instalaciones se establecerá por analogía con el USO DE VIVIENDA.

Sección III

USO DE LOCAL ABIERTO AL PÚBLICO Y LOCAL DE TRABAJO

Artículo 127. LOCALES ABIERTOS AL PÚBLICO Y LOCALES DE TRABAJO

1. Se consideran encuadradas en el USO DE LOCAL ABIERTO AL PÚBLICO Y LOCAL DE TRABAJO las actividades desarrolladas en instalaciones, locales o edificios en que hay contacto con una clientela pública —que sobrepasa en número y afluencia al personal empleado— y aquéllos en que tiene más importancia la elaboración de trabajos o productos —sin llegar al nivel industrial— que la presencia de público, que, aún realizando visitas por razón de trabajo, servicio o comercio, no es la actividad principal.

2. Se distinguen en el USO DE LOCAL ABIERTO AL PÚBLICO Y LOCAL DE TRABAJO tres modalidades:

— USO DE COMERCIO. Son aquellos locales dedicados a la compraventa de mercancías, predominando sobre su almacenaje:

— USO HOSTELERO. Son aquellos locales destinados a restaurantes, bares, cafés, cafeterías, salas de fiesta, discotecas y similares.

— USO DE OFICINA. Son aquellos locales cuya actividad se dirige a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, tales como gestorías, oficinas empresariales, administración, etc.). Los despachos profesionales se considerarán como uso complementario de la vivienda.

Se incluyen las oficinas de las Administraciones Públicas, servicios de información y comunicaciones, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

Artículo 128. CONDICIONES GENERALES

1. Todos los locales destinados al USO DE LOCAL ABIERTO AL PÚBLICO Y LOCAL DE TRABAJO cumplirán las siguientes condiciones:

— Si se sitúan en edificios destinados al USO RESIDENCIAL, deberán disponer de acceso, escalera y ascensor independiente y no podrán comunicarse con el acceso a las viviendas sino a través de un local intermedio, con puerta de salida resistente al fuego.

— Dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m^2, un inodoro y un lavabo, y por cada 200 m^2 o fracción, se dispondrá un inodoro y un lavabo más. Los locales de más de 100 m^2 dispondrán de aseos independientes para cada sexo. Estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, y deberán tener un vestíbulo de independencia.

— Las condiciones higiénicas de las distintas dependencias serán las que determine la legislación correspondiente y se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la ausencia de ruidos, olores, vibraciones, etc.

— Respetarán las condiciones establecidas en este PGOP relativas a situación en el edificio, altura de plantas, luces rectas, ventilación y cuantas otras se establezcan.

2. Todos los locales destinados al USO DE LOCAL ABIERTO AL PÚBLICO Y LOCAL DE TRABAJO deberán respetar las condiciones de compatibilidad que más adelante se señalarán, pudiendo ser su incumplimiento causa de denegación de su autorización. Algunos de estos locales (peluquerías, academias, talleres de confección, y similares) podrán situarse en plantas distintas de la primera intercalados entre plantas de USO DE VIVIENDA (este extremo deberá ser considerado por los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES en cada caso).

3. Todos los locales destinados al USO DE OFICINA cumplirán las siguientes condiciones:

— Altura libre mínima. En edificios de uso exclusivo será de 2,80 m, y de 2,50 m en edificios con otros usos.

— Servicios sanitarios. Hasta 100 m^2 útiles, dispondrán de un retrete y de un lavabo; por cada 200 m^2 más o por fracción superior a 100 m^2, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso,

por sexo. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, por lo que deberá disponerse un vestíbulo o espacio intermedio. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total. (Las referencias son a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la de todos los locales en que se produce la actividad de oficina.

— Aparcamiento. Se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 de superficie útil de oficina. Se exceptúan aquellas parcelas cuyas condiciones de forma o las especiales características de su subsuelo hagan manifiestamente inviable la dotación de aparcamiento.

3. Los despachos profesionales anexos a la vivienda, se regirán por lo establecido en el USO RESIDENCIAL.

Sección IV

USO DE INDUSTRIA Y ALMACÉN

Artículo 129. USO DE INDUSTRIA Y ALMACÉN

1. Se considerarán encuadrados dentro del USO DE INDUSTRIA las instalaciones o locales destinados a la transformación o elaboración de productos de mediano y gran tamaño (la transformación de los de pequeño tamaño tendrá la consideración de artesanía). Se considerarán como USO DE ALMACÉN el uso de locales de almacenamiento o distribución de elaborados industriales.

2. Se distinguen en el USO DE INDUSTRIA las siguientes modalidades:

— Instalación en planta baja de un edificio de otro uso con menos de 400 m^2.

— Instalación ocupando totalmente una edificación exenta o incumpliendo alguna de las condiciones del apartado anterior.

3. Se distinguen en el USO DE ALMACÉN las siguientes modalidades:

— Instalación en planta baja o sótano en edificio de otro uso de menos de 400 m^2.

— Instalación ocupando un edificio, o incumpliendo alguna de las condiciones del punto anterior.

4. Las instalaciones destinadas a USO DE INDUSTRIA Y ALMACÉN de menos de 400 m^2 se podrán ubicar libremente sin más limitaciones que su compatibilidad con el uso principal (tal y como más adelante se establecerá), el cumplimiento de lo establecido en las ORDENANZAS DE ZONA y en el RAMINP y demás legislación sectorial.

5. Las instalaciones destinadas a USO DE INDUSTRIA Y ALMACÉN situadas en plantas distintas de la baja o que excedan de 400 m^2 se ubicarán en el SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL, sin perjuicio de lo establecido para los usos existentes.

Artículo 130. LOCALES DE ARTESANÍA

1. Se consideran como instalaciones o locales destinados al uso de artesanía las actividades de tipo industrial que se desarrollan en pequeños locales o talleres en los que se manipulan productos de tamaño reducido. El conjunto de la instalación —almacenaje y elaboración— no será mayor de 200 m^2, pudiendo contar con una superficie adicional de 50 m^2 destinada a la venta. La potencia instalada en la maquinaria no será mayor de 5 CV sin que, además, ningún motor supere individualmente los 2,5 CV.

2. Los locales destinados al uso de artesanía se beneficiarán de la flexibilidad prevista a efectos de calificación y correcciones establecida en el artículo 9.2 de la INSTRUCCIÓN DE ACTIVIDADES.

Sección V

USO DE DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO

Artículo 131. DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO

1. Se considerarán encuadrados dentro del USO DE DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO aquellas instalaciones, locales o edificios en los que se desarrollan actividades al servicio de la población residente. Según la naturaleza de sus fines y el agente que las desarrolle, podrán ser públicas, privadas o indeterminadas.

2. Este uso tiene una relación directa con las áreas en las que se desarrolla y por ello se organiza —a semejanza con lo establecido para las reservas de dotaciones de equipamiento establecidas en el anexo del REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO— en dos grupos básicos:

— A. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS DEPORTIVAS, que está integrado fundamentalmente por actividades de esparcimiento y recreo y que no tiene regulación propia como uso.

— B. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO DE RELACIONES. Este grupo esta integrado por las DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO que siguen:

— Deportivo. Usos que se desarrollan en instalaciones abiertas o cerradas de todos los deportes, incluyendo las instalaciones auxiliares compatibles con el emplazamiento.

— Escolar, docente y cultural. Escuelas, colegios, institutos, museos, bibliotecas y similares.

— Equipamientos especiales. Aquéllos que por su incidencia y naturaleza deben situarse fuera del SUELO URBANO, como hospitales, cárceles, tanatorios o mataderos.

— Recreativo. De los siguientes tipos:

— Salas de espectáculos y de reunión (teatros, cines, salas de conferencias, exposiciones, casinos, clubes y similares) òSalas de juego y recreo.

— Ferias, mercados, verbenas, espectáculos al aire libre no deportivos y similares.

— Religioso. Iglesias, capillas, casas parroquiales y similares.

— Sanitario. Centros de Salud, clínicas, puestos asistenciales y similares.

— Servicios públicos. Instalaciones para servicios como cementerios, parques de bomberos y policía, vigilancia y similares.

Artículo 132. CONDICIONES GENERALES

1. Algunos de los usos incluidos en el USO DE DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO se representan en los PLANOS DE ORDENACIÓN —casi siempre cuando ocupan un inmueble completo– pero otros se sitúan libremente en la trama urbana (como por ejemplo, pequeñas instalaciones y oficinas situadas en pisos). Estos últimos se regirán conforme a lo establecido para el USO DE LOCAL ABIERTO AL PÚBLICO Y LOCAL DE TRABAJO.

2. Los restantes tipos se podrán disponer libremente en la trama urbana en las zonas en que estén autorizados, salvo que existan interferencias con actividades molestas, peligrosas, nocivas o insalubres que den lugar a limitaciones en el emplazamiento por incompatibilidad.

3. Todos los usos deberán supeditarse a su compatibilidad con el USO RESIDENCIAL, que será prioritario.

Sección VI

USO DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 133. SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS

1. Se considerarán encuadrados en el USO DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS todos los usos y actividades relacionados con cualquier tipo de infraestructura. Incluye las siguientes modalidades:

— Transporte. Todas las actividades ligadas al transporte, transbordo de personas y mercancías; carga y descarga y almacenamiento de mercancías.

— Instalaciones anejas a las redes de servicio, como centros de transformación, depósitos de agua, estaciones depuradoras y similares.

2. Las instalaciones o locales destinados al USO DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS sólo se representan en los PLANOS DE ORDENACIÓN cuando ocupan un edificio completo. Se podrán situar libremente en la trama urbana en las zonas en que ya estén autorizados, salvo que haya interferencias por tener la consideración de actividades molestas, peligrosas, nocivas o insalubres, que den lugar a limitaciones en el emplazamiento por incompatibilidad.

3. Los usos complementarios del USO DE OFICINA o del USO DE COMERCIO ligados a ellos se entenderán incluidos en el USO DE LOCAL ABIERTO AL PÚBLICO Y LOCAL DE TRABAJO.

Sección VII

USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO

Artículo 134. GARAJE Y APARCAMIENTO

1. Se considerarán encuadrados dentro del USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO aquellas instalaciones, edificios, locales o espacios abiertos pavimentados destinados al estacionamiento de vehículos situados dentro de parcelas privadas. Aquéllas cuyo uso se encuentre vinculado al USO RESIDENCIAL se regirán por lo establecido en el DECRETO 39/98 PA. No tendrán esta consideración los locales destinados a taller de reparación de automóviles o aquellos en que se realice su venta, que se considerarán como USO DE COMERCIO y no como USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO.

2. Los locales destinados a estacionamiento o almacenamiento, tendrán la siguiente consideración:

— Garaje, los locales cerrados.

— Aparcamiento, los espacios situados al interior de las parcelas, pavimentados pero abiertos.

— Cabina, los espacios con cierre individual incluidos en un local más amplio de garaje.

Artículo 135. MODALIDADES DE GARAJE

1. Según la forma de utilización, se establecen las siguientes modalidades:

— Garaje en EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR. Se considerará como un uso auxiliar del USO RESIDENCIAL.

— Garaje en planta baja y (o) sótano, vinculado a vivienda multifamiliar.

— Garaje en planta baja y (o) sótano de un edificio de otro uso, dedicado a alquiler, o a aparcamiento del personal afecto a la actividad.

— Garaje en edificio específico de este uso, sea de varias plantas o subterráneo.

2. El garaje en edificio exclusivo solo podrá ser autorizado, con independencia de la tipología de edificación, siempre que la edificación se adapte a la ORDENANZA DE ZONA de que se trate y que el Ayuntamiento, analizados la incidencia en el tráfico urbano y la situación de los accesos, lo considere conveniente.

Artículo 136. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

1. La dotación mínima de aparcamiento de cada uno de los usos serán las siguientes:

— En USO RESIDENCIAL, una plaza por vivienda, en la parcela y fuera de las vías públicas.

— En USO DE INDUSTRIA Y ALMACÉN, una plaza cada 150 m^2 de edificación.

— En USO DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS se deberán justificar en función de su utilización.

— En relación con los restantes usos, una plaza cada 50 m^2 construidos.

En los cómputos basados en superficies construidas, se añadirá una plaza más por fracción.

2. Las dotaciones de aparcamiento deberán reservarse en los proyectos de construcción en la cuantía indicada y quedarán permanentemente vinculadas a este fin, aún cuando cambie el destino de la edificación. La mitad de las plazas que deban reservarse para cada local destinado al USO DE LOCAL ABIERTO AL PÚBLICO, quedarán vinculadas a éste —en escritura pública— de forma indivisible (será aplicable solo a los locales de superficie mayor de 50 m^2).

3. En EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIONES será admisible que la dotación mínima de aparcamiento no se cubra si no cabe en una única planta de sótano completa (todo el solar) y cubre, al menos, la dotación que corresponde a las viviendas, aunque para ello sea preciso más de un sótano. En este caso, el sótano no se podrá destinar a otros usos distintos del aparcamiento.

4. El cumplimiento de la dotación mínima de aparcamiento es condición inexcusable para la autorización del uso de que se trate hasta el extremo de que, en OBRAS DE NUEVA PLANTA, podrá ser motivo de reducción del aprovechamiento hasta la cuantía para la cual se disponga de estacionamiento.

5. No estarán obligados a cumplir la dotación mínima de aparcamiento en el interior de las parcelas, aquellas en las existan las siguientes limitaciones de forma o acceso:

— En EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIONES, parcelas con frente a vía pública menor de 7,50 m.

— En calles peatonales muy estrechas, parcelas en las que el giro hacia el interior de la edificación resulta físicamente inviable o poco conveniente.

Artículo 137. CONDICIONES DE USO Y ACCESO DE LOS GARAJES

1. El diseño de los garajes respetará lo dispuesto en el DECRETO 39/98 PA.

2. Se reservará, del total de plazas previstas un 2,0% mínimo para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 m por 4,50 m.

3. Podrán no autorizarse accesos a garajes, debidamente motivado, en alguna de las siguientes situaciones:

— A distancia menor de 15,0 m de la intersección de líneas de bordillo de las calles, en tramas curvos de radio menor de 10,0 m, u otras lugares de baja visibilidad.

— En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos a peatones, en lugares de concentración y, especialmente, en paradas fijas de transporte público.

— Con un eje a menos de 15,0 m del eje de otro acceso.

4. Los vados de acceso a garajes no podrán modificar la rasante de la acera. Solo podrán rebajar la altura del bordillo hasta un mínimo de 0,03 m sobre la rasante de la calzada, y mediante un plano inclinado un máximo de 30º y con una anchura de 0,45 m ganar la cota de la acera.

5. Se recogen aquí las condiciones establecidas en DECRETO 39/98 PA, con carácter informativo, debiendo de entenderse que cualquier modificación o actualización del citado Decreto se considerará recogida aquí, sin que sea necesario tramitar dicha modificación.

A. ÁREA DE ACCESO. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

Tabla 5. CONDICIONES DE LAS ÁREAS DE ACCESO

Ancho mínimo	Vías de ancho mayor o igual a 15,0 m	› 3,00 m
	Vías de ancho menor a 15,0 m	› 4,00 m
	Vías de doble circulación o acceso único	› 5,00 m
	Vías de capacidad superior a 100 vehículos	› 5,00 m
Fondo mínimo, sin incluir superficies de dominio público		› 4,50 m
Altura mínima general del ámbito		› 2,30 m
Altura crítica en elementos aislados, sin pasar 15,0% SU		› 2,20 m
Pendiente máxima admisible		5,0 %

Elementos de cierre	Ancho mínimo	80% de la vía interior a la que se sirvan
	Altura libre mínima	2,10 m medidos a puerta abierta

Los elementos de cierre podrán disponerse en la linea de fachada en aquellos casos que se cuente con un sistema de apertura automatizada mediante control a distancia.

B. VÍAS DE CIRCULACIÓN, ACCESO Y DISTRIBUCIÓN. La comunicación entre el área de acceso y los aparcamientos se podrá realizar mediante vías de rodadura o mediante aparatos elevadores. Su diseño será proporcional a la capacidad del recinto. Cuando se instalen aparatos elevadores estos cumplirán el Reglamento correspondiente y la dotación será de un aparato por cada 25 plazas. Las vías de acceso garantizarán el dominio visual (directo o instrumental) de todo tramo donde no sea posible el cruce de vehículos. Las vías de distribución permitirán el acceso a todas las plazas en estado de ocupación máxima. Los sentidos de circulación estarán señalizados en el pavimento. Las dimensiones serán las siguientes:

Tabla 6. CONDICIONES DE LAS VÍAS DE CIRCULACIÓN, ACCESO Y DISTRIBUCIÓN

Vías o rampas de acceso y salida	Pendientes	En tramos rectos	‹ 18 %
		En tramos curvos, sobre el eje de la vía	‹ 14 %
	Anchura mínima		› 3,00 m
	Más de 100 vehículos con acceso único		› 5,00 m
	Radio de giro medido en el eje de un carril de 3,00 m		› 5,00 m
	Altura libre medida perpendicular al pavimento		› 2,30 m
	Altura crítica elementos aíslados, sin pasar 15% superficie útil		› 2,20 m
Vías de distribución y reparto	Anchura	Aparcamientos en batería, perpendiculares	› 4,50 m
		Aparcamientos en ángulo ›45º	› 3,50 m
		Aparcamientos en cordón, o ángulo ›45º	› 3,00 m
		Sin acceso a plazas	› 2,80 m
	Anchura crítica en puntos aislados, con ocupación ‹10 % de la longitud del tramo, se podrá disminuir el ancho mínimo proporcionalmente al ancho de la vía ‹ al 10%		
	Radio de giro medido en el eje de la vía de 3,00 m		› 4,00 m

C. ÁREAS DE APARCAMIENTO. Su organización permitirá el acceso directo a todas las plazas. Las dimensiones mínimas serán las siguientes:

Tabla 7. CONDICIONES DE LAS ÁREAS DE APARCAMIENTO

Longitud de cada plaza	› 4,50 m
Ancho de cada plaza	› 2,20 m
Ancho crítico en menos del 10% de su longitud	› 2,00 m
Altura del área de aparcamientos	› 2,30 m
Altura crítica en menos del 15% del área	› 2,20 m

Si se disponen cabinas cerradas su dimensión mínima será de 5,00 × 3,00 m. Su cerramiento frontal tendrá una luz de acceso libre de 2,00 m y será parcialmente accesible para permitir el uso de los medios de extinción de incendios.

D. ACCESOS PEATONALES. Su diseño se ajustará a lo previsto en la NBE CPI-96, CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS EN LOS EDIFICIOS. Cuando este acceso peatonal se disponga en la misma vía de acceso de vehículos, tendrá un ancho mínimo de 0,60 m.

E. DOTACIONES E INSTALACIONES. El uso de garaje, guardería de vehículos y otros servicios de mantenimiento compatibles con éstos, precisa la adecuación del local con una dotación suficiente de iluminación, ventilación, aislamiento acústico y protección contra incendios que, como mínimo, serán las fijadas en las normas vigentes al respecto (RAMINP, REBT y NBE CPI-96, CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS EN LOS EDIFICIOS). Cumplirán como mínimo las siguientes condiciones:

— Ventilación natural los huecos de ventilación cumplirán la separación prevista en la NBE CPI-96 respecto de otros huecos de distinto uso. Su distribución en planta y altura garantizará la eficacia de la ventilación en todos sus ámbitos, procurando el tiro cruzado o correcta ventilación. Si ello no fuera posible, se dispondrá una ventilación forzada adicional en los puntos convenientes.

— Ventilación forzada. Los conductos de ventilación de garajes serán exclusivos para este fin y garantizarán una renovación de aire de 6 volúmenes/hora. Su cota de salida a exterior será, como mínimo de 2,00 m sobre la rasante del terreno o elemento horizontal sobre el que aparezca. En todo caso, la cota de salida de la ventilación superará el nivel de cualquier línea de cumbrera o elemento vertical propio.

Capítulo V

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 138. CLASIFICACIÓN Y APLICACIÓN

1. Las Condiciones Generales de la Edificación se agrupan en los siguientes apartados:

— CONDICIONES DE LAS PARCELAS Y DE LOS EDIFICIOS.

— CONDICIONES DE COMPOSICIÓN.

— CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD.

— CONDICIONES ESTÉTICAS.

2. Las Condiciones Generales de la Edificación deberán cumplirse en todas las OBRAS DE NUEVA PLANTA. En las de OBRAS DE AMPLIACIÓN, OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN y OBRAS DE REHABILITACIÓN, se tendrá en cuenta, para su cumplimiento, las exigencias propias de su carácter.

Sección I

CONDICIONES DE LAS PARCELAS Y DE LOS EDIFICIOS

Artículo 139. PARCELA

1. Se entenderá por parcela la unidad predial y registrada.

2. Se entenderá por parcela edificable la parcela comprendida dentro de las alineaciones exteriores o la resultante de PROYECTOS DE REPARCELACIÓN o PROYECTOS DE NORMALIZACIÓN que sea destinada para ser ocupada por la edificación.

3. Se entenderá por parcela no edificable la parcela en que no es posible la edificación y la parte de la misma exterior a las alineaciones exteriores o fuera del área de movimiento.

4. Se entenderá por parcela mínima la parcela que reúne las condiciones establecidas por este PGOP para ser edificada, por considerar que las unidades parcelarias que no reúnen tales requisitos conducen a soluciones urbanísticas inadecuadas.

De acuerdo con el artículo 189 del TR 2004 PA, las parcelas mínimas serán indivisibles, condición que deberá hacerse constar expresamente en las transmisiones de dicha finca.

Artículo 140. SOLAR

1. Tendrán la consideración de solar las parcelas de SUELO URBANO que en este PGOP se consideran aptas para la edificación por reunir las siguientes condiciones:

— Estar urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en estas NORMAS URBANÍSTICAS (contar con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de residuales y suministro de energía eléctrica).

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

— Tener señaladas alineaciones y rasantes.

— Las que se señalen expresamente en algunos casos en este PGOP, en el planeamiento que lo desarrolle o en el contenido de las Fichas de Gestión de las unidades de actuación.

2. Además de cumplir las anteriores condiciones deberán haber resuelto todas las obligaciones derivadas de su gestión urbanística, esto es haber realizado las cesiones obligatorias y la reparcelación —o normalización, en su caso— que se refieren a adecuar su delimitación y extensión física a lo establecido en el planeamiento.

Artículo 141. LINDEROS

1. Se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan la parcela. Es lindero frontal el que delimita la parcela respecto a la vía o espacio libre a que de frente, siendo los restantes linderos laterales.

2. Se entiende por testero el lindero opuesto al lindero frontal. Cuando la parcela tenga varios linderos frontales, se entenderá por frente de parcela aquél que le sirve de acceso. El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios el amojonamiento y señalamiento de los linderos de parcela.

3. Se entenderá por frente mínimo la condición que debe cumplir un solar, que dé frente a una vía pública para ser edificado separadamente.

Artículo 142. ALINEACIÓN, LÍNEA DE FACHADA, RETIROS Y RETRANQUEOS

1. Se entenderá por alineación exterior o pública la línea límite señalada en el planeamiento para establecer la separación entre las vías o espacios libres (públicos o privados) y los terrenos edificables.

2. Se entenderá por alineación interior o privada la línea límite señalada en el planeamiento para establecer la separación entre la parcela edificable y la no edificable.

3. Se entenderá por línea de fachada la determinación de la posición de la edificación en el planeamiento estableciendo la línea de edificación correspondiente al vial que sirve de acceso a la parcela, que, en general, será obligada salvo que se permitan retranqueos. La línea de edificación es la intersección del plano de fachada de planta baja con el terreno.

4. Se entenderá por retranqueo la separación entre la línea de fachada y la alineación exterior.

5. Se entenderá por retiro la separación entre la edificación y los linderos de la parcela.

Artículo 143. POSICIÓN RESPECTO DE LA ALINEACIÓN

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

— En línea. Cuando el cerramiento o la línea de edificación coincida con la alineación.

— Fuera de línea. Cuando la línea de edificación o el cerramiento sean exteriores a la alineación.

— Retirada. Cuando la línea de cerramiento o de edificación es interior a la alineación.

2. Ninguna parte de la edificación, salvo los salientes, vuelos y sótanos permitidas, podrá superar sobre o bajo rasante la alineación exterior.

3. El área de movimiento es la parte de solar sobre la que puede emplazarse la edificación.

Artículo 144. RASANTE Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS

1. Se considerará rasante, a efectos de medición de alturas, el nivel del terreno (incluyendo las aceras o vías como terreno) fijado en este PGOP o en los PLANES PARCIALES o ESTUDIOS DE DETALLE o, en su defecto, el del terreno natural original, o el adquirido por movimientos de tierras autorizados. Es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de la vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía, En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

2. Si el nivel del terreno al solicitar la licencia fuera consecuencia de movimientos de tierras no autorizados (y la referencia fuera el nivel real y no el planeamiento), se tomará como nivel original, si éste estuviera reflejado en planos topográficos, el anterior a los movimientos; si no lo estuviera, el nivel se especificará por los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES.

3. Se deberá tramitar un Proyecto de movimientos de tierras —conjunta o separadamente con los de construcción— para obtener niveles diferentes de los terrenos, siempre que no estén fijados en este PGOP, siendo los nuevos niveles aprobados la referencia para las edificaciones.

4. Los movimientos de tierras respetarán los niveles del terreno en los linderos, salvo si se actúa de común acuerdo. Los taludes de transición entre los niveles de otras parcelas y los propios se harán con inclinación menor de 30º y resolviendo en el propio terreno la evacuación de las aguas superficiales, si el movimiento de tierras alterase el régimen de circulación anterior.

5. La rasante —tanto en los linderos como en la linea de fachada– se medirá por el lado exterior de la parcela, es decir, en el terreno colindante en los linderos y en el pavimento de calle en la linea de fachada, terminada o proyectada.

Artículo 145. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS

Es la dimensión de la distancia que separa sus fachadas. Cuando se establezca en las ORDENANZAS DE ZONA, se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como si están en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios libres, medida entre cualquier punto de los planos de las mismas.

Artículo 146. PLANO DE FACHADA. FONDO EDIFICABLE

1. 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.

2. Es el parámetro que se establece en el planeamiento y que señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Artículo 147. OCUPACIÓN DE PARCELA

1. Se entenderá por ocupación en planta el porcentaje de ocupación de suelo de la proyección horizontal de la envolvente de los edificios y construcciones con respecto al total de la parcela calificada.

2. En este PGOP se fija en ocasiones la ocupación máxima en planta. Si de su cumplimiento junto con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que será de aplicación.

3. La edificación en planta baja no tiene porqué situarse bajo la proyección horizontal de las plantas altas, y las partes abiertas situadas bajo su proyección no computarán a efectos de aprovechamiento, pero sí de ocupación en planta.

Artículo 148. SUPERFICIES

1. Superficie libre de la parcela es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela, lo que implica que no se puede edificar, salvo que la normativa de la zona señale las excepciones pertinentes.

2. Superficie máxima construible es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área, en su caso. Se fijará por la relación entre la superficie de la parcela y la de la parcela edificable.

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

4. Superficie total edificada es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas. La superficie edificada no podrá ser superior a la máxima edificable admitida en las ORDENANZAS DE ZONA. A efectos de comparación entre ambas, quedan excluidos de la superficie edificada los siguientes conceptos:

— Los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela —aunque están cerrados en todo su perímetro—, las plantas bajas porticadas —excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas—, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo cubierta, si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

— Los cuartos de calderas, basuras, contadores, ascensores y otras instalaciones que sean obligatorias por el uso principal a que se destine el edificio.

— Las terrazas, tendederos y cuerpos volados abiertos computarán el 50% de su superficie.

— Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento obligatorio.

5. Se adopta como definición de superficie útil la contenida en DECRETO 39/98 PA.

Sección II

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN

Artículo 149. NORMAS DE EDIFICACIÓN Y VOLUMEN MÍNIMO

1. Las regulaciones de estas NORMAS URBANÍSTICAS tienen el carácter de volumen máximo y superficie libre mínima, no fijándose ni volumen mínimo ni superficie libre máxima. No se aplicarán, por tanto, normas de edificación o volumen insuficientes siempre que en la parcela haya construcciones de tipo urbano. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá obligar a completar la edificación necesaria para cubrir medianeras vistas, o para resolver algún problema de estética general.

2. Los terrenos situados en UNIDADES DE ACTUACIÓN llevarán pareja la contribución en los gastos de planeamiento y urbanización en proporción al volumen máximo asignado, excepto si los propietarios renuncian al excedente no utilizado, en cuyo caso, y si el Ayuntamiento lo considera aceptable, se recogerá en los PLANOS DE ORDENACIÓN el menor volumen atribuido a dicha parcela.

3. Transcurridos ocho años a contar desde la aprobación de este documento se producirá la consolidación automática del volumen que tengan las edificaciones como aprovechamiento máximo, sin perjuicio de lo establecido al tratar de las servidumbres.

Artículo 150. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

1. Se entiende por coeficiente de edificabilidad la relación entre la superficie total edificada y la superficie de parcela o del terreno resultante de la ordenación.

2. El coeficiente de edificabilidad se expresa de dos maneras:

— BRUTA.

Es la relación entre la superficie total edificada y la superficie total de una parcela o UNIDAD DE ACTUACIÓN, incluyendo tanto las parcelas edificabas como los suelos que han de ser objeto de cesión obligatoria.

— NETA.

Es la relación entre la superficie total edificada y la superficie de la parcela edificable, o aquélla de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una superficie total edificable máxima. Si del cumplimiento de otras condiciones resultase una superficie edificable menor, ésta será el valor de aplicación.

Artículo 151. APROVECHAMIENTO VOLUMÉTRICO

1. Los aprovechamientos urbanísticos en este PGOP se establecen de dos formas:

— En zonas de emplazamiento fijo por la aplicación de las Condiciones de la Edificación (fondo, alturas, vuelos, etc.).

— En zonas de emplazamiento variable mediante un módulo de edificabilidad (relación entre la superficie que se puede construir y la superficie de la parcela, medida en proyección horizontal).

2. Se entenderá, excepto que se especifique lo contrario, que el aprovechamiento se refiere siempre a parcelas netas, es decir, a las parcelas resultantes después de efectuadas las cesiones obligatorias y reparcelaciones que procedan.

3. En SUELO URBANO NO INCLUIDO EN UNIDAD DE ACTUACIÓN se referirá a la configuración de la parcela en la fecha de aprobación de este documento, ya que las cesiones de terreno que el planeamiento impone se producirán sin merma del aprovechamiento de la parcela.

4. La parcela neta en SUELO URBANO INCLUIDO EN UNIDAD DE ACTUACIÓN será la que resulte después de efectuadas las cesiones obligatorias y reparcelaciones que procedan, debiendo de recurrir a la FICHA DE GESTIÓN para determinar el modo en que se generan las edificabilidades y aprovechamientos.

5. En aquéllos casos en que el aprovechamiento se determine por aplicación de un módulo de edificabilidad se deberán incluir todas las superficies construidas sobre rasante, destinadas al uso principal o a servicios comunes (escaleras, ascensores, etc.) y sin distinguir entre construcción principal y construcciones auxiliares.

Artículo 152. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

1. La altura máxima de la edificación se fija en el número de plantas permitidas sobre rasante, debiendo entenderse incluida la planta baja. La planta bajo cubierta computará como planta si así se determina en las ORDENANZAS DE ZONA. También computarán como planta los semisótanos cuando la altura que sobresalga del terreno el peralte supere 0,90 m.

2. La altura permitida total del edificio se obtendrá multiplicando el número de plantas permitidas por la correspondiente altura de planta y sumándole el grosor de los forjados (que será el impuesto por razones constructivas, sin que cuenten elementos salientes como cerchas, vigas en celosía o estructuras espaciales tridimensionales).

3. Se entenderá por altura de cornisa la altura medida en la cara inferior del forjado de techo de la última planta normal (excluido el bajo cubierta) en su intersección con el plano de fachada (en caso de no existir tal forjado en la última planta normal, se tomará la intersección con la fachada del plano imaginario que ocuparía un techo horizontal entre las posiciones máxima y mínima).

4. Se entiende por altura de coronación la altura hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta y como altura total la altura hasta la cumbrera más alta del edificio.

5. Se entiende por altura de piso. La distancia vertical entre caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas. Se entiende por altura libre de piso la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara interior del forjado del techo de la misma planta, o del falso techo, si lo hubiere.

6. La altura libre de cada una de las plantas de la edificación será la siguiente:

— PLANTA BAJA.

Estará comprendida entre 3,60 m y 4,50 m, medidos entre la rasante exterior en cualquier punto y la cara inferior del forjado de planta de piso. En EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR la altura de la planta baja podrá reducirse hasta 2,50 m.

— PLANTA DE PISO.

Estará comprendida entre 2,50 m y 3,00 m, medidos entre el nivel de pavimento terminado y la cara inferior del forjado de techo.

— PLANTA BAJO CUBIERTA.

La altura libre de los espacios habitables situados bajo cubierta inclinada —por encima de la última planta completa permitida— será de 2,50 m si el cielorraso es horizontal, pudiendo reducirse hasta 1,80 m si fuera inclinado como la cubierta.

— PLANTA DE SÓTANO.

Será superior a 2,20 m, medida entre pavimento acabado y cara inferior de forjado y tendrá 2,00 m bajo cualquier elemento colgante, sea el que sea su uso.

7. Si alguna de las plantas superase la altura máxima aquí fijada para ella, supondrá la reducción del número de plantas del edificio, de modo que no se supere la altura máxima de la edificación en metros que se obtendría por aplicación del epígrafe primero.

Artículo 153. MEDICIÓN DE LA ALTURA

1. La medición de la altura se hará con los siguientes criterios:

— La altura se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera, o en su defecto, del terreno en contacto con la edificación.

— En calles en pendiente, la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada, si la longitud de la línea de ésta no supera los 20,0 m.

2. Ni la altura en metros, ni la expresada en plantas, podrá superarse en ninguno de los escalonamientos.

Artículo 154. PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN

Se considerarán las siguientes plantas de edificación:

— SÓTANO.

Planta que tiene el suelo por debajo de una cota inferior a 1,00 m de la rasante, tal y como en estas NORMAS URBANÍSTICAS se define.

— SEMISÓTANO.

Aquella planta que tiene su suelo a una cota comprendida entre la rasante de la acera y 1,00 m por debajo de ella. Los semisótanos cuya cara superior de techo se encuentre a más de 0,90 m de la rasante, se considerarán, a todos los efectos, como planta sobre la rasante.

— PLANTA BAJA.

La primera planta situada sobre la rasante del edificio y que, al menos en un 50% de su superficie, es coincidente con la cota de referencia del edificio.

— ENTREPLANTA.

Planta que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre el pavimento y el techo de la planta baja.

— PLANTA DE PISO.

Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

— BAJO CUBIERTA.

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

— PLANTA DE ÁTICO.

Ultima planta del edificio, cuando su superficie edificada es inferior a las de planta de piso y sus fachadas están retiradas del plano de fachada principal. En el Concejo de Piloña no se admite está solución.

Artículo 155. PLANTA BAJA Y ENTREPLANTA

1. La planta baja estará comprendida entre 3,60 m y 4,50 m en EDIFICACIÓN ABIERTA y en EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIONES; en EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR, entre 2,50 y 4,50 m; y en zonas en que la altura de edificación se fije en metros, será superior a 2,50 m. En algunos casos se obligará expresamente a mantener la altura de las plantas bajas de los colindantes.

2. Para permitir la existencia de entreplantas habrá de cumplirse lo siguiente:

— La altura libre desde el suelo de los locales de planta baja (cota de pavimento terminado) a la cara inferior del forjado de techo no será inferior a 3,00 m.

— La altura libre sea, como mínimo, 2,20 m en la planta superior y 2,50 m en la planta inferior (esto implica, necesariamente, que el suelo principal bajo la entreplanta esté por debajo de la rasante).

— No se permiten entreplantas independientes del local general y su construcción se limitará a la mitad de la superficie en planta del local.

— En las zonas en que la altura total se fije en metros, la disposición interior será libre con la condición de que la altura libre de los locales sea de 2,50 m, admitiéndose la construcción de entreplantas si la altura libre es de 2,20 m —tanto por encima como por debajo de la entreplanta— y siempre que los locales que se sitúen en ambas posiciones estén abiertos al espacio general común.

Artículo 156. PLANTAS DE SÓTANO, SEMISÓTANO Y PATIO INGLÉS

1. La planta de sótano solo podrá destinarse a locales de almacenamiento, trasteros o instalaciones generales del edificio y al aparcamiento de vehículos y, como excepción, como USO DE LOCAL ABIERTO AL PÚBLICO siempre que su altura libre supere 3,00 m y que el 50% de su superficie esté abierta al local en planta baja (pudiendo contabilizarse las escaleras de unión).

2. Se autoriza en el SUELO URBANO un máximo de dos plantas de sótano, pudiendo el Ayuntamiento, en casos muy particulares, aumentar el número de plantas admisibles. La utilización comercial solo se admitirá en la primera planta bajo rasante, sea sótano o semisótano.

3. Ningún punto del sótano, fuera de la proyección de las plantas altas, podrá superar el nivel de la rasante. En los casos y zonas donde la edificación en planta baja no pueda ocupar la totalidad de la parcela, sólo podrá realizarse en sótano la mayor de las dos superficies siguientes:

— El 70% de la superficie de la parcela neta.

— La proyección de la edificación sobre rasante.

4. Los semisótanos podrán estar bajo la planta baja y fuera de su proyección. Podrán hacerse semisótanos, que se deberán destinar a USO DE COMERCIO, siempre que la altura libre supere los 3,00 m, que se cumplan las condiciones higiénicas, y que se hayan cubierto las dotaciones de aparcamiento. Si hay áreas que no alcanzan los 3,00 m de altura libre, pero sí 2,20 m, no podrán destinarse como USO DE LOCAL ABIERTO AL PÚBLICO, pero sí como almacén.

5. Se admite en EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIONES la creación de un patio inglés exclusivamente en fachadas interiores (es decir, la creación de una zona más baja alrededor de la edificación protegida por un muro de contención o talud con objeto de ventilar o iluminar el sótano). El foso no tendrá una anchura superior a 1,50 m (medida entre la fachada y el arranque del talud o muro, que deberá elevarse con una pendiente superior a 45º).

Artículo 157. CUBIERTAS

1. La cubierta de los edificios, en coherencia con la arquitectura tradicional de la zona y por razones climáticas y estéticas, deberá de ser inclinada dejando, además, aparente esta condición. La inclinación máxima será de 30º (57,7%). La cubierta de los sótanos, semisótanos y plantas bajas será libre.

2. Se entenderá por gálibo autorizado el volumen delimitado por los planos inclinados que se apoyan en el perímetro de las fachadas hacia las que vierten las cubiertas, con una inclinación no superior a 30º y por los planos verticales de las fachadas que forman los piñones de la cubierta. Siempre que la edificación este dentro del gálibo autorizado, son admisibles pendientes de cubierta mayores que las fijadas, lo que supone merma y no aumento del gálibo volumétrico disponible.

3. Por encima del gálibo autorizado se admitirá la construcción de buhardillas, claraboyas o lucernarios y la colocación de elementos utilitarios no habitables (antenas, chimeneas y casetones de escaleras y ascensor) debiendo estar su diseño justificado en función de la composición general del edificio y no podrán superar una altura total de 4,00 m sobre la altura de cornisa.

4. Por encima de la cumbrera no podrá admitirse construcción alguna, a excepción de las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que, en orden a su correcto funcionamiento, determinen las NORMAS TECNOLÓGICAS DE LA EDIFICACIÓN del MOPTMA y, en su defecto, el buen hacer constructivo.

Artículo 158. LOCALES EN PLANTA BAJO CUBIERTA

1. El espacio situado bajo cubierta en edificios de USO RESIDENCIAL se podrá destinar a los mismos usos que las restantes plantas si las dotaciones de trasteros y tendederos del edificio estuvieran resueltas. En este caso los aprovechamientos se contabilizarán como los de cualquier planta sobre rasante.

2. Cuando el espacio bajo cubierta se destine a locales habitables su disposición no será la de ático, utilizándose para su iluminación y ventilación buhardillas o lucernarios.

3. Los espacios habitables bajo cubierta pueden tener el cielorraso inclinado, y se admiten como habitables las zonas de altura libre superior a 1,80 m. Si los cielorrasos son horizontales, tendrán igual altura que en las restantes plantas.

Artículo 159. ELEMENTOS DE LA CUBIERTA

1. Se entenderá por buhardilla el elemento superpuesto sobre los faldones de cubierta destinado a alojar huecos verticales de iluminación y ventilación. En tipologías urbanas, y siempre que lo permitan las ORDENANZAS DE ZONA, podrán autorizarse en las buhardillas en las siguientes condiciones:

— Que no sobrepasen la línea de cumbrera del tejado.

— Que el plano frontal en el que se abra el hueco sea inferior a 2,50 m de ancho y a 1,50 m de alto (medidos desde la intersección con el faldón de cubierta) y siempre que no se adelante más allá de la proyección vertical de la fachada de las plantas inferiores.

— Que la separación entre buhardillas sea de 3,00 m en cualquier dirección.

— Que las cubiertas del castillete cumplan las mismas condiciones que los faldones de cubierta.

2. Se entenderá por lucernario el hueco de iluminación y ventilación que se sitúa en el faldón de cubierta. Puede disponerse libremente, con una superficie máxima del 10% de la superficie del faldón correspondiente, computando su superficie a los efectos de las condiciones higiénicas en la forma establecida en estas NORMAS URBANÍSTICAS.

3. Las cubiertas de edificaciones con cuerpos de diferente altura cumplirán todas ellas lo aquí establecido. La cubierta de la planta baja desplazada respecto de las superiores —en EDIFICACIÓN ABIERTA— podrá ser horizontal y cumplirá que ningún punto de su cara exterior podrá estar situado a menos de 1,00 m por debajo del nivel de forjado de techo de la planta baja de las construcciones situadas a menos de 10,0 m de distancia del punto que se esté considerando.

4. La manifestación externa de los nuevos aleros, aún cuando constituyan el remate de forjados de espesores habituales, se adecuará a la imagen habitual de la arquitectura tradicional. Para ello se adoptarán secciones de un canto no mayor de 0,20 m, con remate dentado o bien decrecientes con caras no paralelas en la zona volada o cualquier otro diseño que resuelva este elemento de forma intencionada.

5. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, salvo limitación expresa en las ORDENANZAS DE ZONA, no excederá de 0,80 m.

Sección III

CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD

Artículo 160. LOCAL, LOCAL EXTERIOR Y LOCAL HABITABLE

1. Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

2. Se considera local habitable todo aquél en el que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieren la permanencia prolongada de personas. No tendrán la consideración de local habitable los cuartos de baño y aseos, los trasteros, las despensas y locales de almacenaje de utensilios, y los pasillos y vestíbulos.

No podrán disponerse en plantas de sótano locales habitables. En planta de semisótano sólo se autorizarán locales habitables si no son de USO RESIDENCIAL y cumplan las condiciones de iluminación y ventilación (salvo en el caso de EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR).

3. Todo local habitable deberá satisfacer alguna de las siguientes condiciones:

— Abrir sobre vía pública, calle o plaza.

— Abrir sobre un espacio libre de edificación de carácter público.

— Abrir a un espacio libre de edificación de carácter privado, que cumpla las condiciones específicas de la norma que les sea de aplicación.

— Abrir a un patio cuyas dimensiones cumplan con lo dispuesto en este PGOP.

Se exceptúan aquellos locales que, en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, deban o puedan carecer de huecos, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y/o acondicionamiento de aire.

3. Todos los locales deberán cumplir las condiciones de iluminación y ventilación. En los cuartos de baño y aseos se admite la ventilación por tiro forzado (tipo Shunt o similar), siempre que las chimeneas superen la altura de las cubiertas para su correcto funcionamiento, y que se instalen rejillas de ventilación en las puertas.

Artículo 161. VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOCALES HABITABLES

1. Los locales habitables se regirán por las condiciones establecidas en el DECRETO 62/194, DE 28 DE JULIO, o normativa autonómica que la sustituya. Contarán con huecos de iluminación y ventilación a espacio abierto exterior en proporción no menor de 1/8 de su superficie y ningún punto del local distará más de cinco veces la dimensión vertical del hueco y no más de 8,00 m de algún hueco de iluminación y ventilación. Si se disponen huecos en mayor proporción de 1/8 de la superficie, éstos no precisarán atenerse a las disposiciones precedentes ni a la normativa de luces rectas, si bien la dotación excedente no podrá usarse en el cómputo de distancia a huecos dentro de la habitación.

2. Se admitirán miradores (como se definieron con anterioridad) interpuestos entre los huecos de iluminación y ventilación de los locales habitables y el espacio exterior, siempre que se cumpla la condición del apartado anterior para los huecos de separación entre la pieza y el mirador y que las zonas acristaladas sean al menos la mitad de la superficie de cierre con el exterior. En estos casos, la distancia de 8,00 m de cualquier punto del local habitable deberá medirse con relación al cerramiento exterior del mirador.

Artículo 162. PATIOS DE PARCELA

1. En cuanto a definición, tipología y dimensiones mínimas, regirán las condiciones establecidas en el DECRETO 39/98 PA.

2. La altura del patio será la altura de coronación del más alto de los paramentos de cierre del mismo, medida desde el nivel de pavimento del mismo. Si existieran construcciones colindantes que fuesen cierre del mismo y de mayor altura, se considerarán a efectos de determinar su altura.

3. El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a 0,30 m por encima del de cualquiera de los locales en contacto con él desde los que abran huecos.

4. Se buscará que los patios cuenten con acceso desde un espacio comunitario, ya sea portal, escalera o distribuidores, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de las mismos.

5. Los patios adosados a lindero de parcela podrán cerrarse con un cierre de 3,00 m de altura máxima.

6. Los patinillos a los solos efectos de ventilación de locales serán libres, teniendo las dimensiones necesarias para su correcto funcionamiento.

Artículo 163. PATIOS DE MANZANA

1. La dimensión de los patios de manzana se deduce de la aplicación de los fondos máximos señalados en los PLANOS DE ORDENACIÓN.

2. No obstante lo expresado en el párrafo anterior, sólo tendrá carácter de patio de manzana el espacio interior definido por tales fondos, cuando se cumpla que el ancho medio de la manzana, medido entre alineaciones exteriores, sea mayor o igual de 45,0 m.

3. El ancho media de la manzana, a tales efectos, es la menor de las medidas de las líneas que unen los puntos medios de dos cualesquiera de los lados no contiguos de la manzana.

Artículo 164. PATIOS MANCOMUNADOS

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

2. La constitución de la mancomunidad deberá establecerse otorgando, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre mutua sobre los solares o inmuebles afectados e inscribiendo tal otorgamiento en el REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran ese complemento para alcanzar la dimensión mínima. Los patios existentes mancomunados de hecho y que no tienen está condición registralmente establecida, si la tendrán a efectos urbanísticos y les será de aplicación lo dispuesto en este artículo.

4. Los patios mancomunados podrán separase en planta baja, mediante reja o cancela y nunca mediante cierres de fábrica opacos.

Artículo 165. INSTALACIONES EN LOS EDIFICIOS

1. Todos las edificaciones cumplirán el REGLAMENTO REGULADOR DE LAS INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE TELECOMUNICACIONES PARA EL ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN EN EL INTERIOR DE LOS EDIFICIOS Y DE LA ACTIVIDAD DE INSTALACIÓN DE EQUIPOS Y SISTEMAS DE TELECOMUNICACIONES (RD 401/2003 DE 4 DE ABRIL). Las antenas receptoras de señales de televisión deberán emplazarse en el punto del edificio o de la parcela en que menor impacto visual causen, y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

2. Todos las edificaciones cumplirán lo dispuesto en la NBE CPI-96, CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS EN LOS EDIFICIOS.

3. Todos las edificaciones cumplirán lo dispuesto en la NBE CA-88 SOBRE CONDICIONES ACÚSTICAS EN LOS EDIFICIOS.

El aislamiento acústico de locales de negocio se regulará por la normativa propia de actividades clasificadas.

Artículo 166. INSTALACIÓN DE APARATOS ELEVADORES

1. Su disposición, dimensiones, características y obligatoriedad de instalación se regulará por la normativa específica, el DECRETO 39/98 PA y el REAL DECRETO 556/89, SOBRE MEDIDAS MÍNIMAS DE ACCESIBILIDAD A LOS EDIFICIOS.

2. Se establece la obligatoriedad de instalar un ascensor en los edificios de más de cuatro plantas, incluido la baja, o de más de 10,50 m de altura, medida desde la rasante de la acera, delante del portal hasta el solado del último piso.

3. Tendrá una cabina de 1,20 m de fondo, con un ancho mínimo de 0,90 m y una superficie mínima de 1,20 m^2, de acuerdo al artículo 24 de la LASB.

Artículo 167. RED DE EVACUACIÓN

1. En SUELO URBANO y SUELO URBANIZABLE la red de evacuación de aguas deberá acometer, forzosamente, a la red general mediante una arqueta o pozo de registro situado entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado. Sólo se admitirá el vertido libre de aguas pluviales cuando las aguas caigan sobre la propia parcela.

2. En SUELO NO URBANIZABLE las edificaciones que no puedan conectarse a la red municipal de saneamiento deberán prever la instalación de una fosa séptica de depuración.

3. Los edificios destinados a garajes, aparcamientos colectivos o actividades semejantes, dispondrán de una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

4. El sistema de depuración de aguas residuales industriales deberá ser aprobado por los organismos competentes según la actividad de que se trate.

Artículo 168. EVACUACIÓN DE HUMOS Y AIRE

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachada, patios comunes, balcones y ventanas.

2. Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja, situados en patios comunes del edificio, siempre que se mantenga la dimensión regulada para éstos.

3. Los conductos o chimeneas estarán provistos de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

4. Es preceptivo el uso de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas al servicio de usos distintos al de vivienda.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES considere oportunas cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos u olores causa perjuicio al vecindario.

6. La salida de aire caliente de refrigeración, salvo casos justificados por los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES, no se hará sobre la vía pública, sino a través de patio de parcela a cubierta del edificio. Si, necesariamente, ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor de 3,00 m y no producirá goteos y otras molestias sobre dicho espacio.

Artículo 169. EVACUACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS

1. Todos los edificios no destinados a vivienda unifamiliar contarán con un local para cubos estancos de basura, cuya ventilación se efectuará directamente o mediante chimenea independiente.

2. Cuando las basuras u otras residuos sólidos no puedan ser recogidos por el servicio domiciliario municipal, deberán ser trasladados directamente al lugar destinado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Artículo 170. SEÑALIZACIÓN, CIRCULACIÓN INTERIOR Y BARANDILLAS Y PETOS

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación, de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera opuesta. Los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES señalará los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles. La señalización de salidas, escaleras de uso normal y de emergencia, sistemas y mecanismos de evacuación en caso de siniestro, etc., se regulará por lo establecido en la NORMA BÁSICA DE LA EDIFICACIÓN SOBRE CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS NBE CPI-96.

2. Los portales, distribuidores de acceso a viviendas a locales, escaleras, rellanos y demás elementos de circulación interior se ajustarán a lo establecido en el DECRETO 39/98 PA y el R. D. 556/89.

3. Los huecos abiertos directamente al exterior que puedan suponer un riesgo de caída, estarán protegidos por un antepecho de altura igual o superior a 0,90 m, o una barandilla de 1,00 m. Con igual sistema de protección se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas. Los elementos de protección se diseñarán de manera que sean capaces de prevenir caídas fortuitas.

Sección IV

CONDICIONES DE ESTÉTICA

Artículo 171. ADAPTACIÓN AL ENTORNO

1. Las nuevas edificaciones (y la modificación de las existentes) se adaptarán, conforme al artículo 109 del TR 2004 PA, al entorno en que se sitúen. El Ayuntamiento podrá obligar a modificar la estética planteada en los proyectos o en los edificios existentes si la contradicción con el resto de los edificios es extremada y no ofrece valores estéticos interesantes.

2. La adaptación, respeto e integración en el entorno se basará en las siguientes consideraciones:

— Respeto y adaptación a los tipos o tipologías de las edificaciones del entorno, cuidando en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

— Respeto y adaptación a la forma y proporción de los espacios urbanos, así como a la composición arquitectónica de las fachadas y cubiertas de los edificios que configuran dichos espacios.

— Respeto y adaptación a las características del medio natural o rural, si estuviera en áreas urbanas limítrofes con el SNU.

— La búsqueda de singularidad o monumentalidad se reservará para los edificios que deban ser singulares o monumentales, y que constituirán hitos en la configuración del paisaje urbano.

Estas consideraciones no presuponen —ni se oponen— la adopción de ningún estilo arquitectónico determinado ni de elementos compositivos prefijados, pero sí deben de conducir a que el diseño del edificio —forma y composición de fachadas y cubiertas– de como resultado el respeto e integración en la escena urbana (e incluso su mejora).

3. A fin de garantizar la debida adaptación al entorno, podrá exigirse la aportación un análisis del impacto sobre el medio, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que den frente y desde los lugares que permitan su visión.

Artículo 172. AFECCIONES ESTÉTICAS

1. En la tramitación de cualquier licencia, se comprobará la posible afección estética tanto por las características del propio elemento como por hallarse en áreas de Protección Especial, o por condiciones de las ORDENANZAS DE ZONA en que se encuentre. En estos casos, deberá prestarse atención especial en lo que se refiere al uso, dimensiones del edificio, composición de fachadas y cubiertas, materiales a emplear y los detalles de todos los elementos compositivos, tanto en forma, textura y color, con especial atención a los elementos de las fachadas.

2. En las áreas edificadas, la composición y diseño de los nuevos edificios se corresponderá con las características dominantes del ambiente urbano, definido por los edificios tradicionales del área. Con el fin de garantizar la debida adaptación se aportarán fotografías del conjunto urbano correspondiente.

3. En las UNIDADES DE ACTUACIÓN se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal. Basándose en un análisis del sitio —en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio para conservar o crear las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paisaje, puntos focales, arbolado y edificios existentes— se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

— Creación de una estructura espacial básica comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (zonas verdes, espacios libres de uso público) como el de los cerrados (plazas, calles, itinerarios peatonales).

— Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

— Establecimiento de criterios selectivos o alternativos en el uso de materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas.

4. Las determinaciones o condicionamientos a que la solución adoptada dé lugar, deberán plasmarse gráficamente en planos esquemáticos de la estructura formal de la propuesta, en planta y alzado a escalas de 1:500 a 1:2000, así como en explicaciones o comentarios escritos.

Artículo 173. PROCEDIMIENTO SINGULAR

1. En el convencimiento de que el progreso de la arquitectura y del urbanismo, históricamente, se ha producido en base a actuaciones que en el contexto de su época significan un diálogo —y, con frecuencia, una ruptura— con el código formal dominante, y que una regulación restrictiva podría representar un obstáculo a la deseable evolución de las teorías estéticas, se prevé un procedimiento singular que armonice los fines anteriormente descritos con el de mantenimiento y potenciación de los valores ambientales del medio rural y urbano.

2. Aquellas actuaciones que por sus propias características no se adapten a las condiciones normales señaladas en los artículos precedentes, pero que contengan elementos innovadores, singulares o de interés, serán objeto de análisis por una comisión técnica designada por la COMISIÓN MUNICIPAL DE URBANISMO a tal efecto y formada por profesionales de competencia reconocida. A la vista de su informe, y del informe de los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES, la COMISIÓN DE MUNICIPAL URBANISMO decidirá motivadamente sobre la concesión o no de la licencia.

Artículo 174. TRATAMIENTO DE FACHADAS

1. Todas las fachadas de un edificio tendrán un tratamiento similar, independientemente de que abran a calle o no. Las medianeras no podrán soportar, en ningún caso, muestras o anuncios publicitarios.

El color de fachadas y cubiertas es una condición importante de la composición individual y de la armonización con el conjunto. Deberá justificarse tanto el color de las fachadas y su relación con el entorno próximo, sin que ello implique renunciar a colores vivos (frecuentemente presentes con acierto, en las edificaciones tradicionales).

2. Los proyectos de edificación deberá incluir el diseño de la planta baja, al menos en sus huecos y elementos ciegos. Los locales comerciales se decorarán en armonía con el resto del edificio. El proyecto contendrá una memoria de materiales y calidades, así como una perspectiva en la que se vean los colores del edificio.

3. El material de cubierta será preferentemente la teja cerámica árabe, aunque se podrán utilizar otros materiales. Los tonos a emplear en la cubierta serán siempre de la gama de rojos y tierras.

4. Las construcciones auxiliares, cuando se admitan, deberán recibir un acabado y tratamiento en consonancia con su situación urbana.

Artículo 175. MODIFICACIÓN DE FACHADAS

1. Cuando este PGOP lo permita, podrán modificarse las fachadas existentes, conforme a un proyecto que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con el entorno.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes, conforme a un proyecto de conjunto de la fachada, que deberá presentar el propietario o la Comunidad de propietarios del edificio.

3. En los casos de OBRAS DE REHABILITACIÓN y de OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN, el diseño de la planta baja tenderá a recuperar el diseño original del edificio, si éste hubiera sido alterado, o a conservarlo, en caso contrario.

Artículo 176. SOPORTALES Y PLANTAS BAJAS PORTICADAS

1. Los soportales no podrán sobresalir de la alineación oficial con los soportes. El ancho interior libre del soportal será igual o mayor a 3,00 m y su altura no será inferior a 3,50 m.

2. Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción libremente. En EDIFICACIÓN ABIERTA no computarán a efectos de aprovechamiento, si se cumplen las condiciones siguientes:

— Que la planta esté situada a nivel de vía pública, y con acceso desde la misma.

— Que no tenga cerramiento alguno y su uso sea colectivo, debiendo así inscribirse en el REGISTRO DE LA PROPIEDAD, constituyéndose la oportuna servidumbre de acceso al edificio.

3. La alineación exterior no podrá superarse, en planta baja, con ningún tipo de saliente, fijo o de decoración de ninguna clase de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

Artículo 177. INSTALACIONES EN FACHADAS

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o de extracción de aire o humos podrá sobresalir más de 0,30 m del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en una posición en que no perjudiquen la estética de la fachada.

3. En SUELO URBANO, las nuevas instalaciones de energía eléctrica y telefonía serán subterráneas, no autorizándose su fijación en fachada.

Artículo 178. ELEMENTOS SALIENTES EN LAS FACHADAS

1. Se entiende por elemento saliente en la fachada cualquier elemento que sobresalga del plano de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, galerías, terrazas, cubiertas y cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

— BALCÓN.

Es el elemento que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada, de no más de 0,40 m, y cuya longitud no superará en más de 0,30 m el ancho del vano. No podrá exceder su anchura de 1,40 m.

— BALCONADA.

Es el elemento que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente común a varios huecos. La dimensión máxima del saliente no superará los 0,45 m y su anchura será libre.

— MIRADOR.

Es el elemento que arranca desde el pavimento de la pieza a que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuyo vano es de anchura inferior a 2,50 m y cuya bandeja no sobresale de la fachada más de 0,75 m y cuya parte acristalada no supera en 0,30 m el ancho del vano. El acristalamiento será, al menos, el 50% de la superficie del cerramiento.

— GALERÍA.

Es el corredor cerrado con grandes ventanales, vidrieras o vanos abiertos con columnas o pilares, en contacto con el exterior y que ilumina piezas situadas tras la fachada del edificio. El saliente máximo de la galería no superará 1,00 m. El acristalamiento ocupará, al menos, el 75% del cerramiento de la galería.

Cualquier elemento saliente que no cumpla las condiciones anteriores tendrá, a efectos de este PGOP, la consideración de cuerpo volado cerrado o vuelo. Tal condición la tienen las terrazas exteriores si su saliente supera el del balcón (0,45 m).

2. Solamente podrán sobresalir del plano de fachada situado en la alineación exterior, balcones, balconadas, galerías y miradores con los salientes máximos señalados en el epígrafe primero. Los cuerpos volados cerrados se regularán por lo establecido en las ORDENANZAS DE ZONA y en su defecto, cumplirán las siguientes condiciones:

— La suma de la longitud de la proyección en planta de los mismos, no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada.

— Quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a 0,60 m.

— La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de 3,50 m.

3. En patios de manzana solo se permiten los balcones, balconadas, galerías y miradores.

4. Se permiten terrazas entrantes, con una profundidad, que se contará a partir de la línea de la fachada, no superior a su altura ni a su anchura.

Artículo 179. MARQUESINAS Y TOLDOS

1. Solo se permite la construcción de nuevas marquesinas en los siguientes casos:

— Cuando estén incluidas en el PROYECTO DE EDIFICACIÓN en OBRAS DE NUEVA PLANTA.

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

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno será superior a 3,50 m. El saliente de la marquesina no excederá de la anchura de la acera existente menos 0,60 m y, salvo el caso de marquesinas formadas por elementos traslucidos y con espesor menor de 0,15 m, únicamente podrán cubrir los vanos de planta baja, con un saliente máximo de 1,00 m. Las marquesinas no podrán verter aguas a la vía pública. Con la solicitud de licencia deberán presentarse fotografías de la fachada existente y de la acera, a fin de garantizar que la instalación de la marquesina no causa lesión al ambiente urbano ni al arbolado.

3. Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura libre mínima sobre la rasante de la acera de 2,50 m. Su saliente respecto de la alineación exterior no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 0,60 m, sin sobrepasar los 3,00 m y respetando, en todo caso, el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones establecidas para las marquesinas.

Artículo 180. ANUNCIOS Y BANDERINES

1. Se consideran anuncios o muestras las rotulaciones de identificación comercial situadas en paralelo a la fachada. No podrán sobresalir más de 0,15 m del plano de fachada y cumplirán las siguientes condiciones:

— Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de estética.

— En planta baja podrán ocupar, únicamente, una faja de ancha inferior a 0,90 m, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de 0,50 m de lado y 2 mm de gruesa, podrán situarse en las jambas, Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar, por encima de ellas, una altura máxima igual al espesor de éstas.

— Los anuncios colgados en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0,70 m de altura, como máximo, adosada a los antepechos de los huecos, y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

— En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente a la fachada podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa la representación gráfica de la fachada completa.

— Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, requerirán para su instalación la consulta previa a los inquilinos, arrendatarios o, en general, a los usuarios de los locales con huecos situados en el área de influencia del rótulo, o a los que pueda producir molestias en su entorno próximo, evaluándose su opinión expresamente para autorizar o denegar lo solicitado. Se considera como motivo de fundada oposición el que las iluminaciones utilizadas produzcan deslumbramiento o daño a la vista (por presentar filamentos de incandescencia directamente, o con insuficiente protección en la dirección de la visión), o que supongan un cambio de la coloración luminosa habitual en los locales ajenos de que se trate. Se situarán a una altura superior a 3,50 m sobre la rasante de la calle. No se permitirán los intermitentes permanentes.

— En los muros linderos o medianeros que queden al descubierto, tanto si es definitiva como si ha de ser cubierta por otras construcciones posteriormente, se podrán instalar muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para éstas en las fachadas.

La solicitud de licencia estará acompañada de una representación gráfica en color de, al menos, la parte de la fachada afectada por el anuncio que, en todo caso, comprenderá la parte del edificio situada en nivel inferior.

2. La colocación de anuncios publicitarios se hará sobre carteleras dispuestas al efecto, y, con independencia de su dimensión, solo será admisible sobre los vallados de solares o de obras en construcción, o en lugares de la vía pública señalados por el Ayuntamiento. No se admiten, por tanto, ni sobre las fachadas de los edificios —sea cual sea su estado de conservación, con la única excepción de las zonas destinadas a locales comerciales, durante la realización de obras de acondicionamiento o OBRAS DE REFORMA y tan sólo mientras duren—, ni sobre los cierres de terrenos edificados, aunque estén retirados de la alineación.

3. Se consideran banderines los anuncios situados perpendicularmente al plano de fachada. Estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de acera de 2,75 m, con una longitud máxima será de 0,90 m y un saliente máximo igual al de los balcones (0,40 m). Se podrá adosar, en su totalidad, a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobresalir, por encima de ellas, una altura máxima igual a su espesor. En planta de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

En zonas de edificación no residencial se podrán permitir los banderines verticales con altura superior a 0,90 m, con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas.

4. Los banderines luminosos irán situados a una altura superior a 3,00 m sobre la rasante de la calle o del terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general, de los usuarios de locales con huecos situados a menos de 20,0 m del anuncio. No se permitirán los intermitentes permanentes.

Artículo 181. TRATAMIENTO DE MEDIANERAS

1. El Ayuntamiento, por razones de estética urbana, podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

2. El Ayuntamiento, con el auxilio de los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES, podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las OBRAS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO y de decoro de medianeras y fachadas en general, y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento. Deberán de aprobarse como una ORDENANZA MUNICIPAL.

Artículo 182. CIERRE DE PARCELAS Y SOLARES

1. Deberán cerrarse todos los solares y aquellos terrenos que el Ayuntamiento disponga mediante cerramientos permanentes, situados en la alineación oficial, de una altura comprendida entre 2,00 y 3,00 m, realizados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

2. Los cierres de las fincas, cuando estén permitidos, se regulan en las normas específicas y particulares de cada zona. Cuando no se establezcan condiciones particulares, serán de aplicación las siguientes condiciones:

— Se permiten cierres vegetales, de madera y de malla o alambre metálicos.

— Los cierres de obra de piedra se autorizan sólo hasta una altura de 0,90 m.

— Se prohíben los cierres de hormigón y de obra de fábrica, así como las celosías de estos materiales.

3. Terminado un edificio, y cuando no se habiliten de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional que no permita arrojar objetos al interior y que tenga un tratamiento decoroso, que comprenda al menos revoco y pintura a la cal.

Artículo 183. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO

1. El arbolado existente en los espacios públicos y privados, aunque no haya sido calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado y no podrá ser talado sin licencia municipal. Cuando sea necesario eliminar algún ejemplar por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará escoger los ejemplares de menor edad y porte, tomándose las medidas necesarias para su trasplante en otro espacio público adecuado.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública o espacio libre público o privado deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o privados, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

4. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que en el transcurso de las obras se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 1,50 m de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

5. Si hubiera árboles de buen porte y desarrollo, el mantenimiento podrá dar lugar a la modificación de la disposición de las nuevas edificaciones, aún cuando ello exija modificar algunos emplazamientos recogidos en el planeamiento o trazado conforme a las ORDENANZAS DE ZONA, si bien estas modificaciones no podrán dar lugar a una reducción del aprovechamiento, salvo indemnización.

6. La infracción de este artículo estará tipificada como infracción grave.

Título III

NORMAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANO

Capítulo I

CRITERIOS DE APLICACIÓN

Artículo 184. MODALIDADES DE OBRAS

1. A efectos de aplicación de este PGOP se distinguen las siguientes modalidades de obra:

— OBRAS DE NUEVA PLANTA. Se consideran OBRAS DE NUEVA PLANTA la ejecución de construcciones de carácter permanente sobre terrenos libres de edificación. Las OBRAS DE NUEVA PLANTA se ajustará a lo dispuesto en estas NORMAS URBANÍSTICAS, a las determinaciones de la FICHA DE GESTIÓN —si la hubiera—, a los PLANOS DE ORDENACIÓN y a los instrumentos de desarrollo, si los hubiera. En especial se regirán según lo dispuesto en la Norma I, Obras de Nueva Planta, de este Título.

— OBRAS DE REFORMA. Se considera OBRAS DE REFORMA la ejecución de las obras que se realicen en edificios existentes o en parcelas parcialmente construidas con edificaciones permanentes de tipo urbano. El marco normativo de las OBRAS DE REFORMA será exclusivamente la Norma II, I Intervención en edificios existentes y el resto de estas NORMAS URBANÍSTICAS se aplicará de forma indirecta, a través de las referencias hechas allí y sólo en la forma en que allí se señale.

Esto será de aplicación aun cuando la construcción nueva fuera exenta, ya que su relación con las existentes es un factor de importancia que modifica la aplicación de las condiciones de las OBRAS DE NUEVA PLANTA. Se detallarán en el artículo siguiente.

2. Todas las obras e intervenciones en alguno de los bienes que forman parte del CATÁLOGO URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN se ajustarán exclusivamente a lo dispuesto en el Título VII, Catálogo Urbanístico de Protección del Concejo de Piloña.

4. Las regulaciones contenidas en este Título serán de aplicación al SUELO URBANO en la forma y modo aquí señalados, salvo en aquellos casos particulares en que se establezca de otra manera en las ORDENANZAS DE ZONA o en la ya mencionada Norma II, Intervención en edificios existentes. Las ORDENANZAS DE ZONA detallan las modalidades de obra admisibles en cada una de ellas.

Artículo 185. MODALIDADES DE OBRAS DE REFORMA

1. A efectos de este PGOP, se establecen las siguientes modalidades de OBRAS DE REFORMA:

— OBRAS DE RESTAURACIÓN.

Son las obras que tienen por objeto la puesta en valor de un elemento, restituyendo sus condiciones originales, sin que se admitan aportaciones de nuevo diseño. La reposición o reproducción de las condiciones originales habrá de incluir la reparación o incluso reposición de los elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado. Podrán incluir, asimismo, derribos parciales eliminando las partes que supongan una evidente degradación del elemento y un obstáculo para su comprensión histórica.

— OBRAS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN.

Es la obra habitual derivada del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento en las debidas condiciones de ornato e higiene, sin afectar a su estructura portante ni a la distribución interior y sin alterar sus características formales y funcionales (composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.).

Se incluyen, entre otras, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y voladizos, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, la pintura y revoco de fachadas, la pintura interior, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

— OBRAS DE CONSOLIDACIÓN.

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

Se incluyen, entre otras, las obras citadas en el epígrafe anterior que, además, incluyen 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.

— OBRAS DE REHABILITACIÓN.

Son las obras necesarias para la mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, adecuando el elemento 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 caractericen como de una determinada época o tipología edificatoria.

Comprende, entre otras actuaciones, los cambios de distribución interior en las partes no estructurantes; los refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas; los cambios en la decoración de las partes no significativas y la incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes; la adecuación de usos bajo cubierta actuales o que completen éstas; la modificación de patios interiores o huecos que no sean de fachadas; la apertura de patios interiores y huecos de escaleras que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados, y la ocupación de patios interiores, siempre que no alteren las características que motivaron la protección del edificio.

— OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN.

Son las obras que contemplan la adecuación interior de un edificio o una parte del mismo para los usos a que se destina, y que afectan a sus elementos estructurantes alterando su morfología, pero sin alterar las características originales de su envolvente exterior visible desde los espacios públicos, próximos o lejanos, es decir, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates.

Comprende, entre otras actuaciones, la de cambio de distribución interior o localización de los elementos de comunicación vertical u horizontal, la de modificación de la cota de los distintos forjados, la construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de su volumen.

El caso extremo de OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN es el vaciado del edificio, entendiendo por tal la demolición interior completa, con mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y sus remates.

— OBRAS DE AMPLIACIÓN.

Son las obras que tienen por objeto aumentar el volumen construido de una edificación, ya sea mediante aumento de ocupación en planta, incremento del número de plantas, aumento de altura de las existentes o del aprovechamiento de los espacios bajo cubierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida.

— OBRAS DE AÑADIDO.

Son las obras que tienen por objeto realizar un nuevo cuerpo de edificación en la parcela, que podrá ser independiente de la edificación existente, aún cuando se comunique con ella. No es relevante al efecto de considerar esta modalidad el porcentaje de volumen construido en relación con el existente en la parcela.

— OBRAS DE ELEVACIÓN.

Son las obras que tienen por objeto levantar una o varias plantas sobre el edificio existente. En general son OBRAS DE AMPLIACIÓN, pero esta condición no es imprescindible, pues puede aumentar la altura sin ampliación de lo edificado, si, simultáneamente, se reduce el fondo edificable o se suprimen cuerpos auxiliares.

Cuando se realice OBRAS DE ELEVACIÓN se resolverá compositivamente sin que la imagen sea la de un recrecido espontáneo carente de toda cualidad arquitectónica.

— OBRAS DE VACIADO.

Son las obras que tienen por objeto el derribo parcial y que mantiene, al menos, la fachada y los elementos esenciales de la apariencia exterior, cuando excede lo establecido para la OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN.

2. Las modalidades de obra se establecerán de la siguiente forma:

— OBRAS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN. Son aquellas que afectan a los siguientes elementos:

— Consolidación y refuerzo de elementos fijos y estructurales hasta un 20% de su cuantía total.

— Modificación del espacio interior, afectando a no más del 20% de la superficie total.

— Reparación de remates y acabados.

— Pinturas de exteriores e interiores.

— Solados (reparación o sustitución).

— Revocos, enfoscados y estucados.

— Reparación de cornisas y aleros.

— Reparación de canalones y bajantes.

— Reparación de cubiertas sin cambio de su disposición.

— Instalaciones generales. Reparaciones o sustituciones.

— OBRAS DE REHABILITACIÓN. Son aquellas que afectan a los elementos siguientes:

— Modificación de elementos fijos o estructurales entre el 20 y el 50%.

— Modificación del espacio interior que afecte a una superficie entre el 20 y el 50% de la total del edificio.

— OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN. Son aquellas que afectan a los siguientes elementos:

— Modificación de elementos fijos o estructurales entre el 50 y el 80%.

— Modificaciones del espacio interior que afecte a más del 50 y menos del 80% de la superficie del edificio.

3. Se entenderá por modificación del espacio interior el cambio de configuración de cada uno de los locales en que se encuentre distribuido, sea en sus suelos, paredes o techos; y, en el caso de los núcleos de comunicación verticales, también de los tiros de escalera y de los elementos de partición. La sustitución, supresión o colocación de falsos techos no se considera y tampoco la sustitución de elementos para reponerlos en su misma situación anterior (aunque, si fueran estructurales, contabilizarán únicamente en ese aspecto).

4. La determinación de la modalidad de las OBRAS DE REFORMA se hará del siguiente modo:

— Elementos estructurales. Cada uno de los tipos (medidos lineal o superficialmente) cumplirá los limites establecidos de forma independiente. En las OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN el cómputo podrá hacerse en la forma descrita para el conjunto de elementos estructurales (sustituyendo el criterio de elementos que precisen reconstrucción por el de elementos que se deseen modificar) o por el sistema de porcentaje medio ponderado, en el que la intervención no será más del 50% del total, pero en que los porcentajes de modificación de cada clase estructural podrán ser del 80%, excepto aquéllos elementos que caractericen el edificio.

— Modificación del espacio interior. Número de locales a los que afecte el cambio, computando cada uno en la proporción entre su superficie y la total.

— Si las modificaciones estructurales suponen cambio del espacio interior, se consideraran ambos aspectos.

— La referencia de todos los cómputos será el conjunto del uso o titular a que afecta la obra.

Capítulo I

CONDICIONES PARTICULARES DE CADA CARTEGORIA DE SUELO URBANO

Ordenanza I

EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIONES

Artículo 186. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIONES

1. Esta ORDENANZA DE EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIONES será de aplicación a aquellas áreas de SUELO URBANO —consolidado o no consolidado— que se señalan en los PLANOS DE ORDENACIÓN caracterizadas porque la posición de la edificación está definida por la alineación exterior. Son áreas en que la tipología edificatoria dominante es de edificio entre medianeras, con fachada principal a vía pública y fachada posterior a patio de manzana.

2. Cuando el área este totalmente delimitada por viales exteriores aparecerán manzanas cerradas —propias de las zonas de ensanche de la mayoría de las villas asturianas— que, dependiendo del tamaño del cuadro, serán: manzanas compactas (con ocupación de la totalidad del área, sólo calada por pequeños patios de parcela, de ventilación e iluminación, sin espacio común interior); o manzanas con patio interior (de mayor tamaño y en general al servicio de las edificaciones que la encierran).

3. Cuando el área no este totalmente delimitada por viales, aparecerán edificaciones en linea, generalmente apoyadas sobre una carretera o camino, en las que lo principal será la existencia de un frente edificable. El fondo será variable y en algunos casos existirán jardines, huertas o praderas en la trasera de la parcela.

Artículo 187. PARCELA MÍNIMA

1. No se establece, a efectos de edificación, parcela inedificable en razón de su tamaño. La única condición exigible será el que la parcela se ajuste a la configuración recogida en el Catastro de Urbana o que cuente con licencia municipal de parcelación o resolución firme de reparcelación que justifique otra configuración. No se considerarán parcelas separadas los demás casos, debiendo referirse las solicitudes de licencia a la unidad de parcela total de la que formen parte.

2. No se admitirán, a efectos de parcelación, divisiones o segregaciones de fincas que den lugar a parcelas que no cumplan las siguientes condiciones:

— Superficie mínima: 250 m^2

— Frente mínimo: 9,00 m.

— Forma: La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de un diámetro igual o superior al frente mínimo.

3. La existencia de parcelas inferiores a la mínima, a efectos de edificación, será causa de normalización obligatoria.

Artículo 188. APROVECHAMIENTO

1. El aprovechamiento se fija estableciendo el número de plantas permitido sobre rasante y el fondo máximo edificable. El aprovechamiento bajo rasante será libre, cumpliendo las Condiciones Generales de la Edificación.

En las manzanas en que no este gráficamente establecido el fondo, se considerará un fondo máximo de 12,0 m, salvo, como es lógico, donde la manzana sea edificable completamente.

2. La regulación de los elementos salientes y cuerpos volados es la de carácter general. Solo serán admisibles cuerpos volados en las fachadas exteriores, sin que en el interior de las manzanas, donde existan patios, pueda superarse la línea del fondo edificable.

3. En el aprovechamiento asignado no se limita el número de viviendas que se puedan realizar, ni se fija tampoco la obligación de destinar el inmueble a un fin exclusivo.

Artículo 189. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1. La posición de las líneas de fachada se señala en los PLANOS DE ORDENACIÓN y será obligatoria, tanto para la planta baja como para las plantas superiores. La planta baja deberá ajustarse en toda su longitud a la linea de fachada —o, en caso de edificaciones existentes que no lo hagan, realizar un cierre exterior en esa línea— salvo que ésta se marque mediante soportal o arquería, que sólo podrá realizarse en actuaciones que afecten a todo un frente de calle previa autorización municipal.

En las plantas de piso podrán existir retranqueos o patios abiertos a fachada. La fachada trasera no podrá superar el fondo fijado en los PLANOS DE ORDENACIÓN.

2. Se admite edificar la totalidad de la parcela en planta baja y en plantas de sótano, con la única condición de que los locales habitables cumplan las condiciones higiénicas y de luces rectas según se establece en las Condiciones Generales de Composición. En planta de piso solo se podrá ocupar el fondo edificable.

Se permitirá el aprovechamiento de la planta bajo cubierta siempre y cuando se cumplan las Condiciones Generales de la Edificación.

3. En los encuentros entre calles o esquinas deberán disponerse chaflanes en toda la altura del edificio, dispuesto simétricamente respecto de la bisectriz del ángulo, y con una longitud mínima de 4,00 m.

4. Las luces rectas cumplirán las Condiciones Generales de la Edificación, pero utilizando unos valores particulares con los que se establecen las dimensiones de los patios de parcela.

Tabla 8. DIMENSIONES DE LOS PATIOS DE PARCELA

	N.º de plantas			
	3 plantas	4 plantas	5 plantas	6 plantas
Con luces a escaleras y áreas higiénico-sanitarias	2,00 m	2,00 m	2,00 m	2,00 m
Con luces a cocinas	3,00 m	3,00 m	3,00 m	3,00 m
Con luces a dormitorios (o estancias en patios exteriores)	3,00 m	4,00 m	5,00 m	6,00 m

4. Las luces rectas y dimensiones de los patios no serán renunciables. Se podrán realizar pactos mancomunando patios de parcela entre varias propiedades. Estos pactos, para ser válidos a los efectos de este PGOP deberán formalizarse en escritura pública y anotarse en la inscripción registral de las diversas parcelas implicadas.

5. En esta tipología es admisible el adosamiento a todos los linderos respetando las condiciones de luces rectas de las edificaciones ajenas.

Artículo 190. CONDICIONES DE ALTURA Y VOLUMEN

1. La altura máxima de la edificación se obtendrá por aplicación, según el número de plantas permitido, de las Condiciones Generales de la Edificación y no será, con carácter general, obligatoria.

2. La planta baja no podrá superar una altura de piso de 3,60 m en edificios de III y IV plantas, ni de 4,10 m en edificios de mayor altura. Su altura mínima será de 3,30 m.

La altura mínima en planta de pisos será de 2,80 m.

3. Construcciones por encima de la altura. Las vertientes de cubierta no podrán sobrepasar un plano trazado a 30º desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas. Se exceptúa el caso de las buhardillas, en las que la suma de sus frentes no podrá exceder del 50% de la fachada correspondiente y su plano frontal se situará a más de 1,50 m de ella. En ningún caso podrán superar la cumbrera del edificio, cuya altura máxima respecto de la cara superior del último forjado de pisos será 4,50 m.

Por encima de la altura máxima de cornisa se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán superar en más de 1,50 m la altura de cornisa. Se autorizan, además, torreones con una altura de comisa no superior a 3,00 m, medida desde el forjado de techo de la planta inferior y con una superficie construida máxima de 20,00 m^2.

4. La rasante, en el interior de las manzanas de EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIONES, se establecerá por el procedimiento general hasta la mitad de la distancia a la alineación de la calle contraria. La

manzana quedará dividida en zonas de influencia delimitadas por las diagonales desde las esquinas y una línea de equidistancia entre las dos fachadas más largas; si las esquinas son en chaflán o curvas, se tomará la diagonal del ángulo formado por la prolongación de las alineaciones de los frentes que forman la esquina.

Artículo 191. CONDICIONES DE USO

1. USO CARACTERÍSTICO.

El uso característico es el USO RESIDENCIAL en planta de pisos y planta bajocubierta.

2. USOS AUTORIZABLES.

Se considerarán autorizables los siguientes usos:

— USO DE INDUSTRIA Y ALMACÉN. En planta baja e inferiores a la baja, en la categoría de Actividad Urbana Productiva.

— USO COMERCIAL. En planta semisótano y baja. Se podrá autorizar en planta primera cuando esté totalmente vinculada a la planta baja.

— USO DE OFICINA. En cualquier situación, siempre que no haya USO DE VIVIENDA en plantas inferiores.

— USO HOTELERO. En cualquier situación, siempre que no haya USO DE VIVIENDA en plantas inferiores.

— USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO. En plantas bajo rasante o en planta baja. La dotación obligatoria de garaje-aparcamiento, será de una plaza por vivienda o por cada 100 m^2 de edificación destinada a otros usos. Se exceptúan de esta obligación las parcelas que, por su superficie, forma o características del subsuelo hagan manifiestamente inviable disponer tal dotación. Este aspecto deberá de ser expresamente justificado y aceptado por los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES.

3. USOS PROHIBIDOS.

Los no indicados y las situaciones no contempladas.

Ordenanza II

EDIFICACIÓN ABIERTA

Artículo 192. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN ABIERTA

Esta ORDENANZA DE EDIFICACIÓN ABIERTA será de aplicación a aquellas áreas de SUELO URBANO —consolidado o no consolidado— que se señalan en los PLANOS DE ORDENACIÓN en las que la tipología dominante es la edificación de emplazamiento variable, generalmente en bloque aislado con espacios libres privados afectos. Esta tipología es la propia de áreas de crecimiento reciente en Infiesto, Villamayor y Sevares.

Artículo 193. PARCELA MÍNIMA

1. La parcela mínima a efectos de parcelación y edificación cumplirá las siguientes condiciones:

— Superficie mínima: 400 m^2
— Frente mínimo: 14,0 m
— Forma: La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de un diámetro igual o superior al frente mínimo.

2. La existencia de parcelas inferiores a la mínima, a efectos de edificación, será causa de normalización obligatoria.

Artículo 194. APROVECHAMIENTOS Y ALTURAS

1. Se establecen en esta ORDENANZA DE EDIFICACIÓN ABIERTA dos grados, con las siguientes condiciones:

— GRADO I.

El número de plantas permitido es de III y el aprovechamiento 1,50 m^2/m^2, debiendo de computarse en él todas las superficies construidas, independientemente de que sean usos principales o instalaciones complementarias. La altura máxima de edificación será de 10,00 m.

Además, se establece una variante de este Grado I, Grado I *, que permite aumentar el número de plantas permitido hasta IV, manteniendo el mismo aprovechamiento de 1,50 m^2/m^2.

— GRADO II.

El número de plantas permitido es IV y el aprovechamiento 2,00 m^2/m^2, debiendo de computarse en él todas las superficies construidas, independientemente de que sean usos principales o instalaciones complementarias. La altura máxima de edificación será de 13,00 m.

2. No será obligatorio agotar el número de plantas. Si el espacio bajo cubierta se destina a USO RESIDENCIAL computará como cualquier otra planta, y en este sentido, será libre; si no se destina a USO RESIDENCIAL podrá albergar dependencias anejas a la vivienda, tales como trasteros y cuartos de instalaciones, que no computarán a efectos de aprovechamiento, sin que sea posible en este segundo caso realizar buhardillas.

3. A efectos de aprovechamiento, computarán al 100% todas las superficies sobre rasante, incluidos los cuerpos volados cerrados; al 50%, las superficies abiertas y las cerradas que tengan el carácter de anejos de la vivienda.

Artículo 195. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1. La posición de la edificación será libre, respetando las condiciones de retiros y luces rectas de los distintos locales establecidas con carácter general. La edificación habrá de separase de todos los linderos una distancia igual a la mayor de las siguientes dimensiones: H/2 o 5,00 m, siendo H la altura de cornisa.

Cuando la edificación cuente con cuerpos de distinta altura, cada uno de ellos deberá guardar la distancia mínima que le corresponda, según su altura.

2. Las áreas no edificadas tendrán la consideración de ESPACIO LIBRE PRIVADO.

3. Los vuelos serán libres, sin más condición que respetar los retiros y luces rectas. La forma de computar los vuelos será la señalada con carácter general.

4. La longitud máxima de cada cuerpo de edificación será de 40,0 m.

5. La línea de fachada podrá situarse sobre la alineación exterior cuando se trate de actuaciones desarrolladas mediante ESTUDIO DE DETALLE.

6. La edificación podrá adosarse a los linderos laterales cuando:

— La edificación colindante sea ya medianera.

— Se trate de un proyecto unitario sobre parcelas vecinas.

— Exista un acuerdo entro propietarios inscrito en el REGISTRO DE LA PROPIEDAD. En este caso, será preceptiva la construcción simultánea de las parcelas, o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación o proyecto aprobado.

La edificación, en este único caso, no podrá superar un coeficiente de ocupación de parcela del 50%.

7. Separación entre edificios. Cuando en una misma parcela existan varios edificios aislados, deberán guardar una separación igual o mayor a la altura de cornisa del mayor, con un mínimo de 8,00 m. Si la edificación enfrentada tiene cuerpos de distinta altura, cada uno de ellos deberá guardar la separación mínima que le corresponda.

El valor de la separación podrá reducirse a H/3 y a un mínimo de 4,00 m, cuando las dos fachadas enfrentadas sean ciegas o cuando, disponiendo de huecos, éstos correspondan a habitaciones no vivideras.

El valor de la separación podrá reducirse a H/2, con un mínimo de 5,00 m, cuando no exista solape entre las construcciones o de existir, éste no sea mayor del 25% de la longitud del bloque.

Artículo 196. CONDICIONES DE ALTURA Y VOLUMEN

1. La edificación no podrá superar el número de plantas ni la altura total establecidas. La alturas mínimas de piso serán las siguientes: planta baja, 3,30 m; planta de pisos, 2,80 m.

2. Construcciones por encima de la altura. Las vertientes de cubierta no podrán sobrepasar un plano trazado a 30º desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas.

3. La ocupación en planta no será mayor del 50% de la superficie de la parcela (incluido el cuerpo principal y los auxiliares ya que su disposición es libre).

4. Construcciones bajo rasante. Las construcciones bajo rasante deberán inscribirse en la proyección de la edificación en altura por encima de ellas, pudiendo, excepcionalmente, ser más amplias cuando resulte imprescindible, y previa la oportuna justificación, para cumplir las dotaciones de plazas de aparcamiento.

Artículo 197. ORDENACIÓN DE LA PARCELA

1. La ordenación de la parcela deberá reflejarse en el proyecto de edificación, debiendo ajardinarse, al menos, la mitad del terreno no ocupado por la edificación. El arbolado existente se tratará del modo establecido con carácter general.

2. Los materiales de los cierres tendrán una calidad y acabado equivalente a los empleados en las fachadas de los edificios. Cumplirán las siguientes condiciones:

— La altura máxima de los cierres de fábrica será de 1,00 m, medido sobre la rasante en la alineación a calle. Se podrá disponer sobre esta base, hasta 1,60 m, una celosía calada.

— Si el cierre es de verja metálica podrá tener una altura de 2,50 m sobre la rasante, pudiendo arrancar desde el terreno o de un muro de fábrica de 1,00 m de altura.

— Podrán disponerse cierres en los linderos entre propiedades de 2,00 m de altura.

— Podrán disponerse siempre cierres de seto vivo de 2,00 m de altura.

3. Las construcciones auxiliares destinadas a garaje o guarda de utensilios respetarán las luces rectas de la edificación principal. Tendrán una altura libre mínima interior de 1,80 m en cualquier punto y las cubiertas verterán aguas en la propia parcela y no serán practicables.

4. Las construcciones auxiliares deberán retirarse de los linderos (no de la alineación de fachada) si su altura, en cumbrera, supera la establecida como máxima para los cierres de fábrica (2,00 m) medida respecto a la rasante. Si son de una sola planta se admitirá el adosamiento siempre que la construcción se sitúe por debajo del plano imaginario que se apoye en la línea de remate del cierre de fábrica admisible y que tenga una cubierta inclinada de 30º. Se mantendrá la prohibición de hacer practicable la cubierta en distancias inferiores a 3,00 m del lindero ajeno.

Artículo 198. CONDICIONES DE USO

Regirán las mismas condiciones que en la ORDENANZA DE EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIONES.

Ordenanza III

EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR

Artículo 199. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR

1. Esta ORDENANZA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR será de aplicación a aquellas áreas de SUELO URBANO —consolidado o no consolidado— que se señalan en los PLANOS DE ORDENACIÓN en que la que la tipología predominante es la vivienda unifamiliar, ya sea aislada, pareada o en hilera.

2. Son áreas residenciales destinadas, en general, a vivienda unifamiliar en que la edificación se caracteriza por:

— Tener dimensiones adecuadas para alojar una sola vivienda en edificio exclusivo o, si se destina a otro uso, mantendrá características y proporciones semejantes.

— Tener emplazamiento variable.

— Ser exentas —individualmente o en conjuntos agrupados— es decir, estar separadas de la alineación y linderos exteriores.

— Si se destina a vivienda, esta será unifamiliar, sin que se produzca superposición vertical con otra vivienda o con otros usos.

— Si el uso no es de vivienda, cumplirá que todo el espacio edificado entre cubierta y terreno deberá destinarse al mismo uso, sin superposición vertical con otros distintos.

3. Los espacios no ocupados por la edificación tendrán la consideración de ESPACIO LIBRE PRIVADO, a efectos de aplicación de este PGOP.

Artículo 200. MODALIDADES DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR

1. De acuerdo con sus características tipológicas, se distinguen dos modalidades:

— EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA. Cada edificio, de una sola vivienda, está separado de cualquier edificación.

— EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AGRUPADA. Los edificios, destinados cada uno a una sola vivienda, se agrupan pareándose, adosados, en hilera o de cualquier otro modo.

— EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AGRUPADA (Compatible Industria). En las zonas en las que se pretende la progresiva sustitución de los usos industriales (pequeñas naves y talleres) por edificación unifamiliar. Se regirá por lo dispuesto en esta Ordenanza con carácter general y por la de ZONA INDUSTRIAL, debiendo de recurrir a la autorización de nuevas edificaciones si se cumple lo dispuesto en el RAMINP.

2. En la modalidad de EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AGRUPADA será posible situar una o varias viviendas en la misma parcela —o usos distintos– siempre que se cumpla lo referente a parcela mínima y se tenga aprovechamiento para ello. La disposición agrupada no se refiere al número de edificaciones, sino a la relación entre ellas y, en caso de edificio único, en general el adosamiento lo será con edificaciones de otras parcelas.

3. Las actuaciones conjuntas que afecten a una superficie mayor de 2000 m^2 deberán ordenarse mediante ESTUDIO DE DETALLE.

Artículo 201. PARCELA MÍNIMA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR

1. La parcela mínima, a efectos de parcelación y edificación, cumplirá las siguientes condiciones:

Tabla 9. CONDICIONES DE PARCELA EN EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR

Tipo	Superficie mínima	Frente mínimo	Círculo inscribible
Unifamiliar Aislada en Suelo Urbano	400 m^2	10,00 m	14,00 m
Unifamiliar Aislada en Suelo Urbanizable	600 m^2	14,00 m	14,00 m
Unifamiliar Agrupada	250 m^2	6,00 m	20,00 m (*)

Sólo se considerarán a efectos de frente mínimo los viales públicos los recogidos en este PGOP sin que se admita la apertura de nuevas vías con el fin de hacer edificable un mayor número de parcelas.

(*) La superficie de parcela mínima en el caso de disposición agrupada se refiere a superficie neta por unidad de vivienda. Sin embargo, el diámetro inscribible lo es al conjunto de parcelas agrupadas.

2. En la parcela mínima —de cualquier disposición— sólo podrá autorizarse la edificación de una sola vivienda.

Se podrán autorizar en una única parcela tantas viviendas como el resultado entero de dividir la superficie de la parcela por la superficie de la parcela mínima de cada disposición.

3. Se considera parcela edificable aquella parcela que, cumpliendo el resto de las condiciones aquí establecidas, permite la construcción de una vivienda con una superficie útil mayor de 90 m^2.

4. La existencia de parcelas inferiores a la mínima, a efectos de edificación, será causa de normalización obligatoria.

Artículo 202. APROVECHAMIENTO DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR

1. El aprovechamiento asignado a cada modalidad es el siguiente:

— EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA: 0,40 m^2/m^2 referidos a cada parcela.

— EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AGRUPADA: 0,60 m^2/m^2 de suelo neto.

Las construcciones auxiliares computarán a efectos de aprovechamiento.

2. La altura máxima permitida será de 2 plantas y 7,00 m al alero o cornisa, medida desde la rasante en el punto más desfavorable del terreno. Se permite el uso del espacio bajo cubierta en las condiciones establecidas en este PGOP.

3. Construcciones por encima de la altura. Las vertientes de cubierta no podrán sobrepasar un plano trazado a 30º desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas. Se exceptúa el caso de las buhardillas, cuyo ancho será igual o inferior a 1,50 m, siendo su suma total inferior al 50% del perímetro de la fachada. Su altura no superará la de la cumbrera del edificio, que será como máximo de 3,00 m.

4. La ocupación máxima de parcela será la siguiente:

— EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA EN SUELO URBANO: 50%.

— EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA EN SUELO URBANIZABLE: 30%.

— EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AGRUPADA: 50%.

En todo caso, la superficie construida bajo rasante deberá estar incluida dentro de la proyección horizontal de la edificación.

5. Se podrán autorizar plantas de sótano o de semisótano bajo la edificación y fuera de ella sin que superen el 30% de la superficie de la parcela. Si están fuera de la proyección de la edificación, no sobresaldrán de la rasante de la parcela más de 1,00 m, y si lo hacen, se computará como aprovechamiento.

Artículo 203. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1. El emplazamiento de la edificación será libre, respetando las condiciones de retiros y luces rectas. No obstante, en EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AGRUPADA no se admitirán agrupamientos con un desarrollo longitudinal superior a 40,0 m, debiendo diseñarse giros o retranqueos para evitar planos de fachadas mayores de 30,0 m.

2. El retiro en las áreas de EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR será como mínimo de 4,00 m. En aquellas áreas ya consolidadas en que la parcelación sea firme y en que el cumplimiento de esta condición impidiera su edificación o supusiera una reducción importante del aprovechamiento, el Ayuntamiento solicitará un informe a los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES y podrá acordar la reducción del retiro a 3,00 m.

3. En EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AGRUPADA los pactos de adosamiento libremente suscritos deberán formalizarse en escritura pública y ser inscritos en el REGISTRO DE LA PROPIEDAD. Será condición obligatoria y si el pacto no se realiza según las condiciones aquí fijadas será nulo a los efectos de este PGOP. Podrá imponerse la obligación de adosamiento por alguna de las causas siguientes:

— Que por sus dimensiones una finca no pueda edificarse separadamente pero si pueda hacerlo si se produce el adosamiento.

— Que exista en la finca colindante una edificación adosada al lindero con muro ciego. En este caso, la nueva edificación deberá cubrir como mínimo el 50% del muro ciego y sin quedar al descubierto más del 50% de su propia superficie, y siempre que sea compatible con las disposiciones del CÓDIGO CIVIL.

5. En EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR nunca podrá suprimirse el retiro de la alineación exterior.

Artículo 204. CONDICIONES DE ALTURA Y VOLUMEN

1. Edificaciones auxiliares. Se autoriza la construcción de uno o varios cuerpos exentos de edificación en la parcela, con las siguientes limitaciones:

— Su superficie construida conjunta no podrá ser superior a 50 m^2.

— Su altura máxima será de 3,00 m a alero o cornisa.

— Sólo podrá adosarse al lindero lateral cuando se cumplan idénticos supuestos a la edificación principal.

— Podrá disponerse sobre la alineación exterior cuando se destine a garaje-aparcamiento y su línea de fachada tenga una dimensión no superior a 5,00 m. La alineación no sobresaldrá de la alineación de la fachada de la vivienda.

2. Las construcciones auxiliares destinadas a garaje o guarda de utensilios respetarán las luces rectas de la edificación principal. Tendrán una altura libre mínima interior de 1,80 m en cualquier punto y las cubiertas verterán aguas en la propia parcela y no serán practicables. Sus paramentos deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer una calidad de obra en consonancia con la edificación principal.

Artículo 205. ORDENACIÓN DE LA PARCELA

1. La ordenación de la parcela deberá reflejarse en el PROYECTO DE EDIFICACIÓN, debiendo ajardinarse al menos la mitad del terreno no ocupado por la edificación (por tanto, no pavimentada), estando el propietario obligado a su mantenimiento en buenas condiciones. El arbolado existente se tratará del modo establecido con carácter general.

2. Los materiales de los cierres tendrán una calidad y acabado equivalente a los empleados en las fachadas del edificio. Cumplirán las siguientes condiciones:

— La máxima altura de los cierres de fábrica será de 1,00 m sobre la rasante en la alineación exterior. Se podrá disponer sobre esta base, hasta 1,60 m de altura, una celosía calada.

— Si el cierre es de verja metálica, podrá alcanzar 2,50 m sobre la rasante, pudiendo arrancar desde el terreno o desde un muro de fábrica de 1,00 m de altura.

— Podrán disponerse siempre cierres de seto vivo de 2,00 m de altura.

3. Se permitirán movimientos de tierra en la parcela respetando las siguientes condiciones:

— Los taludes o muros de contención no tendrán una altura superior a 1,50 m.

— No se podrá alterar la rasante existente en los linderos medianeros, salvo en casos debidamente justificados y con expresa autorización municipal y del colindante.

— Se podrán aterrazar siempre que la distancia entre los banqueos sea mayor de 7,00 m.

Artículo 206. CONDICIONES DE USO DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR

1. USO CARACTERÍSTICO. El uso característico es el USO RESIDENCIAL en plantas de pisos y de bajocubierta.

2. USOS AUTORIZABLES. Se considerarán autorizables los siguientes usos:

— USO DE INDUSTRIA Y ALMACÉN. En planta baja, como taller doméstico.

— USO DE COMERCIO. En planta baja.

— USO DE OFICINA. Solo en edificio exclusivo.

— USO HOTELERO. En cualquier situación.

— USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO. En planta baja.

3. USOS PROHIBIDOS. Los usos no indicados y las modalidades no contempladas.

Ordenanza IV

EDIFICACIÓN TRADICIONAL

Artículo 207. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN TRADICIONAL

Será de aplicación esta ORDENANZA DE EDIFICACIÓN TRADICIONAL a aquellas áreas de SUELO URBANO —consolidado o no consolidado— que se señalan en los PLANOS DE ORDENACIÓN

en los que la traza y condiciones volumétricas están más relacionadas con el medio rural que con el medio urbano, características que se pretenden conservar.

Son conjuntos de edificaciones que han ido erigiendose siguiendo modos de construcción tradicional, sin respetar ninguna alineación y apoyándose en carreteras y caminos existentes. Son de pequeñas dimensiones, casi todas de planta baja y piso y, en general, se destinan a USO DE VIVIENDA, aunque también conviven con construcciones agrarias y talleres. Suelen adosarse compartiendo medianeras y tienen pequeños jardines y huertas en su parte posterior. Casi nunca forman alineaciones continuas salvo en aquellos casos en que, por su posición central, han ido compactándose y transformándose en manzanas cerradas, por sustitución de las edificaciones originales.

Artículo 208. PARCELA MÍNIMA

1. La parcela mínima a efectos de edificación será de 50 m^2 y tendrá un frente mínimo de 4,00 m a vial público. Se admitirán OBRAS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN y OBRAS DE REFORMA parcial de las edificaciones existentes inferiores a la parcela mínima. La existencia de parcelas inferiores a la mínima a efectos de edificación, será causa de normalización obligatoria.

2. La parcela mínima a efectos de parcelación será de 75 m^2 y tendrá un frente mínimo de 5,00 m a vial público.

Artículo 209. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1. El emplazamiento de la fachada con frente a vía pública será la reflejada en los PLANOS DE ORDENACIÓN. Podrán retirarse de está un máximo de 7,00 m, medidos desde el eje del vial.

2. La posición de la fachada posterior se determinará del siguiente modo:

— Se tomará como línea de fondo una línea paralela trazada a 15,0 m de la alineación exterior. Si los colindantes tuvieran un fondo mayor, será posible tapar las medianeras; si solo uno de ellos fuera mayor, se podrá tapar en ese lateral la medianera, con un desarrollo máximo de la mitad del ancho de la parcela, respetando el fondo en el resto. Si se dejan medianeras vistas se tendrá la obligación de tratarlas.

— La edificación principal deberá disponerse en un cuerpo único, entre la fachada exterior y la línea de fondo definida.

— Los huecos traseros respetarán las luces rectas con respecto a los linderos en que no se permita adosamiento —testero y laterales desde la línea de fondo hasta la trasera de la parcela— y a otras edificaciones, estén en la propia parcela o en parcelas ajenas, de igual valor al establecido en EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIONES para los patios de parcela. Se permitirá la mancomunación del espacio de esos patios.

3. No se permitirán nuevos vuelos en fachadas exteriores, salvo pequeños miradores y balcones, con una profundidad inferior a 0,45 m y solo cuando existan aceras en dicha calle de un ancho mínimo de 1,00 m.

Artículo 210. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y VOLUMEN

1. La tipología característica será la edificación unifamiliar, bien sea aislada, pareada o entre medianeras. La altura permitida se fija en los PLANOS DE ORDENACIÓN, añadiendo a las siglas ET una cifra que señala el número de plantas permitidas sobre rasante. Las construcciones auxiliares no podrán superar una planta de altura.

No se autorizan plantas de sótano más que bajo la proyección horizontal del edificio principal, sin que pueda ocuparse la trasera de la parcela.

2. Se establece una modalidad, EDIFICACIÓN TRADICIONAL DE NÚCLEO PROTEGIDO (señalada como ET Protegido) en aquellos casos en que la edificación, por sus características, es merecedora de medidas especiales tendentes a su mantenimiento. A estas áreas les será de aplicación lo relativo al RÉGIMEN DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL que más adelante se desarrollara en el Título VII, Catálogo Urbanístico de Protección de Piloña. En este caso, el número de plantas permitido es el número de plantas existentes, pudiendo, excepcionalmente, aumentarse hasta alcanzar el número de plantas de los colindantes, siempre que se cumpla lo dispuesto en el Título VII.

3. Los faldones de cubierta tendrán una inclinación entre 15 y 30º y una superficie mínima de 25,0 m^2 medida en proyección horizontal. El material de cubrimiento será teja roja. La altura máxima de la cumbrera respecto al forjado será de 3,00 m.

El espacio bajo cubierta esta definido superiormente por los faldones de cubierta, que arrancarán de la cara superior del último forjado con un vuelo máximo de 0,50 m desde la fachada. Su superficie útil máxima será el 60% de la planta inferior. Estará iluminado por buhardillas o ventanas abatibles, con una superficie máxima de 1,00 m^2, y separadas entre sí como mínimo 2,00 m.

5. Las edificaciones auxiliares se regulan como en la ORDENANZA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR. Se distribuirán en cuerpos independientes de 50 m^2 de superficie total máxima. La altura máxima de cornisa será de 3,00 m.

Artículo 211. CONDICIONES DE USO

Regirán idénticas condiciones a la ORDENANZA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR.

Artículo 212. CONDICIONES ESTÉTICAS

Regirán idénticas condiciones a la ORDENANZA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR.

Ordenanza V

ZONA INDUSTRIAL

Artículo 213. ORDENANZA DE ZONA INDUSTRIAL

1. Esta ORDENANZA DE ZONA INDUSTRIAL será de aplicación a aquellas áreas de SUELO URBANO —consolidado o no consolidado— que se señalan en los PLANOS DE ORDENACIÓN caracterizadas por destinarse a usos predominantemente de industria ligera.

2. Son las áreas industriales habituales, caracterizadas por la presencia de empresas o instalaciones independientes, y en las que cada industria consta de una sola nave o instalación. Están claramente diferenciadas las parcelas edificables y los viarios exteriores de acceso y circulación.

Artículo 214. PARCELA MÍNIMA

La parcela mínima, a efectos de parcelación y edificación, cumplirá las siguientes condiciones:

— Superficie mínima: 500 m^2.

— Frente mínimo: 15,00 m.

— Forma: La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de un diámetro igual o superior al frente mínimo.

Artículo 215. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO, ALTURA Y OCUPACIÓN

1. El aprovechamiento urbanístico, referido a parcela neta, será de 0,80 m^2/m^2.

2. La altura máxima de cumbrera será de 9,00 m, salvo elementos no habitables del proceso productivo que justificadamente precisen una altura superior (respetando los correspondientes retranqueos y luces rectas de otras construcciones).

3. No se fija ocupación máxima del terreno.

Artículo 216. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1. El emplazamiento de la edificación será libre, respetando las condiciones de retiros y luces rectas. Las construcciones guardarán un retranqueo mínimo a todos los linderos de 3,00 m, salvo acuerdo entre colindantes.

La alineación exterior se situará como mínimo a 5,00 m del borde exterior del vial de acceso.

2. Se mantendrán retiros y luces rectas a los linderos exteriores, salvo que se pacte entre los colindantes retiros compartidos que permitan el cumplimiento de las luces rectas a ambos lados del lindero. Las luces rectas se regulan de acuerdo al caso general, salvo en aquellos locales de gran altura (4,00 m o más); son los característicos de los usos industriales y deberán obtener iluminación y ventilación de acuerdo a lo requerido por la legislación de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

3. En locales habitables tipo nave, la ventilación —ya sea natural o artificial— deberá justificarse expresamente según el tipo de actividad que se realice y las condiciones de los puntos de toma y expulsión del aire.

Artículo 217. CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y VOLUMEN

1. Tipología. La tipología característica será la de nave industrial. Las fachadas tendrán un tratamiento arquitectónico de calidad en cuanto a formas y materiales, prohibiéndose el bloque de hormigón ordinario y el fibrocemento. No se limita dimensión máxima en planta para las edificaciones resultantes.

2. Las vías públicas se utilizarán únicamente para circulación y estacionamiento ocasional, pero nunca para cargo a descarga ni para almacenamiento, aún cuando sólo fuera temporal.

3. La carga y descarga y el estacionamiento de vehículos deberá resolverse en la propia parcela de forma debidamente justificada, siendo las condiciones aprobadas en la licencia —en relación con ellos— referencia obligada en el funcionamiento posterior de la instalación, pudiendo suspenderse o clausurarse si esas condiciones se incumplieran.

4. Sólo se admite el depósito a la vista de materiales fuera de las naves. El depósito de materiales o productos manufacturados se hará de forma ordenada.

5. El cierre exterior de las parcelas no podrán superar 2,00 m sobre la rasante en fábrica y 2,50 m en alambrada o seto. No se permite utilizar materiales que puedan causar daño a las personas, tales como alambre de espino, puntas de vidrio, etc.

Artículo 218. CONDICIONES DE USO

1. USO CARACTERÍSTICO. El uso característico es el USO DE INDUSTRIA Y ALMACÉN, en la categoría de pequeña y mediana industria.

2. USOS AUTORIZABLES. Son los siguientes:

— USO RESIDENCIAL. Sólo como vivienda adscrita al guarda o propiedad de la industria, con un límite de dos viviendas por instalación.

— USO DE OFICINA. Se admite el oficinas propias de la industria, con un límite del 50% de la superficie total.

— USO DE COMERCIO. En el caso de locales de exposición y venta, propios del proceso productivo que se desarrolle en el edificio industrial. No podrá dedicarse a esta actividad más del 30% de la superficie del inmueble.

— USO HOSTELERO. En edificio exclusivo, salvo que sean actividades complementarias de la principal, en que podrán ser de un 20% de la superficie total, y hasta un máximo de 200 m^2.

3. USOS PROHIBIDOS. Los no indicados y las situaciones no contempladas.

4. Dotación de plazas de aparcamiento. Deberá preverse una dotación de aparcamiento para turismos en razón de una plaza por cada 100 m^2 construidos.

Capítulo II

SISTEMAS GENERALES

Artículo 219. SISTEMAS GENERALES. CLASIFICACIÓN

1. Pertenecen al SISTEMA GENERAL DE REDES aquellos espacios afectos a actividades (comunicaciones, infraestructuras urbanas, zonas verdes y equipamientos) que aseguran el funcionamiento del territorio y son necesarios para el servicio de la población. Se disponen libremente sobre el territorio, y se dividen en cinco grupos (artículo 59 del TR 2004 PA):

— SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES, viarias y ferroviarias.

— SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS. Constituido por las redes de abastecimiento de agua, de suministro eléctrico, de saneamiento, de telecomunicaciones, etc.

— SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES, destinadas a parques y jardines públicos, en proporción no inferior a 5,0 m^2/hab., sin incluir en el cómputo sistemas locales ni espacios naturales.

— SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS DEPORTIVAS, parques, zonas deportivas públicas.

— SISTEMA GENERAL DE DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO.

2. Dentro de cada una de estos grupos, se considerarán dos grados:

— SISTEMA GENERAL MUNICIPAL. Aquel que asegura el funcionamiento urbanístico del Concejo de forma integrada, permitiendo las necesarias interrelaciones entre áreas y funciones, prestando, en definitiva, servicios de interés general para todo el Concejo.

— SISTEMA GENERAL LOCAL. Aquel que está al servicio directo de cada una de las áreas del término municipal, respondiendo a las necesidades concretas de cada una de ellas.

3. Se tratarán a continuación cada uno de los distintos grupos en un capítulo independiente. Cuando el Sistema General esté directamente relacionado con un área urbana, se hará en forma de ORDENANZA DE ZONA, en analogía con las tipologías urbanísticas ya establecidas.

Sección I

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIÓN

Subsección A

SISTEMA GENERAL VIARIO

Artículo 220. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LA RED VIARIA

1. El SISTEMA GENERAL VIARIO comprende los terrenos, instalaciones e infraestructuras destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías.

2. El SISTEMA GENERAL VIARIO está formado por las siguientes redes:

Tabla 10. SISTEMA GENERAL VIARIO DE PILOÑA

RED DE INTERÉS GENERAL DEL ESTADO	N-634, San Sebastián-Ferrol	Se ajustará a lo dispuesto en la LEY DE CARRETERAS y a su REGLAMENTO (R.D. 1812/1994).
RED DE CARRETERAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS. (Se ordenarán y diseñarán con arreglo a lo dispuesto en la LEY 13/1986 PA.)	RED COMARCAL	AS-254, Infiesto-Campo de Caso
		AS-255, Villaviciosa-Infiesto
		AS-258, Colunga-Infiesto
		AS-259, Villamayor-Alto de la Llama
	RED LOCAL DE PRIMER ORDEN	AS-332, Villaviciosa-Anayo
		AS-334, Carretera de Torazo
		AS-339, Fuente Tendi-Sellaño
	RED LOCAL DE SEGUNDO ORDEN	PI-1, Infiesto-Berones
		PI-2, Puente Ferreros-Cuerrias
		PI-3, Mestas-Lozana
		PI-4, Infiesto-Riofabar
		PI-5, Carretera de Cardes y Valle
		PI-6, Infiesto-Valles
		PI-7, Infiesto-Argandenes
		PI-8, Carretera de Bargaedo
		PI-9, Pintueles-Vallobal
		PI-10, Borines-Sieres
		PI-11, Carretera de Robledo y Cereceda
		PI-12, Carretera de Priede

		PI-3, Mestas-Lozana PI-13, Carretera de Caldevilla PI-14, Carretera de Antrialgo
RED MUNICIPAL. Está integrada por el resto de las vías del Concejo, incluida la red de caminos y de las vías urbanas.	RED URBANA	Está integrada por las distintas vías y calles que discurren en los núcleos urbanos de Infiesto, y, en menor medida, Villamayor y Sevares
	RED MUNICIPAL NO URBANA	Está integrada por las carreteras no incluidas en alguno de los epígrafes anteriores
	RED VIARIA RURAL	Está integrada la totalidad de la red de caminos en el SUELO NO URBANIZABLE, no incluidos en las anteriores redes.

3. Lo dispuesto en esta sección se refiere exclusivamente a la red urbana, regulándose las otras redes por su propia normativa y por lo dispuesto en las NORMAS URBANÍSTICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 221. CONDICIONES

1. Con el fin de contribuir a garantizar la protección de las carreteras de la red estatal, se ha representado en los PLANOS DE ORDENACIÓN la línea de edificación correspondiente a la carretera nacional N-634 (25,0 m). La edificación en las áreas de afección de la red estatal se ajustará a lo establecido en la LEY 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.

2. La edificación en las áreas de afección de la red autonómica se ajustará a lo establecido en la LEY 13/1986 PA, DE 28 DE NOVIEMBRE, DE ORDENACIÓN Y DEFENSA DE LAS CARRETERAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS.

Subsección B

RED VIARIA URBANA

Artículo 222. DETERMINACIONES REFERENTES A LA RED URBANA

1. Las vías urbanas se adaptarán a las características del trazado y edificaciones existentes, respetando las alineaciones fijadas en los PLANOS DE ORDENACIÓN y las que se establezcan en los planeamientos de desarrollo (PLANES PARCIALES y ESTUDIOS DE DETALLE).

2. Las nuevas vías tendrán las siguientes características:

— DE DISEÑO. Serán las siguientes:

— El ancho de la vía (distancia entre alineaciones a uno y otro lado de la misma) será como mínimo de 8,00 m.

— El ancho de la calzada, con carácter general, no será inferior a 5,50 m.

— En cualquier sección la calzada no superará los 2/3 del ancho total.

— Dispondrá de aceras pavimentadas de un ancho mínimo de 1,25 m.

— DE CIRCULACIÓN. Con carácter general, las condiciones de circulación en las vías principales se adaptarán a los planes de ordenación del tráfico aprobados por el Ayuntamiento.

— DE TRAZADO. Cumplirá las siguientes condiciones:

— No tendrá pendientes superiores al 10% en tramos mayores de 100 m, salvo casos singulares —debidamente justificados— en que la topografía del terreno aconseje la autorización municipal de porcentajes superiores.

— Los radios mínimos en el eje de la calzada serán de 8,0 m en ángulos superiores a 100 grados, y de 15,0 m en ángulos inferiores a los 100 grados.

— Los PROYECTOS DE URBANIZACIÓN deberán distinguir entre calzada, área de aparcamiento, medianas y aceras, y su señalización se realizará conforme a las disposiciones de los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES.

Artículo 223. CONDICIONES DE PAVIMENTACIÓN

1. La pavimentación de aceras y calzadas se realizará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como los que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre 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 cambio de nivel. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerda con su diferente función y categoría, circulación de personas o de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruaje, etc.

3. El pavimento de aceras y plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano.

Se distinguirán las porciones de aquéllas que ocasionalmente puedan ser atravesadas por vehículos de motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo. Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

4. La pavimentación de calzadas se realizará, como mínimo, con firme de macadam hormigón, adoquinado o mezclas bituminosas. Las redes principales se pavimentarán con aglomerado asfáltico en caliente. El pavimento se construirá sobre una explanación convenientemente consolidada y, donde sea preciso, se establecerán sub-bases permeables y drenajes para impedir un exceso de humedad en las capas subyacentes del pavimento. Los drenajes desaguarán a la red de saneamiento, y se instalarán sumideros e imbornales para las aguas superficiales. De esta norma se exceptúan las vías rurales, donde se empleará cualquier tipo de pavimente pétreo o, en su defecto, el hormigón vibrado.

5. Cuando haya desniveles en las proximidades de las vías, se harán de forma que los taludes tengan una pendiente máxima del 33%, disponiendo muros de contención en los lugares en que se supere dicha pendiente. Será obligatoria la compactación de los terraplenes.

Artículo 224. CONDICIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS

1. Los estacionamientos que se establezcan en la proximidad de las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

Tabla 11. DIMENSIÓN DE LOS ESTACIONAMIENTOS

Tipo de vehículo	Longitud	Anchura	Unidireccional a ambos lados(a uno o ambos lados)		
Vehículos de dos ruedas	2,50 m	1,50 m		En batería	5,00 m
Automóviles ligeros	4,50 m	2,20 m		En espina	4,00 m
Automóviles grandes	5,00 m	2,50 m	Bidireccional	En línea	5,00 m
Industriales ligeros	5,70 m	2,50 m		En batería	7,00 m
Industriales grandes	9,00 m	3,00 m		En espina	6,00 m

Cada tres plazas de aparcamiento se plantará un árbol que, además de aportar sombra, organice la posición de los vehículos.

Artículo 225. CALLES COMPARTIDAS

1. Son calles compartidas aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles.

2. No podrán tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter estancial de la zona. Se evitará la separación rígida entre calzada y acera. Por consiguiente, no existirán diferencias físicas entre los distintos elementos de la sección transversal. Las bandas que virtualmente separen el tráfico peatonal del vehicular deben separarse de manera perceptible para el usuario. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos de modo que los vehículos circulen a la misma velocidad que los peatones.

Artículo 226. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS CALLES PARTICULARES

1. Se consideran como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en este PGOP o en el planeamiento de desarrollo. Mientras conserven esta condición, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna

inspección y vigilancia. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y se ajustará a las prescripciones y características establecidas para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la legislación urbanística vigente, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.

2. El Ayuntamiento estará facultado para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación, previa la cesión gratuita al Ayuntamiento, libre de cargas y gravámenes y dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior.

3. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificará este PGOP, se mantendrá la calificación urbanística del terreno, vial a todos los efectos, incorporándose éste al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

4. En ningún caso podrá admitirse la apertura de calles particulares que de lugar a un aumento de LAS condiciones de volumen, altura o densidad de edificación distintas a los fijados en este PGOP.

5. Podrán disponerse calles en fondo de saco, que tendrán una longitud de 75,0 m como máximo y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas; en su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos peatonales que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura.

Artículo 227. ACERAS

1. La anchura mínima de las aceras en las áreas de nuevo trazado será de 1,50 m, salvo en algunos casos en que el pequeño gálibo aconseje reducirlas a 1,20 m.

2. Tendrán una pendiente longitudinal, para evacuación de aguas pluviales, comprendida entre el 1,0% y el 8,0%. Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

— Pendientes inferiores al 1,0%, cuando se asegure la recogida de las aguas pluviales.

— Pendientes superiores al 10%, cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de 1,20 m, pendiente del 10% y huellas de 0,30 m.

— Cuando exista un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas podrán disponerse escaleras con peldaños de 0,35 m de huella mínima, contrahuella máxima de 0,16 m, con un número máximo de 10 peldaños entre rellanos.

3. El pavimento será compacto, duro, regular, antideslizante y sin resaltes. Los bordillos no superarán una altura de 0,15 m.

Artículo 228. VÍAS PEATONALES

1. Las vías peatonales tendrán la consideración de itinerarios peatonales a los efectos del artículo 5 de la LEY DE PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS (en adelante, LASB) y cumplirán las especificaciones allí señaladas.

2. Las vías o zonas de circulación peatonal se destinarán a este fin y, salvo si existen barreras físicas que lo impidan, se admitirá el servicio de acceso a fincas o garajes de vehículos.

3. Se podrán solicitar vados permanentes de vehículos que garanticen los correspondientes accesos desde las vías peatonales, y su diseño se ajustará a lo dispuesto en el artículo 7 de la mencionada LASB. Se excluye esta posibilidad en áreas de ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO, que no podrán servir de acceso de vehículos a las fincas que abran a ellos.

Artículo 229. PLAZAS DE APARCAMIENTO

1. Las plazas de aparcamiento tendrán una dimensión mínima de 2,20 x 4,50 m, salvo las situadas en fila en borde de acera, que podrán reducir el ancho a sólo 1,50 m, ya que la maniobra de puertas se realiza sobre la acera. Se señalizará cual es el límite de la faja reservada a aparcamientos con pintura, encintado empotrado en el pavimento, o de ambas formas.

2. No se considera justificado disponer plazas de aparcamiento para camiones en la vía pública. No obstante, puede admitirse el aparcamiento nocturno de camiones en las zonas de aparcamiento en batería, extremo este que deberá de recogerse en una ORDENANZA MUNICIPAL DE TRÁFICO.

3. No se autorizará mas que un vado permanente por parcela. Si la cabida fuera superior a diez vehículos y estando justificado, podrá admitirse dos vados.

4. Se reservarán plazas de aparcamiento para vehículos que transporten personas en situación de movilidad reducida, en la proporción de, al menos 1 por cada 40 plazas, y siempre una por cada calle. Éstas plazas dispondrán del símbolo internacional de accesibilidad y dispondrán de vados de acceso a las mismas.

Artículo 230. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

1. Se respetarán todos los contenidos de la LEY DE PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS.

2. En los recorridos de circulación peatonal —sean vías exclusivas o aceras de calle— se suprimirán todas las barreras que puedan impedir la circulación de sillas de inválidos y cochecitos de niños, disponiendo vados o rampas junto a escaleras y rebajando el bordillo de las aceras en los puntos de paso de peatones, de acuerdo al artículo 8 de la LASB.

3. Los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES identificarán los itinerarios peatonales en los que las barreras arquitectónicas hayan sido suprimidas y realizarán una programación para eliminar aquellas barreras todavía existentes y en su caso, crear itinerarios alternativos.

Artículo 231. ARBOLADO

1. Se plantarán árboles en aquellas aceras que el Ayuntamiento estime conveniente por su tránsito y posibilidad de arraigo de especies. Este arbolado deberá dejar un paso libre mínimo de 1,20 m, con el correspondiente alcorque que dispondrá de reja.

2. En áreas de ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO deberán plantarse árboles en proporción de un árbol por cada cien metros cuadrados de extensión total.

3. En los terrenos que tienen la condición de ESPACIO LIBRE PRIVADO —en EDIFICACIÓN ABIERTA o en EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR— deberá plantarse arbolado en proporción de un árbol por cada 200 m^2 de parcela neta y, al menos, un diez por ciento de la superficie deberá estar ajardinada, no aceptándose el pavimentar la totalidad del espacio libre resultante al construir.

Subsección C

SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

Artículo 232. DETERMINACIONES REFERENTES AL SISTEMA FERROVIARIO

1. El SISTEMA GENERAL FERROVIARIO está integrado por los terrenos, edificaciones e instalaciones ocupadas por la línea de ferrocarril Ferrol-San Sebastián, a su paso por el Concejo, incluyendo las estaciones y apeaderos. Su titularidad corresponde a FEVE y forma parte de la Red Ferroviaria de Interés General.

Les será de aplicación lo dispuesto en la LEY 39/2003 DEL SECTOR FERROVIARIO, DE 17 DE NOVIEMBRE DE 2003 y del REGLAMENTO DEL SECTOR FERROVIARIO (R.D. 2387/2004).

2. En estos terrenos se autorizarán únicamente aquellos usos directamente ligados con la actividad ferroviaria, sin más limitación que las propias de la actividad. Las Condiciones Generales de la Edificación de estas zonas serán las de la ORDENANZA DE EDIFICACIÓN ABIERTA, teniendo en cuenta las especificidades derivadas de la actividad. Las edificaciones tendrán una altura máxima de 2 plantas y 7,00 m.

3. Se establecen, conforme a la citada LEY 39/2003 y con los fines y el alcance que en ella se determina, las siguientes zonas:

— ZONA DE DOMINIO PÚBLICO. Los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias y por una franja de terreno de 8,00 m a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación (en SUELO URBANO de 5,00 m).

— ZONA DE PROTECCIÓN. Una franja de terreno a cada lado de la línea ferroviaria delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas situadas a 70,0 m de las aristas exteriores de la explanación (en SUELO URBANO 8,00 m).

— LINEA DE EDIFICACIÓN. Una línea a 50,0 m de la arista exterior más próxima de la plataforma. Se ha grafiado en los PLANOS DE ORDENACIÓN la línea de edificación.

Artículo 233. REGULACIÓN DE USOS

1. La regulación de usos y el procedimiento de autorización de los mismos en estas zonas son los correspondientes al capítulo III, Limitaciones a la propiedad de la mencionada LEY 39/2003.

2. En la ZONA DE PROTECCIÓN regirán las siguientes condiciones:

— No podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la ZONA DE PROTECCIÓN por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. En particular, podrá hacerlo para cumplir cualquiera de los fines siguientes:

— Encauzar y canalizar aguas que ocupen o invadan la línea ferroviaria.

— Depositar temporalmente, apartándolos de la vía, objetos o materiales que se encuentren sobre la plataforma de la línea ferroviaria y constituyan peligro u obstáculo para la circulación.

— Estacionar temporalmente material móvil que no resulte apto para circular, por avería u otra causa.

— Establecer conducciones vinculadas a servicios de interés general, si no existieran alternativas al trazado de las mismas.

— Almacenar temporalmente maquinaria, herramientas y materiales destinados a obras de construcción, reparación o conservación de la línea ferroviaria o de sus elementos funcionales e instalaciones.

— Aprovechar, para uso exclusivo del ferrocarril, recursos geológicos, previa la obtención, en su caso, de las autorizaciones que correspondan.

— Establecer temporalmente caminos de acceso a zonas concretas de la línea ferroviaria que requieran las obras de construcción, reparación o conservación de la línea y de sus elementos funcionales e instalaciones o el auxilio en caso de incidencia o accidente.

— Acceder a puntos concretos de la línea ferroviaria en caso de incidencia o accidente.

— Integrar, en zonas urbanas, el ferrocarril mediante obras de urbanización derivadas del desarrollo del planeamiento urbanístico.

— Podrán realizarse cultivos agrícolas en la ZONA DE PROTECCIÓN, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

— En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

3. Desde la LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN hasta la línea ferroviaria:

— Queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas.

— Se podrán realizar, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, obras de conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes dentro de la línea límite de edificación.

— Se podrá autorizar, asimismo, la colocación de instalaciones provisionales fácilmente desmontables y la ejecución de viales, aparcamientos en superficie, isletas o zonas ajardinadas anexas a edificaciones, así como equipamientos públicos que se autoricen en la ZONA DE PROTECCIÓN sin invadir la línea límite de edificación.

Sección II

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS

Subsección A

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Artículo 234. CONDICIONES GENERALES

1. Los PROYECTOS DE URBANIZACIÓN o de obra civil dimensionarán la red de abastecimiento de agua teniendo en cuenta la afección de las áreas urbanizadas o urbanizables, que puedan incidir sobre el objeto de estudio, a fin de evitar saturaciones e infradimensionamientos.

2. Tanto en el trazado como en el cálculo y construcción se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación, en el PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS GENERALES PARA TUBERÍA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA (O.M. DE 28 DE JULIO DE 1974) y las NORMAS TECNOLÓGICAS DE LA EDIFICACIÓN NTE-IFA Y NTE-IFR.

3. La dotación mínima unitaria para el diseño de la red será, según los usos, la que sigue:

— Para consumo urbano: 250 l/hab. día.

— Para consumo industrial: 30 m^3/día y Ha bruta (el consumo máximo de cálculo se tomará igual al medio diario).

— Para parques y jardines: 15 m^3/Ha y día.

Artículo 235. SUMINISTRO DE AGUA

1. El suministro en el Concejo procede, en general, de redes de abastecimiento públicas. Cuando el suministro no proceda de la red general deberá justificarse documentalmente tanto la potabilidad del agua como la disponibilidad de caudal suficiente, debiendo calcularse la capacidad mínima de los depósitos para el consumo total de un día junto con una presión mínima de una atmósfera en el punto más desfavorable de la red. La falta de presión en la red deberá ser suplida con los medios oportunos.

2. Si el suministro se realiza mediante pozos, además de garantizar la potabilidad del agua si ésta se destina a uso distinto del industrial, los pozos deberán suministrar un caudal de 15-20 l/s, distando uno de otro más de 550 m. Cumplirán las condiciones establecidas por la LEY 29/1985, DE 2 DE AGOSTO, DE AGUAS, y, además, tendrán las siguientes medidas adicionales para la preservación de los recursos:

— Los pozos se sellarán y aislarán en sus primeros 20,0 m.

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

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

— Ningún pozo podrá situarse a menos de 50,0 m de fosas sépticas, pozos de infiltración, pozos negros, etc., no debiendo penetrar los dispositivos de evacuación de aguas en la zona saturada.

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

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

Artículo 236. CONDICIONES DE DISEÑO DE LAS CONDUCCIONES

1. Todas las conducciones serán subterráneas siguiendo en lo posible el trazado de las aceras. La red de distribución deberá ir por encima de la red de alcantarillado, con la debida protección de heladas y de cargas de tráfico en los puntos de cruce de calzadas.

2. En el PROYECTO DE URBANIZACIÓN se contemplarán los elementos de la red que sean necesarios para garantizar el suministro, incluso si hubiera de salir de su ámbito espacial estricto, siendo propio del mismo la determinación de obras y costos adicionales, que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios suponga, garantizando su conservación en caso de que el Ayuntamiento no los reconozca y reciba como propios de la red municipal.

3. En cuanto a materiales, secciones, calidades y piezas especiales, se estará a lo dispuesto en la normativa vigente, y, en todo caso, en toda obra nueva se tendrá en cuenta que el diámetro mínimo de la red general de distribución será de 100 mm, y que la velocidad deberá estar comprendida entre 0,50 y 1,50 m/s, debiendo ajustarse la pendiente a los siguientes valores:

Tabla 12. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONDUCCIONES

Diámetro	Pendiente aconsejable	Pendiente máxima
100	1/135	1/20
125	1/200	1/30
150	1/250	1/40
175	1/300	1/50
200	1/400	1/60
250	1/500	1/85
300	1/700	1/110
350	1/850	1/135
400	1/1000	1/170
450	1/1225	1/200
500	1/1400	1/225
600	1/1800	1/290
700	1/2220	1/350
800	1/2650	1/420
900	1/3100	1/500
1000	1/3500	1/550

4. La separación de protección entre la red de abastecimiento de agua y otras instalaciones deberá cumplir como mínimo las distancias señaladas en el siguiente cuadro:

SEPARACIÓN ENTRE GENERATRICES

Instalaciones	Distancia horizontal (m)	Distancia vertical (m)
Alcantarillado	0,50	0,50
Electricidad alta tensión	0,30	0,30
Electricidad baja tensión	0,20	0,30

Artículo 237. BOCAS DE RIEGO E INCENDIOS

En todas las vías públicas se dispondrán bocas de riego que puedan ser utilizadas por el Servicio de Bomberos.

Se utilizará una señalización —en color o de cualquier otro tipo— que permita su rápida identificación.

Subsección B

INSTALACIONES DE SANEAMIENTO

Artículo 238.—CONDICIONES GENERALES

1. Los proyectos se elaborarán según lo dispuesto en las NORMAS TECNOLÓGICAS DE LA EDIFICACIÓN NTE-ISA/1973 Y NTE-ISD/1974.

2. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en SUELO URBANO o SUELO URBANIZABLE, a no ser que se utilicen como previa al vertido a una red general de saneamiento. Los vertidos se sujetarán a lo establecido en la LEY 29/1985, DE 2 DE AGOSTO, DE AGUAS, y a las prescripciones de los organismos públicos competentes de la salubridad y el medio ambiente, y se obtenga la preceptiva autorización municipal.

3. Todas las conducciones serán subterráneas y se harán bajo viales públicos o en ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO, preferentemente bajo las aceras o espacios peatonales.

4. En todo caso, queda prohibido cualquier vertido a cielo abierto, incluso en SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 239. CONDICIONES DE DISEÑO

1. El saneamiento se realizará normalmente por el sistema separativo de aguas pluviales y de residuales; si en dirección aguas abajo el saneamiento es unitario, se conectarán a la primera arqueta ambas redes separativas, de modo que cuando en el futuro se complete la red de aguas pluviales, se puedan segregar y unir los tramos parciales que se hayan ejecutado. Lógicamente, ambas redes separativas se dimensionarán atendiendo a toda el área servida que se sitúe en el futuro aguas arriba.

2. En los NÚCLEOS RURALES se evitará conectar los sumideros de aguas pluviales al colector de aguas negras. En general, las aguas pluviales se podrán encauzar en tramos cortos y verter en terrenos rústicos colindantes, o incluso conducirse por canaletas abiertas, ya que no es preciso llevarlas muy lejos antes de verterlas. En zonas de edificación residencial en que existan arroyos o ríos que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia se podrá verter en ellos las aguas pluviales.

3. Todas las vías de tránsito rodado serán dotadas en el momento de su construcción de las alcantarillas o colectores correspondientes si aún no existieran o resultaran inadecuados.

4. Solamente en el caso de vivienda unifamiliar aislada se podrá permitir el uso de fosas sépticas cuando constituyan un conjunto y se encuentren situadas a más de 100 m de un colector.

5. Se prohíbe la urbanización y ocupación de arroyos, vaguadas, cauces y elementos de escorrentía natural en una banda mínima de 200 m de ancho medida desde el borde del cauce, debiendo cualquier uso en esa banda contar con la autorización de la administración competente además de la preceptiva licencia municipal.

6. Los afluentes industriales se someterán a control de forma que las redes de saneamiento y elementos depuradores colectivos obligatorios no se vean afectados por los vertidos industriales, tanto por su volumen como por sus concentraciones químicas y bacteriológicas, contemplando tanto la depuración previa a su vertido a la red como el sistema de tarifación progresiva a emplear en función del tipo y cuantía de los vertidos.

Artículo 240. DETERMINACIONES RELATIVAS A LA URBANIZACIÓN

1. Si la red de abastecimiento o de saneamiento se sitúan fuera de los viales se constituirán servidumbres permanentes (con el derecho de acceso para mantenimiento y reparación) en las fincas privadas, compatibles con la ejecución de las edificaciones propias de la calificación del suelo.

2. Si se edifica sobre las líneas de paso del alcantarillado, deberá crearse alrededor de éste una galería visitable con altura no menor de 1,50 m, y una anchura mínima mayor de la que resulte de sumar al diámetro exterior del colector 0,60 m. La galería se construirá al mismo tiempo que el alcantarillado cuando atraviese áreas edificación de emplazamiento fijo en las que la edificación tenga que levantarse sobre el trazado y, en tal caso, será parte del coste general de urbanización. En cambio, en áreas de edificación de emplazamiento variable, esa obra será de cuenta del que edifica si no resulta obligado hacerlo sobre el colector; y seguirá siendo un gasto colectivo si es inevitable la superposición.

Artículo 241. CONDICIONES DE CÁLCULO

1. Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y máximo previstos para el abastecimiento de aguas. Para los caudales de aguas pluviales se partirá de una precipitación

de 160 l/seg. Ha si la superficie de la cuenca recogida no excede de 20 Ha. Se calcularán los caudales máximos procedentes de lluvia con probabilidad de repetición cada 2 años, si las pendientes del terreno son apreciables, y con probabilidad de repetición cada 5 años si las pendientes del terreno son muy pequeñas, teniendo en cuenta en ambos casos el retarda y la acumulación de caudales. Se podrán tomar como curvas aproximadas de intensidades máximas de lluvia las correspondientes a la fórmula

$$I = 260 \square n \square 0{,}42 \square t \square \frac{}{0{,}52}$$

siendo n el número de años de probabilidad de repetición, t el tiempo, en minutos, de duración de la lluvia, e I su intensidad en metros por segundo y hectárea.

2. En todos los casos, a los caudales obtenidos en cálculo se les aplicarán los coeficientes de escorrentía, cuyos valores mínimos serán los siguientes:

Tabla 13. DETERMINACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE ESCORRENTÍA

Zonas urbanizadas con edificación colectiva en altura	0,60
Zonas con edificación unifamiliar en hilera	0,50
Zonas con edificación unifamiliar aislada	0,40
Zonas con edificación industrial	0,30
Zonas de uso ferroviario, de almacenes, etc.	0,20
Zonas de parques y jardines o de cultivo	0,10

3. Las velocidades en la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar, por una parte la sedimentación de afluentes y, por otra, la erosión del material de las conducciones.

4. En la cabecera del alcantarillado que sirva a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de 0,50 m^3 para las alcantarillas de 0,30 m y de 1,00 m^3 como mínimo para las restantes.

5. La profundidad de las tuberías será como mínimo de 1,00 m desde la clave hasta la rasante de la calzada. Si las tuberías discurren en proximidad de agua potable se situarán como mínimo a 0,50 m de distancia entre las generatrices de ambas y siempre inferiores a las de agua potable.

6. En canalizaciones tubulares no se emplearán diámetros superiores a 0,60 m, salvo que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones; en este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o registro a distancias comprendidas entre 30,0 y 40,0 m.

7. Los diámetros mínimos a emplear red serán de 0,30 m en la red exterior y de 0,20 m en las acometidas domiciliarias. Para pendientes inferiores a 1/200, el diámetro no será inferior a 0,40 m. La velocidad, en todo caso, estará comprendida entre 0,6 y 3,5 m/s, debiendo de justificarse debidamente otras velocidades. La pendiente de los colectores, ramales y acometidas se ajustará a los valores de la siguiente tabla.

Tabla 14. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONDUCCIONES

Tipo y diámetro de conducción	Pendiente mínima	Pendiente máxima	Pendiente óptima
Acometidas	1/100	1/15	1/50
0,30 - 0,50 m	1/300	1/15	1/50 - 1/150
0,50 - 0,60 m	1/500	1/25	1/100 - 1/200
0,60 - 1,00 m	1/1.000	1/50	1/200 - 1/500
› 1,00 m	1/3.000	1/75	1/300 - 1/750

Subsección C

RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Artículo 242. CLASIFICACIÓN DE LA RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Las redes de energía eléctrica, a efectos de este PGOP, se clasifican del siguiente modo:

— RED DE TRANSPORTE.

Es la red que enlaza las centrales de generación o aporta energía a las subestaciones de reparto. Tensiones: 380-220 Kv.

— RED DE REPARTO.

Son las instalaciones de apoyo, que absorben cambios sólo en la red propia.

Tensiones: 132-66-45 Kv.

— RED DE DISTRIBUCIÓN.

Tensiones: 20-15 Kv.

— RED LOCAL.

Se entenderá como red local, independientemente de la tensión, aquella que atienda exclusivamente a un abonado local o a una actuación urbanística en concreto o bien sea una red propia del sector urbanístico industrial.

Artículo 243. CONDICIONES DE LA RED EN SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE

1. RED DE TRANSPORTE.

a) Líneas. En SUELO URBANO, tanto residencial, industrial o zonas verdes públicas, el tendido será subterráneo.

b) Subestaciones. Cuando condiciones de seguridad, mejora del servicio, reducciones de servidumbres y economía obliguen a fijar subestaciones del tipo 220-132-166-45-15 KV en el centro de gravedad de las cargas, se garantizará el adecuado aislamiento y protección y se dispondrán dentro de un edificio. Se preverán pasillos adecuados hasta la acometida a la red establecida.

2. RED DE REPARTO.

a) Líneas. En SUELO URBANO, a excepción del calificado como ZONA INDUSTRIAL, las líneas de reparto se instalarán subterráneas, debiendo estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente para evitar que se creen inducciones de unos cables con otras y, por avería, se produzca un acoplamiento indebido entre tensiones. Igualmente, se tendrá en cuenta el dotar a los tendidos en zanjas y canalizaciones con elementos de protección y señalización, ya que han de cumplir las características de ser accesibles con medios normales en cualquier punto de la red.

b) Estaciones transformadores. En SUELO URBANO, a excepción del calificado como usa industrial, las estaciones de transformación se dispondrán dentro de los edificios con arquitectura acorde a la estética visual del entorno.

3. RED DE DISTRIBUCIÓN.

a) Líneas. En SUELO URBANO, las líneas de distribución en alta (20-15 KV) discurrirán subterráneas.

b) Centros de transformación. En SUELO URBANO, los centros de transformación en ningún caso se situarán a la intemperie y se habilitarán pasillos de acceso para 4 6 5 cables subterráneos de tensión 20-15 KV y 16 salidas de baja tensión. Cuando se prevea su instalación en un edificio, no podrán situarse por debajo del segundo sótano. No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se trate de un cuadro de mandos para el alumbrado público y no sea fácil su acceso desde el exterior.

Artículo 244. CONDICIONES DE LA RED EN SUELO NO URBANIZABLE

1. Cualquier tendido eléctrico de transporte de tensión superior a 1 KV que se pretenda implantar en el SUELO NO URBANIZABLE estará sujeto a Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental (EPIA), tal como se prevé en la directriz 9.6.b.1 de las DIRECTRICES REGIONALES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

2. En SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN no serán admisibles los nuevos tendidos de líneas aéreas. Si se quiere implantar una línea en esta categoría de suelo no urbanizable se deberá redactar previamente un ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN que establezca las medidas a adoptar a efectos de la conservación, mejora y protección del suelo, de la flora, fauna y paisaje, de los cursos y masas de agua, y de los cultivos o explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, etc. Consecuentemente con la protección, la posibilidad de la inclusión en este suelo de la infraestructura de energía eléctrica quedará relegada a la aprobación y condicionamientos impuestos por dicho ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN.

3. En el resto del SUELO NO URBANIZABLE se podrán autorizar instalaciones de utilidad pública que no hayan sido tenidas en cuenta en este PGOP, según lo dispuesto en la legislación urbanística y siguiendo el procedimiento previsto en el REGLAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA, la infraestructura de energía eléctrica tiene atribuida utilidad pública por aplicación de su legislación específica.

4. Dicha autorización tiene carácter reglado, por lo que no cabrá denegar la posterior licencia municipal por motivos ya contemplados en dicho expediente, aunque si cabrá hacerlo en competencias estrictamente municipales que —además de exigir que se cumplan las determinaciones sobre ocupación, uso, etc.— se refieran a las características de la edificación (en el caso de edificios de control, subestaciones), con respeto a los valores paisajísticos que impone el artículo 109 del TR 2004 PA.

5. En los NÚCLEOS RURALES, las nuevas redes de distribución serán subterráneas.

Artículo 245. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

La instalación de Centros de Transformación en parcelas privadas es admisible sin que suponga utilización del aprovechamiento edificable, y no computará como edificado a dichos efectos. Podrán situarse en planta de sótano, planta baja o edificaciones exentas auxiliares, siempre que no desentonen con la ordenación general ni supongan molestias en cuanto a visibilidad o circulaciones. Si se quieren situar sin respetar los retranqueos establecidos con carácter general deberá de contar con la conformidad de la propiedad y, al extenderse la preceptiva licencia municipal, se resolverá sobre el emplazamiento propuesto.

Artículo 246. CANALIZACIONES DE COMPAÑÍAS DE SERVICIOS

1. Cualquiera que ejecute una obra de urbanización hará las canalizaciones de posibles servicios urbanos (abastecimiento de agua, suministro eléctrico, de telefonía, telecomunicaciones o de gas) para evitar posteriores roturas al implantar dichos servicios.

2. Los nuevos tendidos que se realicen en SUELO URBANO, sin excepción alguna, tanto de energía eléctrica como de telefonía o gas, tendrán canalización subterránea. En zonas urbanas los tendidos existentes deberán pasar a ser subterráneos en las zonas donde se ejecute nueva urbanización o se levante o rehaga la existente.

Artículo 247. COMPAÑÍAS CONCESIONARIAS

El abono que las Compañías concesionarias deberán hacer de la parte que les corresponde en los gastos de urbanización —artículo 59.2 del RGU— se producirá en el tiempo y forma previstos para los restantes integrantes de la actuación urbanística. A estos efectos, en los PROYECTOS DE URBANIZACIÓN se especificarán claramente las partidas a abonar por dichas Compañías.

Subsección D

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Artículo 248. ILUMINACIÓN

1. Los niveles de iluminación media de las vías públicas se adoptarán de acuerdo con la densidad media horaria del tráfico rodado, y cuando no se disponga de dichos datos, la iluminación media será la siguiente:

— Vías primarias. De 20 a 30 lux.
— Vías locales. De 10 a 20 lux.
— Vías peatonales, parques y jardines. De 5 a 15 lux.

2. Los cruces peligrosos de vías tendrán un aumento de iluminación del 25 por ciento respecto a las vías en donde estén situados.

Artículo 249. CONDICIONES DE DISEÑO

1. Las luminarias, en función del ancho de la calzada, podrán disponerse de forma unilateral, bilateral pareada y bilateral al tresbolillo.

2. La altura de las luminarias sobre el plano de la calzada estará comprendida entre 6,0 y 10,0 m. Para el cálculo de la altura se tendrá en cuenta el ancho de la calzada, el flujo luminoso de las lámparas y la separación entre las luminarias.

3. Las luminarias, apoyos, soportes, candelabros y cuantos accesorios se utilicen para este servicio público serán análogos a los utilizados por el Ayuntamiento en calles de características semejantes.

4. 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.

5. Las acometidas de las redes de alumbrado público se efectuarán, preferentemente, dentro de la caseta de transformación de las Compañías suministradoras, y los centros de mando podrán ser manuales, unifocales, multifocales o automáticos, según la clase de instalación de alumbrado público, y sus características, semejantes a las utilizadas por el Ayuntamiento.

6. El tendido de las redes de alumbrado público y privado será subterráneo. Previa autorización municipal, se podrán realizar tendidos aéreos y en fachada en aquellos casos debidamente justificados por las características de la urbanización y las condiciones de las vías.

Artículo 250. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

1. Las vías públicas deberán estar dotadas de los niveles luminosos que se indican a continuación. Dichos niveles se consideran en servicio, por lo que, a la puesta en marcha, se exigirá un nivel lumínico superior en un 30% al señalado para cada caso.

Tabla 15. CARACTERISTICAS DE LA RED DE ALUMBRADO PUBLICO

	Iluminancia (lux)	Uniformidad
Categoría A (Doble circulación)	20	0,04375
Categoría B (Ancho mayor de 8 m)	15	0,04375
Categoría C y D (Menores de 8 m)	10	0,04375
Peatonales	8	0,04444

2. En las vías de categorías A y B se admitirán luminarias de tipo hermético, con refractor de vidrio primatizado, lámpara de vapor de mercurio o de sodio a alta presión, y lámpara de vapor de mercurio de color corregido, o sistemas análogos, justificando la solución adoptada el consumo de energía mínimo.

3. En las vías de categorías C y D y peatonales se admitirá cualquier tipo de luminaria de tipo hermético que armonice con el carácter de la urbanización.

4. En el SUELO URBANO y NÚCLEOS RURALES, y particularmente en las zonas de protección de edificios, se implantarán modelos de fustes y farolas acordes con el carácter de dichas áreas. Todos los equipos a emplear deberán estar normalizados. Los fustes o soportes deberán estar protegidos contra la corrosión y dispondrán de toma de tierra si son conductores. Las luminarias deberán ser cerradas con cierre de tipo hermético, y sistemas ópticas de larga vida media y reducida depreciación. La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y rural, no ocasionando inconvenientes al ciudadano, ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.

5. La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes. Del mismo modo, todos sus elementos, tales como postes, luminarias, conductores, etc., deberán ser de modelos y calidades homologados y aprobados previamente por el Ayuntamiento.

Sección III

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS DEPORTIVAS

Ordenanza V

ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO

Artículo 251. DEFINICIÓN Y CONDICIONES GENERALES

1. Comprende los espacios destinados a garantizar la salubridad, el reposo y el esparcimiento de la población, protección y aislamiento, o comunicación peatonal, de las zonas y establecimientos que la requieran, y conseguir las mejores condiciones ambientales del medio urbano.

2. Estarán dotados del acondicionamiento adecuado para tales fines, a cuyos efectos el Ayuntamiento procederá a la plantación de las especies arbóreas idóneas disponiendo, asimismo, las sendas peatonales que permitan su recorrido y el acceso a las áreas de amueblamiento y acondicionamiento que se hubieran dispuesto. Se instalarán los elementos adecuados de amueblamiento usual en las zonas verdes como bancos, juegos de niños, ete.

Artículo 252. CLASES DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO

1. El ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO se clasifica en:

— Parques y jardines.
— Áreas de juego y recreo para niños.
— Áreas peatonales.
— Áreas deportivas.

2. Los terrenos incluidos en el SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS DEPORTIVAS no podrán ser destinados a otro uso diferente —ni aun de DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO– pero serán intercambiables entre sí con las limitaciones, en lo que a edificaciones se refiere, que se fijarán más adelante.

Artículo 253. PARQUES Y JARDINES

1. El uso principal será siempre el de espacios libres y deberán poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales y tener garantizado un adecuado soleamiento. Se podrán ubicar en ellos quioscos de música, teatros al aire libre y pistas de baile, en espacios de superficie hasta 2000 m^2. Igualmente, podrán instalarse pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, bebidas, oficinas vinculadas al uso público de la zona, bibliotecas, salas de reunión, pabellones de exposición, huertos de ocio, e instalaciones de servicio tales como almacenes de jardinería y limpieza, invernaderos y servicios de aseo. En ningún caso la edificación perjudicará ni limitará el disfrute del parque, ni la calidad de la jardinería, ni las vistas.

2. La ocupación por la edificación no podrá superar en ningún caso el 5,0% de la superficie del área. La altura máxima será de 5,00 m y una sola planta.

Artículo 254. ÁREAS DE JUEGO Y RECREO PARA NIÑOS

No podrán tener una superficie inferior a 200 m^2, y su forma será tal que se pueda inscribir una circunferencia de 12,0 m de diámetro. Deberán equiparse con elementos y pavimentos adecuados a la función que han de desempeñar.

Artículo 255. ÁREAS PEATONALES

1. Deberán constituir una red de características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del ámbito de actuación y hasta donde sea posible con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario. Deberán tener unas características de diseño que permitan a los usuarios su acceso y utilización en condiciones óptimas de seguridad y comodidad.

2. Las intersecciones con la red viaria destinada al tráfico de vehículos estarán convenientemente señalizadas y controladas. Las aceras deberán tener, en los puntos de cruce con la calzada, el bordillo rebajado de modo que se facilite el acceso a las personas con movilidad reducida.

Artículo 256. ÁREAS DEPORTIVAS

1. Se incluyen los lugares o edificios acondicionados para la práctica, enseñanza y exhibición de ejercicios de cultura física y deportes.

2. Se permitirán las construcciones e instalaciones propias de estos usos. Podrán realizarse pabellones deportivos, vestuarios y aseos, botiquines, oficinas, bares y quioscos, gradas e instalaciones similares afectas al uso. Las edificaciones no podrán superar los 10,0 m de altura, ni ocupar más de un 30 % de la superficie del área.

Artículo 257. CONDICIONES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

1. Todas las actuaciones previstas en el SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS DEPORTIVAS serán ejecutadas de acuerdo a un PROYECTO DE URBANIZACIÓN en el que quedarán perfectamente definidas las condiciones arquitectónicas y urbanísticas de la propuesta. El diseño atenderá a la integración con los espacios públicos limítrofes, distinguiendo áreas de paso, áreas de estancia, itinerarios, arbolado, mobiliario urbano, etc.

2. El PROYECTO DE URBANIZACIÓN determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles y edificación provisional sometidas a cesión o subasta municipal, así como las infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter del área.

3. El PROYECTO DE URBANIZACIÓN desarrollará la urbanización integral del ámbito, definiendo las servidumbres a las que diera lugar el trazado de las infraestructuras que discurran por él.

4. El tratamiento de jardinería, arbolado, pavimentación, mobiliario, señalización y alumbrado se adaptará a las posibilidades de conservación, según corresponda a la iniciativa pública o a la privada (a través de una entidad de conservación o cualquier otro tipo de iniciativa).

Ordenanza VI

ESPACIO LIBRE PRIVADO

Artículo 258. DEFINICIÓN DE ESPACIO LIBRE PRIVADO

1. Esta ORDENANZA DE ESPACIO LIBRE PRIVADO será de aplicación a los espacios libres privados vinculados a la edificación y que, por tanto, no están determinados gráficamente. Son los terrenos no edificados que resultan de la aplicación de este PGOP en las áreas de EDIFICACIÓN ABIERTA, EDIFICACIÓN TRADICIONAL y EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR, en sus distintas modalidades (patios interiores de manzana, partes traseras de áreas edificadas, partes no edificadas en las parcelas de vivienda unifamiliar, espacios libres resultantes de los retranqueos a que hubiera lugar, espacios libres privados no edificados resultantes de los PLANES PARCIALES, ESTUDIOS DE DETALLE, etc.).

2. El ESPACIO LIBRE PRIVADO estará vinculado a la edificación conforme a lo que establecen las ORDENANZAS DE ZONA y no se podrán segregar de la parcela edificada cuando se haya agotado la totalidad del aprovechamiento edificable permitido. Su existencia está vinculada a la de las edificaciones y si éstas son reconstruidas también se podrán modificar los espacios libres, sin que ello plantee problema normativo alguno, ya que la condición de no edificable es el resultado de la posición de la edificación y cualquier cambio de la misma determina la modificación de los espacios libres, sin que exista más limitación que el respeto de las condiciones de ocupación en planta y del aprovechamiento establecidos en las ORDENANZAS DE ZONA.

Artículo 259. CONDICIONES DE USO

1. Estos espacios libres tendrán que estar convenientemente acondicionados para su uso al terminar las obras de edificación, y la cédula de habitabilidad no puede concederse si no se cumple tal requisito. Deberán ser mantenidos y conservados en las debidas condiciones y con las mismas obligaciones que correspondan al mantenimiento de edificios destinados a vivienda.

2. Podrán destinarse a los siguientes usos:

— Jardín privado, con arbolado o no.
— Agrícola intensivo (huertas) o extensivo.
— La construcción de garajes subterráneos se atendrá a lo establecido en las ORDENANZAS DE ZONA.

3. En estos espacios podrán realizarse las siguientes obras:

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

— Instalaciones deportivas de servicio a comunidades de propietarios a partir de 10 viviendas.

— Instalaciones destinadas al ocio y recreo con carácter privado que no ocupen más del 50% de la parte no edificable, tales como pistas de baile, boleras, etc.

— Construcciones auxiliares, como lavaderos, trasteros, almacenes de material, de jardinería, etc., con una superficie no mayor del 15% de la correspondiente a la parte de parcela no edificable y en ningún caso mayor de 2,00 m^2 por vivienda.

Será necesario solicitar licencia, adjuntando plano de las obras, a escala mínima 1:200, y de situación, donde se aprecien las parcelas colindantes y lo que en ellas hubiese construido. El Ayuntamiento denegará la licencia o reducirá lo propuesta cuando pudiera afectar a parcelas o edificaciones colindantes, cuando hubiera alegaciones de los vecinos suficientemente justificadas en contra, o cuando afectase a la unidad ambiental de un conjunto de espacios libres destinados a otros usos.

Sección IV

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

Ordenanza VI

DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO

Artículo 260. DEFINICIÓN DE DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO

1. Se consideran DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO el conjunto de terrenos e instalaciones cuyo fin es satisfacer necesidades de la población en aspectos de carácter social. En general, no tendrán carácter lucrativo, pero en algunos casos conllevarán una prestación económica, sin que por ello dejen de ser aspectos socialmente bajo tutela de la Administración.

2. Esta Ordenanza se refiere más a usos que a una determinada tipología de edificación, ya que el uso determina las formas edificatorias y, en la práctica, puede darse en todas las tipologías: EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIONES, EDIFICACIÓN ABIERTA, EDIFICACIÓN TRADICIONAL o EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR.

3. Se incluyen en esta Ordenanza todos los aspectos contemplados en el epígrafe Dotaciones de Equipamiento del Anexo al REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO, con excepción de las áreas deportivas, del aparcamiento y de la red de itinerarios peatonales que, en este PGOP, se consideran como parte integrante del SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.

Artículo 261. GRUPOS DE DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO

Las DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO, en este PGOP, se organizan en grupos:

— EQUIPAMIENTO EDUCATIVO O CENTROS DOCENTES. Exclusivamente los del programa normal de enseñanza: Preescolar, EGB, ESO, BUP, FP y Enseñanzas Profesionales o Especiales de tipo Oficial. Los restantes tipos de enseñanza o preparación profesional y las guarderías infantiles se incluyen como usos culturales en el apartado de servicios sociales.

— EQUIPAMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN. Corresponde a instalaciones de comunicación, servicios públicos y dependencias de la Administración de carácter público, tanto municipal, autonómica como estatal. Comprende los locales destinados a servicios o instalaciones de oficinas y las que supongan actividades exteriores concretas, como el control del orden público o cualquier otra no recogida en otros apartados.

— EQUIPAMIENTO SANITARIO Y ASISTENCIAL. Usos y actividades que se desarrollan en locales, edificios o instalaciones en relación con el tratamiento o alojamiento de enfermos, como Centros de Salud, clínicas, puestos asistenciales y similares.

— EQUIPAMIENTO SOCIAL. Formado por los siguientes equipamientos:

- Equipamiento Cultural. Usos y actividades que se desarrollan en locales, edificios o instalaciones destinados a la conservación, trasmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, museos, teatros o centros de asociaciones.

- Equipamiento Religioso. Usos y actividades que se desarrollan en locales, edificios o instalaciones como Iglesias, capillas, casas parroquiales y similares.

- Equipamiento Recreativo. Usos y actividades que se desarrollan en locales, edificios o instalaciones destinados a la relación, el recreo y ocio de los ciudadanos, tales como salas de espectáculos y de reunión, teatros, cines, salas de conferencias, exposiciones, casinos, clubes y similares.

— OTROS EQUIPAMIENTOS. Formado por:

- Equipamiento de Servicios Públicos. Usos y actividades que se desarrollan en locales, edificios o instalaciones para servicios como cementerios o tanatorios, parques de bomberos y policía, vigilancia y similares.

- Equipamiento de Servicios Comerciales. Instalaciones centralizadas bajo control público municipal, tales como ferias, mercados, verbenas, espectáculos al aire libre no deportivos.

- Equipamientos Especiales. Usos y actividades que se desarrollan en locales, edificios o instalaciones que por su incidencia y naturaleza deben situarse fuera del SUELO URBANO tales como cárceles, o mataderos.

Artículo 262. ASIGNACIÓN DE USO Y CARÁCTER PÚBLICO

1. Las reservas de suelo para DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO se deben entender como pertenecientes a un grupo del SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS; la determinación de la correspondencia entre el terreno y su uso se pospone a la gestión, estableciendo el planeamiento la superficie total de terrenos reservados y los usos que se situarán en ellos de forma global.

2. Las DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO existentes se entenderán adscritas al uso al que ahora se destinan y con su actual carácter, bien sea público o privado, y no podrán ser destinados a otros usos distintos de los señalados en este PGOP. Se podrán autorizar cambios de uso siempre que el nuevo uso también este encuadrado en el USO DE DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO.

3. En general, el USO DE COMERCIO, el USO RESIDENCIAL HOTELERO y el USO HOSTELERO —habitualmente de carácter privado— no se consideran como DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO y se sitúan y situarán de modo libre en la trama urbana. Sus superficies no serán computables a efectos del cumplimiento de los módulos obligatorios y aquí se señalan, no todas las instalaciones existentes o proyectadas, sino solamente aquellas que en este PGOP se pretende se mantengan en lugares concretos por ser conveniente para el conjunto.

Artículo 263. APROVECHAMIENTO DE LAS DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO

1. Las DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO existentes mantendrán sus condiciones de volumen y edificabilidad. Los de nueva creación se adaptarán a las condiciones de la ORDENANZA DE ZONA en que se encuentre, sin que se establezca, en general, un aprovechamiento de forma general. El aprovechamiento se obtendrá en cada caso por:

— El aprovechamiento derivado de las tipologías edificatorias habituales de instalaciones análogas.

— El respeto a las dimensiones y características fijadas para la tipología de edificación dominante en la zona de que se trate.

2. Las DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO SOCIAL tendrá determinada la edificabilidad bruta máxima, que será de 2,00 m^2/m^2, sin que ocupen más del 60% de su superficie. La altura máxima será la de la ORDENANZA DE ZONA, pero con la limitación adicional de no sobrepasar en ningún caso los 8,00 m.

3. La disposición habitual de las edificaciones de DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO es la de emplazamiento variable y con esta disposición serán admisibles en las áreas en que ésta sea la forma de disposición. Se admitirá una mayor ocupación de la parcela siempre que esté debidamente motivado por el tipo de equipamiento.

4. Cuando la zona sea de EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIONES, se respetarán las condiciones señaladas en dicha Ordenanza, pudiendo admitirse excepciones motivadas respecto a la altura libre de plantas (con reducción de su número) y demás condiciones de composición.

Artículo 264. USOS COMPLEMENTARIOS

1. Se admitirán, con carácter estrictamente complementario, en DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO, otros usos, ya sean de USO RESIDENCIAL, USO DE COMERCIO, USO DE OFICINA o USO DE ALMACÉN. En ningún caso se admitirán de forma independiente y deberán estar subordinados a la actividad principal.

2. Las limitaciones a estos usos complementarios derivarán en cada caso del tipo de DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO y así deberá analizarse individualmente por los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES.

Artículo 265. CENTROS DOCENTES

1. Comprende los edificios o locales que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades. Solo tienen esta consideración los integrantes del programa normal de enseñanza: Preescolar, EGB, ESO, BUP, FP y Enseñanzas Profesionales o Especiales de tipo Oficial. Los restantes tipos de enseñanza o preparación profesional y las guarderías infantiles se incluyen como usos culturales en el apartado de servicios sociales.

2. Cuando se trate de enseñanzas comprendidas en la LEY DE ORDENACIÓN GENERAL DEL SISTEMA EDUCATIVO, la proporción entre la capacidad del centro y el tamaño de la parcela deberá cumplir, como mínimo, los estándares detallados en el Anexo del RP.

3. Las instalaciones existentes a la entrada en vigor de este PGOP no podrán ser ampliadas cuando no exista la posibilidad de cumplir las condiciones del apartado anterior.

Artículo 266. EQUIPAMIENTO SOCIAL.

1. Cuando una instalación de DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO social, público o privado, cayera en desuso o fuese innecesario, se destinará a otro tipo de equipamiento entre los que se han incluido en dicho grupo. Si se simultaneaba con otro uso en la misma parcela, ese uso podrá mantenerse, con una superficie construida igual a la que tenia, pero no podrá realizarse independientemente del USO DE DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO SOCIAL para el que está destinada la parcela en cuestión.

2. En el caso de que se pretenda destinar a otros usos distintos (USO RESIDENCIAL, USO DE INDUSTRIA Y ALMACÉN, etc.), se tramitará obligatoriamente como modificación de planeamiento, debiendo de aportar prueba de calificación de nuevos terrenos como dotacionales, de forma que se compensen las pérdidas del cambio de uso.

3. Se permitirá la instalación de una vivienda cuando sea necesaria para la guarda y conservación del equipamiento.

4. Las actuaciones correspondientes a los usos a que se refiere esta norma se encuentran sujetas a la normativa específica vigente para cada una de ellos, así como a las disposiciones detalladas que el Ayuntamiento acuerde dictar con carácter general dentro de la esfera de sus competencias.

Norma II

INTERVENCIÓN EN EDIFICACIONES EXISTENTES

Capítulo I

OBRAS DE REFORMA DE EDIFICIOS Y MANTENIMIENTO MODIFICACIÓN DE USOS

Artículo 267. APLICACIÓN DE LA NORMA

1. Esta Norma será de aplicación exclusivamente a las obras que se realicen en edificios existentes o en parcelas parcialmente construidas con edificaciones permanentes de tipo urbano.

El marco normativo de las OBRAS DE REFORMA será exclusivamente esta Norma II y el resto de las NORMAS URBANÍSTICAS se aplicará de forma indirecta, a través de las referencias hechas allí y sólo en la forma en que allí se señale.

2. Esta Norma no será de aplicación a las obras e intervenciones en alguno de los bienes que forman parte del CATÁLOGO URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN, que se ajustarán exclusivamente a lo dispuesto en dicho Catálogo.

Artículo 268. APROVECHAMIENTO EN OBRAS DE REFORMA

1. El aprovechamiento máximo admisible en OBRAS DE REFORMA en la modalidad de OBRAS DE AMPLIACIÓN o OBRAS DE AÑADIDO, es el establecido con carácter general para OBRAS DE NUEVA PLANTA. La edificación que tenga menor aprovechamiento que el asignado por este PGOP podrá reformarse hasta alcanzar dicho aprovechamiento cumpliendo las condiciones que siguen.

2. Cuando la edificación existente tenga mayor aprovechamiento que el asignado, el existente se mantendrá como aprovechamiento consolidado, y se podrán realizar OBRAS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN, OBRAS DE REHABILITACIÓN y OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN (no se permiten OBRAS DE AMPLIACIÓN ni OBRAS DE AÑADIDO). En caso de derribo total o incompleto el aprovechamiento será el previsto en este PGOP (sí se trata de un derribo incompleto de una edificación con mayor aprovechamiento que el asignado deberá reducirse el aprovechamiento hasta el asignado).

Artículo 269. OBRAS ADMISIBLES SEGÚN EL EMPLAZAMIENTO

1. Atendiendo al emplazamiento de los edificios podrán realizarse las siguientes modalidades de OBRAS DE REFORMA:

— Edificios situados en zonas de emplazamiento fijo. Se podrán dar dos supuestos:

- Que el emplazamiento del edificio coincida con el señalado en este PGOP o esté dentro de él: podrán hacerse todos las modalidades de OBRAS DE REFORMA sin aumento de volumen, y las OBRAS DE AMPLIACIÓN y OBRAS DE AÑADIDO, hasta agotar el emplazamiento fijado.

- Que el emplazamiento no coincida con el señalado en este PGOP: podrán autorizarse solo OBRAS DE REFORMA que no supongan aumento de aprovechamiento (OBRAS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN, OBRAS DE REHABILITACIÓN y OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN). Las OBRAS DE AMPLIACIÓN y OBRAS DE AÑADIDO sólo podrán autorizarse si conllevan la demolición de las partes que no cumplen con el emplazamiento fijado, aceptándose que no lleguen a oemplazamiento fijado, aceptándose que no lleguen a ocuparlo en su totalidad.

— Edificios situados en zonas de emplazamiento variable. Se dan los mismos supuestos:

- Que cumpla las condiciones de las OBRAS DE NUEVA PLANTA: todas las OBRAS DE REFORMA son admisibles hasta agotar los aprovechamientos previstos para nueva planta.

- Que no cumpla las condiciones de las OBRAS DE NUEVA PLANTA: podrán autorizarse todas las modalidades de OBRAS DE REFORMA siempre que el aumento de volumen respete estrictamente las NORMA I, DE OBRAS DE NUEVA PLANTA (implica el cumplimiento de las condiciones higiénicas de los locales propios y el de los locales de edificios próximos sí se vieran alteradas, y el cumplimiento de los retiros tanto de edificaciones existentes en la parcela como de las colindantes).

2. Las OBRAS DE REFORMA en edificios afectados por una declaración de fuera de ordenación se ajustarán a lo dispuesto en este PGOP.

Sección I

CONDICIONES DE USO

Artículo 270. CONDICIONES DE USO

1. Los usos existentes podrán permanecer —aún cuando no sean usos admisibles en las ORDENANZAS DE ZONA– salvo si expresamente son declarados fuera de ordenación y podrán ser objeto de ordenación, modernización, reforma y ampliación.

2. La ampliación de usos existentes será libre hasta alcanzar los límites máximos de superficie que para dicho uso se fijan en la normativa de nuevos usos. Cuando la ampliación la supere, o si al ampliarse la superara, la ampliación podrá ser, como máximo, un 20% de la superficie existente. Esta ampliación se aplicará una sola vez, es decir, referida a la superficie anterior a la aprobación de este PGOP y nunca aplicable a usos posteriores a dicha aprobación.

3. Si un uso existente se extingue o desaparece, el uso que lo sustituya deberá atenerse a las condiciones de los nuevos usos. El traspaso de usos no contemplado en las ORDENANZAS DE ZONA —que no estén declarados fuera de ordenación o señalados como usos a extinguir individualmente— podrá autorizarse con carácter firme y no con carácter provisional (de acuerdo al artículo 106 del TR 2004 PA).

4. La modificación de usos relativos a DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO se atendrá a lo establecido en su propia Ordenanza.

Sección II

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN

Artículo 271. CÓMPUTO DE APROVECHAMIENTO

En las OBRAS DE REFORMA el aprovechamiento existente se computará en m^3 totales de la edificación (medidos a cara exterior de fachadas y cubierta). La equivalencia con el computado en términos superficiales se hará dividiendo por 3,0 m^3/m^2, con independencia de que la superficie realmente construida sea mayor o menor.

Artículo 272. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

1. En OBRAS DE AMPLIACIÓN y en OBRAS DE AÑADIDO, el nuevo volumen se atendrá a la Norma I Obras de Nueva Planta, en lo relativo a altura total y a alturas libres interiores. Las restantes modalidades de OBRAS DE REFORMA —que no impliquen aumento de volumen— también se ajustarán a lo establecido para OBRAS DE NUEVA PLANTA si las alturas se modificasen.

2. La altura máxima admisible en OBRAS DE AMPLIACIÓN y en OBRAS DE AÑADIDO es la fijada en este PGOP.

3. Aunque la altura actual supere la prevista en este PGOP —sea en metros o en número de plantas— no se considerará el edificio declarado fuera de ordenación, y esta altura se entenderá consolidada, y se podrá utilizar sin ninguna limitación. Sin embargo, en caso de derribo total o incompleto, la altura deberá ajustarse a la establecida.

4. Las condiciones de altura serán las establecidas en las Condiciones Generales de la Edificación, de modo que si en OBRAS DE AMPLIACIÓN y en OBRAS DE AÑADIDO las alturas libres de cada planta superan las previstas, se tendrá que realizar un menor número de plantas, de modo que se respete la altura total del edificio. Cualquiera que sea la altura libre existente de las plantas no supondrá ninguna limitación en su utilización, salvo si se trata de la planta baja, que se desarrollará más adelante. Si estas alturas se modifican se tenderá a cumplir el mínimo establecido.

Artículo 273. CUBIERTAS

1. La reforma de la cubierta y del espacio bajo cubierta se regirá por las Condiciones Generales de la Edificación con las particularidades que se detallan a continuación. Cuando las OBRAS DE REFORMA no modifiquen la disposición del espacio bajo cubierta (aún si afectan a su estructura) se podrá mantener su uso y, si se implanta uno nuevo, será de aplicación la Norma I, de Obras de Nueva Planta y nuevos usos, debiendo destinarse, en primer lugar, a trasteros y tendederos en la proporción obligatoria, y a otros usos, solo si esas dotaciones estuvieran resuelta.

2. Se admitirá la modificación de cubiertas planas a cubiertas inclinadas, salvo en edificios en cuya composición la cubierta plana sea un elemento esencial, aspecto que deberá ser estudiado en cada caso por los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES. La formación de cubierta inclinada será obligatoria en OBRAS DE ELEVACIÓN.

3. Los edificios actualmente rematados por áticos o cubierta inclinada de mayor inclinación que la permitida, podrán permanecer como están y se podrá utilizar sin ninguna limitación. Sin embargo, en caso de derribo total o incompleto, deberá ajustarse a la establecida.

4. Se admite la construcción de buhardillas conforme a las Condiciones Generales de la Edificación y sus dimensiones serán las ahí fijadas. En edificios con composición de huecos superpuestos sobre ejes verticales, la situación de las buhardillas deberá coincidir necesariamente con ellos y su anchura no podrá superar la de los citados huecos.

5. Podrán disponerse libremente lucernarios en la cubierta hasta un máximo del 10% de la superficie del faldón correspondiente.

6. Los casetones de escalera o ascensor no podrán sobresalir de los faldones de cubierta.

Artículo 274. LOCALES EXISTENTES

1. La utilización de los locales situados en plantas de sótano, semisótano, baja o entreplantas podrá ser la autorizada en su día. Se podrá autorizar la apertura de nuevos locales en edificios existentes que no cumplan la altura mínima exigida en este PGOP cuando sea físicamente imposible cumplir dicha condición.

2. La apertura de nuevos locales y cambio de actividad de los existentes se atendrá a la Norma I, de Obras de Nueva Planta y, en general, se les dispensará de cubrir la dotación de aparcamiento si se dispone de la exigible en el momento de construcción del edificio.

3. No se autorizarán cambios de uso de las plantas de sótano destinados a aparcamiento en el proyecto del edificio, salvo que se demuestre que la dotación de aparcamiento está cubierta.

Artículo 275. VUELOS DE FACHADA

1. Los nuevos vuelos se atendrán a la Norma I Obras de Nueva Planta y los existentes que no se ajusten a ella, se podrán mantener, consolidar y reparar.

2. Podrá autorizarse el acristalamiento de vuelos abiertos siempre que se cumpla la regulación de vuelos acristalados fijadas en las Condiciones Generales de la Edificación, siempre que todos los cierres a realizar en el edificio respondan a un mismo modelo. El primer cierre que se solicite deberá venir avalado por la Comunidad de Propietarios en el sentido de aceptar dicho modelo como único para el edificio. Su descripción se hará mediante planos detallados especificando materiales, disposición y colores.

Artículo 276. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

La realización de OBRAS DE AMPLIACIÓN y OBRAS DE AÑADIDO conlleva la obligación de adecuar la dotación de aparcamientos existente a la establecida para las OBRAS DE NUEVA PLANTA. En las restantes modalidades de OBRAS DE REFORMA no se exige esta condición, pero no se permite destinar a otro fin los espacios de aparcamiento si no se cumplen las dotaciones obligatorias.

Artículo 277. CONDICIONES ESTÉTICAS Y ASPECTO EXTERIOR

1. Las obras que afecten a las fachadas o cubiertas deberán ajustarse a la composición general del edificio, manteniendo la referencia a su estilo arquitectónico y sin alterar los elementos básicos ni disfrazar la construcción simulando estilos arquitectónicos diferentes del original.

2. La realización de OBRAS DE REFORMA totales conlleva la obligación de decorar todas las fachadas del edificio con un criterio semejante, aún cuando sean medianerías (este tratamiento se aplicará a las medianerías ajenas que abran sobre la parcela si se establece el adosamiento obligatorio, salvo si se trata de OBRAS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN o cualquier modalidad de OBRAS DE REFORMA que no afectan a las fachadas, ni siquiera a su pintura).

3. En edificaciones con muros de carga no se autorizará la supresión de los machones entre los huecos de fachada y se podrá denegar su ampliación si es una alteración desacertada del ritmo de huecos y macizos o de la simetría de la fachada. Si la alteración desacertada ya se hubiera producido, al reformarse los locales comerciales se deberá reponer compositivamente el macizo, aún cuando se haga con elementos transparentes, figurados o referencias.

4. Los salientes en planta baja y rotulaciones de identificación comercial cumplirán lo establecido en las Condiciones Generales de la Edificación.

5. La aprobación de este PGOP supone la obligación de decorar los locales de planta baja sin uso. El Ayuntamiento podrá exigir su decoración en el plazo que considere prudencial.

6. En las OBRAS DE REFORMA se utilizarán carpinterías de huecos (galerías, corredores, balcones y miradores) de la calidad existente, siendo obligado el pintado de las carpinterías de madera ya que está expresamente prohibido el barnizado.

7. La supresión de los revocos en edificios de mampostería se considera inadecuada. La supresión de revocos inadecuados o su reposición, si se han suprimido, será obligatoria en caso de OBRAS DE REFORMA. (Los recercados suelen indicar con claridad cuál era el estado original de la fachada, pues las canterías tienen rebajes para alojar las cargas si ésta era la solución adoptada).

8. Se establecen, además, las siguientes condiciones:

— Las antenas parabólicas o de otro tipo están prohibidas en fachadas y balcones.

— Los aparatos de aire acondicionado deberán integrarse en el diseño de las fachadas.

— Los extractores de humos estarán prohibidos en fachadas.

— No se permiten chimeneas exteriores por fachadas.

Artículo 278. PORTALES, ESCALERAS Y ASCENSORES

1. En edificios colectivos que no cuenten con acceso al interior de la parcela, si se reforma el área situada entre el portal y tal interior, será obligatorio realizar el acceso previsto en las Condiciones Generales de la Edificación.

2. Se podrán instalar ascensores en el patio interior, jardín o en el hueco de la escalera si tiene las dimensiones suficientes. La instalación no supondrá la reducción de las luces rectas ni de las condiciones de iluminación y ventilación exigidas en locales habitables o escalera.

3. No se admite la realización de casetones de maquinaria sobresaliendo de los faldones de cubierta, debiendo instalarse modelos hidráulicos o con cuarto de máquinas en planta baja o en el hueco, si se desembarca en la última planta.

Artículo 279. LUCES RECTAS. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

1. Los locales habitables que se modifiquen en OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN, OBRAS DE AMPLIACIÓN o en OBRAS DE AÑADIDO deberán cumplir las condiciones higiénicas fijadas para los locales en la Norma I, de Obras de Nueva Planta. Los locales habitables resultantes de OBRAS DE REHABILITACIÓN o OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN deberán tener luces rectas de valores no inferiores al 50% de los establecidos en las Condiciones Generales de la Edificación, salvo excepción razonada cuando fuera imposible (por ejemplo, locales abiertos a patios interiores cerrados en edificios existentes).

2. En edificios catalogados se admiten —con los límites establecidos en el CATÁLOGO URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN— las OBRAS DE DEMOLICIÓN parcial o de reducción de volumen que den lugar a la mejora de las luces rectas en locales existentes, aún cuando no se cumplan las fijadas para los locales en la Norma I, de Obras de Nueva Planta.

3. Las condiciones mínimas de iluminación y ventilación de locales habitables en OBRAS DE NUEVA PLANTA deberán respetarse en las OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN, OBRAS DE AMPLIACIÓN y OBRAS DE AÑADIDO. En las de obras de modificación se exigirán estas condiciones en los locales afectados por las obras, siempre que sea y no se oponga a alguna condición compositiva de importancia en edificios catalogados.

Artículo 280. OTROS ASPECTOS COMPOSITIVOS

Los siguientes aspectos compositivos se regulan según la Norma I Obras de Nueva Planta:

— Alineaciones y rasantes.

— Movimiento de tierras, patio inglés y acceso a garaje.

— Dotación de aparcamientos y arbolado.

— Condiciones de acceso a parcelas interiores si las condiciones existentes las cumplen; si fueran inferiores se mantendrán al menos las existentes.

— Tendederos y cuarto de basuras: sólo serán exigibles en OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN y en OBRAS DE AÑADIDO.

Artículo 281. INSTALACIONES Y ACONDICIONAMIENTO GENERAL

En OBRAS DE REHABILITACIÓN, OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN u OBRAS DE AÑADIDO, se exige la adecuación de las instalaciones, conducciones, aislamientos y protecciones, a las condiciones establecidas en la legislación vigente. En todas las modalidades de OBRAS DE REFORMA deberá, obligatoriamente, justificarse el estado de las instalaciones y garantizarse unas condiciones mínimas de seguridad.

Artículo 282. CONDICIONES DE ACCESO

En todas las OBRAS DE REFORMA se respetarán las condiciones de acceso a las parcelas interiores sin fachada a la calle, o a usos independientes que lo precisen de la propia parcela, cumpliendo lo establecido para las OBRAS DE NUEVA PLANTA; si las condiciones actuales fueran inferiores a las establecidas se mantendrán al menos las existentes.

Título IV

SUELO URBANIZABLE

Capítulo I

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 283. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

1. Son los terrenos que en este PGOP no se clasifican ni como SUELO URBANO ni como SUELO NO URBANIZABLE, y que podrán ser objeto de transformación urbanística en los términos establecidos en la legislación urbanística (artículo 116 del TR 2004 PA) y en este planeamiento. Se convertirá en SUELO URBANO a través de la ejecución del planeamiento según los procedimientos establecidos en la legislación urbanística.

2. Los terrenos incluidos en áreas de SUELO URBANIZABLE estarán sometidos a los mecanismos previstos en la legislación vigente para su desarrollo, a saber: elaboración de un PLAN PARCIAL de acuerdo con la Ficha de Ordenación y Gestión que para cada una de los SECTORES se establece; cumplimiento de las obligaciones de reserva y urbanización de los terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamientos públicos, y cesión del aprovechamiento urbanístico de acuerdo con lo establecido en el artículo 139 y ss. del TR 2004 PA.

3. El plazo para que se desarrollen las áreas de SUELO URBANIZABLE será de ocho años contados a partir de la aprobación definitiva de este PGOP. Trascurrido dicho plazo sin que se desarrollen, el Ayuntamiento podrá acordar sobre la prórroga de dicho plazo o acordar su desclasificación, debiendo de especificar en dicho acuerdo que categoría de suelo no urbanizable les será de aplicación.

Artículo 284. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE

1. Los propietarios de suelo clasificado como SUELO URBANIZABLE tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. Además, tendrán derecho a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística (artículo 139.1 del TR 2004 PA).

2. Una vez aprobado el PLAN PARCIAL, la transformación del suelo clasificado como SUELO URBANIZABLE comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes (artículo 140 del TR 2004 PA):

— Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que los terrenos resulten incluidos.

— Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los SISTEMAS GENERALES que este PGOP incluya o adscriba al ámbito correspondiente.

— 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, de conformidad con los requisitos y condiciones establecidas en este PGOP.

— Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del SECTOR o ámbito correspondiente.

— Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución del mismo.

— Costear o ejecutar la urbanización del SECTOR o ámbito correspondiente.

— Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca este PGOP o planeamiento de desarrollo.

3. La Administración urbanística actuante no tendrá que contribuir a los costes de urbanización de los terrenos en los que se localice el 10% de aprovechamiento de cesión, costes que deberán ser asumidos por los propietarios. El propietario podrá adquirir, mediante convenio, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración, en los términos previstos en el artículo 119 del TR 2004 PA.

Artículo 285. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS Y CESIONES OBLIGATORIAS

1. El aprovechamiento urbanístico que corresponde a los propietarios de los terrenos —previo cumplimiento de los deberes establecidos— será el 90% del aprovechamiento medio del sector.

2. Los propietarios están obligados a realizar —en favor del Municipio o, en su caso, de la entidad urbanística actuante— la cesión obligatoria y gratuita de la superficie total de los viales y dotaciones públicas y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos.

Dado que en este PGOP no hay transferencia entre SECTORES todo el aprovechamiento asignado corresponderá a los titulares de los terrenos.

Artículo 286. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

1. En la Fichas de Ordenación y Gestión de cada uno de los SECTORES DE SUELO URBANIZABLE se fijan las dimensiones mínimas para su desarrollo por POLÍGONOS. Si no la fijara, se delimitarán respetando los siguientes requisitos (artículo 150 del TR 2004 PA):

— Que por sus dimensiones y características de la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de este PGOP.

— Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.

— Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

— Que abarquen áreas continuas y resuelvan las zonas de contacto con otras clases de suelo —SUELO URBANO o SUELO NO URBANIZABLE— sin que puedan quedar en las áreas de contacto parcelas aisladas o conjuntos de ellas que no puedan tener un desarrollo independiente.

2. El procedimiento general de desarrollo del SUELO URBANIZABLE será de iniciativa particular, a instancia de los propios interesados, que presentarán formalizada la delimitación que se pretende y los compromisos básicos entre ellos, incluyendo el nivel de conformidad exigido para las actuaciones por el sistema de compensación en la legislación urbanística (artículos 157 y 158 del RGU).

3. El procedimiento para solicitar la delimitación de los polígonos, si no hubiera sido fijada en el PLAN PARCIAL, será de oficio o a petición de los particulares interesados y conforme al procedimiento establecido en la legislación urbanística, debiendo de acordarse en ese momento el sistema de actuación.

4. Si las circunstancias urbanísticas lo aconsejan, el Ayuntamiento podrá delimitar nuevos POLÍGONOS y promover su ejecución por el sistema de cooperación, sin que medie solicitud de los interesados. También podrá establecer esquemas de agrupación de las áreas edificables y de las de equipamiento, trazar viarios vinculantes, etc. Este tipo de precisiones complementarias, de no estar incluidas en este PGOP, se tramitarán como modificación de planeamiento.

Artículo 287. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

1. En este PGOP se delimitan los siguientes SECTORES DE SUELO URBANIZABLE:

Tabla 16. ÁMBITOS DE DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE

RESIDENCIAL	INF PP 1	Infiesto	Área Residencial de Xudes
	INF PP 2	Infiesto	Área Residencial de la Vega del río Espinaredo
	SEV PP2	Sevares	Área Residencial Carretera General
INDUSTRIAL	INF PP 4	Infiesto	Área Industrial de la Vega del río Espinaredo
	VIL PP1	Villamayor	Área Industrial de La Vega del río Piloña
	VIL PP2	Villamayor	Area Industrial de Carretera General
	SEV PP1	Sevares	Área Industrial de Sevares
	LLEU PP1	Recta de Lleú	Área Industrial de La Recta de Lleú
ESPECIAL	INF PE 3	Infiesto	Área de Dotaciones de San Cipriano
	VIL PE 3	Villamayor	Sistema General Paso Elevado de FEVE
	SEV PE 3	Sevares	Área de Dotaciones Vega del río Piloña

2. Las determinaciones para cada uno de los suelos urbanizables se encuentran señaladas en la correspondiente Ficha de Ordenación y Gestión, dentro del anexo Gestión del suelo urbanizable.

Artículo 288. SUELO URBANIZABLE NO INCLUIDO EN NINGÚN SECTOR (NO SECTORIZADO).

1. En este PGOP se delimitan tres ámbitos de SUELO URBANIZABLE NO INCLUIDO EN NINGÚN SECTOR (NO SECTORIZADO), uno de ellos al sur de Infiesto y los otros dos en Sevares.

Tabla 17. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Núcleo	Uso característico	Superficie total	Aprovechamiento bruto	Superficie para sectorizar
Infiesto	Residencial	1.128.200 m^2	0,25 m^2/m^2	25% de la superficie
Sevares	Residencial	158.300 m^2	0,25 m^2/m^2	60% de la superficie
	Residencial-industrial	144.000 m^2	0,25 m^2/m^2	60% de la superficie

2. Los propietarios que quieran la transformación de este suelo, y ostenten la titularidad, como mínimo, del porcentaje de superficie del ámbito señalado en la anterior Tabla, elevarán al Ayuntamiento la consulta correspondiente, con la solicitud de que se proceda a la delimitación del sector o sectores correspondientes, efectuando, en su caso, la propuesta de sectorización que estimen pertinentes.

La propuesta de sectorización, en el caso de Sevares, deberá comprender la totalidad de cada uno de los ámbitos.

Sin embargo, en Infiesto, podrán proponerse sectorizaciones que, como mínimo, incluyan solo el 30% del ámbito total, reuniendo la titularidad del 60% de dicho porcentaje. No se admitirán propuestas discontinuas, debiendo de comprender una única área.

3. Los SECTORES propuestos tendrán una superficie mínima de 30.000 m^2 y se delimitarán de manera que se garantice la viabilidad funcional y económica de los mismos y se garantice la inclusión de las superficies de cesión obligatoria que les corresponda.

4. Una vez aprobada la sectorización, los suelos serán considerados a todos los efectos como suelos urbanizables, fijando en dicha aprobación todas las condiciones para el desarrollo mediante PLANES PARCIALES.

Artículo 289. RÉGIMEN TRANSITORIO DEL SUELO URBANIZABLE

1. En el SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO no podrá autorizarse, antes de la aprobación del PLAN PARCIAL, ningún uso, ya que se consideran áreas necesarias para la expansión urbana.

2. Los terrenos clasificados como SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO, antes de la aprobación del PLAN PARCIAL, tendrán el mismo régimen urbanístico del SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS, siendole de aplicación todo lo dispuesto en el Título siguiente, incluidas las Condiciones Generales de la Edificación del Suelo No Urbanizable. En particular, serán admisibles los siguientes usos:

— Actividades agrícolas: en todas sus modalidades.

— Ganaderos y piscícolas: ganadería vinculada a la explotación del suelo.

— Ampliación de edificaciones agrícolas existentes y construcción de nuevas instalaciones directamente vinculadas a la explotación.

— Uso deportivo, educativo y científico que no necesite instalaciones, ni siquiera con carácter provisional (de acuerdo al artículo 106 del TR 2004 PA).

— Ganadería industrializada y piscícola.

— Actividades al servicio de las obras públicas, si no existe posibilidad de utilizar terrenos de categoría de suelo no urbanizable inferior.

— Industrias vinculadas al medio rural: solo las correspondientes a explotación familiar agraria, o talleres artesanales vinculados a viviendas existentes y otras industrias transformadores hasta 250 m^2 de superficie construida.

— Instalaciones hoteleras.

— Actividades formativas y de ocio en la naturaleza organizadas comercialmente y/o que requieran instalaciones.

— Ampliación de viviendas existentes, con las condiciones y limitaciones expresadas en este PGOP.

— Vivienda familiar, con una parcela mínima de 5.000 m^2.

3. Cada actuación que se realice en este tipo de suelo deberá procurarse a su costa su conexión con las infraestructuras y redes generales municipales, con los niveles adecuados de servicio y calidad, así como contar con acceso rodado e infraestructuras adecuadas al uso e intensidad del mismo.

Artículo 290. EDIFICACIONES EXISTENTES EN ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE

1. Las edificaciones existentes en las áreas de SUELO URBANIZABLE, cuando se redacten los pertinentes PLANES PARCIALES podrán:

— Permanecer tal como están, con un régimen equivalente al de la EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA; en este caso, las edificaciones se vincularán, de modo indivisible, a una extensión de terreno tal que se cumplan las condiciones de ocupación de terreno establecidas en estas NORMAS URBANÍSTICAS. Estos terrenos quedarán segregados de la actuación a desarrollar, y conservarán su propio régimen, aunque estarán obligados a participar en el coste de las obras de las que se servirán posteriormente (por ejemplo, si la actuación facilita o mejora el acceso, los abastecimientos de servicios, la evacuación de aguas negras, etc.).

— Unirse a la actuación conservando un derecho al aprovechamiento en la cuantía que resulte mayor entre la fijada para la unidad y el edificado; en este caso, se considerará el valor de las edificaciones existentes como un gasto más de urbanización.

2. El acogerse a uno u otro tratamiento será una opción de los propietarios, si bien en el marco de la conveniencia general y de la necesidad de obtener una ordenación coherente. Esta condición podrá conducir a que el Ayuntamiento imponga expresamente el segundo de los tratamientos o alguna vinculación especial en caso de admitirse el primero de ellos.

3. En cualquier caso, la actuación en contacto o que englobe terrenos en que haya edificaciones, deberá resolver su destino definitivo y determinar la relación entre ellos y la actuación.

Capítulo II

SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL

Artículo 291. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LOS SUELOS URBANIZABLES RESIDENCIALES

1. Las áreas de SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL se desarrollarán mediante un único PLAN PARCIAL completo, según el ámbito delimitado en los PLANOS DE ORDENACIÓN.

2. El PLAN PARCIAL calificará todos los terrenos según alguna de las ORDENANZAS DE ZONA DE SUELO URBANO y los usos admisibles serán los establecidos para cada una de ellas. La edificación respetará las condiciones que para Ordenanza se fijan con carácter general en estas NORMAS URBANÍSTICAS.

Solo en casos muy motivados, se podrán autorizar calificaciones diferentes a las empleadas en este PGOP en SUELO URBANO.

3. Los aprovechamientos serán los derivados de la calificación del suelo. Dado que la ejecución se realizará por SECTORES independientes, la diferente asignación de aprovechamientos no dará lugar a transferencias de aprovechamientos entre ellos.

Capítulo III

SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL

Artículo 292. CONDICIONES DE DESARROLLO DE LOS SUELOS URBANIZABLES INDUSTRIALES

1. Las áreas de SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL se desarrollarán mediante un único PLAN PARCIAL que ordenará todo el área delimitada en los PLANOS DE ORDENACIÓN. El objeto de estas áreas es alojar nuevos asentamientos industriales y realbergar instalaciones que ahora desempeñan la actividad en los núcleos urbanos. Se habrá de simultanear la necesidad inmediata de ocupación con la elaboración del planeamiento (PLAN PARCIAL) y ejecución de la urbanización, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 129 de TR 2004 PA (autorización de implantación —si no hubiera finalizado el proceso de gestión— con los compromisos necesarios de cumplimiento de la urbanización).

2. El PLAN PARCIAL calificará todos los terrenos según alguna de las ORDENANZAS DE ZONA DE SUELO URBANO: ZONA INDUSTRIAL, y las compatibles con el carácter industrial (DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO, ESPACIO LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO o ESPACIO LIBRE PRIVADO). Los usos admisibles serán los establecidos en cada una de dichas Ordenanzas.

Solo en casos muy motivados, se podrán autorizar calificaciones diferentes a las empleadas en este PGOP en SUELO URBANO.

3. El aprovechamiento asignado a cada SECTOR se fija en la correspondiente FICHA DE GESTIÓN, y será asignado por el PLAN PARCIAL a las parcelas edificables. Las Condiciones de Edificación deberán ajustarse a lo dispuesto en la ORDENANZA DE ZONA INDUSTRIAL.

4. Las Condiciones Generales de la Edificación serán las correspondientes a cada una de las ORDENANZAS DE ZONA DE SUELO URBANO en que se hayan calificado, salvo en los siguientes aspectos:

— La parcela mínima a efectos de edificación será de 1.000 m^2.

— La ocupación máxima de las parcelas edificables será del 70%.

— Los aparcamientos y las áreas de carga y descarga deberán estar previstos y solucionados en la propia parcela, destinándose un mínimo del 10% de la superficie de la parcela.

— El frente de las naves se tratará como fachadas y se pondrá especial cuidado en el cumplimiento de las condiciones estéticas.

Título V

NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS DE GESTIÓN

Capítulo I

NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS DE GESTIÓN

Artículo 293. FICHAS DE GESTIÓN

1. Para el desarrollo de cada una de las actuaciones urbanísticas prescritas en este PGOP se ha elaborado una FICHA DE GESTIÓN en la que se recogen las condiciones particulares de ordenación y diseño y las necesarias para su desarrollo y ejecución. Estas condiciones prevalecerán sobre cualquier otra determinación de este PGOP.

2. Los PLANOS DE ORDENACIÓN que acompañan cada FICHA DE GESTIÓN tienen carácter normativo, aunque prevalecerán sobre ellos los contenidos normativos y cuantitativos expresados en la propia FICHA DE GESTIÓN. En aquellos casos en que sea necesario elaborar algún instrumento de planeamiento, la ordenación se considerará a todos los efectos de carácter orientativo y podrá ser alterada respetando los aprovechamientos y demás condiciones señaladas en la FICHA DE GESTIÓN.

3. El desarrollo y ejecución de los POLÍGONOS y UNIDADES DE ACTUACIÓN se ajustará a lo dispuesto en este Título, que prevalecerá sobre lo dispuesto en la normativa general en los aspectos que le son propios. En aquellos aspectos no tratados específicamente en este Título ni en las FICHAS DE GESTIÓN se estará a lo dispuesto en dicha normativa general.

Artículo 294. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

1. El aprovechamiento urbanístico que se asigna en la FICHA DE GESTIÓN incluye el aprovechamiento de todos los usos permitidos, debiendo de calcularse el aprovechamiento medio de la misma dividiendo la edificabilidad total —incluida la dotacional privada correspondiente a la misma— previamente homogeneizada con los coeficientes de ponderación relativa que se definan, por la superficie total del POLÍGONO o UNIDAD DE ACTUACIÓN, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes.

2. En ausencia de coeficientes de ponderación relativa se utilizarán los aprobados en la Ponencia de Valores de suelo y construcción elaborada por la Gerencia Territorial para el municipio de Piloña.

3. Salvo que la FICHA DE GESTIÓN especifique otra cosa, se entenderá que el uso característico a que se refiere el aprovechamiento es el USO RESIDENCIAL. Para la distribución de este aprovechamiento en relación a otros usos habrán de respetarse las ORDENANZAS DE ZONA que sean de aplicación, y, en su defecto, sólo podrá destinarse un máximo del 25% del mismo a otros usos distintos del residencial, y siempre que no sea en edificio exclusivo.

4. El Ayuntamiento no garantiza que el total del aprovechamiento asignado se pueda hacer efectivo, ya que el cumplimiento de las Condiciones de Edificación de las Ordenanzas de Zona correspondientes, puede dar lugar a condiciones más restrictivas. Este defecto de aprovechamiento en ningún caso será indemnizable ni compensable.

5. Asimismo, el aprovechamiento asignado en la FICHA DE GESTIÓN puede ser menor del determinado por aplicación de las Ordenanzas de Zona correspondientes. Esto pasa en las UNIDADES DE ACTUACIÓN con zonas de EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AGRUPADA, en las que el aprovechamiento asignado es, en general, menor del que les correspondería por aplicación directa.

Artículo 295. DELIMITACIÓN DE POLÍGONOS O UNIDADES DE ACTUACIÓN

1. Las UNIDADES DE ACTUACIÓN se entenderán ya delimitados con la aprobación de este PGOP, debiendo de seguir, en caso de modificación de sus lÍmites, el procedimiento establecido en el artículo 101 de la LSOU PA y 38 del RGU. En tal caso, deberán de resolverse conjuntamente todos los cambios, esto es, no solo los de la propia UNIDAD DE ACTUACIÓN, sino también los del resto de terrenos afectados, debiendo de quedar expresamente determinado a que nueva o nuevas UNIDADES DE ACTUACIÓN pertenecen o, si así no fuera, aclarar que pasan a ser terrenos no incluidos en UNIDAD DE ACTUACIÓN, y por tanto, sometidos al régimen general. En ningún caso podrán excluirse terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

2. La delimitación de POLÍGONOS en cada uno de los SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE deberá de aprobarse conjuntamente con los PLANES PARCIALES que los desarrollen. El procedimiento para su modificación deberá de seguir el mismo procedimiento que el de modificación de las UNIDADES DE ACTUACIÓN .

3. Los límites de los POLÍGONOS o UNIDADES DE ACTUACIÓN podrán ser definidos con mejor grado de detalle —e incluso rectificados si se observasen imprecisiones técnicas— en los oportunos PROYECTOS DE COMPENSACIÓN o PROYECTOS DE REPARCELACIÓN, o en el planeamiento de desarrollo —PLANES PARCIALES o ESTUDIOS DE DETALLE— si estuviera prevista su redacción.

Artículo 296. DIVISIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN Y POLÍGONOS

Cuando en la FICHA DE GESTIÓN se permita la división de la UNIDAD DE ACTUACIÓN se deberán de respetar las condiciones siguientes:

— Garantizar que la diferencia de aprovechamiento asignado a cada una de las nuevas UNIDADES DE ACTUACIÓN no difiere en más del 15% del aprovechamiento que señala la FICHA DE GESTIÓN, esto es, del original.

— Garantizar que los terrenos de cesión gratuita —incluidos los viarios— en las nuevas UNIDADES DE ACTUACIÓN no difieren entre sí en más de un 15%.

— Garantizar la independencia funcional de las nuevas UNIDADES DE ACTUACIÓN, esto es, que pueden conectarse con los viarios ya existentes y estar dotadas de los servicios de infraestructura legalmente exigibles.

— Que no se opongan a la división —en el trámite de información pública de la nueva delimitación— propietarios que representen más del 60% del total de la superficie del POLÍGONO o UNIDAD DE ACTUACIÓN.

Artículo 297. MODIFICACIONES DE LA FICHA DE GESTIÓN

1. Los cambios de las determinaciones de la FICHA DE GESTIÓN que tendrán la consideración de modificación de planeamiento, serán los siguientes:

— Incremento del aprovechamiento de la misma.

— Incremento del número máximo de viviendas permitido.

— Cambio del uso característico, que se entenderá, salvo que expresamente la FICHA DE GESTIÓN señale otra cosa, el USO RESIDENCIAL.

— Disminución de las reservas de terrenos para DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO y de las cesiones obligatorias y gratuitas.

— Modificación de los viarios si afectasen a terrenos externos a la propia UNIDAD DE ACTUACIÓN o POLÍGONO.

— Aumento en más del 20% de la ocupación en planta.

— Cambio de las ORDENANZAS DE ZONA de aplicación.

— Aumento del número de altura permitidas, salvo que la nueva sea la altura dominante en el entorno, que el aumento sea de una única planta y que dicha altura este permitida en las ORDENANZAS DE ZONA de aplicación.

— Supresión de la condición de indivisibilidad o de la obligación de desarrollar la unidad mediante planeamiento de desarrollo.

2. No tendrán la consideración de modificación de Plan General aquellos cambios no incluidos en el apartado anterior. Estos cambios deberán de realizarse siguiendo el procedimiento establecido para delimitar las UNIDADES DE ACTUACIÓN o cuando se tramiten los instrumentos de planeamiento o de gestión necesarias.

Artículo 298. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

1. Los sistemas de actuación para desarrollar cada una de las actuaciones urbanísticas serán los legalmente establecidos y el procedimiento para su desarrollo está reglamentariamente establecido y recogido en este PGOP.

2. El sistema de actuación para desarrollar cada UNIDAD DE ACTUACIÓN o POLÍGONO será el que figura en la correspondiente FICHA DE GESTIÓN. La ejecución se hará siempre por UNIDADES DE ACTUACIÓN o POLÍGONOS completos.

3. La sustitución del sistema de actuación se hará en la forma legalmente establecida.

4. En el desarrollo de la UNIDAD DE ACTUACIÓN o POLÍGONO deberán ponderarse el planeamiento en ejecución que haya propiciado situaciones consolidadas y ya patrimonializadas. Estos extremos se concretarán de forma individualizada en una NORMA COMPLEMENTARIA o en el propio PROYECTO DE REPARCELACIÓN o PROYECTO DE COMPENSACIÓN, en su caso.

Artículo 299. CESIONES OBLIGATORIAS

1. Las cesiones obligatorias y gratuitas en las UNIDADES DE ACTUACIÓN consistirán en:

— Todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

— El suelo necesario para la ejecución de los SISTEMAS GENERALES que en este PGOP se incluyan en dicho ámbito.

— El suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del correspondiente ámbito (artículo 31 de la LSOU PA).

2. Las cesiones obligatorias y gratuitas en SUELO URBANIZABLE serán las siguientes:

— Todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

— El suelo necesario para la ejecución de los SISTEMAS GENERALES que en este PGOP incluya o adscriba a dicho ámbito.

— En los sectores que en virtud de lo establecido en este PGOP tengan un aprovechamiento medio superior al establecido para todo el SUELO URBANIZABLE, además de las cesiones del apartado anterior, la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúe la diferencia entre ambos aprovechamientos (artículo 34 de la LSOU PA y 46 del RGU).

3. Las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del Municipio.

Artículo 300. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

1. Los propietarios de terrenos incluidos en UNIDADES DE ACTUACIÓN podrán solicitar licencia de edificación, antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurran los siguientes requisitos:

— Que hubiera ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del PROYECTO DE REPARCELACIÓN o PROYECTO DE COMPENSACIÓN, si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de cargas y beneficios.

— Que por el estado de realización de las obras de Urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

— Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de Urbanización ya establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la Urbanización que afecte a dichos edificios y estén en funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y en tanto no cuenten con la oportuna licencia de primera ocupación.

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

Artículo 301. COSTES DE LA URBANIZACIÓN

1. El importe de las obras de urbanización que correrá a cargo de los propietarios de un POLÍGONO o UNIDAD DE ACTUACIÓN comprenderá los siguientes conceptos:

— Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

— Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte al POLÍGONO o UNIDAD DE ACTUACIÓN .

— Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución, domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

— Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución y alumbrado público.

— Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.

2. Los particulares afectados por las obras de urbanización podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, con cargo a las Empresas concesionarias, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

3. Será, asimismo, por cuenta de los titulares de los terrenos las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución de este Plan, así como las indemnizaciones derivadas de destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con él.

4. También será de cuenta de los titulares los costes de redacción y tramitación del planeamiento de desarrollo y del PROYECTO DE URBANIZACIÓN y el importe total de los gastos del PROYECTO DE REPARCELACIÓN o PROYECTO DE COMPENSACIÓN.

5. Si la actuación no fuera presumiblemente rentable por ser excesivas las cargas en relación al aprovechamiento, el Ayuntamiento podrá autorizar la reducción de la contribución de los propietarios o aprobar una compensación económica a cargo de la Administración, hasta equiparar los costes de actuación con los de otros POLÍGONOS o UNIDADES DE ACTUACIÓN análogas que resulten viables.

6. El incumplimiento por los propietarios de suelo de las obligaciones y cargas legalmente establecidos dará lugar:

— A la exacción de las cuotas de urbanización por la vía de apremio o,

— A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la Junta de Compensación, según los casos.

Artículo 302. EL APROVECHAMIENTO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

1. En este PGOP se han considerado como núcleos urbanos diferenciados los tres núcleos urbanos que tienen suelo urbanizable —Infiesto, Villamayor y Sevares— determinando de forma individual para cada uno de los cuatrienios en que prevén ejecutarse el correspondiente aprovechamiento. Además, se ha delimitado un sector de suelo independiente en la zona de la recta de Lleu.

2. Este aprovechamiento podrán convertirse, mediante los procedimientos establecidos en este documento, a los efectos de establecer en cada sector el aprovechamiento que ha de corresponder a cada uno de los diferentes propietarios de suelo.

3. Los coeficientes de zona y coeficientes de sector son los siguientes:

Tabla 18. DETERMINACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

Núcleo	Denominación	Sector	Coeficiente zona	de sector de sector
Infiesto	PP RES INF 01	Área Residencial de Xudes	No es necesario	No es necesario
	PP RES INF 02	Área Residencial Vega del río Espinaredo	1	1
	PP IND INF 04	Área Industrial Vega del río Espinaredo		0,6
Villamayor	PP IND VIL 01	Área Industrial Vega del río Piloña	1	1
	PP IND VIL 02	Área Industrial de la Carretera General		1
Sevares	PP RES SEV 01	Área Industrial de Sevares	1	0,6
	PP RES SEV 02	Área Residencial de la Carretera General		1
Lleu	PP IND LLEU	Área Industrial Recta de Lleu	No es necesario	No es necesario

Artículo 303. LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

La ejecución de los SISTEMAS GENERALES está directamente vinculada al desarrollo y ejecución de los distintos SECTORES DE SUELO URBANIZABLE. Para determinar cual ha de ser el orden de desarrollo en que habrán de adscribirse los terrenos, se fija el siguiente orden de prioridades y de asignación:

Tabla 19. ASIGNACIÓN DE SISTEMAS GENERALES

Núcleo	Designación	Nombre	Sectores a los que se asigna	Designación
Infiesto	PE EQ INF 03	Área de Equipamientos de San Cipriano	Área Residencial de la Vega del río Espinaredo	PP RES INF 02

Núcleo	Designación	Nombre	Sectores a los que se asigna	Designación
			Area Industrial de la Vega del río Espinaredo	PP IND INF 04
Villamayor	PE SG VIL 03	Sistema General Paso Elevado Feve	Área Industrial de la Vega del río Piloña	PP IND VIL 01
			Área Industrial de la Carretera General	PP IND VIL 02
Sevares	PE EQ SEV 03	Área de Equipamientos de la Vega del río Piloña	Área Industrial de Sevares	PP IND SEV 01
			Área Residencial de la Carretera General	PP RES SEV 02

Capítulo II

FICHAS DE GESTION

A continuación se adjuntan las FICHAS DE GESTIÓN de cada uno de los SECTORES DE SUELO URBANIZABLE y de las UNIDADES DE ACTUACIÓN.

DESIGNACIÓN: **UA INF 01A**

NÚCLEO URBANO: INFIESTO

NOMBRE DE LA UNIDAD: IGLESIA DE SAN JUAN

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Completar la ordenación de los terrenos comprendidos entre la parte posterior de la Residencia de Ancianos de Piloña y la Iglesia.

Esta zona se ha dividido, para facilitar la gestión, en dos Unidades de Actuación: la UA 1A, de la Iglesia y la UA 1B, de la Residencia de Ancianos de Piloña.

Prolongar el nuevo vial que ordena la nueva zona de la Medina, hasta su conexión con la calle de San Juan de Berbio.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
Según Alineaciones III	503 m2	1.760 m2	100 %	50
Según Alineaciones IV	814 m2	3.663 m2	100 %	81
Según Alineaciones V	693 m2	3.811 m2	100 %	38
Según Alineaciones (Baja)	1.023 m2	2.766 m2	100 %	
ELP	2.371 m2			
Total Unidad	7.268 m2	12.000 m2		169

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La ordenación de la zona edificable alrededor de La Iglesia deberá de realizarse de modo que no interfiera con la presencia del elemento catalogado. A tal fin, la nueva

La zona comprendida entre la Iglesia y la nueva edificación deberá de acondicionarse como vial peatonal, resolviendo la conexión con la calle san Antonio.

Sin perjuicio del cumplimiento de las luces rectas que procedan, el nuevo edificio destinado a uso residencial mantendrá un retranqueo mínimo de 8,0 m a la fachada

GESTION

CESIONES OBLIGATORIAS

Viales	1.864 m2
Espacio Libre de Uso Público (ELP)	2.371 m2
Dotaciones de Equipamiento	____

DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de desarrollo	ESTUDIO DE DETALLE
Sistema de actuación	Cooperación o Compensación
División de la unidad (o sector)	SI

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

Deberán de cederse y acondicionarse como Espacio Libre Público, los terrenos incluido en la Unidad y situados al otro lado de la trinchera de FEVE.

Las edificaciones existentes en estos terrenos deberán desaparecer. En tanto no se desarrolle la Unidad, se aplicará la Norma II, Intervención en Edificaciones Existentes, pudiendo autorizarse las obras contempladas en ella salvo las obras de ampliación.

En la calle san Antonio, pegada a la Iglesia, hay también una edificación que deberá de desaparecer y a la que le será también de aplicación la mencionada Norma II, Intervención en Edificaciones Existentes,

DESIGNACIÓN: **UA INF 01B**

NÚCLEO URBANO: INFIESTO

NOMBRE DE LA UNIDAD: RESIDENCIA DE ANCIANOS

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Permitir completar la prolongación del nuevo vial de ordenación de la Medina, desde la residencia de Ancianos hasta su conexión con la calle de San Juan de Berbio. Completar el vial en fondo de saco que abre a la calle de San Antonio hasta el anterior.

Asimismo, se integrarán en la propuesta de ordenación dos edificios de cierta importancia situados en dichos terrenos, uno de ellos catalogado.

La propuesta contempla el mantenimiento de ambos edificios, siendoles de aplicación lo dispuesto en la Norma II, Intervención en Edificaciones Existentes, siendo autorizables todo tipo de obras salvo las obras de ampliación o añadido.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
Según Alineaciones IV	1.646,0 m2	2.500 m2	100,0	25
Total Unidad	2.698 m2	2.000 m2		25

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Solo se permite la construcción de un nuevo edificio entre los dos existentes, de una planta rectangular, similar a los existentes, de 20x25 m. El aprovechamiento de los

La utilización y cómputo de los vuelos, el uso de la planta baja y del bajo cubierta del nuevo edificio se regirá según la Ordenanza de Edificación Según Alineaciones, salvo

El espacio situado alrededor del nuevo edificio será considerado como Espacio Libre Privado, debiendo de tratarse en consecuencia. Se podrá ocupar la totalidad de la

GESTION

CESIONES OBLIGATORIAS

Viales	950 m2
Espacio Libre de Uso Público (ELP)	____
Dotaciones de Equipamiento	____

DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de desarrollo	ESTUDIO DE DETALLE
Sistema de actuación	Cooperación o Compensación
División de la unidad (o sector)	SI

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

En la Unidad, se ha incluido parte del vial en fondo de saco ahora existente. Dado que y deberia de ser de titularidad municipal (se han concedido licencias con la condicion de solar), se incluye con el único fin de regularizar su situación jurídica.

Su inclusión no genererá para el Ayuntamiento (o para los titulares si no se hubiera regularizado la situación) derecho a ningún aprovechamiento urbanístico.

El Proyecto de Urbanización deberá contemplar una nueva urbanización que permita la doble circulación en dicha calle y la supresión del depósito de gas enterrado.

DESIGNACIÓN: **UA INF 02**

NÚCLEO URBANO: INFIESTO

NOMBRE DE LA UNIDAD: PASEO DEL SOL

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Ordenar una zona residula situada entre el casco urbano y la nueva variante de la N 634.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
UNIFAMILIAR (Agrupada)	4.234 m2	1.693 m2	Ordenanza	10
Total Unidad	4.234 m2	1.693 m2		

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La edificación se ajustará a lo establecido en los Planos de Ordenación y a la Ordenanza de Edificación Unifamiliar Agrupada.

Es una zona de un desnivel muy pronunciado, con una diferencia de cota entre 30-35 m y zonas escarpadas, que deberá resolverse mediante un Estudio de Detalle.

Las nuevas actuaciones solo podrán tener acceso desde la Avenida del Sol.

GESTION

CESIONES OBLIGATORIAS

Viales	
Espacio Libre de Uso Público (ELP)	____
Dotaciones de Equipamiento	____

DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de desarrollo	ESTUDIO DE DETALLE
Sistema de actuación	Cooperación o Compensación
División de la unidad (o sector)	NO

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

Será necesario redactar un Estudio de Detalle si se contempla la realización de desmontes para facilitar la disposición de las viviendas.

Sólo en este caso, habrá que aumentar el gálibo de la Avenida del Sol, manteniendo el ancho de 12,0 m del resto de la Avenida, debiendo de ceder y urbanizar dicho vial.

DESIGNACIÓN: **UA INF 03A**

NÚCLEO URBANO: INFIESTO

NOMBRE DE LA UNIDAD: LA MEDINA (A) (Vistalegre-Cardín)

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Ordenar la zona de La Medina, una amplia zona situada entre el casco urbano y el ferrocarril de FEVE, contemplando la apertura de un amplio vial que vertebre la zona.

Para una mejor gestión, se ha dividido el área en cuatro Unidades de Actuación.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
Según Alineaciones V-16	1.280 m2	7.040 m2	100,0	70
Según Alineaciones V	1.651 m2	9.080 m2	100,0	90
ELP	2.715 m2			
Total Unidad	8.104 m2	16.120 m2		160

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La edificación respetará las alineaciones gráficas señaladas en los Planos de Ordenación. La utilización y cómputo de los vuelos, el uso de la planta baja y del bajo

Los espacios situados en torno a las edificaciones tendrán la consideración de Espacio Libre Público, debiendo de acondicionarse en consecuencia antes de su entrega al

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS

Viales	2.458 m2
Espacio Libre de Uso Público (ELP)	2.715 m2
Dotaciones de Equipamiento	

DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de desarrollo	ESTUDIO DE DETALLE
Sistema de actuación	Cooperación o Compensación
División de la unidad (o sector)	SI

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

En el ámbito de la Unidad hay un edificio catalogado (PIL 058), que deberá de mantenerse e integrarse en la ordenación. Su aprovechamiento no computará a los efectos del aprovechamiento fijado en esta Ficha.

Le será de aplicación lo dispuesto en el Catálogo Urbanístico de Protección y en la Norma II, Intervención en Edificaciones Existentes, pudiendo autorizarse las obras contempladas en ella salvo las obras de ampliación.

DESIGNACIÓN **UA INF 03B**

NÚCLEO URBANO INFIESTO

NOMBRE DE LA UNIDAD LA MEDINA (B) (Cardín-Lueje)

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Ordenar la zona de La Medina, una amplia zona situada entre el casco urbano y el ferrocarril de FEVE, contemplando la apertura de un amplio vial que vertebre la zona.

Para una mejor gestión, se ha dividido el área en cuatro Unidades de Actuación.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
Según Alineaciones V-16	1.265 m2	6.957 m2	100	69
Según Alineaciones V	1.373 m2	7.551 m2	100	75
ELP	2.619 m2			
Total Unidad	6.948 m2	14.508 m2		144

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La edificación respetará las alineaciones gráficas señaladas en los Planos de Ordenación. La utilización y cómputo de los vuelos, el uso de la planta baja y del bajo

Los espacios situados en torno a las edificaciones tendrán la consideración de Espacio Libre Público, debiendo de acondicionarse en consecuencia antes de su entrega al

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS

Viales	1.691 m2
Espacio Libre de Uso Público (ELP)	
Dotaciones de Equipamiento	

DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de desarrollo	ESTUDIO DE DETALLE
Sistema de actuación	Cooperación o Compensación
División de la unidad (o sector)	SI

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

DESIGNACIÓN **UA INF 03C**

NÚCLEO URBANO INFIESTO

NOMBRE DE LA UNIDAD LA MEDINA (c) (Lueje-San Miguel)

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Ordenar la zona de La Medina, una amplia zona situada entre el casco urbano y el ferrocarril de FEVE, contemplando la apertura de un amplio vial que vertebre la zona.

Para una mejor gestión, se ha dividido el área en cuatro Unidades de Actuación.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
Según Alineaciones V-16	694 m2	4.917 m2	100,0	49
Según Alineaciones IV	220 m2	1.110 m2	100,0	11
ELP	2.157 m2			
Total Unidad	5.343 m2	6.127 m2		60

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La edificación respetará las alineaciones gráficas señaladas en los Planos de Ordenación. La utilización y cómputo de los vuelos, el uso de la planta baja y del bajo

Los espacios situados en torno a las edificaciones tendrán la consideración de Espacio Libre Público, debiendo de acondicionarse en consecuencia antes de su entrega al

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS

Viales	2.072 m2
Espacio Libre de Uso Público (ELP)	
Dotaciones de Equipamiento	

DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de desarrollo	ESTUDIO DE DETALLE
Sistema de actuación	Cooperación o Compensación
División de la unidad (o sector)	NO

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

DESIGNACIÓN **UA INF 03D**

NÚCLEO URBANO INFIESTO

NOMBRE DE LA UNIDAD LA MEDINA (D) (San Miguel-Pablo Iglesias)

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Ordenar la zona de La Medina, una amplia zona situada entre el casco urbano y el ferrocarril de FEVE, contemplando la apertura de un amplio vial que vertebre la zona.

Para una mejor gestión, se ha dividido el área en cuatro Unidades de Actuación.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
Según Alineaciones V-16	1.160 m2	6.380 m2	100,0	64
Según Alineaciones (Baja)	1.570 m2	1.733 m2		
Total Unidad	4.673 m2	8.113 m2		64

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La edificación respetará las alineaciones gráficas señaladas en los Planos de Ordenación. La utilización y cómputo de los vuelos, el uso de la planta baja y del bajo

Los espacios situados en torno a las edificaciones tendrán la consideración de Espacio Libre Público, debiendo de acondicionarse en consecuencia antes de su entrega al

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS

Viales	1.943 m2
Espacio Libre de Uso Público (ELP)	
Dotaciones de Equipamiento	

DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de desarrollo	ESTUDIO DE DETALLE
Sistema de actuación	Cooperación o Compensación
División de la unidad (o sector)	SI

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

DESIGNACIÓN **UA INF 4**

NÚCLEO URBANO INFIESTO

NOMBRE DE LA UNIDAD SAN CIPRIANO

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Ordenar una zona de vivienda unifamiliar en la ladera de subida a San Cipriano.

La ordenación no contemplará la apertura de nuevos viales, apoyándose la nueva edificación en el vial de la Avenida de San Cipriano y en un nuevo vial situado a pie de ladera, en la zona de Pumarín, que tendrá un gálibo de 12,0 m.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
UNIFAMILIAR (Agrupada)	14.990 m2	5.996 m2		36
Total Unidad	18.275 m2	5.996 m2		36

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La edificación se ajustará a lo establecido en los Planos de Ordenación y a la Ordenanza de Edificación Unifamiliar Agrupada.

Se respetará el camino existente que sube del barrio de Las Mestas, manteniendo un ancho mínimo de 3,00 m.

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS

Viales	3.285 m2
Espacio Libre de Uso Público (ELP)	
Dotaciones de Equipamiento	

DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de desarrollo	ESTUDIO DE DETALLE
Sistema de actuación	Cooperación o Compensación
División de la unidad (o sector)	SI

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

Solo en el caso de actuaciones de más de seis viviendas agrupadas se deberá de tramitar un Estudio de Detalle, que comportará la cesión del 10% del aprovechamiento correspondiente.

Las actuaciones de menos de seis viviendas agrupadas o de viviendas aisladas podrán autorizarse si se realiza la cesión de la parte de los terrenos para ampliación de los viales que les corresponda, y se deposita un aval para su posterior urbanización.

DESIGNACIÓN **UA INF 5**

NÚCLEO URBANO INFIESTO

NOMBRE DE LA UNIDAD

NOMBRE DE LA UNIDAD BARRIO DE LAS MESTAS

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Ordenar una zona en la que se da una convivencia de viviendas unifamiliares y pequeñas naves industriales y conseguir mejorar la apariencia, que es de un cierto desorden.

Hacer compatible los usos industriales existentes con la realización de nuevas viviendas unifamiliares.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
UNIFAMILIAR (Industrial)	26.080 m2	10.430 m2	Ordenanza	52
Total Unidad	26.080 m2			46

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La edificación se ajustará a lo establecido en los Planos de Ordenación y a la Ordenanza de Edificación Unifamiliar (Compatible con Industria).

El área deberá de ir progresivamente sustituyendo los usos industriales por vivienda unifamiliar, al ritmo que los propietarios lo consideren conveniente.

En tanto no se haga, los usos industriales de la zona podrán ampliarse sin más limitación que la aplicación de la Ordenanza de Zona Industrial.

GESTION

CESIONES OBLIGATORIAS

Viales	———
Espacio Libre de Uso Público (ELP)	———
Dotaciones de Equipamiento	———

DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de desarrollo	———
Sistema de actuación	———
División de la unidad (o sector)	SI

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

Solo será necesario tramitar un Estudio de Detalle si se pretende realizar nuevos viales interiores para obtener un mejor aprovechamiento del área. Solo en este caso será de aplicación la cesión del 10 % del aprovechamiento.

Cualquier actuación podrá autorizarse si se realiza la cesión de la parte de los terrenos para ampliación de los viales que le corresponda, y se deposita un aval para su posterio urbanización.

DESIGNACIÓN	**UA INF 6**
NÚCLEO URBANO	INFIESTO
NOMBRE DE LA UNIDAD	
NOMBRE DE LA UNIDAD	CASA JUSTO

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Rematar una manzana a medio finalizar en la calle Doctor Carlos Rodriguez Noriega, al inicio del barrio de Las Mestas (Casa Justo).

Completar los viales perimetrales de la mencionada manzana y conseguir un Espacio Libre Público alrededor de la nueva edificación.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
Según Alineaciones V	902 m2	4.961 m2	100,0	49
Según Alineaciones (Baja)	210 m2	210 m2		20
ELP	780 m2			
Total Unidad	2.741 m2	5.171 m2		

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La edificación se ajustará a lo establecido en los Planos de Ordenación y a la Ordenanza de Edificación Según Alineaciones.

En la zona hay una vivienda unifamiliar que podrá mantenerse, si así se quiere, pero siempre que se respeten las luces rectas del nuevo edificio. Esto podrá llevar a la

La vivienda unifamiliar podrá ser mantenida y en ella podrán autorizarse las obras que corresponden según aplicación de la Norma II, Intervencion en Edificaciones Existentes

GESTION

CESIONES OBLIGATORIAS

Viales	849 m2
Espacio Libre de Uso Público (ELP)	780 m2
Dotaciones de Equipamiento	———

DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de desarrollo	ESTUDIO DE DETALLE
Sistema de actuación	Cooperación o Compensación
División de la unidad (o sector)	NO

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

El aprovechamiento de la vivienda unifamiliar no se computa en esta Ficha.

DESIGNACIÓN	**UA SEV 01**
NÚCLEO URBANO	SEVARES
NOMBRE DE LA UNIDAD	LADERA DE SEVARES VIEJO

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Ordenar una zona de vivienda unifamiliar en la ladera de subida al pueblo de Sevares.

La ordenación del área no contemplará la apertura de nuevos viales, apoyándose en los dos viales perimetrales que la delimitan.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
UNIFAMILIAR (Agrupada)	14.376 m2	5.750 m2	Ordenanza	35
Total Unidad	14.376 m2	5.750 m2		35

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La edificación se ajustará a lo establecido en los Planos de Ordenación y a la Ordenanza de Edificación Unifamiliar Agrupada.

No se contempla la apertura de nuevos viales.

GESTION

CESIONES OBLIGATORIAS

Viales	
Espacio Libre de Uso Público (ELP)	
Dotaciones de Equipamiento	———

DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de desarrollo	No es necesario
Sistema de actuación	———
División de la unidad (o sector)	

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

Solo será necesario tramitar un Estudio de Detalle si se pretende realizar nuevos viales interiores para obtener un mejor aprovechamiento del área. Solo en este caso será de aplicación la cesión del 10 % del aprovechamiento.

Cualquier actuación podrá autorizarse si se realiza la cesión de la parte de los terrenos para ampliación de los viales que le corresponda, y se deposita un aval para su posterio urbanización.

DESIGNACIÓN	**UA SEV 02**
NÚCLEO URBANO	SEVARES
NOMBRE DE LA UNIDAD	COLEGIO (A)

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Obtener los terrenos de ampliación del vial de borde de la nueva zona industrial

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
ABIERTA (Grado I)	1.520 m2	2.274 m2	50 %	22
Total Unidad	1.940 m2	7.470 m2		74

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La edificación se ajustará a lo establecido en los Planos de Ordenación y a la Ordenanza de Edificación Abierta Grado I.

El terreno exterior a la envolvente de la línea de edificación tendrá la consideración de Espacio Libre Privado y como tal deberá tratarse. Dicho espacio podrá ser utilizado en

GESTION

CESIONES OBLIGATORIAS

Viales	424 m2
Espacio Libre de Uso Público (ELP)	
Dotaciones de Equipamiento	———

DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de desarrollo	No es necesario
Sistema de actuación	
División de la unidad (o sector)	

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

No será necesario ningún instrumento de ordenación.

DESIGNACIÓN	**UA VIL 01**
NÚCLEO URBANO	VILLAMAYOR
NOMBRE DE LA UNIDAD	NUEVO VIAL DE LA ESTACIÓN

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Ordenar una zona residencial de nueva construcción, con la apertura de nuevos viales: uno, directo a la Estación desde la N-634, y, otros dos más perpendiculares, uno por el interior de la zona y otro de borde, próximo a los terrenos de FEVE.

La zona conforma dos nuevas manzanas: una de Edificación Unifamiliar y otra, la próxima a la carretera, de Edificación Abierta.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
UNIFAMILIAR (Agrupada)	6.670 m2	3.960 m2	Ordenanza	26
ABIERTA (Grado I)	3.377 m2	5.065 m2	Ordenanza	51
Total Unidad	13.859 m2	9.025 m2		77

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La edificación se ajustará a lo establecido en los Planos de Ordenación y a las Ordenanzas de Edificación Abierta Grado I y Edificación Unifamiliar Agrupada.

GESTIÓN — CESIONES OBLIGATORIAS

Viales	3.812 m2
Espacio Libre de Uso Público (ELP)	
Dotaciones de Equipamiento	

DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de desarrollo	ESTUDIO DE DETALLE
Sistema de actuación	Cooperación o Compensación
División de la unidad (o sector)	SI

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

DESIGNACIÓN	**UA VIL 02**
NÚCLEO URBANO	VILLAMAYOR
NOMBRE DE LA UNIDAD	NUEVA ZONA RESIDENCIAL

DISEÑO — OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Ordenar una zona de transición entre los usos residenciales y los industriales, de nueva construcción, con la apertura de nuevos viales: uno desde la N-634, y dos más paralelos a ella, uno nuevo y otro de borde pegado a los terrenos de FEVE.

La zona conforma un cruce de cuatro manzanas: una de Edificación Unifamiliar; otra, la próxima a la carretera, de Edificación Abierta; y dos más, Industriales.

ORDENACIÓN — ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
UNIFAMILIAR (Agrupada)	3.097 m2	1.858 m2	Ordenanza	12
ABIERTA (Grado I)	1.396 m2	2.094 m2	Ordenanza	21
ZONA INDUSTRIAL	3.056 m2	2.445 m2	Ordenanza	
Total Unidad	11.875 m2	6.397 m2		32

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La edificación se ajustará a lo establecido en los Planos de Ordenación y a las Ordenanzas de Edificación Abierta Grado I, Edificación Unifamiliar Agrupada y Zona

GESTIÓN — CESIONES OBLIGATORIAS

Viales	4.326 m2
Espacio Libre de Uso Público (ELP)	
Dotaciones de Equipamiento	

DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de desarrollo	ESTUDIO DE DETALLE
Sistema de actuación	Cooperación o Compensación
División de la unidad (o sector)	SI

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

DESIGNACIÓN	**UA VIL 03**
NÚCLEO URBANO	VILLAMAYOR
NOMBRE DE LA UNIDAD	NUEVA GLORIETA

DISEÑO — OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Ordenar una zona de transición entre los usos industriales, de nueva construcción, y el nuevo paso elevado que se proyecta sobre el FEVE (PE SG VIL 03), con la apertura de dos viales paralelos a la N-634.

La zona conforma dos nuevas manzanas Industriales.

ORDENACIÓN — ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
ZONA INDUSTRIAL	6.483 m2	5.186 m2	Ordenanza	
Total Unidad	8.624 m2	5.186 m2		

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La edificación se ajustará a lo establecido en los Planos de Ordenación y a la Ordenanza de Zona Industrial.

GESTIÓN — CESIONES OBLIGATORIAS

Viales	2.141 m2
Espacio Libre de Uso Público (ELP)	
Dotaciones de Equipamiento	

DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de desarrollo	ESTUDIO DE DETALLE
Sistema de actuación	Cooperación o Compensación
División de la unidad (o sector)	SI

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

DESIGNACIÓN	**PP RES INF 01**
NÚCLEO URBANO	INFIESTO
NOMBRE DE LA UNIDAD	ÁREA RESIDENCIAL DE XUDES

DISEÑO — OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

MANTENER LA ORDENACIÓN APROBADA EN EL PLAN PARCIAL DE XUDES SIN NINGUNA MODIFICACIÓN.

El plan parcial ha sido redactado por SOGEPSA y ha sido aprobado definitivamente por la CUOTA el 18 de abril de 1997

ORDENACIÓN — ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
. XUDES				
Total Sector	35.525 m2			

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Las fijadas en el Plan Parcial de Xudes ya aprobado, incluida la división en fases.

GESTIÓN — CESIONES OBLIGATORIAS

Viales	2.885 m2 (PP. XUDES)
Espacio Libre de Uso Público (ELP)	13.722 m2 (PP. XUDES)
Dotaciones de Equipamiento	4.904 m2 (PP. XUDES)

DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de desarrollo	PP. XUDES YA APROBADO
Sistema de actuación	PP. XUDES
División de la unidad (o sector)	PP. XUDES

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

Si se quiere modificar el Plan Parcial, habrá de hacerse conforme a lo establecido en este PGOP.

Dado que el Plan está ya en ejecución, no se dispone ninguna condición complementar

DESIGNACIÓN	**PP RES INF 02**
NÚCLEO URBANO	INFIESTO
NOMBRE DE LA UNIDAD	ÁREA RESIDENCIAL VEGA DEL RIO ESPINAREDO

DISEÑO — OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Disponer un área de crecimiento residencial en la zona sur de la Villa.

Integrar en la ordenación el conjunto de edificaciones existentes.

ORDENACIÓN — ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
Aprovechamiento bruto	0,45 m2/m2	20.565 m2		205
Total Sector	45.700 m2			

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

En este Sector existe un conjunto de edificios de importancia, uno de ellos recogido en el Catálogo con el grado de protección Integral. La propuesta deberá de contemplar el

La Ordenanza de aplicación será la de Edificación Abierta Grado II (con una altura máxima de IV (B+III) plantas). Podrán diseñarse zonas de Edificación Unifamiliar y de

Disponer una banda de protección debidamente ajardinada que preserve el cauce, en su margen izquierda, del río Espinaredo.

GESTIÓN — CESIONES OBLIGATORIAS

Viales	Según planeamiento de desarrollo
Espacio Libre de Uso Público (ELP)	Rº. de Planeamiento
Dotaciones de Equipamiento	Rº. de Planeamiento

DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de desarrollo	PLAN PARCIAL
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
División de la unidad (o sector)	SI

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

El Plan Parcial deberá contener obligatoriamente la división del sector en Polígonos (un o varios).

En el cómputo de edificabilidad deberán de incluirse todos los usos existentes.

DESIGNACIÓN	**PE EQ INF 03**
NÚCLEO URBANO	INFIESTO
NOMBRE DE LA UNIDAD	ÁREA DE EQUIPAMIENTO DE SAN CIPRIANO

DISEÑO — OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Permitir disponer un área de equipamiento entre los restos de la Iglesia de San Cipriano y el Instituto de San Cipriano.

El uso será cualquiera de los considerados integrado en Dotaciones de Equipamiento, en especial la ampliación del uso educativo.

ORDENACIÓN — ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
Aprovechamiento bruto	Ordenanza	Ordenanza		
Total Sector	24.740 m2			

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La Ordenanza de aplicación será la de Dotaciones de Equipamiento, con una altura máxima de III (B+II) plantas.

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS	Viales	Según Plan Especial
	Espacio Libre de Uso Público (ELP)	Según Plan Especial
	Dotaciones de Equipamiento	Según Plan Especial
DESARROLLO Y GESTIÓN	Planeamiento de desarrollo	PLAN ESPECIAL
	Sistema de actuación	COOPERACIÓN O EXPROPIACIÓN
	División de la unidad (o sector)	SI
OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN		
	DESIGNACIÓN	**PP IND INF 04**
	NÚCLEO URBANO	INFIESTO
	NOMBRE DE LA UNIDAD	ÁREA INDUSTRIAL DE LA VEGA DE ESPINAREDO

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Disponer de una área de crecimiento industrial en la Villa, capaz de albergar pequeñas y medianas industrias limpias.

Integrar en la ordenación el conjunto de edificaciones existentes.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
Aprovechamiento bruto	0,40 m2/m2	10.190 m2		
Total Sector	27.270 m2			

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La Ordenanza de aplicación será la de Zona Industrial.

Disponer una banda de protección debidamente ajardinada que preserve, en su margen izquierda, el cauce del río Espinaredo, en continuidad con la del sector residencial.

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS	Viales	Según planeamiento de desarrollo
	Espacio Libre de Uso Público (ELP)	Rº. de Planeamiento
	Dotaciones de Equipamiento	Rº. de Planeamiento
DESARROLLO Y GESTIÓN	Planeamiento de desarrollo	PLAN PARCIAL
	Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
	División de la unidad (o sector)	SI
OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN	En el cómputo de edificabilidad deberán de incluirse todos los usos existentes.	
	El Plan Parcial deberá contener obligatoriamente la división del sector en Polígonos (un o varios).	
	DESIGNACIÓN	**PP IND VIL 01**
	NÚCLEO URBANO	VILLAMAYOR
	NOMBRE DE LA UNIDAD	ÁREA INDUSTRIAL VEGA DEL RIO PILOÑA

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Ordenar una amplia zona situada al otro lado del ferrocarril de FEVE, entre la factoría de Chupa–Chups y el río Piloña.

Disponer un vial de borde que de salida a todo el tráfico de la zona y que proteja el río y permita crear un paseo fluvial.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
Aprovechamiento bruto	0,40 m2/m2	14.950 m2		
Total Sector	37.375 m2			

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La Ordenanza de aplicación será la de Zona Industrial.

Disponer una banda de protección debidamente ajardinada que preserve, en su margen derecha, el cauce del río Piloña.

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS	Viales	Según planeamiento de desarrollo
	Espacio Libre de Uso Público (ELP)	Rº. de Planeamiento
	Dotaciones de Equipamiento	Rº. de Planeamiento
DESARROLLO Y GESTIÓN	Planeamiento de desarrollo	PLAN PARCIAL
	Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
	División de la unidad (o sector)	SI
OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN	El Plan Parcial deberá contener obligatoriamente la división del sector en Polígonos (un o varios).	
	DESIGNACIÓN	**PP IND VIL 02**
	NÚCLEO URBANO	VILLAMAYOR
	NOMBRE DE LA UNIDAD	ÁREA INDUSTRIAL DE LA CARRETERA GENERAL

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Ordenar una amplia zona limitada por el casco urbano y el ferrocarril de FEVE, hasta la finca de Caja Asturias, de la Pomológica.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
Aprovechamiento bruto	0,40 m2/m2	14.650 m2		
Total Sector	36.630 m2			

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La Ordenanza de aplicación será la de Zona Industrial.

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS	Viales	Según planeamiento de desarrollo
	Espacio Libre de Uso Público (ELP)	Rº. de Planeamiento
	Dotaciones de Equipamiento	Rº. de Planeamiento
DESARROLLO Y GESTIÓN	Planeamiento de desarrollo	PLAN PARCIAL
	Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
	División de la unidad (o sector)	SI
OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN	El Plan Parcial deberá contener obligatoriamente la división del sector en Polígonos (un o varios).	
	DESIGNACIÓN	**PE SG VIL 03**
	NÚCLEO URBANO	VILLAMAYOR
	NOMBRE DE LA UNIDAD	SISTEMA GENERAL PASO ELEVADO FEVE

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Permitir obtener el terreno para realizar un nuevo paso elevado, en Villamayor, sobre el ferrocarril de FEVE.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
Total Sector	9.150 m2			

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

El diseño y ejecución del paso elevado corresponderá a la Administración que vaya a ejecutar la obra, sea el Principado de Asturias o el Estado.

En el caso de que la opción que se contempla en este PGOP sea desechada, la desclasificación como sistema General de este Paso elevado no se considerará como

Si los terrenos ya hubieran sido obtenido, se iniciará el correspondiente procedimiento de reversión a sus propietarios.

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS	Viales	La totalidad
	Espacio Libre de Uso Público (ELP)	———
	Dotaciones de Equipamiento	———
DESARROLLO Y GESTIÓN	Planeamiento de desarrollo	PLAN ESPECIAL
	Sistema de actuación	COOPERACIÓN O EXPROPIACIÓN
	División de la unidad (o sector)	NO
OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN		
	DESIGNACIÓN	**PP IND SEV 01**
	NÚCLEO URBANO	SEVARES
	NOMBRE DE LA UNIDAD	ÁREA INDUSTRIAL DE SEVARES

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Ordenar una amplia zona situada entre la Fábrica Nestlé, la N-634 y la carretera de acceso a Sevares viejo.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
Aprovechamiento bruto	0,50 m2/m2	30.620 m2		
Total Sector	61.240 m2			

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN

La Ordenanza de aplicación será la de Zona Industrial.

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS	Viales	Según planeamiento de desarrollo
	Espacio Libre de Uso Público (ELP)	Rº. de Planeamiento
	Dotaciones de Equipamiento	Rº. de Planeamiento
DESARROLLO Y GESTIÓN	Planeamiento de desarrollo	PLAN PARCIAL
	Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
	División de la unidad (o sector)	SI
OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN		

DESIGNACIÓN **PP RES SEV 02**

NÚCLEO URBANO SEVARES

NOMBRE DE LA UNIDAD ÁREA RESIDENCIAL DE LA CARRETERA GENERAL

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN: Ordenar una amplia zona situada entre la Fábrica Nestlé, la N-634 y la carretera de acceso a Sevares viejo.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
Aprovechamiento bruto	0,40 m2/m2	25.812 m2		96
Total Sector	64.530 m2			

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN: Las Ordenanzas de aplicación serán la de Zona Industrial y la de Edificación Unifamiliar Hacer compatible los usos industriales próximos con la realización de nuevas viviendas

Disponer un área de transición entre ambos, donde se situaran los terrenos dotacionales.

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS

Viales	Según planeamiento de desarrollo
Espacio Libre de Uso Público (ELP)	Rº. de Planeamiento
Dotaciones de Equipamiento	Rº. de Planeamiento

DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de desarrollo	PLAN PARCIAL
Sistema de actuación	COMPENSACIÓN
División de la unidad (o sector)	SI

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

DESIGNACIÓN **PE EQ SEV 03**

NÚCLEO URBANO SEVARES

NOMBRE DE LA UNIDAD ÁREA DE EQUIPAMIENTO DE LA VEGA DEL RIO PILOÑA

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN: Disponer de terrenos para un área dotacional al final de la villa, entre la carretera N-634 y el ferrocarril.

Podrá destinarse a cualquier uso considerado como Dotaciones de Equipamiento.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
Total Sector	26.900 m2			

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN: La Ordenanza de aplicación será la de Dotaciones de Equipamiento.

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS

Viales	Según Plan Especial
Espacio Libre de Uso Público (ELP)	Según Plan Especial
Dotaciones de Equipamiento	Según Plan Especial

DESARROLLO Y GESTIÓN

Planeamiento de desarrollo	PLAN ESPECIAL
Sistema de actuación	COOPERACIÓN O EXPROPIACIÓN
División de la unidad (o sector)	NO

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN

DESIGNACIÓN **PP IND LLEU**

NÚCLEO URBANO RECTA DE LLEU

NOMBRE DE LA UNIDAD ÁREA INDUSTRIAL DE LA RECTA DE LLEU

DISEÑO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN: MANTENER LA ORDENACIÓN APROBADA EN EL PLAN PARCIAL SIN NINGUNA MODIFICACIÓN.

El plan parcial ha sido redactado por SOGEPSA y ha sido aprobado definitivamente.

ORDENACIÓN

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Ordenanza	Sup. calificada	Sup. ed. máx.	Ocupación	Nº. equiv. viv.
PP. RECTA DE LLEU				
Total Unidad	82.670 m2			

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN: Las fijadas en el Plan Parcial ya aprobado, incluida la división en fases.

GESTIÓN

CESIONES OBLIGATORIAS

Viales	Según PP. RECTA DE LLEU
Espacio Libre de Uso Público (ELP)	PP. RECTA DE LLEU
Dotaciones de Equipamiento	PP. RECTA DE LLEU

DESARROLLO Y GESTIÓN

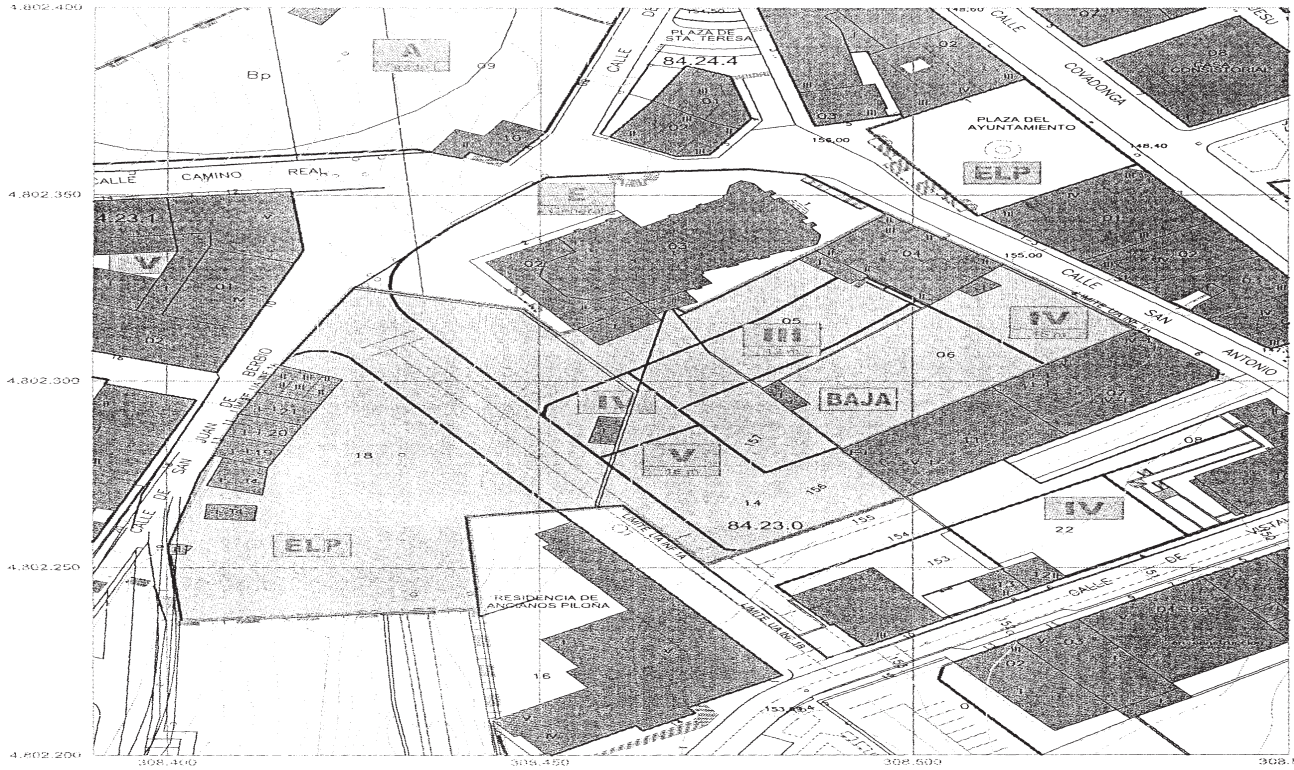
Planeamiento de desarrollo	PP. RECTA DE LLEU (ya aprobado)
Sistema de actuación	PP. RECTA DE LLEU
División de la unidad (o sector)	PP. RECTA DE LLEU

OTRAS CONDICIONES DE GESTIÓN: Dado que el Plan está ya en ejecución, no se dispone ninguna condición complementar

Si se quiere modificar el Plan Parcial, habrá de hacerse conforme a lo establecido en este PGOP.

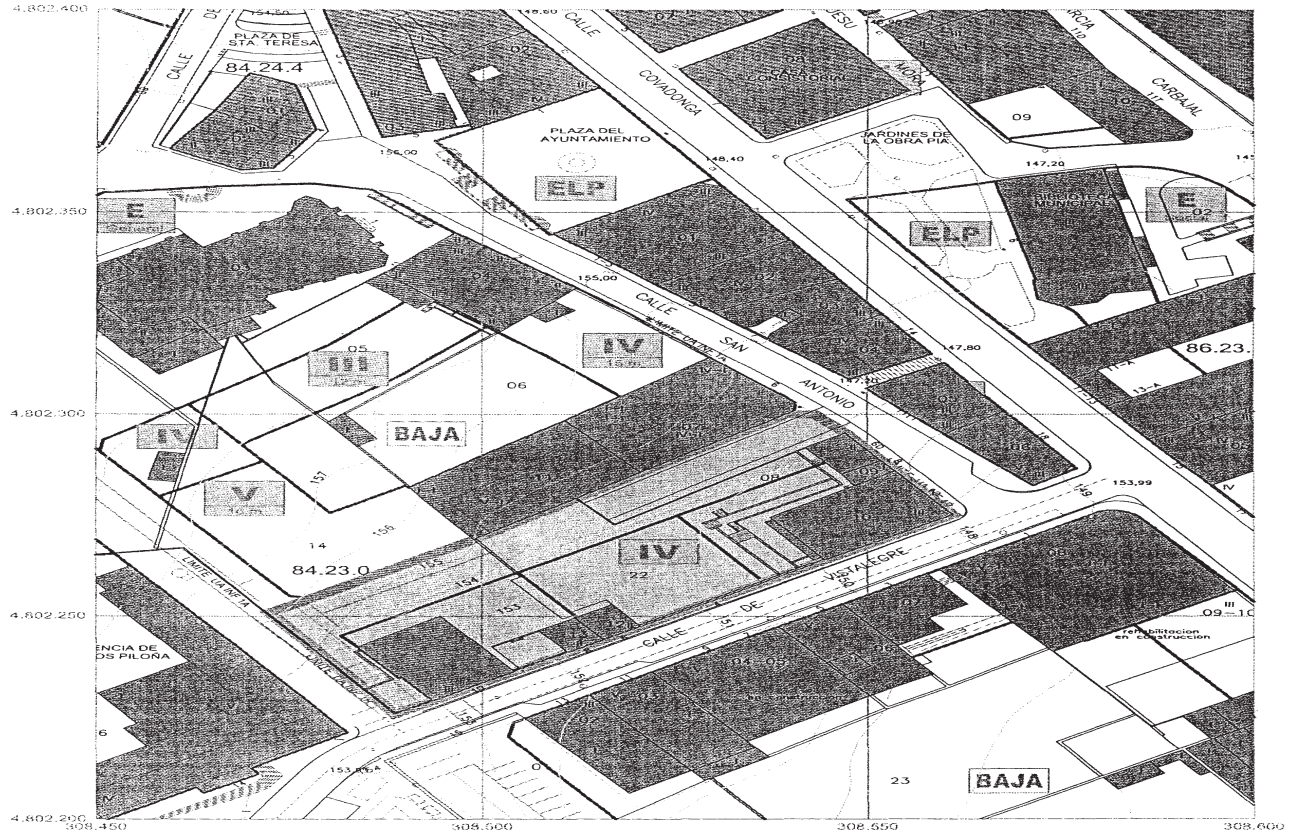
FICHA DE GESTIÓN: PLANO DE ORDENACIÓN — UNIDADES DE ACTUACIÓN

INFIESTO UA 01A. IGLESIA DE SAN JUAN



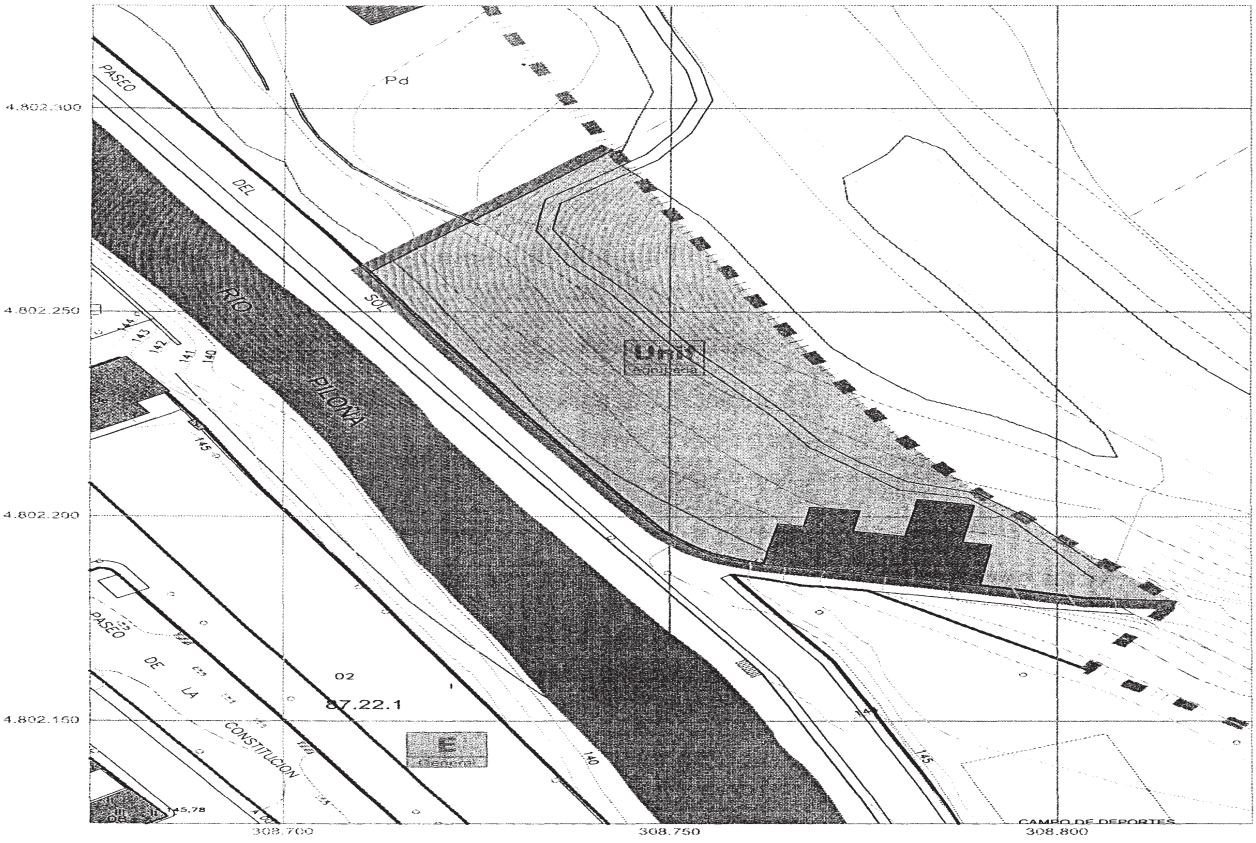
FICHA DE GESTIÓN: PLANO DE ORDENACIÓN — UNIDADES DE ACTUACIÓN

UA INF 01B. RESIDENCIA DE ANCIANOS



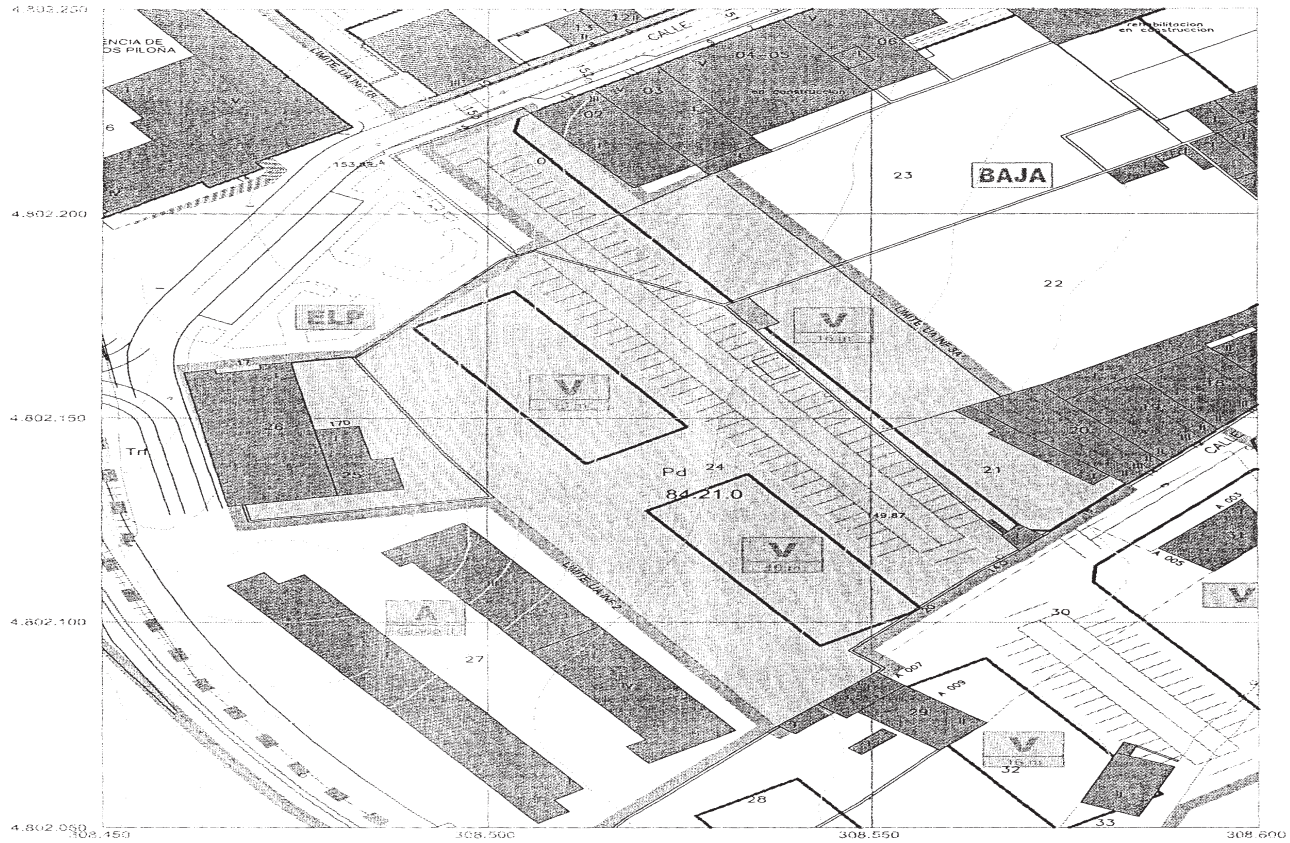
FICHA DE GESTIÓN: PLANO DE ORDENACIÓN — UNIDADES DE ACTUACIÓN

UA INF 02. PASEO DEL SOL



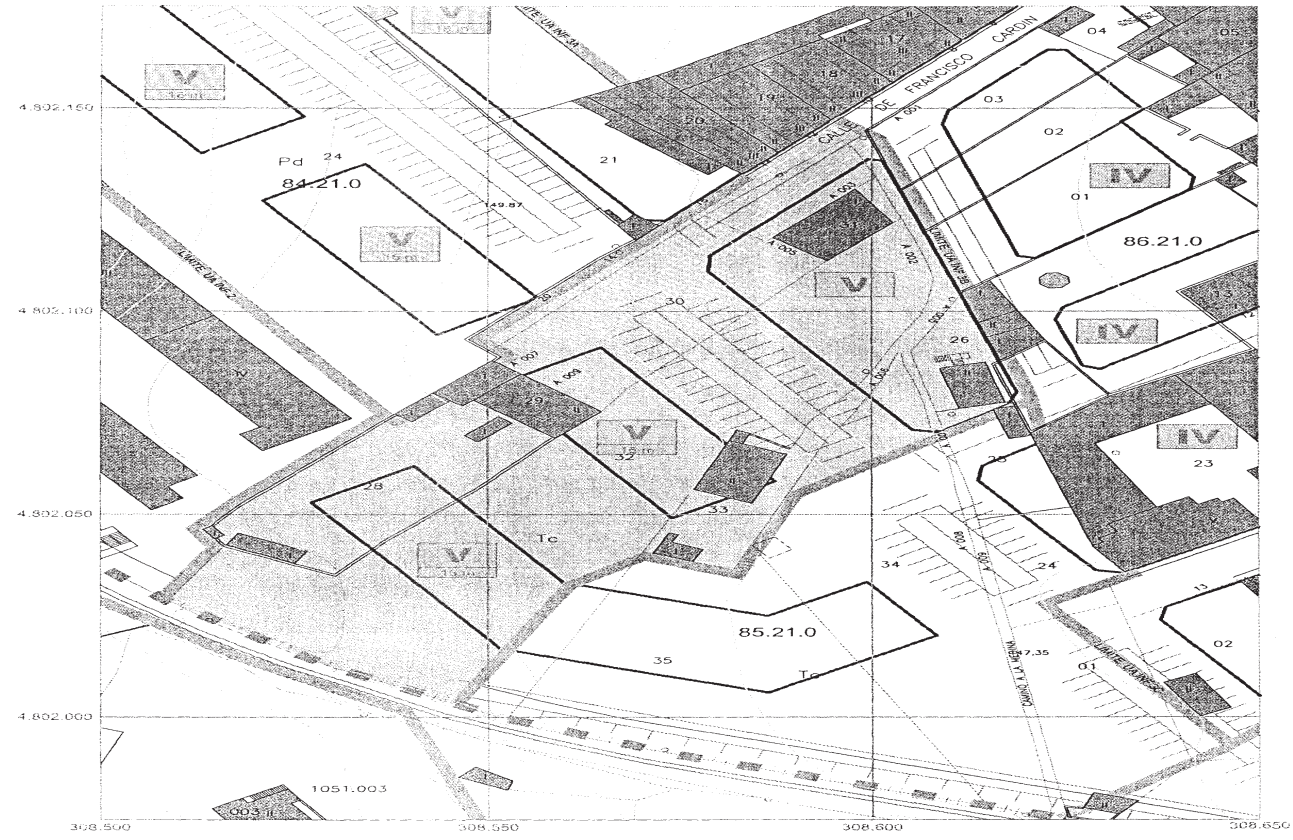
FICHA DE GESTIÓN: PLANO DE ORDENACIÓN — UNIDADES DE ACTUACIÓN

UA INF 03A. LA MEDINA (Vistalegre - Cardín)



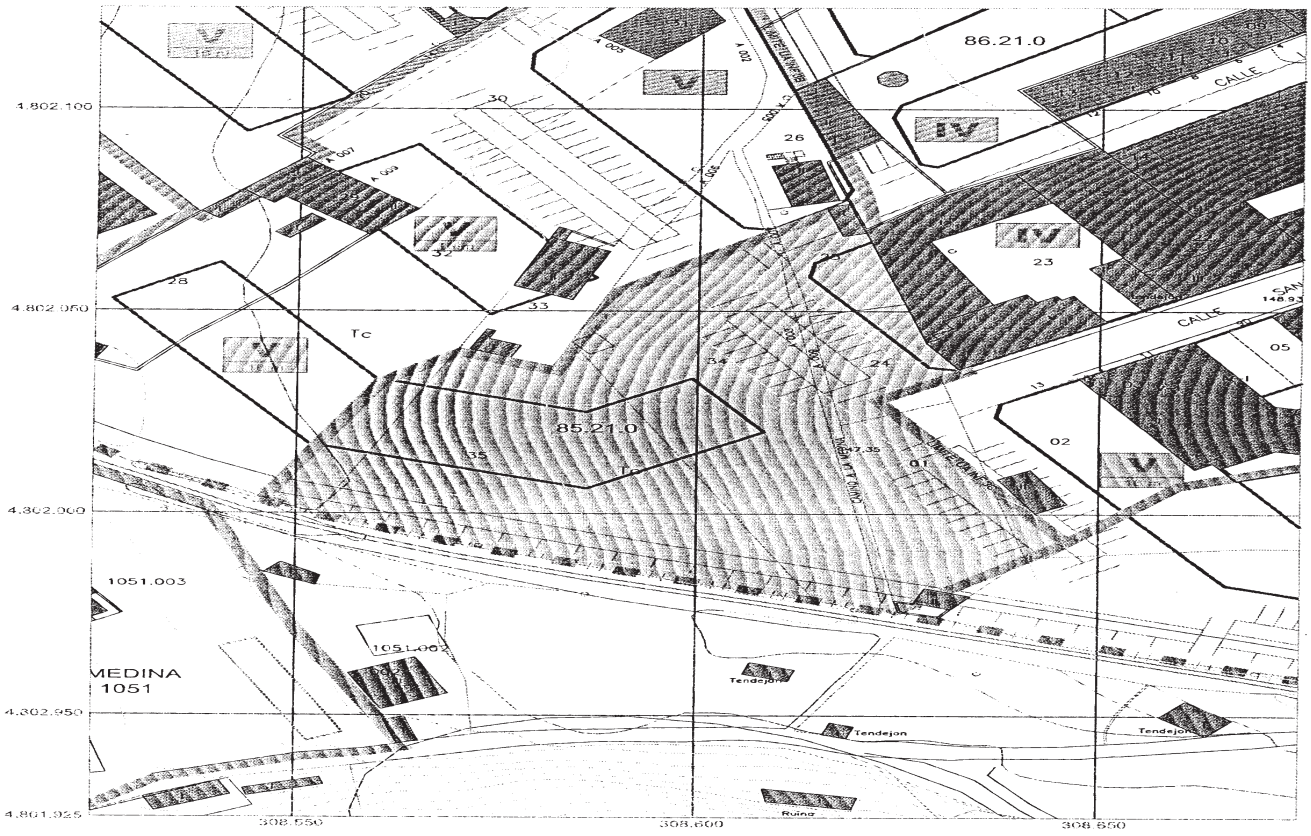
FICHA DE GESTIÓN: PLANO DE ORDENACIÓN — UNIDADES DE ACTUACIÓN

UA INF 03B. LA MEDINA (Cardín - Lueje)



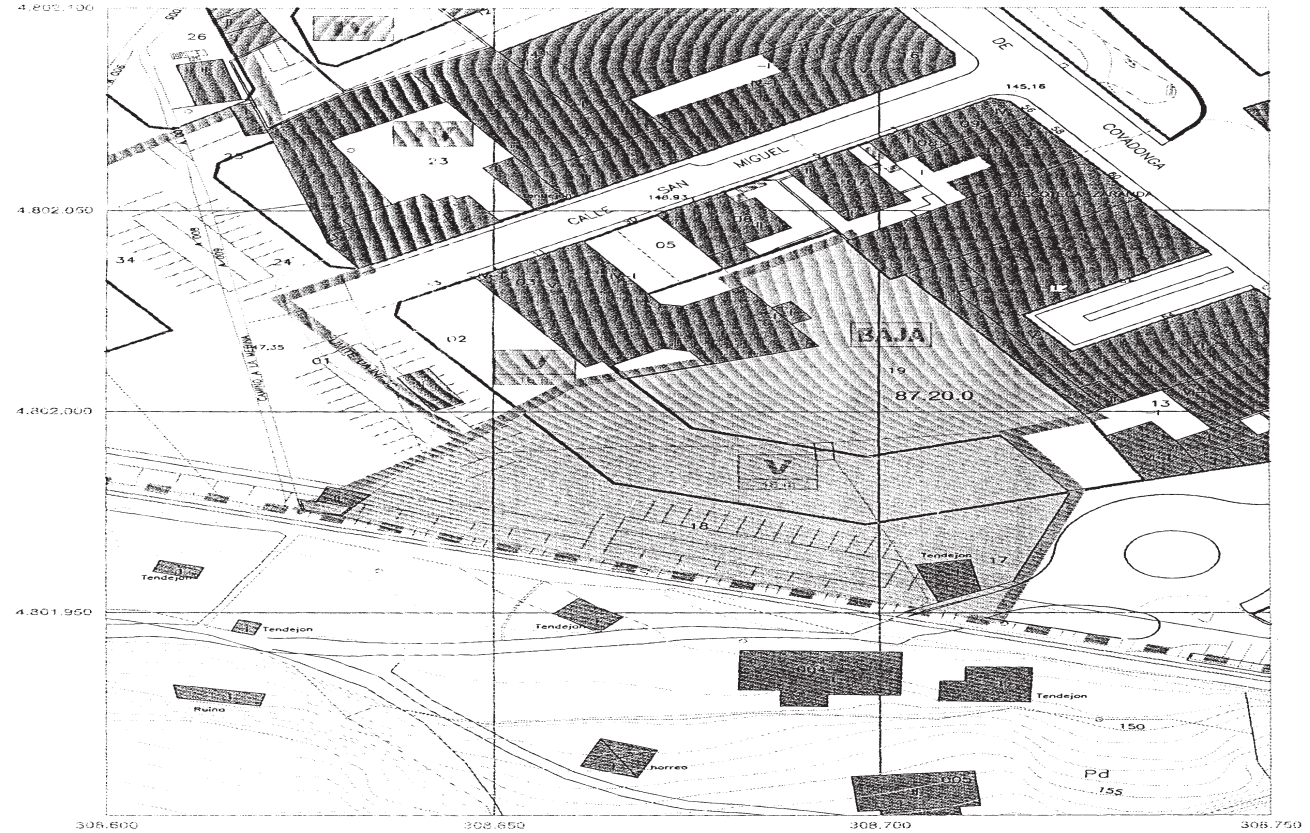
FICHA DE GESTION: PLANO DE ORDENACIÓN — UNIDADES DE ACTUACIÓN

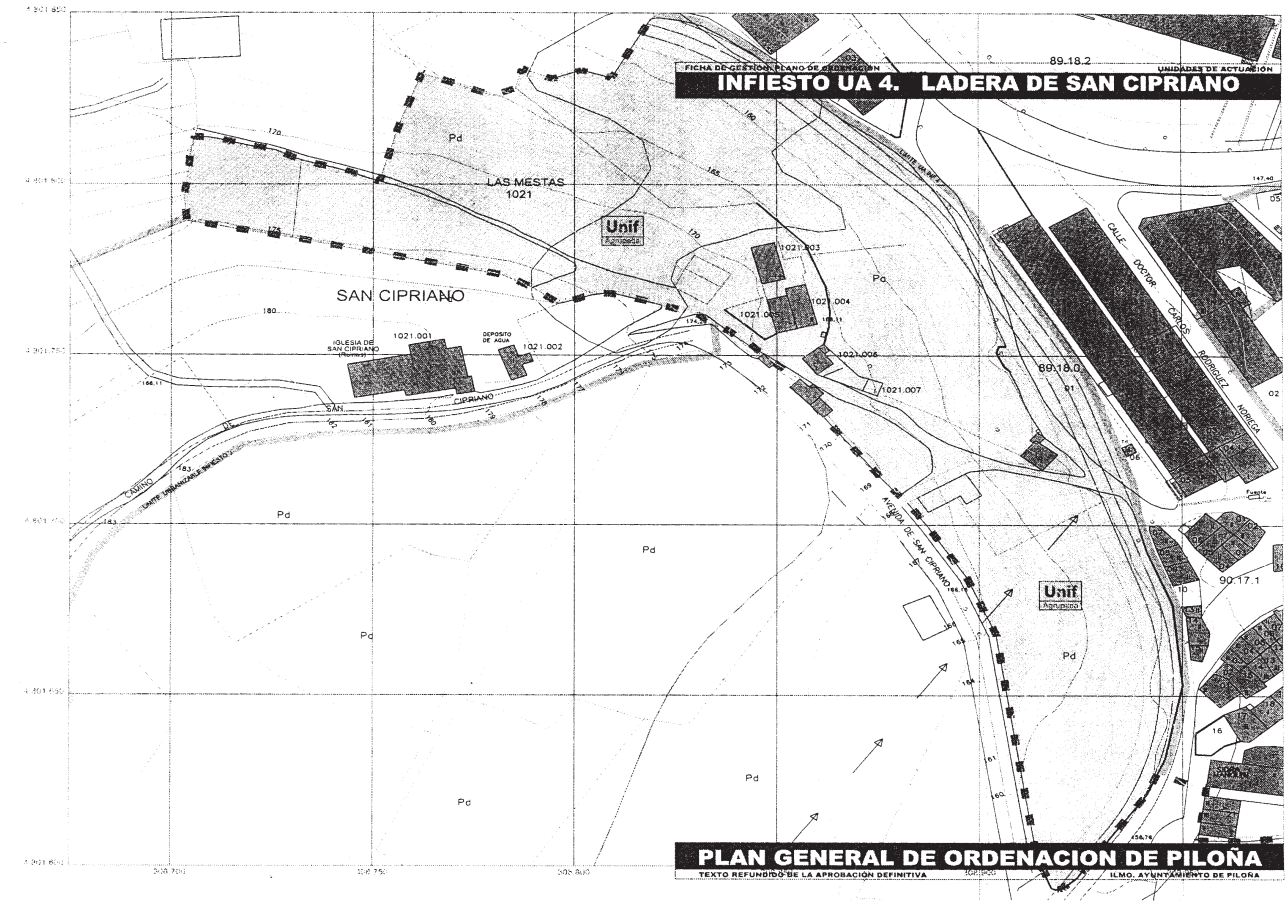
UA INF 03C. LA MEDINA (Lueje - San Miguel)

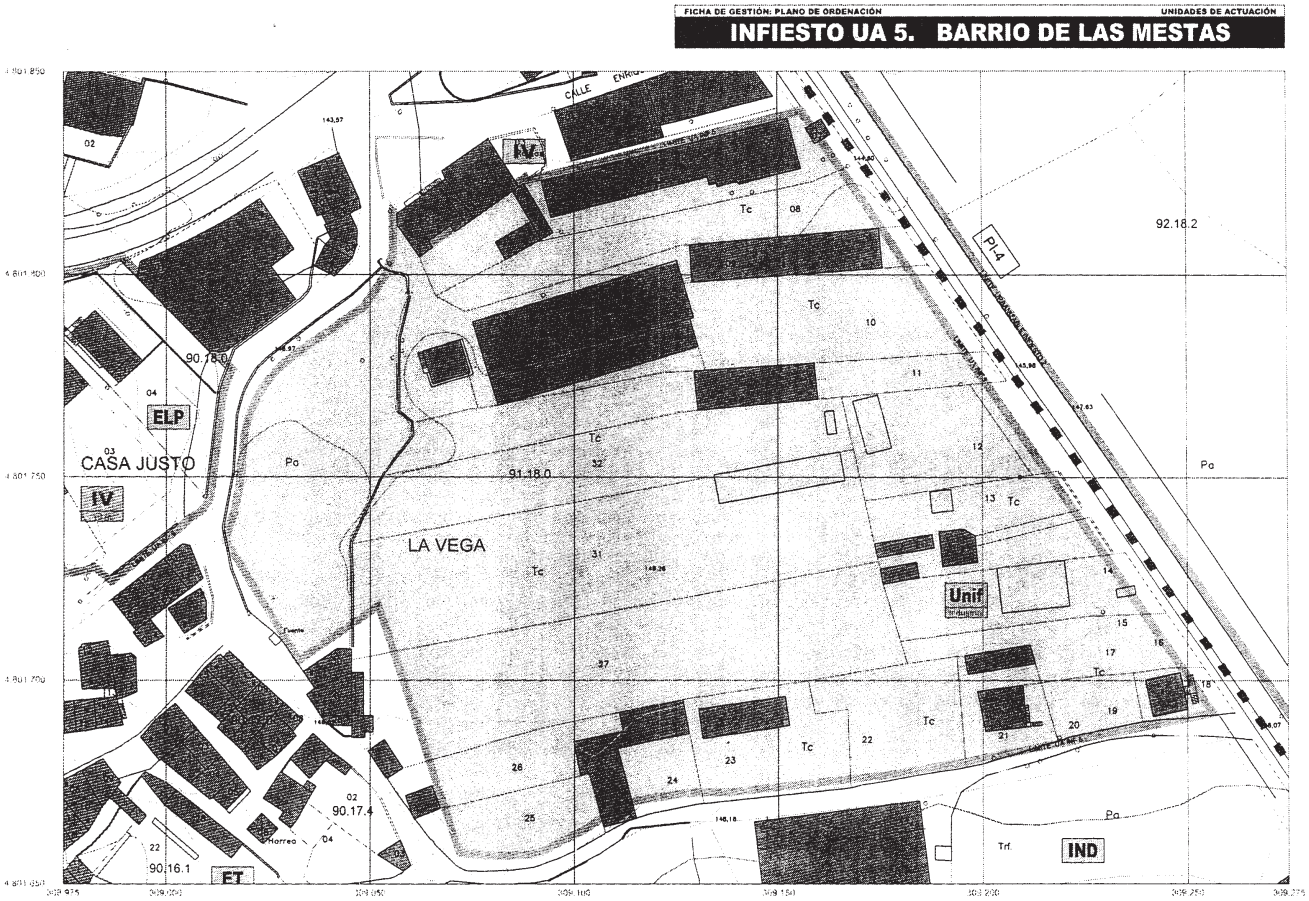


FICHA DE GESTION: PLANO DE ORDENACIÓN — UNIDADES DE ACTUACIÓN

UA INF 03D. LA MEDINA (Lueje - Pablo Iglesias)

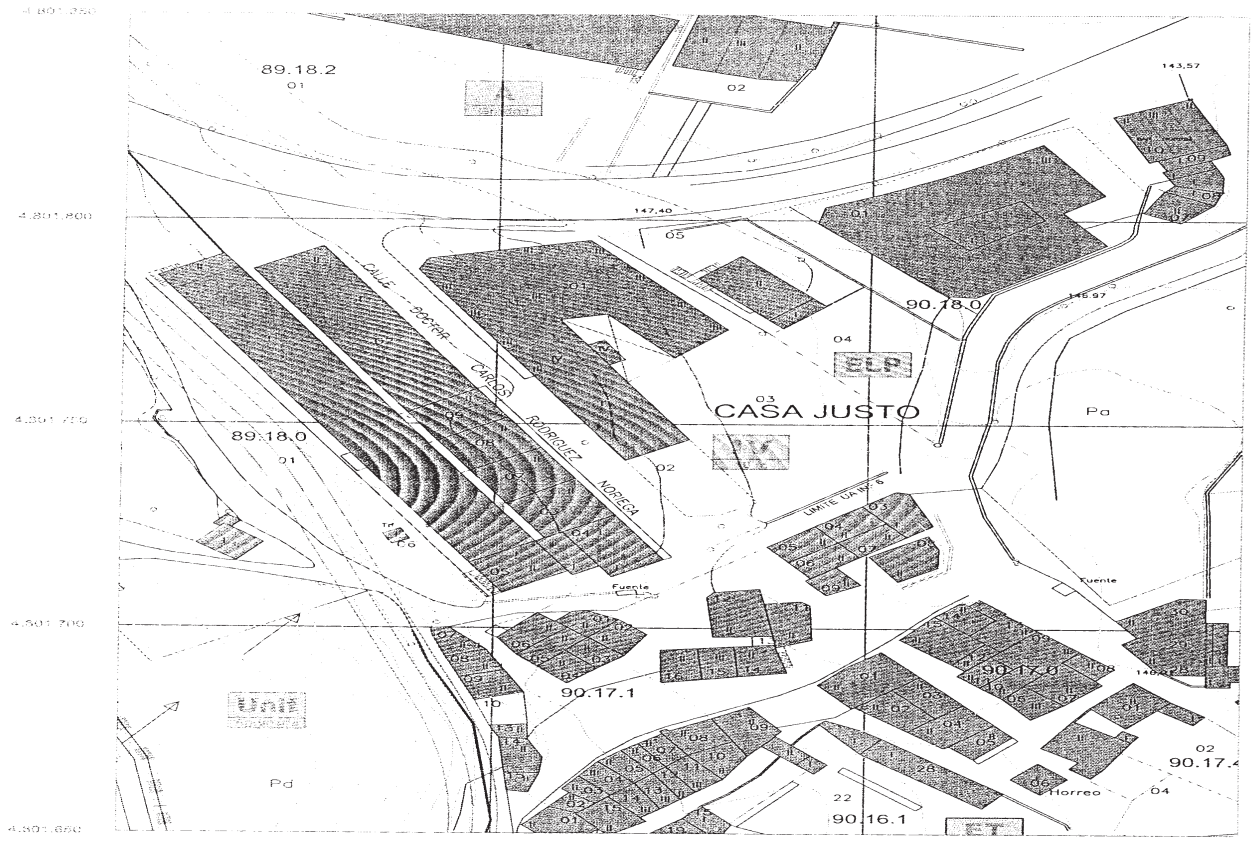



FICHA DE GESTIÓN: PLANO DE ORDENACIÓN
UNIDADES DE ACTUACIÓN
INFIESTO UA 4. LADERA DE SAN CIPRIANO
89.18.2
89.18.0
90.17.1
LAS MESTAS
1021
SAN CIPRIANO
IGLESIA DE SAN CIPRIANO (Ruinas)
DEPOSITO DE AGUA
1021.001
1021.002
1021.003
1021.004
1021.005
1021.006
1021.007
CALLE DOCTOR CARLOS RODRIGUEZ MORECA
CAMINO SAN CIPRIANO
LIMITE URBANIZABLE SECTOR
AVENIDA DE SAN CIPRIANO
Unif
Agrupado
Pd
Pa
PLAN GENERAL DE ORDENACION DE PILOÑA
TEXTO REFUNDIDO DE LA APROBACION DEFINITIVA
ILMO. AYUNTAMIENTO DE PILOÑA


FICHA DE GESTIÓN: PLANO DE ORDENACIÓN
UNIDADES DE ACTUACIÓN
INFIESTO UA 5. BARRIO DE LAS MESTAS
92.18.2
91.18.0
90.18.0
90.17.4
90.16.1
CASA JUSTO
LA VEGA
CALLE ENRIQUE
PI.4
ELP
ET
IND
IV
Unif
Agrupado
Tc
Pa
Trf.

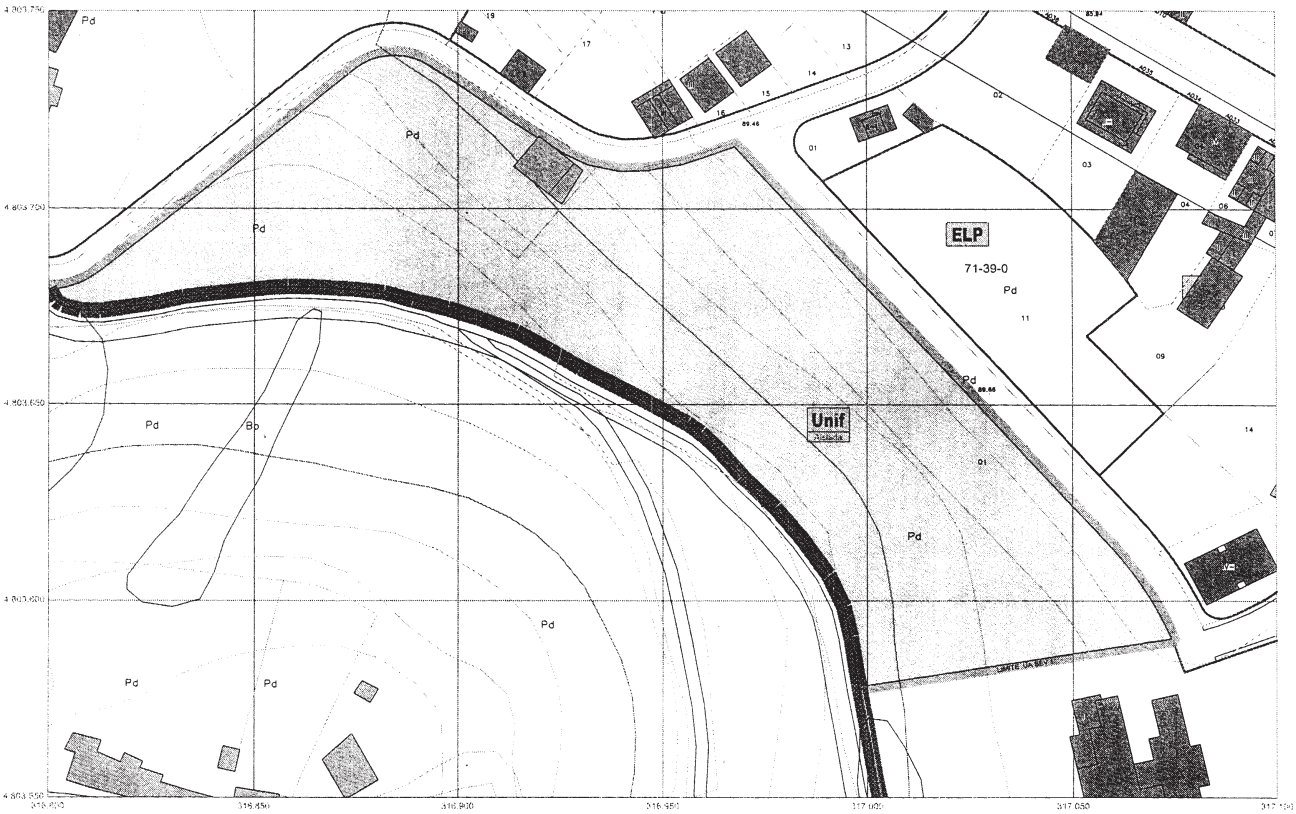
FICHA DE GESTIÓN: PLANO DE ORDENACIÓN — UNIDADES DE ACTUACIÓN

INFIESTO UA 6. CASA JUSTO



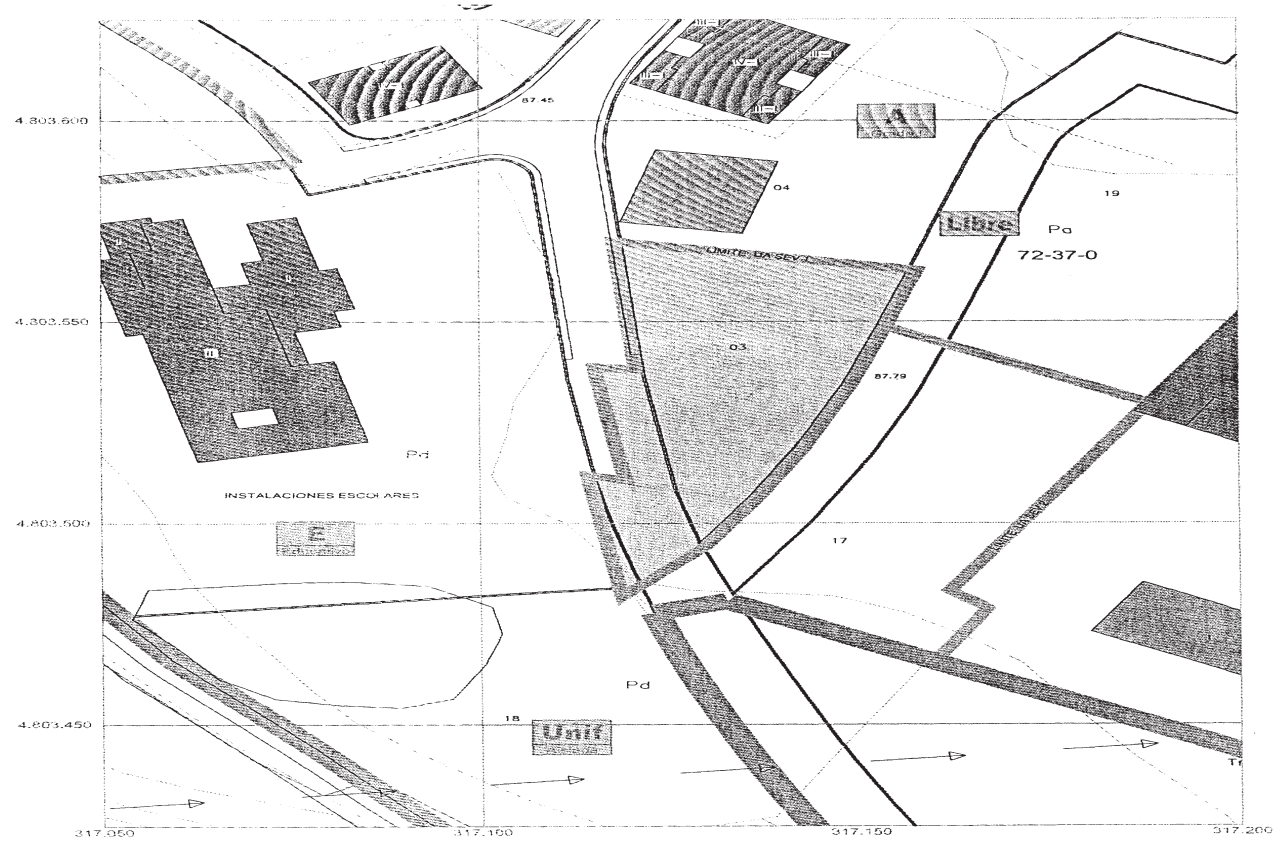
FICHA DE GESTIÓN: PLANO DE ORDENACIÓN — UNIDADES DE ACTUACIÓN

UA SEV 01. LADERA DE SEVARES VIEJO



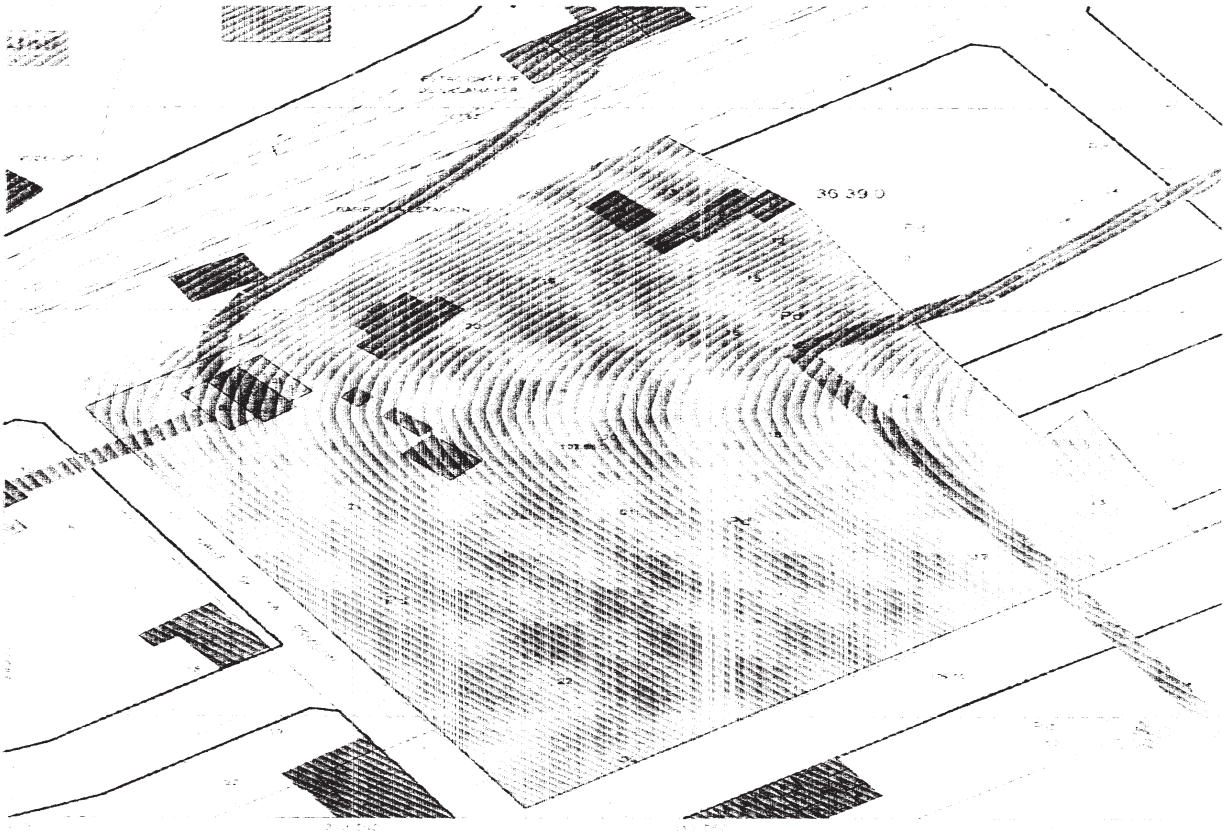
FICHA DE GESTION: PLANO DE ORDENACION — UNIDADES DE ACTUACION

UA SEV 02. COLEGIO DE SEVARES



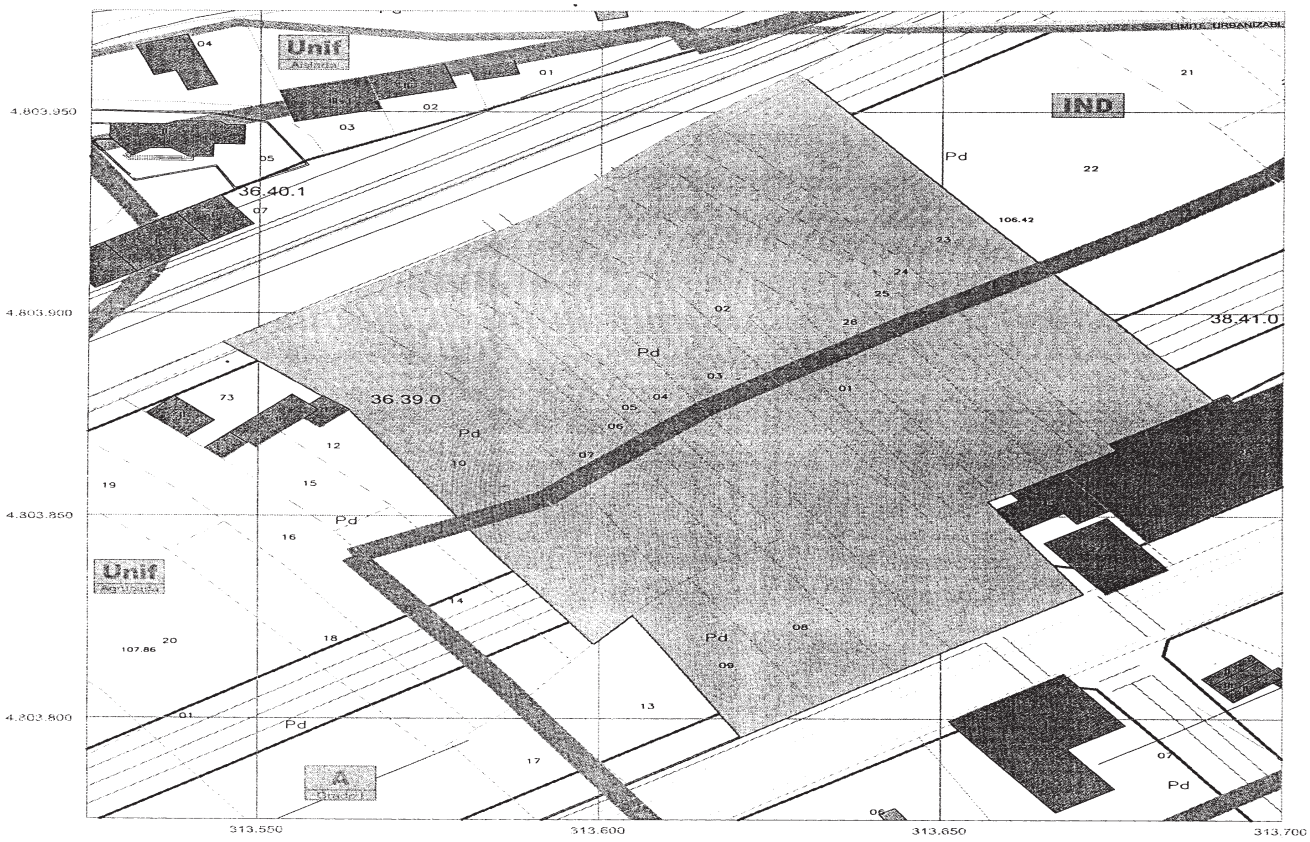
FICHA DE GESTION: PLANO DE ORDENACION — UNIDADES DE ACTUACION

UA VIL 01. NUEVO VIAL DE LA ESTACIÓN



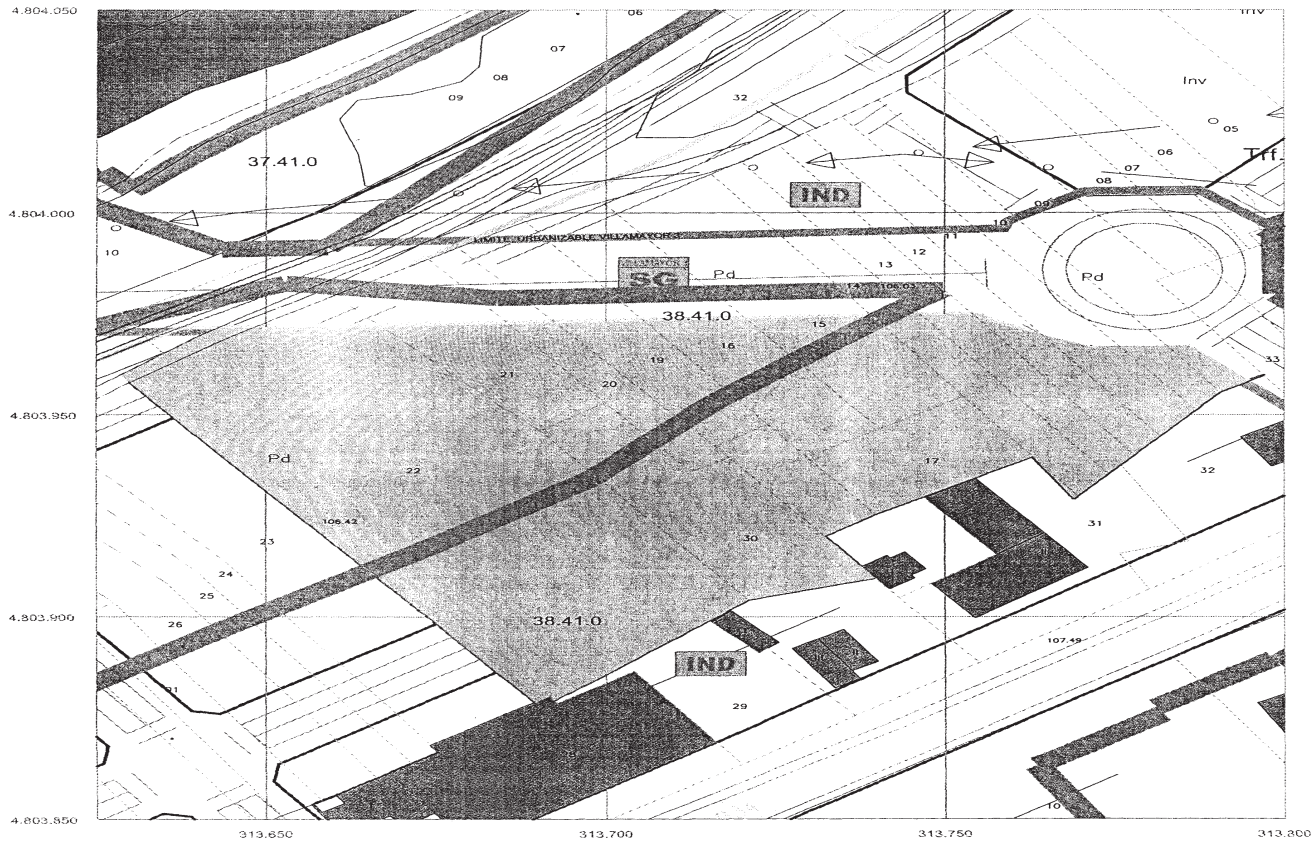
FICHA DE GESTIÓN: PLANO DE ORDENACIÓN — UNIDADES DE ACTUACIÓN

UA VIL 02. NUEVA ZONA RESIDENCIAL



FICHA DE GESTIÓN: PLANO DE ORDENACIÓN — UNIDADES DE ACTUACIÓN

UA VIL 03. NUEVA GLORIETA



Título VI

NORMAS URBANÍSTICAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Norma I

NATURALEZA, ÁMBITO Y DIVISIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo I

NATURALEZA Y ÁMBITO DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 304. NATURALEZA DEL SUELO NO URBANIZABLE

1. Constituyen el SUELO NO URBANIZABLE los terrenos que este PGOP clasifica como tales por no ser ni SUELO URBANO ni SUELO URBANIZABLE.

La utilización del SUELO NO URBANIZABLE se regirá por la legislación urbanística aplicable y por las normas y planes especiales, ambientales y sectoriales que se dicten respecto a los terrenos que sean objeto de protección.

2. Los terrenos clasificados como SUELO NO URBANIZABLE no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor paisajístico que se quiera proteger y no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

3. Se reconoce como particularidad del asentamiento asturiano la existencia de NÚCLEOS RURALES en el SUELO NO URBANIZABLE, que podrán destinarse a la ocupación residencial, en la forma y con las limitaciones establecidas en estas NORMAS URBANÍSTICAS (artículo 122 del TR 2004 PA).

4. Deberán ponderarse, mediante las correspondientes Evaluaciones de Impacto, las infraestructuras que hayan de discurrir a través de los mismos (artículos 42 y ss. del TR 2004 PA).

Artículo 305. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

1. Las facultades de utilización de uso urbanístico en el SUELO NO URBANIZABLE se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes aquí establecidos, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado.

2. La aplicación de este PGOP en esta clase de suelo no conferirá derecho a los propietarios de los terrenos a exigir indemnización, aun cuando en las mismas se regule, para algunas zonas, la prohibición absoluta de construir (artículo 117 del TR 2004 PA).

Artículo 306. CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN

La ordenación del SUELO NO URBANIZABLE tiene como fin:

— Proteger y restaurar los espacios de alto interés paisajístico, utilizables como recurso para el desarrollo sostenible del Concejo, tanto de dominante natural (áreas forestales, espacios de interés faunístico, cantiles, gleras y lagunas) como de dominante humana (paisaje humanizado de dominante ganadera tradicional).

— Concentrar la demanda de edificación y reocupación con destino a residencia permanente o temporal en los NÚCLEOS RURALES y con las condiciones que oportunamente se determinan.

— Ordenar la expectativa turística como complemento económico, teniendo en cuenta las limitaciones para la acogida de los amplios espacios que se protegen.

— Limitar y concentrar las actividades ajenas al aprovechamiento ganadero, agrícola, forestal y residencial en las áreas establecidas al efecto.

— Salvaguardar estrictamente los elementos o áreas de interés patrimonial.

Capítulo II

DIVISIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 307. CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

En el Concejo de Piloña se establecen, conforme al artículo 122 del TR 2004 PA, las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

— SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN. SNU EP.

— SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS. SNU I.

— SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS. SNU INF.

— NÚCLEOS RURALES. NR.

Artículo 308. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

1. Constituyen el SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN aquellos terrenos que deben preservarse en razón de sus especiales valores agrícolas, ganaderos o forestales, naturales, ecológicos, paisajísticos o culturales.

2. Quedarán sujetos a las medidas de protección que más adelante se señalarán. Su situación y extensión quedan reflejados en los PLANOS DE ORDENACIÓN.

Artículo 309. SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS

1. Constituyen el SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS aquellos terrenos que por sus características medioambientales no degradadas, o productivas, deben protegerse de la edificación y de una utilización que lesione esos valores. Estará integrado por:

— Las tierras llanas y fértiles del fondo de los valles.

— Las tierras de mayor rentabilidad agrícola o ganadera.

— Las tierras que hayan sido afectadas por alguna Concentración Parcelaria.

— Las tierras de paisaje relevante.

2. Quedarán sujetos a las medidas de protección que más adelante se señalarán. Su situación y extensión quedan reflejados en los PLANOS DE ORDENACIÓN.

Artículo 310. SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS

1. Constituyen el SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS aquellos terrenos afectados por la localización de infraestructuras básicas o de transporte.

2. Quedarán sujetos a las medidas de protección que más adelante se señalarán. Su situación y extensión quedan, en algunos casos, reflejados en los PLANOS DE ORDENACIÓN (trazados de las redes de transporte) y, en otros casos, deberá ser apreciado por la existencia de tales infraestructuras (redes de suministro eléctrico o telefónico, canalizaciones subterráneas, etc.).

Artículo 311. NÚCLEO RURAL

1. Se considera como NÚCLEO RURAL un área de SUELO NO URBANIZABLE sobre la que se produce un asentamiento de población, no susceptible de ser considerado como SUELO URBANO por ser sus características de tamaño, estructura y densidad de utilización inferiores y distintas de los que caracterizan al medio urbano.

En los PLANOS DE ORDENACIÓN se recogen todos los asentamientos que por sus condiciones, se consideran merecedores de esta categoría de suelo no urbanizable y que, por tanto, pueden ser objeto de ocupación residencial.

2. El número indicativo mínimo de viviendas estimado para que exista NÚCLEO RURAL se fija en 10 viviendas, dispuestas de modo que la densidad no sea inferior a las 15 viviendas por hectárea. Los NÚCLEOS RURALES delimitados que tienen un menor número de viviendas, se consideran como tales, al valorarse como elementos necesarios para mantener la estructura territorial existente y permitir vertebrar el territorio.

No se considerará como NÚCLEO RURAL ninguna agrupación de viviendas de utilización no permanente, y reciente construcción y que responda a algún mecanismo de implantación distinto de la existencia de un asentamiento tradicional previo.

3. No se podrá considerar la existencia de un nuevo NÚCLEO RURAL de forma directa, sino que deberán delimitarse gráficamente y tramitarse como modificación de planeamiento.

Capítulo III

PARCELACIONES Y PROCEDIMIENTO

Artículo 312. PARCELACIÓN URBANÍSTICA

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes efectuada con fines edificatorios. 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 que deberán ser constatadas por el órgano competente en materia de agricultura de la Administración del Principado de Asturias.

2. Se prohíben, fuera de los NÚCLEOS RURALES, las parcelaciones urbanísticas en el SUELO NO URBANIZABLE, conforme al artículo 125 del TR 2004 PA.

3. La prohibición de parcelación urbanística no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que reúnan alguno de los siguientes requisitos:

— Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria y obtener la pertinente autorización del órgano competente en materia de agricultura de la Administración del Principado de Asturias.

— Haberse hecho en virtud de las divisiones de cosa común adquirida a título lucrativo tanto mortis causa como inter vivos, siempre que en este último caso el transmitente esté vinculado con todos los condóminos adquirentes por relación de parentesco hasta el tercer grado.

4. No podrán otorgarse licencias de construcción sobre suelos procedentes de un loteo cuando en la inscripción registral no figure acreditada la licencia de parcelación urbanística a cuyo amparo se realizo el fraccionamiento del terreno; y con independencia de que, en ningún caso, se generarán derechos edificatorios como resultado de parcelaciones ejecutadas con infracción de lo dispuesto en la legislación urbanística.

5. Cualquier división o segregación que no responda a los apartados anteriores sólo tendrá efectos privados, considerándose a todos los efectos públicos, y en concreto para las actuaciones urbanísticas, como propiedad compartida de una sola finca (la original) indivisa.

6. Las divisiones, segregaciones y agregaciones con fines agrarios no necesitarán licencia de parcelación urbanística, debiendo notificarse al Ayuntamiento la autorización de división del órgano competente en materia agraria para su constancia, pudiendo el Alcalde adoptar, en caso fundado de discrepancia, las medidas previstas en la legislación urbanística.

7. En las áreas de SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN la división de fincas supone una indeseable transformación en la intensidad de su uso, y con ello, de los valores que se tratan de proteger, por lo que se prohíben expresamente, admitiéndose solo la reconfiguración de las parcelas sin disminución de su tamaño, es decir, permutas o concentración de propiedades, para facilitar su explotación.

Sección I

NORMAS DE PROCEDIMIENTO

Artículo 313. LICENCIAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

1. La solicitud de licencia de obras o de actividades cuya competencia corresponda directamente al Ayuntamiento —usos permitidos– se tramitará con la documentación que se determine para cada caso, debiendo figurar los datos del solicitante, del terreno (dimensión y localización), y de las actividades y obras a realizar, con exigencia de prueba rigurosa de la naturaleza agrícola de la finca y, sobre todo, de la actividad de la construcción pretendida.

2. Las solicitudes de licencias de demolición, así como las de reparación o revoco de fachadas y cubiertas deberán acompañarse de fotografías de la edificación existente, aparte de los proyectos técnicos en su caso.

3. La notificación al Ayuntamiento de las divisiones de fincas agrícolas deberá presentarse con datos catastrales de situación, así como acreditación de la finca matriz.

Artículo 314. AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN O IMPLANTACIÓN

1. Para solicitar la necesaria autorización con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal, se deberá presentar, a través del Ayuntamiento (artículo 132 del TR 2004 PA), al menos la siguiente documentación:

— Instancia suscrita por la persona natural o jurídica solicitante de la autorización, con expresión de nombre y domicilio.

— MEMORIA JUSTIFICATIVA de la necesidad y conveniencia de utilización de esta clase de suelo, de la idoneidad de la ubicación elegida, de los problemas de infraestructuras básicas, así como los compromisos de resolver y costear las posibles conexiones con los SISTEMAS GENERALES, abastecimiento, saneamiento, carreteras.

— ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS de impacto ambiental que puedan derivarse en su caso de las construcciones o de la actividad que en ellas se pretende realizar, con expresión de movimiento 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 influencias de la zona y cualquier otro impacto que sea susceptible de producirse.

— Estudio, si procede, de las posibles repercusiones socio-económicas.

— Anteproyecto, con el grado de definición suficiente, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

2. El contenido de la documentación se adecuará a las características de la edificación o uso que se pretenda, pudiendo simplificarse en los siguientes supuestos:

— Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, justificación de la declaración de estos extremos y de la necesidad de emplazamiento en el medio rural.

— Si se trata de vivienda familiar, se aportarán los datos relativos a los terrenos, procedencia de los mismos, vinculación de superficie y circunstancias que justifiquen que no existe riesgo de formación de núcleo de población, con arreglo a las determinaciones de estas NORMAS URBANÍSTICAS.

— Cuando se trate de construcciones agrarias no destinada a vivienda, la justificación de su necesidad y de la adecuación al medio, realizada en el propio Anteproyecto técnico requerido.

3. El Ayuntamiento, a la vista de la documentación presentada, informará la petición en relación con las determinaciones de este PGOP, y, en caso de informe favorable —y si la facultad no le hubiese sido delegada— elevará el expediente a la CUOTA. En caso de informe desfavorable, el Ayuntamiento devolverá la solicitud declarando las razones que hubiere para ello, advirtiendo de la posibilidad del solicitante de elevar la solicitud a la CUOTA, a través del propio Ayuntamiento.

Artículo 315. RELACIÓN ENTRE USOS

1. Algunos de los usos admisibles en el SUELO NO URBANIZABLE, si producen perturbaciones en predios colindantes, imponen limitaciones a la implantación de otros usos, limitando las distancias mutuas entre ellos. Los propietarios y usuarios de fincas que deberán ser notificados individualmente en los casos de actividades calificadas en RAMINP, serán los siguientes:

— Propietarios y usuarios de fincas colindantes de la que se trate en algún punto de su perímetro, incluyendo las que se separen por camino o cauce de aguas públicos.

— Propietarios y usuarios de fincas que se sitúen a menos de 75 m del perímetro exterior de la finca de que se trate.

— Propietarios y usuarios de fincas que se encuentren en el radio de distancias mínimas obligatorias, si se trata de esta modalidad de afectación.

2. Si la notificación individual no es preceptiva, pero la licencia que se conceda supone alguna limitación o perturbación descritas en el apartado anterior, se procederá a su anuncio, al menos mediante un bando municipal, en la parroquia o zona de que se trate.

Norma II

RÉGIMEN JURÍDICO-URBANÍSTICO DE LOS USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

Capítulo I

RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 316. CLASES DE USOS

1. Los usos previstos en estas NORMAS URBANÍSTICAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE son los que corresponden a las necesidades de la población asentada en el medio rural y al desarrollo de actividades que no tengan lugar en los núcleos urbanos, así como a la debida gestión y utilización de los recursos naturales.

2. Los usos, atendiendo a su situación jurídica y a la modalidad de gestión que les corresponda, se clasifican, de acuerdo al artículo 123 del TR 2004 PA, del siguiente modo:

— USOS PERMITIDOS.

Son aquellos usos cuyo ejercicio está sujeto a concesión de licencia municipal, sin trámites previos.

— USOS AUTORIZABLES.

Son aquellos usos cuyo ejercicio esta sujeto, con anterioridad a la licencia municipal a autorización, conforme al trámite del artículo 132 del TR 2004 PA.

— USOS INCOMPATIBLES.

Son aquellos que no cumplen alguno de los requisitos exigidos para los usos permitidos o los usos autorizables, y cuya admisibilidad exige la aprobación de un planeamiento en virtud del cual se habilite el suelo afectado para la actividad pretendida.

— USOS PROHIBIDOS.

Son aquellos usos cuyo ejercicio está prohibido en SUELO NO URBANIZABLE y que en ningún caso podrán llevarse a cabo, salvo revisión de este PGOP.

Artículo 317. USOS PERMITIDOS

1. Se consideran usos permitidos el conjunto de actividades, implantaciones u obras que por cumplir con lo establecido en la legislación vigente para esta clase de suelo, compete al Ayuntamiento la concesión de la oportuna licencia, previa constatación de la veracidad e idoneidad de la propuesta en relación con las normas particulares de cada categoría de suelo no urbanizable.

2. Se consideran usos permitidos los siguientes actos:

— Las obras de construcción de edificios agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las OBRAS DE AMPLIACIÓN de los edificios existentes que mantengan dichos usos, salvo que estén en SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN, que se considerarán como uso autorizable.

— Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

— Las obras de modificación o OBRAS DE REFORMA que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.

— Las obras de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.

— Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso, y siempre que no se trate de edificios catalogados, en cuyo caso se atenderá a las condiciones particulares derivadas de su nivel de protección.

— Los movimientos de tierras —desmontes, explanación, excavación y terraplenado— salvo que sean parte de una actividad o instalación que precise otro tipo de trámite.

— El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes, siempre que no se sobrepasen las Condiciones Generales de la edificación de estas NORMAS URBANÍSTICAS.

— La demolición de las construcciones.

— La tala de árboles aislados. Cuando la magnitud de la tala sea significativa, se remitirá la petición de licencia al organismo competente en materia de agricultura de la Administración del Principado de Asturias.

— La plantación de especies autóctonas.

— Cuántos otros así se señalen de forma expresa en estas NORMAS URBANÍSTICAS.

3. El Ayuntamiento podrá otorgar las licencias correspondientes a los actos recogidos en el apartado anterior, cumpliendo estrictamente las determinaciones propias de cada uso o actividad, expresadas en los Títulos II y III de estas NORMAS URBANÍSTICAS.

Artículo 318. USOS AUTORIZABLES

1. Se consideran usos autorizables el conjunto de actividades, implantaciones u obras en las que antes de que el Ayuntamiento pueda otorgar la preceptiva licencia, se hace necesaria la autorización previa, que corresponde a la CUOTA, sin prejuicio de que tal competencia haya sido delegada a favor del Ayuntamiento de Piloña (artículo 131 del TR 2004 PA).

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 SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS y SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS.

3. El procedimiento para la obtención de la autorización previa el es el siguiente (artículo 132 del TR 2004 PA):

— La petición del interesado será presentada en el Ayuntamiento, que 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.

— Será preceptivo someter a información pública, durante un período 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 planeamiento como permitidas o autorizables. Dicha información será practicada por el órgano al que competa la concesión de la autorización.

— Cuando la facultad de autorizar competa al Ayuntamiento, 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.

4. Estarán sujetos a autorización previa, con independencia de las limitaciones específicas de cada categoría de suelo no urbanizable y mediante la tramitación que corresponda, los siguientes actos:

— Las obras de construcción de edificios agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agri-

cultura, así como las OBRAS DE AMPLIACIÓN de los edificios existentes que mantengan dichos usos, que estén en SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

— Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que deban emplazarse en el medio rural bien por razón de la naturaleza de la actividad al servicio de ese medio, o por una expresa vinculación a un tipo de suelo específico.

— Las obras y usos que hayan de realizarse con carácter provisional —conforme establece el 106 del TR 2004 PA— siempre que los mismos no lesionen el valor específico del suelo o no impliquen transformación de su destino o naturaleza.

— Los movimientos de tierras correspondientes a graveras, canteras y explotaciones del subsuelo en general y con aplicación del procedimiento regulado en los Reglamentos de los Servicios Municipales y previo informe favorable de la CUOTA.

Artículo 319. USOS INCOMPATIBLES

1. Se considerarán usos incompatibles aquellos que, no teniendo la consideración de usos prohíbidos, no cumplen alguno de los requisitos exigidos con carácter general para los usos permitidos o los usos autorizable.

Tal incumplimiento podrá ser:

— Por su desvinculación del medio rural, cualquiera que sea su interés público utilidad social.

— Porque no sea necesario el emplazamiento en esta clase de suelo, ya que corresponden a áreas urbanas.

— Porque puedan constituir núcleos de población de carácter urbano.

— Porque sean parcelaciones con fines urbanísticos.

— Porque así se señale de forma expresa en estas NORMAS URBANÍSTICAS.

2. Su implantación exigirá, con carácter previo a cualquier otra actuación, y dependiendo de las razones de su inadmisibilidad:

— A. La aprobación previa de una modificación del PGOP para transformar los terrenos, si la naturaleza o características de los mismos lo permiten, en SUELO URBANIZABLE (o SUELO URBANO, en su caso), siguiendo el procedimiento establecido en la legislación urbanística. Este supuesto será de aplicable cuando las causas de no ser admisible en SUELO NO URBANIZABLE sean las siguientes:

— La desvinculación del medio rural, cualquiera que sea su interés o utilidad.

— La innecesariedad del emplazamiento en esta clase de suelo.

— El corresponder a actividades, servicios o edificaciones características de las áreas urbanas.

Deberá incluir en su documentación —además de la que le sea propia por razón de la modificación, artículo 161 del RP—, las justificaciones y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS que se señalarán a continuación.

En este supuesto deberán exigirse los compromisos y cesiones propios de cada clase de suelo, incluyendo las cesiones de viales, de aprovechamiento y de reservas dotacionales.

— B. La aprobación previa de un ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN (acompañado o no de un PLAN ESPECIAL como más adelante se señalará) en que se analicen los efectos de su implantación, cuando las causas de su inadmisibilidad en el SUELO NO URBANIZABLE sean las siguientes:

— No ser un uso autorizable en la categoría de suelo no urbanizable en que se sitúa, pero si serlo en el SUELO NO URBANIZABLE.

— Ser un uso admisible, pero la razón de la incompatibilidad derivar de su tamaño.

— Incumplir alguna otra condición señalada en estas NORMAS URBANÍSTICAS, ya sea la ocupación, la distancia a otras edificaciones o la insuficiencia de parcela mínima.

Artículo 320. ESTUDIOS DE IMPLANTACIÓN

1. Los ESTUDIOS DE IMPLANTACIÓN podrán formularse cuando fuere preciso completar las determinaciones establecidas en este PGOP en el SUELO NO URBANIZABLE para la localización de actividades, equipamientos y dotaciones que tengan la consideración de interés público o social (artículo 71 del TR 2004 PA).

2. En tanto el Principado de Asturias reglamentariamente no fije las condiciones para la consideración de interés público o interés social, podrán considerarse las siguientes:

A.—Se consideran de interés público aquellas que estén al servicio de la colectividad y con fines generales no evaluables económicamente, como:

a) Las actividades colectivas de carácter deportivo, cultural, de educación en el ocio y de recreo que deberán desarrollarse siempre que sea posible al aire libre y con las obras e instalaciones mínimas e imprescindibles para el uso de que se trate.

b) Las instalaciones y obras necesarias para servicios como las telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica en general, las redes de evacuación y suministro de energía eléctrica, la gestión de residuos, la producción de energía y demás instalaciones ambientales de interés público.

c) Las instalaciones para la prestación de servicios públicos.

B.—Se consideran de interés social aquellas que si bien están al servicio de la colectividad, su aprovechamiento colectivo es más limitado, y generalmente pueden ser evaluables económicamente, como:

a) Las estaciones de servicio de la red viaria.

b) Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento y el funcionamiento de las obras públicas.

C.—En otro caso, para que pueda considerarse que existe interés social será preciso que los equipamientos reúnan las siguientes condiciones:

a) Que se trate de equipamientos o dotaciones respecto de las que exista una demanda social real.

b) Que su emplazamiento presente una vinculación funcional al medio rural.

c) Que mejoren la calidad de vida de los habitantes del medio rural.

D.—Respecto de la implantación de instalaciones que permitan el desarrollo de actividades económicas, se admitirán las construcciones propias de las actividades agrícola, ganadera, de explotación de recursos naturales o, en general, aquellas compatibles con el medio rural.

3. Los ESTUDIOS DE IMPLANTACIÓN contendrán los estudios específicos que se entiendan oportunos dadas las características de las instalaciones. Comprenderán los siguientes documentos:

A.—MEMORIA JUSTIFICATIVA de la implantación y de la condición, según proceda, del interés público o social o de la viabilidad del desarrollo de la actividad, de conformidad con lo establecido en el epígrafe anterior.

B.—En la MEMORIA se podrán incluir los estudios específicos que se entiendan oportunos dadas las características de las instalaciones. Entre éstos, podrán contemplarse:

— Justificación de la necesidad o del emplazamiento.

— Estudio de impacto sobre la red de transportes, acceso rodado y aparcamiento.

— Estudio de impacto visual sobre el medio físico.

— Estudio de impacto sobre la red de infraestructuras básicas conforme a las necesidades de servicios acordes con su finalidad.

— Análisis de la incidencia urbanística y territorial y de la adecuación en el área de implantación.

— Estudio del abastecimiento de agua, así como recogida, eliminación de residuos y depuración de vertidos.

— Estudio y gestión del proyecto de obras.

C.—PLANOS DE INFORMACIÓN y ordenación a escala 1:500 y, en su caso, proyecto de la actuación.

D.—Estudio económico y financiero justificativo de la viabilidad de la implantación y de las obras que sean precisas para ello.

4. La ejecución de las obras se realizará sobre la base de las determinaciones del ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN y con arreglo al proyecto que lo desarrolle.

5. El ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN irá acompañado de un PLAN ESPECIAL en los siguientes casos:

— Cuando por su naturaleza, ubicación, tamaño o ámbito de servicio a prestar, el uso supere las necesidades de la población local o cuando las previsiones de movilidad incidan de manera significativa en la red viaria del entorno.

— Cuando sea precisa la apertura de viarios interiores o el establecimiento de una normativa particularizada en cuanto a régimen de usos pormenorizados, distancias, alturas, tratamiento exterior y otros aspectos de la ordenación que no coincidan con los establecidos por este PGOP.

— Cuando la actividad no pueda ser considerada como de interés público o social.

Capítulo II

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 321. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

1. El presente Título regula los usos de los terrenos y edificaciones que son propios de la ordenación urbanística del SUELO NO URBANIZABLE —con independencia del carácter que a cada uno le corresponda, uso permitido, uso autorizable, uso incompatible o uso prohibido— según las condiciones particulares de cada una de las categorías. Se clasifican en:

— Actividades agrarias.

— Industrias.

— Equipamientos, servicios e infraestructuras.

— Vivienda familiar.

2. Las condiciones que siguen se refieren específicamente a la implantación de nuevos usos. La regulación de los usos ya existentes y de las posibles modificaciones o ampliaciones, se tratará en un Capítulo diferenciado por las peculiaridades que implica.

3. En el tratamiento de cada uso se procederá, inicialmente, a una definición de su alcance y a una clasificación de los grupos que comprende; a continuación se examinarán los siguientes aspectos (todos o solo algunos):

— General, legislación específica y forma de tramitación.

— Localización, zonas y distancias admisibles.

— Características de los terrenos.

— Condiciones de edificación, constructivas y estéticas.

— Condiciones infraestructurales y accesos.

Capítulo III

ACTIVIDADES AGRARIAS

Artículo 322. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN

1. Se consideran actividades agrarias o agropecuarias las relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales. Se diferencian las siguientes categorías:

— Actividades agrícolas.

— Actividades forestales.

— Actividades ganaderas y piscícolas.

2. La regulación de estas actividades se sujetará a lo dispuesto en la LEY 4/1989, DE 21 DE JULIO, DE ORDENACIÓN AGRARIA Y DESARROLLO RURAL EN EL PRINCIPADO DE ASTURIAS y en la LEY 3/2004, DE 23 DE NOVIEMBRE, DE MONTES Y ORDENACIÓN FORESTAL DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS. Las explotaciones se adecuarán a los planes y normas de la CONSEJERÍA COMPETENTE EN MATERIA DE AGRICULTURA Y PESCA, Y EN MATERIA FORESTAL.

3. Cualquier concentración parcelaria que se haga tendrá como fin la constitución y mantenimiento de explotaciones de estructura y dimensiones adecuadas que permitan su mejor aprovechamiento en atención a su destino agrícola, ganadero o forestal, cualquiera que sea la titularidad de su dominio, posesión o disfrute. Se harán de acuerdo a lo dispuesto en el Capítulo III, de la Concentración Parcelaria de la LEY 14/1989 PA.

4. En caso de incumplimiento de la función social de la propiedad, se podrá llegar a la expropiación, conforme establecen los artículos 11 a 15 de la LEY 4/89 PA.

4. Las nuevas edificaciones de las explotaciones agrícolas —o la ampliación de las existentes— se realizarán de acuerdo con la normativa particular de cada categoría de suelo no urbanizable.

Sección I

ACTIVIDADES AGRÍCOLAS

Artículo 323. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN

1. Se incluyen en este apartado aquellas actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales, no forestales. Deberán cumplir lo dispuesto en LEY 4/1989, DE 21 DE JULIO, DE ORDENACIÓN AGRARIA Y DESARROLLO RURAL EN EL PRINCIPADO DE ASTURIAS.

2. Se distinguen, a efectos de este PGOP, las siguientes modalidades:

— Agricultura extensiva.

— Agricultura tradicional en huertas.

— Agricultura intensiva moderna.

3. Todos los hórreos y paneras del Concejo tienen la consideración de edificación agrícola protegida y, como tales, se encuentran incluidos en el CATÁLOGO URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN. Estará prohibida la instalación de hórreos en parcelas carentes de una edificación principal de carácter agrario a la que den servicio.

Artículo 324. AGRICULTURA EXTENSIVA

1. Es objetivo de este PGOP la conservación de los suelos fértiles (antiguas erías o sienras cerealistas) y el control de la transformación paisajística, de las masas arbóreas y de las edificaciones agrarias existentes como soporte de la capacidad productiva y mantenimiento de los valores tradicionales del territorio.

2. Las nuevas edificaciones de las explotaciones agrícolas —o la ampliación de las existentes— se realizarán de acuerdo con la normativa particular de cada categoría de suelo no urbanizable.

3. La modificación de la estructura parcelaria tradicional de setos que implique la tala de arbolado quedará sometida a licencia municipal y podrá ser denegada en casos de notable impacto ecológico o paisajístico.

Artículo 325. AGRICULTURA TRADICIONAL EN HUERTAS

1. Es la agricultura intensiva sujeta a manejo hortícola y localizada en pequeñas parcelas, de una superficie de hasta 3.000 m^2, sitas en las inmediaciones y en el interior de los NÚCLEOS RURALES, y dedicadas a la obtención de verduras, legumbres y frutales.

2. Se permitirá la creación de nuevas huertas, siempre y cuando se localicen en las inmediaciones de los NÚCLEOS RURALES (en SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS) y los cierres sean tradicionales

(varal, seto vivo, piedra) o mediante alambrado que no sea de espino. La eliminación de cierres tradicionales requerirá licencia municipal que tomará en consideración la alteración paisajística resultante.

Se respetarán en todo caso las condiciones que al efecto recoge el Código Civil y disposiciones análogas en cuanto a distancias de pies, sombras, etc.

3. Se permitirá la construcción en cada huerta de una única caseta de aperos, de 8,00 m^2 como máximo, destinada exclusivamente al almacenaje de herramientas y elementos propios de la horticultura que, en ningún caso, podrán ser utilizadas como habitación humana o animal. La implantación de casetas de aperos es inherente, exclusivamente, al uso de horticultura, que deberá demostrarse previamente, y que será condición para su posterior existencia. Respetarán las siguientes condiciones:

— Se realizarán sin cimentación, sin elementos estructurales de hormigón armado o metálico y sin forjado, con cubierta de teja curva rojo o chávana.

— La altura no superará 2,00 m en el alero y carecerán de ventanas u otros elementos propios de los locales de habitación. Los materiales a utilizar serán los propios de su naturaleza precaria, utilitaria y auxiliar (bloque de hormigón, tabla de madera, uralita...), evitándose la imagen de pequeña casita. Las puertas de acceso serán proporcionadas a los útiles que deban de guardarse. La caseta no contará con ningún tipo de vuelo, o espacio porticado adosado, y estará enfoscada y pintada en colores que no destaquen.

— Mantendrán los retranqueos establecidos con carácter general según la categoría de suelo no urbanizable y de las vías a las que dan frente.

4. La construcción de casetas de aperos es un acto sujeto a licencia municipal, para el que se debe presentar documentación, a escala 1:50, en la que se reflejen la forma de la construcción, el uso y contenido a que se destina, los accesos y los materiales y métodos constructivos.

Artículo 326. AGRICULTURA INTENSIVA MODERNA

1. Se consideran incluidos en esta modalidad las siguientes actividades agrarias:

— CULTIVO DE ÁRBOLES FRUTALES, que son explotaciones en condiciones especiales de manejo, con densidades superiores a 1.000 plantas por hectárea y de extensión superior a 3.000 m^2.

— VIVEROS. Son las instalaciones de producción de especies vegetales para la venta de plantones, ya sean ornamentales o forestales.

— INVERNADEROS. Explotaciones de cultivos bajo cubierta, independientemente de su extensión.

2. Este tipo de explotación deberá cumplir las siguientes condiciones: — Las construcciones con cierres transparentes de vidrio o plástico —viveros e invernaderos— deberán retranquearse de los linderos una distancia igual a su altura y, como mínimo 3,00 m de viales (6,00 m a eje). Se fija una superficie mínima de la parcela de 1.000 m^2.

— La ocupación máxima de parcela por construcciones auxiliares requeridas por los viveros comerciales (guarda, venta, administración, etc.) será del 10% y la altura máxima permitida será de una planta. Estas construcciones tendrán la consideración de uso autorizable y el Ayuntamiento deberá constatar la vinculación de la construcción a un uso agrícola intensivo.

— Los espacios auxiliares (aparcamiento, carga y descarga, etc.) se resolverán dentro de la propia parcela.

— La división de parcelas destinadas a agricultura intensiva moderna no podrá ser inferior a la unidad mínima de cultivo en el Concejo.

3. La licencia para la implantación de nuevas explotaciones se otorgará de acuerdo con la normativa particular de cada categoría de suelo no urbanizable.

Sección II

ACTIVIDADES FORESTALES

Artículo 327. ACTIVIDADES FORESTALES

1. Se considerará como actividades forestales aquellas actividades relacionadas con las especies arbóreas, arbustivas o de matorral y pastos forestales, susceptibles de explotación y aprovechamiento. Se entenderán aquí incluidas todas las actividades contempladas en la LEY 3/2004, DE 23 DE NOVIEMBRE, DE MONTES Y ORDENACIÓN FORESTAL DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS (en adelante LM 2004 PA)y todas aquellas relacionadas con la conservación, mejora y regeneración de los ecosistemas forestales naturales. Tienen especial relevancia las actividades relacionadas con los montes, tal y como se entienden conforme a la anterior Ley.

2. Son objetivos de este PGOP:

— La conservación, regeneración y mejora de las masas boscosas autóctonas compatibilizando los objetivos de protección con el aprovechamiento racional y sostenido de estos recursos.

— La protección de todos aquellas masas boscosas con interés hidrológico, para la conservación de la fertilidad y estabilidad de los suelos o para la protección de la flora y fauna silvestre.

— El aumento de la diversidad de las plantaciones forestales y el fomento de las plantaciones productivas con especies autóctonas.

3. A los efectos de este PGOP se consideran especies forestales autóctonas las que figuran en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Flora. (DECRETO 65/1995, DE 27 DE ABRIL, DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS).

4. La unidad mínima de actuación forestal en Piloña queda establecida en 10 Ha, según artículo 57 de la LM 2004 PA. Queda prohibida cualquier segregación que de lugar a parcelas de extensión inferior a la referida unidad mínima.

Artículo 328. CONDICIÓN DE MONTE

1. Se consideran montes (artículo 5 de la LM 2004 PA):

— Todo terreno en el que vegetan especies forestales arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, sea espontáneamente o procedan de siembra o plantación, que cumplan o puedan cumplir funciones ambientales, protectoras, productoras, culturales, paisajísticas o recreativas.

— Los bosques de ribera.

— Los terrenos yermos, roquedos y arenales.

— Los terrenos baldíos colindantes con los montes, o enclavados en los mismos, que sean necesarios para su protección, siempre que así se declare expresamente.

— Los terrenos que se declaren adecuados por las determinaciones del PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS FORESTALES DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS para la forestación o reforestación.

— Los terrenos en los que la actividad agrícola haya sido abandonada durante un plazo igual o superior a diez años y que a juicio de la CONSEJERÍA COMPETENTE EN MATERIA FORESTAL sean objetivamente recuperables para fines forestales, y así sean declarados mediante el procedimiento que reglamentariamente se establezca.

— Los bosques o montes arbolados, considerando como tales aquellas superficies ocupadas en su mayor parte por árboles, en cualquier estado de desarrollo, o sean las especies principales las arbóreas, así como los cultivos forestales procedentes de plantaciones de especies productoras de madera.

— Las infraestructuras y construcciones destinadas al servicio del monte.

2. No se consideran montes los siguientes:

— Los terrenos que, formando parte de una finca fundamentalmente agrícola, presenten árboles aislados o pequeñas superficies cubiertas de especies herbáceas o de matorral, así como las praderas y los prados desprovistos sensiblemente de arbolado propio del cultivo forestal.

— Los terrenos que, formando parte de una explotación agrícola, presenten árboles o bosquetes aislados, plantaciones lineales o superficies de pequeña extensión cubiertas por especies de matorral o herbáceas, siempre que no constituyan por sí mismos una explotación forestal.

— Los terrenos clasificados como SUELO URBANO, SUELO URBANIZABLE o como NÚCLEO RURAL.

3. Atendiendo a su titularidad los montes pueden ser:

— MONTES PÚBLICOS los pertenecientes al Estado, al Principado de Asturias, a las entidades locales y a otras entidades de derecho público.

— MONTES PRIVADOS los pertenecientes a personas físicas o jurídicas de derecho privado, ya sea individualmente o en régimen de copropiedad.

— MONTES VECINALES EN MANO COMÚN tienen naturaleza especial derivada de su propiedad en común.

4. Quedan prohibidos, salvo expresa autorización de la CONSEJERÍA COMPETENTE EN MATERIA FORESTAL y sin perjuicio de otras autorizaciones necesarias según la legislación sectorial aplicable en cada caso:

— Las acciones que impidan o limiten el normal comportamiento de las especies protegidas.

— La recogida de productos sometidos a autorización y de material vegetal, mineral o de ejemplares de la fauna de los montes, salvo que se trate de muestras con fines científicos.

— El abandono de escombros, residuos o desechos de cualquier tipo o naturaleza.

— El uso de aquellos elementos productores de ruido, ajenos a la actividad agraria, que puedan alterar los hábitos del ganado o de la fauna silvestre.

— Las actividades motorizadas, ajenas a la actividad agroforestal, excepto en los circuitos o viales expresamente autorizados.

— Las acampadas, excepto en los lugares expresamente previstos.

— La publicidad estática.

— La actividad comercial ambulante.

5. En este PGOP los montes tiene la categoría de SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS o de SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN, atendiendo a las características intrínsecas de los terrenos.

Artículo 329. CONDICIONES GENERALES

1. Las actividades forestales deberán ajustarse a lo especificado en la legislación sectorial vigente, en especial a la LM 2004 PA y a lo aquí especificado.

2. Los Planes forestales —PROYECTOS DE ORDENACIÓN, PLANES TÉCNICOS o PLANES ANUALES DE APROVECHAMIENTOS— que la administración forestal competente elabore con incidencia en el Concejo de Piloña deberán ir encaminados al mantenimiento de los valores propios de cada categoría de suelo no urbanizable aquí establecidas.

3. Queda expresamente prohibida la transformación total o parcial de masas autóctonas en masas alóctonas, extremo que deberá demostrarse basándose en criterios fitogeográficos. La roturación de terrenos forestales se considera uso prohibido.

4. Quedan prohibidos los cerramientos de fincas en terrenos forestales. De esta prohibición quedan excluidos los cerramientos de las áreas de repoblación, de los enclavamientos y de los pastizales debidamente autorizados.

5. La edificación en cualquiera de sus modalidades es un uso prohibido en los terrenos forestales. De esta prohibición quedan excluidos los enclavamientos que respetarán las Condiciones de la Edificación de la respectiva categoría de suelo no urbanizable.

Artículo 330. INCENDIOS FORESTALES

1. Como medida de precaución se prohíbe el uso del fuego en los montes, salvo para las actividades y en las condiciones, períodos o zonas autorizadas por la CONSEJERÍA COMPETENTE EN MATERIA FORESTAL. La quema de rastrojos, matorral o de cualquier otro producto que se realice en los terrenos incluidos en una franja de 100 metros colindantes con los montes requerirá de autorización expresa de la CONSEJERÍA COMPETENTE EN MATERIA FORESTAL.

2. Es obligación de los propietarios de montes la ejecución de las medidas tendentes a la restauración de la cubierta vegetal que resulte dañada por los incendios forestales, incluida la reforestación cuando la regeneración natural no sea posible a corto plazo. En caso de incumplimiento, la CONSEJERÍA COMPETENTE EN MATERIA FORESTAL podrá actuar de forma subsidiaria, ejecutando la restauración a costa del obligado.

3. No podrán cortarse ni enajenarse maderas resultantes de incendios forestales sin expresa autorización de la Consejería competente en materia forestal. La Consejería acotará al pastoreo los montes incendiados por un plazo mínimo de un año y máximo igual al necesario para la recuperación de las especies afectadas o para su restitución a la situación anterior al incendio. Para evitar el pastoreo no será necesario proceder al cercado de las zonas quemadas, correspondiendo al propietario de las reses velar para que éstas no invadan la zona acotada.

4. No se podrá efectuar cambio alguno en el destino urbanístico de los terrenos afectados por el fuego hasta transcurridos treinta años del siniestro, ni su transformación en suelos agrícolas hasta que la masa forestal o cubierta vegetal adquiera el mismo estado que tenía en el momento del incendio, y, en todo caso, de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística de aplicación.

Artículo 331. TIPOS DE REFORESTACIONES

1. Las reforestaciones podrán ser de los siguientes tipos:

— REGENERACIÓN ARBÓREA. Es la promoción vegetativa de las especies arbóreas autóctonas existentes y la regeneración de bosques autóctonos en lugares donde hayan desaparecidos o estén degradados.

— REPOBLACIÓN FORESTAL. Es la Implantación artificial, por siembra o plantación, de cubierta vegetal con especies leñosas (arbóreas, arbustivas o subarbustivas). Se establecen las siguientes modalidades:

— REPOBLACIÓN DE PRODUCCIÓN, cuyo fin es el aprovechamiento forestal con fin económico.

— REPOBLACIÓN DE PROTECCIÓN, cuyo fin principal es evitar la erosión, evitar desprendimientos, contener avenidas o proteger los acuíferos.

— REPOBLACIÓN DE CONSERVACIÓN Y REGENERACIÓN del paisaje y los ecosistemas, cuyo fin es conservar y regenerar el ecosistema o el paisaje. Han de realizarse con especies autóctonas que tengan interés ecológico con técnicas lo menos lesivas posibles.

2. Todas las repoblaciones forestales que se hagan, con independencia de que se consideren como uso permitido o como uso autorizable, deberán ser sometidas a Estudio preliminar de Impacto ambiental (conforme se establece en las DIRECTRICES REGIONALES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ASTURIAS, Punto 9.6).

3. Toda disminución en el monte que se produzca como consecuencia de actuaciones urbanísticas, obras o servicios públicos o de ocupaciones temporales por plazo superior a quince años que no sean agrarias deberá ser compensada por el promotor con otro monte que sea bosque con una superficie no inferior al doble de la ocupada. Cuando la disminución afecte a bosques, la compensación alcanzará, al menos, el cuádruplo de la superficie ocupada. En su caso la forestación se efectuará con los criterios y las especies que determine la CONSEJERÍA COMPETENTE EN MATERIA FORESTAL. Esta compensación no será de aplicación cuando el monte pase a formar parte de un espacio libre de acceso y uso público en terrenos clasificados como SUELO URBANO o SUELO URBANIZABLE (artículo 50 de la LM 2004 PA.

Artículo 332. APROVECHAMIENTOS MADERABLES Y LEÑOSOS

1. A efectos de este PGOP se diferencian los aprovechamientos maderables y leñosos siguientes:

— APROVECHAMIENTO DE LEÑAS MUERTAS. No se consideran leñas muertas los árboles caducos, reviejos o dominados mientras estén en pie. No se establece ninguna limitación en este PGOP.

— TALA PARA USO DOMÉSTICO. Aprovechamientos esporádicos, sin carácter industrial, realizados por el dueño de la finca para uso propio y de volumen inferior a 10,0 m^2 (artículo 41 de la LM 2004 PA). No se establece ninguna limitación en este PGOP.

— TALA POR ENTRESACA. Es la explotación realizada sin que disminuya el perímetro de la masa arbórea y se mantenga una densidad uniforme, a lo largo de todo el rodal en explotación, superior a 150 pies/Ha de árboles bien formados. Si la tala supera los 500 m^2 requerirá una Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental (EPIA) y si supera los 250 m^3 requerirá, además, un Plan Técnico de Cortas. En cualquier caso, mediante tala por entresaca, no podrán superarse los 500 m^2 anuales en la misma parcela.

— TALA A MATA RASA O DE A HECHO. Es la explotación de tala que implica una variación del perímetro de la masa arbórea o deja densidades inferiores a la tala por entresaca. Las cortas a hecho llevarán aparejada la obligación del propietario del suelo de recuperar el arbolado del terreno deforestado. Cuando supere los 500 m^2 requerirá EPIA.

2. Para la realización de aprovechamientos maderables y leñosos será precisa autorización expresa de la CONSEJERÍA COMPETENTE EN MATERIA FORESTAL, de conformidad con los siguientes requisitos:

— En el caso de estar aprobado el instrumento de ordenación del monte, el titular lo comunicará previamente a la Consejería, al objeto de que por la misma se compruebe su conformidad con lo previsto en dicho instrumento de gestión. La Consejería deberá resolver motivadamente sobre la solicitud dentro de los quince días siguientes al del registro de la solicitud, que se entenderá estimada si no se dicta resolución expresa en el referido plazo.

— En el caso de que no esté aprobado el instrumento de ordenación del monte, el titular solicitará previa autorización de la Consejería, que resolverá motivadamente dentro de los quince días siguientes al del registro de la solicitud, que se entenderá estimada si no se dicta resolución expresa en el referido plazo.

— Los aprovechamientos maderables y leñosos que no tengan finalidad comercial o sean para destino doméstico no podrán en ningún caso superar los 10,0 m^3 anuales por propietario y no precisarán autorización alguna.

3. El titular del monte que vaya a efectuar el aprovechamiento lo pondrá en conocimiento de la CONSEJERÍA COMPETENTE EN MATERIA FORESTAL con una antelación mínima de dos días a aquel en el que se realice el aprovechamiento. La comunicación deberá indicar como mínimo la situación de la finca y el número de árboles, especie y volumen aproximado objeto del aprovechamiento.

Sección III

USOS GANADEROS Y ACUÍCOLAS

Artículo 333. USOS GANADEROS

1. Se consideran usos ganaderos las actividades relativas a la cría y explotación de ganado bovino, equino, ovino, caprino, porcino, aviar, cunilar y cualquier otro, en régimen de estabulación temporal y/o permanente, en corral, en granja o en jaula.

2. Las explotaciones ganaderas estarán sujetas a las limitaciones que establecen estas NORMAS URBANÍSTICAS, sin perjuicio del cumplimiento de las reglamentaciones específicas del Ministerio y la Consejería competentes en la materia, y demás legislación sectorial que les sea de aplicación.

3. A efectos de aplicación de este PGOP y determinar la intensidad del uso, se establece la equivalencia de diez cabezas de ganado menor por cabeza de ganado mayor.

Artículo 334. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS GANADEROS

Los usos ganaderos, atendiendo al grado de vinculación al territorio, o a las instalaciones y sus efectos ambientales se clasifican en:

— Ganadería extensiva.

— Ganadería semiextensiva.

— Ganadería intensiva.

— Actividades acuícolas.

— Otros Usos: Uso Cinegético y Uso de Apicultura.

Subsección A

GANADERÍA EXTENSIVA

Artículo 335. GANADERÍA EXTENSIVA

1. A los efectos de este PGOP se entiende por ganadería extensiva la practicada con el ganado caballar, que pasta en libertad controlada en los Montes de Utilidad Pública del Concejo (tanto en pastizales como en carba) y, ocasionalmente, en fincas particulares. No requiere instalaciones especializadas.

2. El uso de los Montes de Utilidad Pública y, dentro de ellos, de los pastizales de los puertos se regirán por lo dispuesto en la Ley si estuvieran incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública del Principado de Asturias, por su propia normativa o por las ORDENANZAS MUNICIPALES, además de por las condiciones aquí establecidas para cada categoría de suelo no urbanizable.

Subsección B

GANADERÍA SEMIEXTENSIVA

Artículo 336. GANADERÍA SEMIEXTENSIVA

1. Se entiende por ganadería semiextensiva la ganadería tradicional y todavía dominante en el Concejo de Piloña: ganado bovino, tradicionalmente de raza asturiana de los valles, que aprovecha las adecuadas condiciones ecológicas del territorio; en invierno se estabula en los pueblos; en otoño y primavera ocupa prados medios en torno a las caserías (cuadra con o sin cabana adosada); y, en verano, los pastizales de altura en los puertos (con hábitat asociado en cabanas).

2. Suele corresponder a caserías tradicionales más o menos divididas, en las que se usa principalmente la siega, con ganado en estabulación permanente o semipermanente, en instalaciones existentes anejas a la vivienda y generalmente readaptadas. No tienen peligro de vertidos concentrados y el régimen tradicional de explotación no incide en la ordenación parcelaria ni en sus aspectos paisajísticos. Este modelo de gestión es la base del paisaje piloñés.

3. El manejo semiextensivo es el que también se viene utilizando para el ganado menor (ovejas y cabras), manejado con estabulación intermitente en corrales y cuadras y alimentación en prados, pastos y carba. Las otras formas ganaderas se consideran de forma análoga a la vacuna, de acuerdo con la equivalencia ya expresada. Además, la ganadería porcina, avícola y conejera no superará la cifra de 10 cerdos mayores, 50 gallinas o 100 conejos, para entenderse integrados en esta modalidad.

Artículo 337. CONDICIONES GENERALES

1. La creación de nuevas explotaciones, para tener la consideración de semiextensivas requerirán una vinculación de 3500 m^2 de superficie agraria útil por cada cabeza de ganado mayor, que equivalen a 3 vacas/Ha.

2. La construcción de nuevas instalaciones requerirá una parcela mínima de 5000 m^2. La ocupación máxima será del 20%.

3. Solo se permite la edificación de instalaciones ganaderas de nueva planta (establos y edificaciones auxiliares como tendejones, pajares, estercoleros, silos, etc.) en SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS situado a más de 100 m de cualquier Núcleo Rural, y respetando las condiciones que se especifican para esta categoría de suelo no urbanizable.

4. Los vertidos deberán realizarse en el propio terreno utilizando estercoleros adecuados y pozos de purines desde los que se realice la fertilización de las áreas agrarias de la finca, prohibiéndose la expulsión del efluente a caminos y cauces públicos a redes municipales si no está depurado.

Artículo 338. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1. La nueva edificación directamente vinculada a estas explotaciones ganaderas y la ampliación o reforma de las existentes se realizará de acuerdo con la normativa particular de las categorías de suelo no urbanizable y con las tipologías y métodos constructivos correspondientes fijados en este PGOP. La tipología se adaptará a los modelos tradicionales de establos.

2. Las instalaciones de estabulación ligadas a actividades de ganadería semiextensiva constituyen un uso permitido cuando su superficie es inferior a 100 m^2, medida sin incluir otras edificaciones auxiliares. Cuando se supere dicha superficie, se considerará uso autorizable y precisará informe favorable de la CUOTA, previo a la concesión de la preceptiva licencia por el Ayuntamiento, con independencia de las autorizaciones y trámites que procedan en aplicación del RAMINP.

3. Toda edificación aneja (silos, tenadas, tendejones de aperos y maquinaria y otros análogas) tendrá carácter de uso autorizable en suelo no urbanizable. Los establos y sus edificaciones auxiliares cumplirán las Condiciones de la Edificación que se establecen es estas NORMAS URBANÍSTICAS.

4. En instalaciones de nueva planta se permite el uso superpuesto como tenada o almacén de aperos, quedando prohibido el USO RESIDENCIAL superpuesto con instalaciones de estabulación.

5. Las obras que afecten a cuadras y caserías tradicionales deberán ser ejecutadas con materiales tradicionales y no alterarán la tipología de la construcción. Para garantizar tal extremo la solicitud de licencia de obras o de actividades deberá ir acompañada de la documentación siguiente:

— Fotografía del conjunto de la edificación.

— Fotografía y croquis del interior si la obra lo afectase.

— Memoria de calidades de los materiales a utilizar.

Subsección C

GANADERÍA INTENSIVA

Artículo 339. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN

1. Se entiende por ganadería intensiva toda estabulación ganadera cuyos recursos alimenticios no provengan en un 50% como mínimo directamente de la explotación. En general, serán estabulaciones ganaderas permanentes.

El manejo intensivo que caracteriza a este tipo de explotación no utiliza el pastoreo. En esta modalidad se incluyen expresamente las estabulaciones para cebo.

2. Se incluirán en este apartado las cochineras superiores a 10 cerdos, los gallineros de más de 50 gallinas y las conejeras de más de 100 conejos.

Artículo 340. CONDICIONES GENERALES

1. Estas instalaciones, además del cumplimiento de las reglamentaciones específicas del Ministerio y la Consejería competentes en la materia y restante legislación sectorial que les sea de aplicación, se consideran como uso autorizable y podrán prohibirse, según la categoría de suelo no urbanizable, en razón de las exigencias y condiciones que en este sentido correspondan. No se permiten nuevas instalaciones dentro de NÚCLEO RURAL.

2. Las instalaciones porcinas cumplirán expresamente el DECRETO 791/1979, DE 20 DE FEBRERO.

Artículo 341. CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN

1. Las distancias a otras edificaciones deberán respetar lo establecido en el RAMINP y en la legislación específica.

2. Dado que si se considera la ganadería intensiva como actividad insalubre apenas podría implantarse en el Concejo —la distribución de núcleos de población produce escasas áreas que puedan estar separadas de alguno de ellos más de 2.000 m— el grado de insalubridad y la consiguiente distancia a núcleos deberán establecerse de modo riguroso y realista y no de manera rutinaria. Este tipo de instalación guardará como mínimo 100 m a cualquier vivienda, incluidas las de la propia explotación.

3. Las instalaciones porcinas deberán cumplir las distancias del DECRETO 78/1979, DE 20 DE FEBRERO, 1.000 m a otras análogas, o a mataderos o instalaciones que manipulen carne de animales.

4. Para establos y gallineros no se exigen distancias entre instalaciones similares, pero sí distancias a edificios de vivienda o equipamiento, que serán de 200 m como mínimo (ampliable a 400 m en el caso de gallineros mayores de 7.000 gallinas).

Artículo 342. CONDICIONES DE OCUPACIÓN

1. Se exigirá una superficie mínima de 5 000 m^2, con una ocupación máxima del 20% y un retranqueo mínimo a linderos de 10,0 m.

2. La implantación de una instalación de ganadería industrializada estará supeditada a la vinculación del terreno suficiente que garantice el aislamiento de la explotación, conforme al apartado anterior, y la absorción como fertilizante del estiércol producido, sin peligro de contaminación del suelo y de las aguas.

3. La vinculación de terrenos podrá sustituirse por instalaciones que técnicamente garanticen resultados análogos, si bien para calcular la superficie que se precise, se tendrán presentes los efectos de una posible avería o fallo, y no sólo la hipótesis de funcionamiento correcto.

Artículo 343. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1. Las construcciones se ajustarán a las Condiciones Generales de la Edificación, tanto la edificación principal como las construcciones auxiliares. La tipología normal y los métodos constructivos a utilizar se inspirarán en los establos tradicionales.

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

3. Las instalaciones de estabulación ligadas a ganadería intensiva constituyen un uso autorizable. Precisándose antes de la concesión de la licencia los informes favorables correspondientes, además de las autorizaciones y trámites que procedan en aplicación del Reglamento de Actividades.

4. Toda edificación aneja (tendejones de aperos y maquinaria y otros análogos) tiene carácter de uso autorizable en suelo no urbanizable.

5. En instalaciones de nueva planta se permite el uso superpuesto como tenada o almacén de aperos, quedando prohibido el USO RESIDENCIAL superpuesto con instalaciones de estabulación.

Subsección D

USOS ACUÍCOLAS

Artículo 344. USOS ACUÍCOLAS

1. La presente regulación será de aplicación a las instalaciones y actividades dirigidas a la reproducción y cría de peces dentro o fuera de los cauces naturales de los ríos.

2. Con independencia de lo previsto en la ORDEN DE 24 DE ENERO DE 1974, en los artículos 222 al 225 de la LEY DE AGUAS y en el artículo 35 de la LEY DE PESCA FLUVIAL, la instalación de piscifactorías se acompañará de un Estudio de Impacto Ambiental y estará sometida a la autorización de la CUOTA.

3. En el Concejo de Piloña las piscifactorías tienen la consideración de uso autorizable, con posible localización en el fondo de los valles, y siempre y cuando no afecten al SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN, salvo como es lógico, la de suelo no urbanizable de Especial Protección de Vega.

4. La solicitud de autorización se acompañará con un estudio de la situación actual de la zona, conteniendo planos a E 1:1000 donde se señalen los cauces naturales, las canalizaciones previstas con planos

a E 1:200, acompañado de un estudio de impacto que considere los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de las aguas, etcétera.

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

Subsección E

OTROS USOS (CINEGÉTICO Y DE APICULTURA)

Artículo 345. USO CINEGÉTICO

Se permitirán las actividades cinegéticas en el Concejo de Piloña, sujetándose en su caso a las disposiciones de la Reserva Nacional de Caza y cotos regionales que pudieran existir o crearse, y demás normativa de la Comunidad Autónoma que sea de aplicación.

Artículo 346. USO DE APICULTURA

1. Se considera uso de apicultura las actividades destinadas a la obtención de miel mediante la explotación de colmenas.

2. Las instalaciones apícolas en SUELO NO URBANIZABLE tendrán la consideración de uso permitido, salvo en SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN, donde se considerarán uso autorizable. Además de cumplir lo señalado por la legislación sectorial correspondiente, la concesión de licencia para uso apícola en SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN podrá ser denegada cuando conlleve obras e instalaciones que atenten contra el espacio protegido, tales como pistas de acceso, instalación con impacto paisajística o alteración o introducción de nuevas especies floristicas.

Capítulo IV

ACTIVIDADES DEL SECTOR SECUNDARIO

Artículo 347. CONCEPTO, CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES

1. Se consideran con este carácter las actividades e instalaciones orientadas a la extracción de recursos minerales, al aprovechamiento energético de los recursos hidráulicos o a la elaboración y transformación de productos de cualquier tipo, incluidos envasado, transporte y distribución.

2. Se establecen los siguientes grandes grupos:

— A. INDUSTRIAS MINERAS. Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.

— B. INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL. Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.

— C. GRAN INDUSTRIA. De carácter aislado propio de actividades con necesidad de gran superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad, deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su costa las obras y efectos de su implantación. Este PGOP no contempla la instalación de ninguna gran industria en el SUELO NO URBANIZABLE, por lo que su implantación requeriría la aprobación previa de una modificación de planeamiento que la permitiese.

— D. OTRAS ACTIVIDADES AFINES. Se contempla en este apartado tan solo el uso de depósitos al aire libre, pues, cualquier otra actividad de tipo industrial, aparte de las ya mencionadas, deberá alojarse exclusivamente en los terrenos reservados a este fin en SUELO URBANO o SUELO URBANIZABLE del Concejo.

3. Salvo indicación expresa en sentido contrario en este PGOP, ninguna industria tendrá la consideración de uso permitido (excepto las vinculadas al medio rural), debiendo ajustarse su implantación a los procedimientos de tramitación previstos para los usos autorizables o usos incompatibles.

Sección I

INDUSTRIAS MINERAS

Artículo 348. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

1. Son aquellas actividades dedicadas a la explotación de yacimientos minerales y demás recursos geológicos, así como a su primera transformación. Deberán respetar lo dispuesto en la LEY 22/1973, DE MINAS, sobre todo lo relativo a las autorizaciones para su explotación y las medidas de protección del medio ambiente.

2. Se consideran los siguientes tipos de industrias extractivas:

— CANTERAS. Explotaciones, en general a cielo abierto, para la obtención de arena o de piedra y para la construcción o las obras públicas, que estarían encuadradas en la Sección A de la LEY 22/1973.

— ACTIVIDADES MINERAS. Explotaciones para la extracción de minerales (bien sean de interior o de exterior o a cielo abierto), y que estarían encuadradas en las Secciones C y D de la LEY 22/1973.

— DE AGUAS MINERALES, TERMALES, Y ESTRUCTURAS SUBTERRÁNEAS y los yacimientos formados como consecuencia de operaciones de minería, que estarían encuadradas en la Sección B de la LEY 22/1973.

— EXTRACCIONES CON TRANSFORMACIÓN. Industrias que transforman directamente los materiales extraídos del suelo.

3. La implantación de una nueva industria minera, con independencia de que se acompañe o no de edificaciones, no podrá emplazaras a una distancia inferior a 500 m de un NÚCLEO RURAL, salvo que la legislación sectorial aplicable permita una distancia menor y previo informe favorable de la CUOTA.

Subsección A

USO DE CANTERAS

Artículo 349. CANTERAS

1. Son explotaciones a cielo abierto para la obtención de piedra y áridos. Serán canteras con transformación, si la explotación incluye instalaciones industriales permanentes para la trituración y clasificación del material, y canteras sin transformación, si la explotación no cuenta con mas instalaciones anejas que las de administración o almacenamiento, según lo establecido en la LEY 22/1973, DE MINAS.

2. La autorización de nuevas explotación de canteras, además de cumplir los requisitos de la LEY DE MINAS y demás legislación específica que le sea de aplicación, estará sujeta a licencia municipal.

3. Dicha tramitación exigirá un proyecto de explotación redactado por facultativo competente en el que se adjunte un estudio de la situación actual con reflejo de la edificación, arbolado e infraestructuras existentes, en el que se fijen las fases temporales de la explotación, sus características, y los impactos ocasionados en la zona respecto a la consolidación del terreno y el régimen de aguas. Se presentará también un compromiso de reconstrucción del terreno una vez finalizada la explotación, para lo que se podrá solicitar la presentación de avales adecuados.

4. Las excavaciones deberán respetar en su perímetro la disposición natural del terreno, de modo que éste pueda ser restituido cuando cese la explotación. Cuando esto ocurra, el propietario de los terrenos estará obligado a permitir el vertido de tierras y escombros (no de basuras o residuos orgánicos) bajo control del Ayuntamiento, hasta la recuperación aproximada de la topografía original y siempre que sea deseable a juicio del Ayuntamiento.

Cumplirán lo dispuesto en el REAL DECRETO 863/1985, DE 2 DE ABRIL, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO GENERAL DE NORMAS BÁSICAS DE SEGURIDAD MINERA, en especial el capítulo VII que regula los trabajos a cielo abierto, así como las Instrucciones Técnicas Complementarias que desarrollan dicho Reglamento.

5. La autorización de una cantera llevara pareja la posibilidad de concesión de la licencia municipal de las edificaciones precisas para la explotación siempre que se cumplimente la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de la CUOTA y que será tramitada

conforme al procedimiento ordinario en este tipo de suelo. El Ayuntamiento podrá ordenar su demolición una vez la explotación se haya terminado.

6. Las canteras se consideran como uso autorizable, con el correspondiente trámite ambiental (ya sea Evaluación de Impacto Ambiental o Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental), salvo en las áreas de SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN. El Proyecto de Restauración de las áreas afectadas por la cantera deberá incluirse en la solicitud de licencia.

7. Las instalaciones extractivas en explotación en el Concejo, debidamente autorizadas, son las siguientes:

— I.E. de la Sección A, Collaín del Río Pasón, en explotación (expte. 292/C).

— I.E. de la Sección A, La Llamazona, en explotación (expte. 212/C).

— I.E. de la Sección A, La Fontexina, en explotación (expte. 243/C).

— I.E. de la Sección A, La Peridiella, en explotación (expte. 242/C).

— I.E. de la Sección C, Mina Rosi, pendiente de aprobación del proyecto de explotación.

Subsección B

MINERÍA DE MONTAÑA (INTERIOR Y EXTERIOR)

Artículo 350. DEFINICIÓN

1. De acuerdo con la LEY 22/1973 DE MINAS y modificación de 1980, se considera minería de montaña interior la relacionada con el aprovechamiento subterráneo de carbones, minerales radioactivos, recursos geotérmicas, rocas bituminosas o recursos geológicos de interés energético (Sección D, LEY 54/1980).

2. Se considera minería de montaña exterior la relacionada con el aprovechamiento subaéreo de carbones, minerales radioactivos, recursos geotérmicos, rocas bituminosas o recursos geológicos de interés energético (Sección D, LEY 54/1980).

3. La extracción ocasional y de escasa importancia de recursos minerales, cualquiera que sea su clasificación, siempre que se lleva a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exija la aplicación de técnica minera alguna —fuera del ámbito de la LEY DE MINAS— precisará licencia municipal. Estas labores tendrán la consideración de uso permitido, salvo en el SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN donde serán uso autorizable. La solicitud de licencia incluirá la siguiente documentación: Plano de localización de la actividad, descripción de las labores a realizar y tareas de restauración previstas.

Artículo 351. CONDICIONES GENERALES

1. La minería de montaña, interior y exterior, se considera un uso incompatible en el Concejo de Piloña.

2. En las instalaciones existentes habrá de tenerse en consideración el REAL DECRETO 2994/82, SOBRE RESTAURACIÓN DEL ESPACIO NATURAL AFECTADO POR ACTIVIDADES MINERAS, así como la legislación complementaria sobre el mismo.

3. Esta actividad, con independencia de que necesite o no de edificaciones, precisa expresamente de licencia municipal, acorde con este PGOP y con la legislación sectorial. La licencia necesitará, en el caso de incluir edificaciones, de la autorización previa de la CUOTA. El Ayuntamiento podrá ordenar la demolición de las mismas cuando cese la explotación.

Subsección C

INDUSTRIAS DE APROVECHAMIENTO DE AGUA MINERAL-NATURAL Y EXPLOTACIÓN DE ESTRUCTURAS SUBTERRÁNEAS

Artículo 352. DEFINICIÓN Y CONDICIONES GENERALES

1. De acuerdo con la LEY DE MINAS (LEY 22/1973), la declaración como mineral de unas aguas determinadas (recurso de la Sección B) será requisito previo para la autorización de su aprovechamiento, en la forma establecida en la mencionada ley. Su comercialización se regirá por lo dispuesto en el DECRETO 1074/2002, DE 18 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE REGULA EL PROCESO DE ELABORACIÓN, CIRCULACIÓN Y COMERCIO DE AGUAS DE BEBIDA ENVASADAS.

2. La explotación de estructuras subterráneas deberá obtener autorización conforme a la LEY 22/1973.

3. Las actividades encuadradas en la presente subsección tienen carácter de uso autorizable, salvo en las áreas de SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN, donde serán uso incompatible.

4. Las instalaciones extractivas en explotación, debidamente autorizadas, en el Concejo son:

— I.E. de la Sección B, Agua mineral-natural de Qués, en explotación (expte. A-92).

— I.E. de la Sección B, Agua mineral-natural de Borines, en explotación.

Subsección D

ACTIVIDADES EXTRACTIVAS CON TRANSFORMACIÓN

Artículo 353. EXTRACCIONES CON TRANSFORMACIÓN

1. Dada la doble condición de industria extractiva y de transformación industrial de los productos obtenidos del suelo, su implantación vendrá condicionada por la normativa propia de las industrias transformadoras.

2. No podrán emplazarse a una distancia menor de 250 m de un NÚCLEO RURAL, salvo que la legislación sectorial aplicable permita expresamente una distancia menor, y previo informe favorable de la CUOTA.

Sección II

USOS INDUSTRIALES

Artículo 354. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

1. Son las actividades e instalaciones destinadas a la elaboración y transformación de productos de cualquier tipo, incluidos envasado, almacenaje, transporte y distribución.

2. Los usos industriales se clasifican en:

— INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL.

— OTRAS INDUSTRIAS TRANSFORMADORAS.

— DEPÓSITOS AL AIRE LIBRE.

Subsección A

INDUSTRIAS VINCULADAS AL MEDIO RURAL

Artículo 355. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

1. Son las actividades industriales dedicadas a la transformación y almacenaje de productos del sector primario o al servicio directo de la población rural. Su implantación podrá hacerse en los NÚCLEOS RURALES pero se considera que el Concejo dispone de áreas capaces de albergar la actividad industrial (ZONAS INDUSTRIALES en el SUELO URBANO, Polígono Industrial de la recta de Lleu y demás SUELOS URBANIZABLES INDUSTRIALES).

2. Se consideran los siguientes tipos de industrias vinculadas al medio rural:

— Almacenes o industrias de transformación de productos agrarios, vinculadas a las explotaciones agrarias ya descritas en el Capítulo III, Actividades Agrarias.

— Talleres artesanales, locales destinados a la realización de actividades de artes u oficios que, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de la población rural, deban emplazarse en este medio, aislados o como actividad complementaria a la vivienda.

— Talleres de automóviles o de maquinaria agrícola. Se distinguen de los anteriores por razón de su carácter molesto, incompatible con la vivienda.

3. En estas NORMAS URBANÍSTICAS se establece un límite a la superficie construida en talleres artesanales y de automóviles; si se supera dicho límite la actividad perderá el carácter de industria vinculada al medio rural y deberá emplazarse exclusivamente en SUELO URBANO o SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL.

4. En general, sólo podrán instalarse en SUELO NO URBANIZABLE en los NÚCLEOS RURALES, salvo en aquellas situaciones que en cada categoría de suelo no urbanizable expresamente se determine.

Artículo 356. ALMACENES O INDUSTRIAS DE TRANSFORMACIÓN

1. Son aquéllas que tradicionalmente se vincularon a una explotación agraria familiar, y que posteriormente, han dado lugar a instalaciones de mayor escala, pero ligadas al medio rural. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por su legislación específica, según sean sus fines.

2. Pueden ser de los siguientes tipos:

— Forestales. Serrerías.

— Ganaderos. Tratamiento y almacenaje de productos lácteos y piensos.

— Agrícolas. Lagares y almacenes de frutas, cosechas y abonos.

3. La localización de estas instalaciones será la misma que se exige para las explotaciones a las que estén vinculadas. Las excepciones a esta regla se señalan en la normativa de cada categoría.

4. Deberán localizarse a una distancia superior a 100 m de cualquier edificación ajena, salvo autorización expresa de los colindantes; la reducción de distancia no será aceptable, respecto de edificaciones propias o ajenas, si la actividad está calificada en el RAMINP, y conforme a él, la distancia no pudiera ser reducida.

5. Las instalaciones menores de 100 m^2 podrán considerarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural cuando se sitúen en la misma parcela. El conjunto de edificaciones, principal y auxiliares, no podrá ocupar más del 30% de la parcela.

Artículo 357. TALLERES ARTESANALES

1. Son los dedicados a la realización de actividades de artes y oficios vinculadas con los recursos endógenos y el saber hacer local.

2. Los talleres artesanales sólo podrán instalarse los NÚCLEOS RURALES, debiendo cumplir los requisitos exigidos por su legislación específica y el RAMINP si la actividad estuviese clasificada. Los talleres artesanales vinculados a viviendas existentes podrán autorizarse en SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS.

3. La superficie construida no superará los 150 m^2, y podrá estar vinculada a la vivienda del titular de la actividad.

En todo caso, el conjunto de superficies construidas en la parcela no superará el 30% de la superficie del terreno.

Artículo 358. TALLERES DE AUTOMÓVILES O MAQUINARIA AGRÍCOLA

1. Son actividades calificadas como molestas y su autorización se limita a los NÚCLEOS RURALES y manteniendo, en todo caso, una distancia mínima de 100 m a la edificación más próxima, excepto que se trate de la propias.

2. La superficie construida de nueva planta no superará los 150 m^2 y la ocupación máxima del terreno por el conjunto de edificaciones será del 30% cumpliendo en todo caso las Condiciones Generales de la Edificación que se establecen para los NÚCLEOS RURALES. Cuando las instalaciones superen esta superficie su localización en NÚCLEO RURAL constituirá uso autorizable.

3. El estacionamiento de vehículos, excepto cuando sea temporal (menos de un día), deberá realizarse en parcela vinculada a la instalación, prohibiéndose el estacionamiento o almacenamiento en viales y otras áreas de uso público.

4. El almacenamiento de vehículos en número superior a cinco unidades, aun cuando se realice en parcela vinculada a la instalación deberá tratarse como depósito al aire libre.

Subsección B

OTRAS INDUSTRIAS TRANSFORMADORAS

Artículo 359. DEFINICIÓN Y CONDICIONES GENERALES

1. Se incluye en esta modalidad cualesquier actividad industrial no incluida en las Industrias vinculadas al medio rural, que no este incluida en el RAMINP, que no abastecen al mercado local pero diversifican la actividad productiva, y, por lo tanto, constituyen una actividad complementaria deseable cuando se desarrolla en forma de pequeña industria.

2. Pese a tratarse de actividades inocuas, deberán mantener una distancia mínima de 25,0 m a la edificación más próxima y una ocupación máxima de parcela del 30,0%.

3. La superficie máxima construida para este tipo de actividades será de 200 m^2 considerándose que una mayor superficie convertiría éste en usa incompatible.

4. La edificación guardará una distancia mínima de 5,00 m a linderos.

Subsección C

DEPÓSITOS AL AIRE LIBRE

Artículo 360. DEPÓSITOS AL AIRE LIBRE

1. Son depósitos al aire libre las ocupaciones temporales o definitivas de terrenos para el almacenamiento o depósito de materiales o desechos.

2. Se incluyen aquí los depósitos de vehículos, chatarra, butano, maderas, materiales de construcción, carbones, etc.

Artículo 361. CONDICIONES GENERALES

1. Se consideran como usos autorizables en SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS y siempre que se trate de productos inocuos. En SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN donde son usos prohibidos.

2. La instalación temporal de parques de madera en terrenos forestales, tal y como se define en el artículo 1 de la LEY DE MONTES, tiene carácter de uso permitido.

3. Se deberá tener en cuenta para su localización su influencia en el paisaje y que no sean visibles desde los NÚCLEOS RURALES ni desde las vías de acceso a los mismos. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas para su implantación y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado.

4. No se permitirá la localización o apilamiento de vehículos o materiales de forma que impida o dificulte la visibilidad de los colindantes, no pudiendo superar en ningún caso 3,00 m de altura sobre la rasante del terreno, reforzándose en caso necesario con cierre de seto vivo sobre mampara vegetal opaca. Se respetará una franja perimetral en toda la parcela de 4,00 m libre de depósitos. Deberá mantenerse una distancia de 100,0 m, como mínimo, a construcciones ajenas o propias.

5. Resolverán a su costa el acceso, aparcamiento y, en su caso, los vertidos residuales.

6. La superficie destinada a estos usos no superará 2500 m^2, y si es mayor tendrá la consideración de uso incompatible, que precisará para su implantación de un ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN.

Capítulo V

USOS DE EQUIPAMIENTO, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS

Artículo 362. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN

1. Se consideran como USOS DE EQUIPAMIENTO, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS el conjunto de actividades de carácter colectivo complementarias del USO RESIDENCIAL. En este Capítulo se tratarán solo tales usos situados en el SUELO NO URBANIZABLE.

2. Se distinguirán los siguientes tipos:

— Dotaciones.

Instalaciones encaminadas a cubrir las necesidades de la población, tanto de ocio, como culturales, asistenciales, sanitarias, religiosas, etc.

— Infraestructuras.

Instalaciones relacionadas con el transporte, comunicaciones y abastecimientos básicos del sistema de asentamiento de población. Se tratan en un capítulo aparte como categoría del suelo no urbanizable.

— Comercio.

Edificios destinados a la compra o venta de productos, prestación de servicios al público, tales como tiendas, peluquerías, lavanderías, etc.

— Relación.

Instalaciones o edificios destinadas al público para el desarrollo de la vida social, como bares, restaurantes, salas de baile, etc.

— Hotelero.

Son todas las modalidades de instalaciones hoteleras establecidas en la LEY 7/2001 PA, y que proporcionan un servicio al público cuyo fin es el alojamiento eventual o temporal, de carácter turístico.

— Campamento turismo.

Instalaciones controladas de acampada, para la instalación temporal de tiendas y caravanas de uso estacional.

Artículo 363. CONDICIONES GENERALES

1. Solo podrán considerarse como usos autorizables en el SUELO NO URBANIZABLE, salvo indicación expresa en sentido contrario, aquellos USOS DE EQUIPAMIENTO, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS vinculados al medio rural, bien por estar al servicio directo de los habitantes de la zona en que se pretenda implantar, bien porque necesiten un emplazamiento distinto del urbano o que responda a necesidades turísticas específicas.

2. Se admitirá la existencia de ciertos USOS DE EQUIPAMIENTO, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS de carácter municipal en los NÚCLEOS RURALES situados en la proximidad de los núcleos urbanos, siempre que se demuestre de forma fehaciente la idoneidad del emplazamiento y la imposibilidad de otra situación alternativa en SUELO URBANO o SUELO URBANIZABLE y siempre que tenga la conformidad del Ayuntamiento.

3. Las actividades, además de lo establecido en estas NORMAS URBANÍSTICAS, deberán cumplir la legislación correspondiente de la materia.

4. Ningún uso existente de los aquí incluidos que tenga carácter colectivo o público podrá perder dicho carácter aunque cambie a otra actividad autorizada.

5. La ocupación de los terrenos en ningún caso superará el 40%.

Sección I

USO DE DOTACIONES

Artículo 364. MODALIDADES DE DOTACIONES

Se distinguen las siguientes modalidades:

— Dotaciones en el ámbito local. Instalaciones deportivas, escolares, sanitarias, asistenciales, religiosas y otras análogas al servicio directo de la población de la zona de que se trate.

— Dotaciones municipales o supramunicipales. Con análogo uso, pero con un ámbito de servicio superior al de la población del área inmediata.

— Dotaciones de ocio. Las de esparcimiento al aire libre sin edificación significativa, sobre grandes espacios abiertos, tales como parques rurales, reservas de caza, etc.

Artículo 365. DOTACIONES EN EL ÁMBITO LOCAL

1. Los nuevos equipamientos locales deberán situarse en los NÚCLEOS RURALES. Su superficie no será mayor de 500 m^2.

2. Las edificaciones se adaptarán a las características de su función específica y a las características de las circundantes.

Artículo 366. DOTACIONES MUNICIPALES O SUPRAMUNICIPALES

1. Todas las dotaciones municipales o supramunicipales se considerancomo un uso incompatible en el medio rural, siendo exigible para su implantación, la aprobación de un ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN.

Artículo 367. DOTACIONES DE OCIO

1. Su implantación como actividad colectiva con carácter de explotación comercial, será considerada como un uso autorizable solamente cuando la superficie construida no supera los 200 m^2.

2. Si supera los 200 m^2 construidos de edificación, además del cumplimiento de la legislación específica que le corresponda, para su autorización deberá de aprobarse un ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN.

3. La ocupación del terreno por edificaciones en ningún caso superará el 5,0%.

Sección II

USO DE EQUIPAMIENTOS ESPECIALES

Artículo 368. EQUIPAMIENTOS ESPECIALES

1. Se distinguen los siguientes equipamientos especiales:

— Cuarteles y cárceles.

— Mataderos.

— Cementerios.

— Vertederos.

2. En el Concejo los servicios que prestan los equipamientos anteriores están convenientemente resueltos, bien sea con una mancomunación de servicios, bien de forma individual.

3. En el caso de que sean necesarias nuevas instalaciones de este tipo, su implantación se adecuará a la legislación especifica de aplicación y se hará una vez aprobado un ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN.

Artículo 369. CEMENTERIOS

1. Este tipo de instalaciones es de carácter local (parroquial) y no se prevé cambio del régimen de utilización. Los cementerios parroquiales, por su pequeña escala, no plantean especiales problemas y es suficiente mantener las edificaciones anejas a distancias análogas a las actuales, en caso de ampliación.

2. Podrán mantenerse los cementerios existentes, posibilitando su ampliación acorde con las previsiones de la parroquia o del Concejo, conforme a lo dispuesto en este artículo.

3. En los NÚCLEOS RURALES 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 40,0 m, salvo informe favorable de la CONSEJERÍA COMPETENTE EN LA MATERIA.

4. No se contempla la implantación de nuevos cementerios. No obstante, de producirse, deberá sujetarse a la legislación específica de la materia, reglamentación de policía sanitaria y mortuoria y RAMINP. En cualquier caso, la distancia de nuevas edificaciones a la nueva instalación serían las señaladas en esos textos.

Artículo 370. TIPOS DE VERTEDEROS

1. Se consideran dos tipos de vertederos, los de basuras domésticas y los de escombros.

2. Todos los vertederos, sean del tipo que sean, cumplirán lo relativo a emplazamiento y características establecido en la LEY 42/1975, SOBRE RECOGIDA DE LOS DESECHOS Y RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS, y en el RAMINP.

Artículo 371. VERTEDEROS DE BASURAS URBANOS

1. Se consideran vertederos de basuras domésticas los depósitos de residuos sólidos producidos en las actividades cotidianas por la población residente. En Piloña, la recogida de basuras domésticas está centralizada y bajo control municipal, ya que el municipio está integrado en COGERSA y cuenta con una estación de recogida y pretratamiento.

2. No obstante lo anterior, se intentará resolver el problema de los pequeños vertederos de basuras piratas o espontáneos ofreciendo alternativas controladas para el tipo de desechos que se suelen verter en ellos (muebles o enseres domésticos de desecho, en tamaños medios o grandes) y asimismo, para el abandono de vehículos.

Artículo 372. VERTEDEROS DE ESCOMBROS

1. Se consideran vertederos de escombros aquéllos en que se depositan residuos no putrescibles, pero que puedan agredir química o mineralmente las aguas superficiales o subterráneas, y, por tanto, también los riegos, cultivos o plantaciones.

2. Este tipo de vertederos puede ser señalado por el Ayuntamiento o solicitado por los particulares, sea para materiales de derribo o desechos industriales minerales y estables.

3. La selección de lugares idóneos para la implantación de vertederos pequeños o medios tendrá en cuenta evitar molestias a los restantes usos y la posible contaminación de los acuíferos subterráneos. Deberán escogerse áreas de suelos impermeables y centralizar y depurar, en general mediante fosas sépticas, los efluentes producidos a través de los residuos por las aguas de lluvia. Se deberán cubrir los residuos con tierras, periódicamente y por capas sucesivas, hasta agotar la capacidad del vertedero y agotada ésta, se recubrirá y clausurará restableciendo la vegetación o arbolado.

4. Este uso se considerará uso autorizable o uso incompatible según su envergadura y la naturaleza de los materiales a depositar. En todo caso, se justificarán previamente las medidas a adoptar y se constituirán las garantías necesarias para asegurar su cumplimiento.

Sección III

USOS DE COMERCIO

Artículo 373. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

1. Son las instalaciones destinadas a suministrar mercancías al público mediante ventas al pormenor, ventas de comidas y bebidas para el consumo en el local o a prestar servicios a los particulares.

2. Se distinguirán los siguientes niveles:

— COMERCIO LOCAL.

Destinado al uso y servicio de la población residente rural, cuya superficie de almacén y venta será proporcionada al ámbito servido y no mayor de 150 m^2.

— COMERCIO MUNICIPAL O SUPRAMUNICIPAL.

Destinado al servicio de un ámbito mayor de población, o supere la superficie máxima del comercial local, y sea inferior a 500 m^2.

Artículo 374. COMERCIO LOCAL

1. Se considera como un uso autorizable y se regirá por las mismas condiciones ya señaladas para los talleres artesanales.

2. Las edificaciones se adaptarán a las características generales fijadas para la vivienda.

Artículo 375. COMERCIO MUNICIPAL Y SUPRAMUNICIPAL

1. El comercio municipal o supramunicipal se considerará uso autorizable —fundamentalmente en la modalidad de almacenaje sin venta al público— demostrando previamente las razones que justifiquen su ubicación fuera del SUELO URBANO o del SUELO URBANIZABLE.

2. Solo serán admisibles en SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS. Si superan los 500 m^2, se consideran uso incompatible y deberá aprobarse antes de su autorización un ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN.

3. Pese a tratarse de actividades inocuas, deberán distanciarse de otras edificaciones, incluso de uso propio, al menos 100 m. Deberá resolver al interior de la parcela el aparcamiento y la carga y descarga. La ocupación de parcela no será mayor del 30%.

4. La edificación se retirará, como mínimo, una distancia de 6,00 m de todos los linderos, incluido el que le separa de vía pública.

5. La tipología de edificación de este uso podrá ser la de nave, respetando las Condiciones Generales de la Edificación y asimilándose a los modelos tradicionales.

Artículo 376. CONDICIONES GENERALES

1. Dimensiones. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, ésta se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y el público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales.

Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, áreas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringida. En ningún caso la superficie de venta será menor de 6,00 m^2 y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trata de una vivienda unifamiliar.

2. Aseos. Los locales destinados a comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m^2 de superficie de venta, un retrete y un lavabo; por cada 200 m^2 adicionales o fracción superior a 100 se aumentará un retrete y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. Las superficies mínimas para cada unidad de aseo (inodoro +lavabo) serán de 1,70 m^2 para aseo conjunto y de 2,50 m^2 para cabinas separadas.

3. Aparcamiento. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 de superficie comercial. Se exceptúan aquellas parcelas cuyas condiciones de forma, o por las especiales características de su subsuelo, hagan manifiestamente inviable la delación de aparcamiento.

4. Si el local comercial se implanta en un edificio con use característico residencial, deberá contar con acceso independiente desde la vía pública, a desde un zaguán situado en planta baja.

5. Los pasajes comerciales tendrán un ancho libre mínimo de 5,00 m, con una altura libre mínima de 3,50 m.

Sección IV

USOS DE RELACIÓN

Artículo 377. CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES

1. Son las instalaciones o edificios destinadas cuyo fin es proporcionar al público el desarrollo de la vida social, como bares, restaurantes, salas de baile o discotecas, etc. Se distinguirán los siguientes tipos:

— USOS DE RELACIÓN LOCAL. Los destinados al servicio de la población residente rural, cuya superficie total no supere los 150 m^2 Se podrán establecer como instalaciones anejas a la vivienda si su superficie no supera 100 m^2. En otro caso, cumplirán las Condiciones Generales de la Edificación del suelo en que se encuentren.

— USOS DE RELACIÓN MUNICIPAL O SUPRAMUNICIPAL. Los destinados al servicio de un ámbito mayor de población, o cuando superen la superficie máxima establecida para los usos de relación local.

2. Deberán cumplir la normativa que les sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.

3. Los bares y restaurantes de carretera deberán conceptuarse según lo dispuesto en este artículo y no según las disposiciones de las actividades al servicio de las carreteras o de las infraestructuras, salvo que tengan expresamente y legalmente atribuida tal condición.

Artículo 378. USOS DE RELACIÓN MUNICIPAL Y SUPRAMUNICIPAL

1. Solo serán admisibles nuevas instalaciones en SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS, hasta una superficie máxima de 500 m^2. Si superan los 500 m^2, salvo que se tratará de reforma de instalaciones ya existentes o de la adecuación de un conjunto de edificaciones en desuso, se considerarán como uso incompatible y antes de su autorización deberá aprobarse un ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN. En todo caso, conforme a los usos del Suelo No Urbanizable de Interés, las edificaciones de nueva planta deberán considerarse como uso incompatible.

2. Pese a tratarse de actividades inocuas, deberán distanciarse de otras edificaciones, incluso de uso propio, al menos 100 m. La ocupación de parcela no será mayor del 30% y deberán resolver en su interior el área de aparcamiento.

3. La edificación en todas sus partes guardará como mínimo una distancia de 6,00 m a todos los linderos, incluido el que la separa de la vía pública.

4. La tipología de edificación de este uso podrá ser la de nave, respetando las Condiciones Generales de la Edificación y asimilándose a los modelos tradicionales.

Sección V

USOS HOTELEROS

Artículo 379. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

1. Los establecimientos a que se refiere esta sección se ajustarán a lo dispuesto en la LEY DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS 7/2001, DE 22 DE JUNIO, DE TURISMO, y en el DECRETO 78/2004, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS, y les serán aplicables cualquiera otra que reglamentariamente se determine.

2. De acuerdo a lo establecido en la citada LEY 7/2001, se distinguen las siguientes modalidades:

Tabla 20. MODALIDADES DE ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS

A. Hotelera	A1. Grupo primero	Establecimientos que ofreciendo alojamiento, con o sin servicios complementarios, ocupan la totalidad de un edificio o edificios o parte independizada de los mismos, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo con entradas, escaleras y ascensores de uso exclusivo y que reúnen los requisitos mínimos establecidos reglamentariamente.
		Hoteles-apartamento. Los establecimientos en los que concurren los servicios comunes propios de los hoteles con las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos dentro de la unidad de alojamiento y cumplen con las exigencias requeridas reglamentariamente.
	A2. Grupo segundo	Pensiones. Establecimientos que ofrecen alojamiento, con o sin otros servicios de carácter complementario, y que por su dimensión, estructura, infraestructura, servicios y otras características no puedan ser clasificados en el grupo primero y cumplen las exigencias requeridas reglamentariamente
B. Apartamento turístico		Son los 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, cumpliendo las exigencias establecidas reglamentariamente. Los apartamentos turísticos tipológicamente son poco adecuados en el medio rural y solo serán autorizables en suelo urbanos o SUELO URBANIZABLE
C. Alojamiento de turismo rural	Hoteles rurales	Son aquellos que están ubicados en inmuebles de singular valor arquitectónico o que respondan a la arquitectura tradicional asturiana de la zona. En ningún caso, los hoteles rurales podrán superar las treinta y seis plazas.
	Casas de aldea	Son las viviendas autónomas e independientes, cuyas características sean las propias de la arquitectura tradicional asturiana de la zona, en las que se proporcione, mediante precio, el servicio de alojamiento y, eventualmente, otros servicios complementarios
	Apartamentos rurales	Son edificios o construcciones que respondan a la arquitectura tradicional asturiana de la zona.
D. Albergue turístico		Son los establecimientos que ofrecen al público en general, de modo habitual y profesional y mediante precio, el servicio de alojamiento por plaza en habitaciones de capacidad múltiple junto con la práctica de alguna actividad relacionada con el entorno.
E. Vivienda vacacional		Son aquellas en las que se presta únicamente el servicio de alojamiento mediante precio, de forma habitual y profesional
F. Campamentos de turismo		Se entiende por campamento de turismo 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.
G. Núcleos, ciudades, clubes o villas vacacionales		Son complejos de oferta turística que responden a un proyecto unitario de villas vacacionales planificación, gestión y explotación empresarial. En el Concejo no hay aún ninguna.

3. Todas las instalaciones hoteleras deberán cumplir las condiciones que para cada modalidad se establecen en la legislación sectorial que les sea de aplicación, en especial, en los ya mencionados LEY 7/2004 y DECRETO 78/2004.

En especial, deberán acreditar el cumplimiento de los requisitos técnicos específicos que les sean de aplicación en relación a las instalaciones de que deban disponer (calefacción, teléfono ascensores y montacargas, etc...), al tipo y superficie de las habitaciones, al número, porcentaje y superficie de los baños, a los servicios comunes, tales como salones, comedores y bares cocina, depósito de equipajes, etc.. Será especialmente relevante el cumplimiento de las dotación mínima de aparcamiento.

Artículo 380. CONDICIONES GENERALES DE LAS INSTALACIONES HOTELERAS

1. Las instalaciones hoteleras de nueva planta se considerarán como uso autorizable exclusivamente en los NÚCLEOS RURALES, no estando permitidas en el resto del SUELO NO URBANIZABLE.

2. Atendiendo a la capacidad de alojamiento se distinguen los siguientes niveles:

— INSTALACIÓN HOTELERA DE NIVEL 1. Establecimientos y apartamentos de capacidad equivalente hasta 60 camas, que en ningún caso superen las treinta habitaciones. En este Nivel 1 podrá implantarse también cualquier actividad al servicio de las obras públicas, con los requisitos fijados.

— INSTALACIÓN HOTELERO DE NIVEL 2. Establecimientos hoteleros o apartamentos de mayor capacidad de alojamiento, o con exigencias de instalaciones de gran superficie. Se consideran como un uso incompatible en el SUELO NO URBANIZABLE, pudiendo aplicarse la excepcionalidad del comercio municipal o supramunicipal, con las exigencias que han sido fijadas para el mismo. Se tramitará mediante un ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN.

3. Se considerará como uso autorizable la implantación de instalaciones hoteleras en SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS cuando se realice en edificaciones existentes, siempre que no sea necesario incrementar el volumen de la edificación en más de un 15%. Como caso excepcional, se permitirá la reforma y reutilización de edificaciones situadas en cualquier categoría de suelo no urbanizable para transformarlas en instalaciones hoteleras, condicionando esta posibilidad al régimen de usos propio de la categoría en la que se ubiquen las edificaciones.

Artículo 381. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE LAS INSTALACIONES HOTELERAS

1. Las Condiciones de la Edificación serán las de NÚCLEO RURAL, tanto para obra nueva como para rehabilitación de edificaciones existentes.

2. Además del procedimiento señalado para los usos autorizables en el artículo 132 del TR 2004 PA, la petición de autorización previa para USO HOTELERO habrá de acompañarse de la siguiente documentación:

— Proyecto arquitectónico, en el que se garantice, además del cumplimiento de las Condiciones de Edificación correspondientes, la plena imbricación estética en el conjunto edificado tradicional.

— Estudio de impacto ambiental y estructural, con especial atención a la capacidad de acogida y a la interferencia en las condiciones de vida del lugar.

— Proyecto de obras de infraestructura (de transporte, agua y saneamiento fundamentalmente).

— Programación, plan de viabilidad y gestión y orientación de la oferta en relación con la oferta turística municipal.

3. La parcela mínima en los NÚCLEOS RURALES será de 2.000 m^2 y la relación del número de camas permitidas con respecto al tamaño de la parcela es de una cama por 150 m^2. Habrá de resolverse en el interior de la parcela la dotación de aparcamiento, que es de una plaza por habitación. La vinculación habrá de ser en una única parcela o en parcelas colindantes.

Se admite que la dotación de aparcamiento puedan cubrirse en otras parcelas distintas de donde se sitúe la instalación principal, debiendo de quedar registralmente vinculada a este fin.

4. El INSTALACIÓN HOTELERA DE NIVEL 1 podrá implantarse como edificación aislada, con una altura máxima de dos plantas y 7,00 m. Podrá ocuparse el espacio bajo cubierta con las condiciones que se establecen para la vivienda en el NÚCLEOS RURALES.

Artículo 382. CONDICIONES GENERALES DE CASAS DE ALDEA

1. De acuerdo con lo expresado en el DECRETO 26/91, DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, que crea esta modalidad de alojamiento turística, se entiende la vivienda situada únicamente en el interior de los NÚCLEOS RURALES con un máximo de 15 plazas y 7 habitaciones y que se ofrece al público un mínimo de 6 meses al año (siendo obligatorios los tres de verano).

2. La habilitación de viviendas para destinarlas a casa de aldea se atendrá a las condiciones que se determinan para los usos residenciales dentro de los NÚCLEOS RURALES.

Subsección A

CAMPAMENTOS DE TURISMO

Artículo 383. CONDICIONES GENERALES

1. Se entiende por campamento de turismo o camping, de conformidad con lo señalado en el artículo 43 de la LEY 7/2001 PA, 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.

Cumplirán lo establecido en el DECRETO 39/91, DE 4 DE ABRIL, POR EL QUE SE APRUEBA LA ORDENANZA DE LOS CAMPAMENTOS DE TURISMO RADICADOS EN EL PRINCIPADO DE ASTURIAS (y sus modificaciones, DECRETO 85/1995 y DECRETO 143/2002), y restante normativa específica.

2. Con independencia de lo que se establezca en dicha legislación sectorial, los campamentos de turismo que deban situarse en el Concejo de Piloña cumplirán, además, lo dispuesto en estas NORMAS URBANÍSTICAS.

3. Los campamentos de turismo solo se consideran como uso autorizable en SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS y siempre que se trámite con el contenido de un ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN y que previamente el emplazamiento haya obtenido la conformidad del Ayuntamiento y de la CUOTA. Esta conformidad podrá denegarse si el emplazamiento propuesto no se considera adecuado por su situación, condiciones de acceso y urbanización, o cualquier otra circunstancia que pudiera apreciarse. Entre la documentación exigible para su autorización deberá presentarse anteproyecto de campamento de turismo, en el que se recojan todos los datos técnicos y de diseño exigidos en los artículos siguientes.

4. Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a este uso adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá inscribirse como anotación marginal en el REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

5. La autorización de un campamento de turismo llevará implícita la de las edificaciones y servicios que estuvieran incluídos en el Proyecto. No se permitirán más instalaciones fijas que las exigidas para cumplir la normativa sectorial de aplicación.

6. La utilización preferente será de tiendas de campaña, limitándose el uso de caravanas a un máximo del 20% de la capacidad total del campamento y prohibiéndose los pabellones o bungalows.

Artículo 384. CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO

1. En el Concejo no existe en la actualidad ningún campamentos de turismo ni se considera necesario hacer reserva para su emplazamiento.

2. Los terrenos adscritos a un campamento de turismo serán una finca única, con una superficie comprendida entre 2.000 m^2 y 20.000 m^2. Los nuevos emplazamientos deberán situarse a un mínimo de 500 m de otro campamento de turismo, si existieran.

Artículo 385. CONDICIONES DE ACCESO Y APARCAMIENTO

1. Se recomienda la utilización de terrenos de dimensiones regulares y relación frente fondo de 1 a 2, para mejor aprovechamiento de la superficie de acampada.

2. Los campamentos de turismo contarán con rodado asfaltado que permita la circulación en doble dirección, con un ancho al menos de 4,50 m.

3. Será exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados de capacidad.

4. El viario interior tendrá una anchura suficiente para circular adecuadamente los vehículos con sus remolques.

El firme será duro y estará dotado del correspondiente drenaje. La existencia del viario o infraestructura que exijan estas instalaciones en ningún caso podrá generar derechos de reclasificación del suelo.

5. Las plazas de acampada mantendrán un retranqueo mínimo a los linderos de la finca de 3,00 m, mientras que las edificaciones se retranquearán a 5,00 m como mínimo, definiéndose así un perímetro de protección, que deberá plantarse con árboles o arbustos y será objeto de especial atención en cuanto a sus condiciones estéticas, lo mismo que la delimitación interna del campamento.

6. El perímetro del campamento deberá estar totalmente cerrado ajustándose los cierres a lo dispuesto en esta normativa. Se deberán destinar 60 m^2 brutos por plaza de acampada 7. El área de acampada no podrá superar el 70% de la superficie total del campamento. Del 30% restante, la dos terceras partes se destinarán a espacios libres y áreas deportivas y el resto para servicios de uso común y viales.

El perímetro de protección y el espacio afecto a los retranqueos señalados no se consideran partes integrantes de la superficie del campamento a los efectos señalados en este epígrafe.

Artículo 386. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES Y SERVICIOS

1. Los campamentos de turismo dispondrán de las instalaciones establecidas en el DECRETO 39/91, del Principado de Asturias.

2. Ninguna edificación podrá tener más de dos plantas, con una altura máxima respecto a la rasante del terreno de 7,00 m.

3. La superficie máxima a ocupar por el conjunto de edificaciones será del 10% de la superficie total de la parcela. Dentro de ésta no se computará la correspondiente a las edificaciones de servicios e instalaciones higiénicas.

4. El vertido de aguas residuales se efectuará a la red de alcantarillado municipal, debiendo contar en otro caso con un sistema de depuración que garantice la calidad de las aguas.

Artículo 387. CAMPAMENTOS DE TURISMO PARA CARAVANAS

1. Este artículo se refiere expresamente a los campamentos de esta especialidad o a las partes de los campamentos mixtos de caravanas y acampada que se destinen al estacionamiento de caravanas.

2. No se autorizarán este tipo de instalaciones con carácter privado, sino siempre de utilización pública. El carácter de este tipo de campamentos será expresamente de temporada y fuera de los meses comprendidos entre mayo y septiembre, las caravanas deberán retirarse de los lugares de utilización para acampada y almacenarse, en su caso, agrupadas y de modo que se imposibilite su utilización.

3. El estacionamiento continuo de caravanas deberá someterse a las normas fijadas para depósito al aire libre o a las relativas a comercio municipal o supramunicipal, si se hace en local cerrado. En ninguno de los dos casos se autorizará la estancia en las caravanas.

Subsección B

OTRAS MODALIDADES DE ACAMPADA

Artículo 388. ACAMPADA LIBRE

1. Se incluyen bajo esta denominación las acampadas itinerantes y de alta montaña, tal como se definen en los artículos 55 y 56 del DECRETO 39/91 del Principado de Asturias.

2. Los acampados serán responsables del deterioro y de los residuos abandonados que produzcan, estando expuestos por ello a la sanción que por parte del Ayuntamiento proceda. Los acampados serán responsables de evacuar los residuos derivados de su actividad hasta los recipientes expresamente dispuestos a tal fin, una vez concluida su estancia.

3. Cuando la acampada se efectúe en terreno incluido en Monte de Utilidad Pública deberá tramitarse solicitud previa conforme a lo establecido en RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO RURAL Y PESCA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS de 25 de marzo de 1986 (BOLETIN OFICIAL del Principado de Asturias, de 12-IV-1986).

Sección VI

ACTIVIDADES FORMATIVAS Y DE OCIO EN LA NATURALEZA

Artículo 389. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

1. Son las actividades e instalaciones orientadas al disfrute de los recursos naturales o culturales del Concejo. Muchas de estas actividades están reguladas en el DECRETO 92/2002, DE 11 DE JULIO, DE TURISMO ACTIVO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS.

2. Se incluyen aquí los siguientes usos:

— Deportivo, que comprende senderismo, marcha, rutas a caballo, escalada, descenso de barrancos, espeología, esquí de fondo, ciclismo, vuelo sin motor o en globo, vela ligera o piraguismo, siempre que se hagan en grupo organizado comercialmente. Se excluyen aquellas actividades que utilicen vehículos a motor.

— Educativo y científico, que incluye actividades formativas o de carácter científico relacionadas con la divulgación e investigación de los valores naturales y culturales de Piloña. Se incluyen aquí los hospedajes destinados a campamentos y colonias escolares, considerados como instalaciones que de manera ocasional sirven para el alojamiento de grupos con una finalidad directa o indirectamente académica.

— Actividades venatorias y pescatorias.

3. Las actividades venatorias y pescatorias se regularán según la legislación específica vigente.

Artículo 390. CONDICIONES GENERALES

1. Con carácter general tendrán la consideración de usos permitidos, salvo que se fijen condiciones más restrictivas en cada categoría de suelo no urbanizable.

2. La petición de autorización previa para la comercialización del uso deportivo en SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN irá acompañada de proyecto de gestión, planos de los recorridos y señalización integrada en el paisaje prevista, estudio de capacidad de acogida tomando como límite máximo la interferencia con los usos tradicionales del territorio y con las condiciones de protección para cada categoría de suelo no urbanizable que oportunamente se establecen, solicitud razonada de utilización de espacios, construcciones y cualquier otro elemento interno a los Montes de Utilidad Pública, sistemas de eliminación de impactos previsibles y cuantos otros datos que se estimen positivos para el desarrollo sostenible de la actividad. A estos efectos se prohíbe la utilización de vehículo de motor fuera de la red de carreteras.

3. La solicitud de autorización previa para la realización de actividades que necesiten instalaciones con carácter provisional (de acuerdo al artículo 106 del TR 2004 PA). irá acompañada de una MEMORIA en la que conste el objeto de la actividad, el número de participantes, la duración prevista, la localización y las tareas a realizar, así como una estimación de los impactos y residuos que van a generarse y de los sistemas de eliminación de los mismos. La concesión de la licencia lo será para un período máximo de un mes.

4. Los promotores de las actividades señaladas en el artículo anterior serán responsables del deterioro y de los residuos abandonados que se produzcan, estando expuestos por ello a la sanción que por parte del Ayuntamiento proceda. Los promotores serán responsables de evacuar inmediatamente los residuos derivados de su actividad hasta los recipientes expresamente dispuestos a tal fin.

5. Cuando la actividad se efectúe en terreno incluido en Monte de Utilidad Pública deberá tramitarse solicitud previa conforme a lo establecido en RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA Y PESCA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS DE 25 DE MARZO DE 1986.

Capítulo VI

USO DE VIVIENDA FAMILIAR

Artículo 391. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN

1. Se considera como vivienda familiar el conjunto de espacios, locales o dependencias destinados al alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas a la misma.

2. Se distinguirán los siguientes tipos de vivienda familiar:

— VIVIENDA AGRARIA.

La que junto con sus edificaciones complementarias y auxiliares guarda alguna vinculación con una explotación agrícola-ganadera, ocupada por personas vinculadas a la explotación sobre el que se levante la construcción y de las fincas próximas pertenecientes a la misma propiedad o explotación.

— QUINTANA TRADICIONAL.

El conjunto formado por una vivienda agraria, las edificaciones complementarias y auxiliares, la corrada (espacio abierto en torno al cual se suelen disponer las edificaciones) y las parcelas anejas de la misma propiedad.

— VIVIENDA NO AGRARIA.

Aquélla que, sin estar vinculada a una explotación agraria o ganadera, se adapta a la tipología propia del modelo constructivo del área donde se ubique, o el que sea admisible según estas NORMAS URBANÍSTICAS, no incidiendo en las circunstancias a que hace referencia el artículo 109 del TR 2004 PA.

3. En las viviendas realizadas con anterioridad a la entrada en vigor de este PGOP no adaptadas a las mencionadas características y que no contasen con licencia, sólo actuará la prescripción en los supuestos que señala la LEY DE DISCIPLINA URBANÍSTICA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS. Para su legalización se exigirá la reforma del inmueble de modo que cumpla las condiciones establecidas en estas NORMAS URBANÍSTICAS.

Artículo 392. USOS VINCULADOS A LA VIVIENDA

1. Se consideran incluidos en el USO DE VIVIENDA los usos de almacenaje de enseres domésticos y la guarda de vehículos, pudiendo disponerse en la edificación principal o en edificaciones anejas o auxiliares, pero situados en la misma parcela. Si por razones de cabida o acceso fuera preciso alojarlas en parcela aparte, ésta deberá ser vinculada de modo indivisible, anotándose dicha condición en el REGISTRO DE LA PROPIEDAD. Las parcelas vinculadas a estos fines no podrán estar separadas entre sí más de 100 m, ni situarse fuera del perímetro del NÚCLEO RURAL definido cartográficamente.

2. Los usos compatibles con el uso de vivienda deberán cumplir con sus propias especificaciones, y, el conjunto, no superará la ocupación del terreno que en cada caso se establezca. Los diferentes usos deberán cumplir sus propias especificaciones.

3. La ocupación máxima de la parcela se fija en un 50%, incluyendo la edificación principal y las auxiliares.

Artículo 393. CONDICIONES GENERALES DE LA VIVIENDA Y ADAPTACIÓN AL USO DE VIVIENDA

1. Toda vivienda cumplirá las condiciones de diseño establecidas en el DECRETO 39/98 PA, además, de las recogidas en este PGOP.

2. Cumplirá las condiciones de parcela edificable y de distancias a otras edificaciones o usos que se fijan para cada categoría de suelo no urbanizable. Las condiciones de separación de otros usos en relación con la vivienda —industria, cementerios, etc.— serán exigibles para la implantación de nueva vivienda.

3. Será condición imprescindible para la construcción de nuevas viviendas que el terreno disponga de abastecimiento de agua y de energía eléctrica, que se resuelva satisfactoriamente la eliminación de los vertidos y contar con acceso rodado en las condiciones fijadas al tratar de las vías públicas (Título III de estas Normas Urbanísticas). Cuando se precise la instalación de fosa séptica, se representará su situación en el plano de parcela.

4. El cambio de uso de edificaciones que actualmente no estén destinadas a vivienda tendrá el carácter de uso autorizable, cuando el volumen de la edificación sea tal que permita alcanzar el nivel mínimo de vivienda sin necesidad de realizar ampliaciones de volumen superiores al 15%. En los NÚCLEOS RURALES la ampliación no tiene mas limitación que la que corresponde a obra nueva.

5. En cualquier caso el cambio de uso de edificaciones que actualmente no estén destinadas a vivienda sólo será uso autorizable, en aquellas categorías de suelo en los que la vivienda de nueva planta tenga esta consideración y con las condiciones impuestas para la misma.

Artículo 394. VIVIENDAS VINCULADAS A EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA

1. La VIVIENDA AGRARIA y la QUINTANA TRADICIONAL tienen en común la vinculación entre el USO RESIDENCIAL y la explotación agropecuaria y, por tanto, la convivencia de vivienda e instalaciones destinadas a la agricultura y la ganadería. Dado que estas NORMAS URBANÍSTICAS no permiten la edificación de viviendas no agrarias fuera de los NÚCLEOS RURALES, y que en modo alguno se quiere coartar su actividad —presente o futura— se establece para éstas un régimen particular que permitirá el mantenimiento del uso agrario sin más limitaciones que las derivadas de su propio carácter agrario.

2. Podrán agruparse en una misma parcela varias edificaciones —e incluso viviendas siempre que no superen una ocupación del 30% de los terrenos— sin que se determine ninguna condición especial de distancia entre ellas, pudiendo adosarse sin más limitación que responder al tipo tradicional de este tipo de adosamientos.

No se establece condición de parcela mínima para las explotaciones ya existentes, pero si se trata de una nueva explotación deberá contar con un mínimo de 5.000 m^2 ligados a la explotación.

3. La excepcionalidad de este tratamiento conllevará la comprobación detallada e individualizada de la necesidad de las nuevas edificaciones y de la imposibilidad de realizarlas en otro tipo de suelo en el que las mismas estén permitidas. Se deberá solicitar el concurso del órgano competente en materia agraria de la Administración del Principado y cuánta documentación se estime oportuna a fin de determinar estos extremos y las nuevas edificaciones deberán quedar registralmente vinculadas a la explotación agraria, prohibiéndose cualquier transmisión o división de las mismas que suponga una burla del régimen general de implantación de nuevas viviendas.

Artículo 395. AMPLIACIÓN DE VIVIENDAS EXISTENTES

1. Las viviendas existentes que no cuenten con declaración de fuera de ordenación, estén en la categoría de suelo no urbanizable que estén, o incumplan las distancias y retranqueos que determina la LEY DE CARRETERAS o la LEY 13/86, DE 28 DE NOVIEMBRE, DE ORDENACIÓN Y DEFENSA DE LAS CARRETERAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, podrán ser ampliadas sin más limitaciones que la ocupación de suelo y las condiciones de altura, retiros y luces rectas, aún cuando la parcela edificada sea inferior a la determinada en este PGOP para las nuevas construcciones.

2. Las viviendas situadas en SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN solo podrán ampliarse hasta una superficie máxima de 90 m^2.

3. Los nuevos cuerpos de la edificación y los nuevos cierres con frente a vía pública deberán guardar las distancias y retranqueos señalados en la LEY 13/86 antes citada y en este PGOP para cada categoría de suelo no urbanizable que se trate.

Artículo 396. CONDICIONES GENERALES PARA LAS EDIFICACIONES AUXILIARES

1. Se consideran auxiliares de la vivienda familiar, las construcciones complementarias para la explotación del suelo, así como las cocheras para vehículos.

2. Para que una edificación se considere auxiliar de la vivienda no podrá sobrepasar los 30,0 m^2 de superficie construida.

3. Se podrá autorizar la construcción de cocheras aisladas, con las siguientes condiciones:

— Se emplazarán como máximo a 50,0 m del perímetro exterior del NÚCLEO RURAL.

— Se emplazarán como máximo a 20,0 m de un vial consolidado, y accederán a él mediante vial resuelto con las mismas condiciones que las exigidas para la vivienda.

— La distancia a eje de caminos será de 6,00 m como mínimo.

4. Se consideran uso autorizable las pequeñas construcciones destinadas a guardería de vehículos, con las condiciones que se establecen para las cocheras individuales, y siempre que no superen la superficie de 100 m^2 construidos, y la utilización para un número máximo de seis vehículos por edificio. La petición de licencia irá acompañada de proyecto técnico que incluya justificación de la necesidad del emplazamiento, de su adecuada inserción en el entorno y la resolución de los accesos.

Capítulo VII

USOS EXISTENTES

Artículo 397. CONDICIONES GENERALES

1. No se establece, por el hecho de no ajustarse a las condiciones fijadas para las nuevas instalaciones, la declaración de fuera de ordenación para los usos existentes, pero tampoco ninguna legalización para aquellas que no cumplan las condiciones que se refieren a las secuelas negativas de la actividad y sus posibles medidas correctoras. Las determinaciones para nuevos usos tendentes a reducir los impactos negativos de unas actividades sobre otras serán de aplicación a los usos existentes, salvo la exigencia de distancia, que no puede modificarse sin trasladar la actividad y que sólo sería aplicable en el caso de carencia de licencia y de no prescripción de tal situación.

2. Se establece un plazo de cuatro años para que se apliquen las medidas correctoras a las actividades existentes que no las cumplan, pasado el cual podrían declararse fuera de ordenación. El Ayuntamiento, no obstante, podrá señalar otros plazos en casos individualmente justificados.

3. Las condiciones relativas a la parcela edificable mínima, la ocupación máxima, la vinculación de superficie, si la hubiere, y todas aquellas condiciones que afectan a la intensidad de uso, sólo serán exigibles a los usos existentes en el caso de que se pretenda realizar una ampliación, siendo entonces obligatorio que el conjunto completo de la instalación cumpla las condiciones exigibles a las edificaciones de nueva planta.

Artículo 398. CAMBIOS DE USO

1. Se permitirá cualquier cambio de uso en el SUELO NO URBANIZABLE siempre que el nuevo uso esté considerado como uso permitido o autorizable en la categoría de suelo no urbanizable que se trate.

2. En aquellos casos en que los nuevos usos no se consideren como uso permitido o uso autorizable en la categoría de suelo no urbanizable de que se trate, pero sean admisibles en el SUELO NO URBANIZABLE y se trate de rehabilitar edificaciones en desuso, los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES, a la vista de la propuesta realizada, podrán valorar su conveniencia analizando los siguientes extremos:

— Recuperación del patrimonio edificatorio. Las construcciones a rehabilitar deberán tener un indudable valor arquitectónico o ambiental que haga aconsejable su recuperación.

— Relación entre lo existente y lo nuevo. Deberá de ser mayor de 3.

— Adecuación de la propuesta al entorno.

— No constituir una dispensa de ley. Este aspecto debe ser especialmente considerado en relación con la rehabilitación de pequeñas edificaciones agrarias —cuadras, pajares, almacenes— situadas en SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN por cuanto su generalidad supondría burlar el procedimiento general.

En caso de considerar la propuesta conveniente, la autorización del mismo competerá a la CUOTA. Estos usos se definirán como INCOMPATIBLES y para su tramitación deberá ser redactado Estudio de Implantación o en su caso un Plan Especial.

3. Todo cambio de uso que implique la transformación de cualquier tipo de construcción adscrita a otros usos en vivienda familiar será considerado a todos los efectos como construcción de vivienda familiar de nueva planta.

4. Hay un cambio de uso que podrá ser excepcionalmente considerado, que es la rehabilitación de casonas y palacetes rurales como edificación residencial, en la que se permitirá la existencia de varias viviendas independientes. Este caso deberá ser especialmente analizado por los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES que emitirá un informe previo sobre la conveniencia de dicho cambio de uso.

Cuando, además, se refiera a cambios de uso con viviendas independientes en edificios catalogados (expresamente o que a juicio de los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES tengan este carácter) deberá tener informe favorable previo del CONSEJO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS.

Artículo 399. AMPLIACIÓN DE USOS EXISTENTES

1. En las ampliaciones de usos existentes en el SUELO NO URBANIZABLE —con independencia de que sean uso permitido, uso autorizable o uso incompatible— podrán darse los siguientes supuestos: A. Que el uso sea admisible en esa categoría de suelo no urbanizable. Podrán darse dos casos:

— Que cumpla las condiciones de nueva planta y la ampliación pueda hacerse según lo dispuesto para los usos de nueva planta. Se admitirá la ampliación del uso sin ninguna otra condición.

— Que cumpla las condiciones para nueva planta, pero la ampliación pretendida exceda de lo admisible para el uso de que se trate. En este caso podrá autorizarse una única ampliación que no podrá superar el 50% de la superficie admisible para nueva planta, cumpliendo siempre las condiciones que más adelante se señalarán. Si la actividad que quiere ampliarse ya superase el 50% de la superficie admisible se considera como uso incompatible.

B. Que el uso no sea admisible en esa categoría de suelo no urbanizable. Podrán darse los siguientes casos:

— Que sea un uso prohibido o expresamente declarado fuera de ordenación, en cuyo caso no podrá realizarse ningún tipo OBRAS DE AMPLIACIÓN.

— Que sea un uso incompatible. Nuevamente podrán darse dos supuestos:

— Que el uso respete las condiciones generales establecidas para ese uso de nueva planta, en cuyo caso podrá autorizarse una única ampliación que no podrá superar el 50% de la superficie admisible para nueva planta, cumpliendo siempre las condiciones que más adelante se señalarán.

— Que el uso no respete las condiciones generales de nueva planta. También se pueden dar dos supuestos:

- Que sea por exceder la máxima superficie admisible en ese uso. En tal caso podrá autorizarse una única ampliación que no podrá superar el 50% de la superficie admisible para nueva planta, cumpliendo siempre las condiciones que más adelante se señalarán. Si ya excediera del 50% de la superficie admisible la ampliación se considera como un uso incompatible.
- Que sea por no cumplir el resto de condiciones establecidas (parcela edificable, ocupación de terreno o vinculación de superficie). Sólo podrá ampliarse la instalación si el conjunto ampliado cumple dichas condiciones, que, en general, se producirá por compra de las parcelas colindantes para aumentar la parcela adscrita a dicho uso.

2. Dada la excepcionalidad que supone la aprobación de ampliaciones por encima de los límites fijados para nueva planta, el procedimiento para su autorización extremará el cumplimiento de las siguientes condiciones:

— Ninguna ampliación que exceda de la superficie admisible para nueva planta tendrá la consideración de uso permitido.

— Los propietarios deberán presentar la ampliación pretendida con grado de anteproyecto.

— Los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES elaborarán un informe en el que analizarán la importancia socio-económica de la actividad en el Concejo, el número de puestos de trabajo afectados, la cuantía de la inversión ya realizada y de la prevista, los emplazamientos alternativos y la evaluación de un posible traslado de la actividad, y, sobre todo, la adecuación al ambiente de la actividad y las posibles medidas correctoras que se puedan establecer. Propondrán, tras analizar las anteriores cuestiones y cuantas otras crean de interés, la aprobación o no de la ampliación propuesta.

— El Ayuntamiento informará dicha ampliación, y si fuera favorable, remitirá el expediente a la CUOTA, para que siguiendo el procedimiento establecido para los usos autorizables, se apruebe o no considerando los criterios ya expuestos desde el ámbito supramunicipal, que es propio de la citada CUOTA.

3. En todo caso no será posible autorizar ampliaciones por encima de la superficie máxima edificable para nueva planta para cada tipo de suelo en que se regule dicha condición; siempre que se supere el límite anteriormente citado, será un Uso Incompatible y su trámite será el adecuado para dicho tipo de uso.

Norma III

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Capítulo I

DISPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 400. CONDICIONES GENERALES

La disposición de las edificaciones se regula mediante una serie de condiciones que determinan la forma, altura, separación, y en general, relación con el terreno y con otras propiedades.

Artículo 401. MEDIDA DE LA CONSTRUCCIÓN

1. La superficie de la edificación se obtendrá como suma de las superficies construidas en todas las plantas, no haciéndose distinción alguna entre construcción principal y auxiliares o entre plantas por debajo o por encima de la rasante del terreno. Se incluirán todas las superficies cerradas con muro o acristalamiento, y la mitad de las que, estando cubiertas, no tengan todo el perímetro cerrado. La medición se hará a caras exteriores de muros, a borde de cubierta en las abiertas, y con más de 1,80 m de altura libre en plantas bajo cubierta.

2. La ocupación de terreno se obtendrá como porcentaje entre la superficie construida en planta baja —incluyendo todas las edificaciones de la parcela— respecto de la superficie total de la parcela. Las superficies cubiertas abiertas computarán por la mitad de su superficie.

3. La altura de la edificación se medirá, en cada fachada, entre el terreno y la línea del alero. Con independencia de cual sea la inclinación del terreno, esa distancia no superará, en ningún punto de la fachada, la dimensión máxima fijada en cada caso.

Artículo 402. RETIROS

1. Se entenderá por retiro a la separación entre una edificación o limite de una actividad y cualquier lindero de la finca o terreno que de frente a una vía, o sea, medianera con otra finca. Las edificaciones deberán mantener en cualquier punto de su perímetro (incluidos voladizos, aleros y terrazas) un retiro igual, al menos, al 40% del desnivel existente entre la rasante en el lindero de que se trate y la línea de remate superior de la fachada situada frente a éste, y como mínimo de 3,00 m, sin perjuicio de los adosamientos que se fijarán a continuación.

2. El desnivel y la distancia deberán respetarse en todo el lindero y se medirán en proyección horizontal y perpendicularmente a él. En el lindero que de frente a vía pública no se medirá su posición actual, sino la del retiro obligatorio de los cierres, si fuera diferente.

3. El retiro se podrá suprimir en los linderos con colindantes si existe acuerdo mutuo o si el colindante ya se hubiera adosado. También se podrá suprimir en el frente a vía pública, si se trata de una línea de edificación consolidada en el NÚCLEO RURAL, recogida como tal en este PGOP o reconocida por el Ayuntamiento.

4. Si una edificación tiene cuerpos de diferente altura, cada uno de ellos cumplirá los retiros que le correspondan separadamente.

Artículo 403. CONDICIONES HIGIÉNICAS

1. Las edificaciones en el SUELO NO URBANIZABLE respetarán las condiciones de luces rectas establecidas con carácter general en el Capítulo I, Condiciones Generales del Título II, Normas Generales.

2. Los locales habitables —la consideración de local habitables será la establecida con carácter general en el capítulo mencionado en el apartado anterior— deberán cumplir las condiciones de iluminación y ventilación y el resto de condiciones de diseño allí establecidas.

Artículo 404. CONDICIONES DE ABASTECIMIENTO Y VERTIDOS

1. No se podrá autorizar la construcción de nuevas viviendas, actividades comerciales, turísticas o, cualquier tipo de asentamiento humano en tanto no quede garantizado el suministro de agua necesario para la actividad. Este suministro podrá proceder de la red municipal o de cualquier otra fuente cuando se garantice su potabilidad, en los términos que establece la legislación sanitaria justificándose la procedencia de la captación, análisis del agua, caudal, etc.

2. Todas las edificaciones que por su uso lo requieran deberán contar, si no hubiera red de saneamiento municipal, con un sistema de vertido que suponga un tratamiento de los vertidos suficiente. Las instalaciones de tratamiento de aguas negras deberán adaptarse a la legislación vigente en la materia. En caso de inexistencia de red municipal, y para vertidos individuales o colectivos de muy reducida cuantía se podrán autorizar el uso de fosas sépticas.

3. Los vertidos existentes deberán adaptarse a lo establecido en el apartado anterior, por medio de programas de acción municipal 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 ajustarán a previsiones razonables de los medios económicos necesarios para cumplirlos.

4. No se autorizará el vertido de colectores de saneamiento sin su previo tratamiento por fosa séptica o estación depuradora. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberán contar con métodos propios de depuración con la correspondiente aprobación previa del organismo competente.

Capítulo II

CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 405. COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA

1. Las nuevas construcciones —sean de tipología residencial, de nave, o incluso auxiliares –se ajustarán a las características compositivas y estéticas de sus mismos modelos tradicionales.

2. Toda solicitud de licencia o autorización de edificación justificará documentalmente su buena relación con el modelo mediante la presentación de fotografías de las edificaciones tradicionales más próximas.

3. Quedan expresamente prohibidas las edificaciones que imiten los hórreos y se destinen a cualquier uso distinto del que les es propio.

Artículo 406. FACHADAS

1. Las fachadas de los edificios —sean en tipología residencial o de nave— mantendrán formas de composición y distribución de huecos análogos a las dominantes en los edificios tradicionales de igual tipología de la zona.

2. Las fachadas deberán terminarse con enfoscados pintados, no admitiéndose las fábricas vistas salvo si son de piedra natural. La piedra no podrá utilizarse como revestimiento —salvo chapados formando un zócalo

sin que supere 1,00 m desde el suelo o los antepechos de planta baja— salvo que sea la solución habitual en el entorno edificado, tenga un espesor mayor de 0,10 m y se disponga como fábrica de mampostería. Los colores de la pintura deberán ser lisos y de la gama habitual de la zona.

3. Las medianeras que puedan quedar al descubierto –aunque sea provisionalmente– se revestirán o cubrirán con materiales que armonicen con las fachadas. Aún cuando precisen de tratamientos especiales de protección por estar expuestas, deberán igualmente tratarse en los colores habituales de la zona, no admitiéndose como acabado ni el asfalto, ni revestimientos bituminosos al descubierto, ni acabados metálicos.

4. Se recomienda el uso de soluciones de fachada tradicionales con galería, corredor y zaguán. Se prohíben las terrazas en plantas superiores, de tipología urbana y ajena al clima de la región.

Artículo 407. CUBIERTAS.

1. Las cubiertas de edificaciones no especiales serán inclinadas, de faldones con un ángulo de inclinación entre 15 y 30, con una superficie mínima de 15,0 m^2 (medida en proyección horizontal), y mantendrán la composición de la edificación tradicional en relación a los faldones, aleros, etc..

2. Los materiales de cobertura serán del color rojo tradicional de la zona, pudiendo ser cerámicos, de hormigón o de otros materiales. Se admiten el uso de materiales transparentes o translúcidos en claraboyas o lucernarios en el plano del faldón de cubierta, con la condición de no ser coloreados.

3. Espacio bajo cubierta. Estará definido superiormente por los faldones de cubierta, que arrancarán de la cara superior del último forjado con un vuelo máximo de 0,70 m. Su superficie útil máxima será el 60% de la planta inferior. Estará iluminado por buhardillas o ventanas inclinadas.

La altura máxima de la cumbrera respecto al último forjado —si existe y si no al alero— será 3,50 m. En las fachadas rematadas por hastial el borde superior no se considera como línea de alero y la altura máxima se determinará en las restantes fachadas. No se admitirán soluciones de antepecho en el perímetro de la cubierta que simulen la existencia de una cubierta plana.

4. Se considerarán como buhardillas los castilletes sobre los faldones de cubierta destinados a alojar huecos verticales de iluminación. Las dimensiones exteriores de su fronte no superará 1,20 m de ancho y 1,50 m de alto.

La cumbrera de la buhardilla será horizontal y la separación entre ellas no será inferior de 3,00 m y su frente no se adelantará más de la proyección vertical del plano de fachada.

En el caso de que la cubierta sea un elemento significativo en la composición, una sola de las buhardillas en el centro de las fachadas principales (las largas) podrá tener 2,50 m de ancho, sin que varíe el resto de dimensiones ni la separación con otras.

Artículo 408. ALTURA TOTAL

La altura máxima de la línea de alero respecto de la rasante del terreno será, en tipología residencial, de 7,00 m y en tipología de nave de 4,50 m, con independencia de que se divida interiormente en varias plantas o no.

Artículo 409. TIPOLOGÍAS DE LA EDIFICACIÓN

1. Se establecen dos tipologías básicas para las posibles edificaciones en el medio rural, la residencial y de nave.

2. La tipología residencial se caracteriza por la división en plantas superpuestas o, en caso de ser de una sola planta, tener una altura generalmente inferior a 3,60 m. Está dividida interiormente en locales o piezas independientes y la división se manifiesta en la distribución de huecos en fachada y en la escala relativamente reducida de paños de fachada y faldones de cubierta.

La tipología residencial no necesariamente se refiere o limita a este tipo de uso y deberá utilizarse obligatoriamente en los siguientes usos: dotaciones, comercio y relación de ámbito local, y residencial hotelero en todos los casos. En talleres artesanales esta será también la tipología preferentemente aplicada.

3. La tipología de nave se caracteriza por estar constituida, básicamente, por un local único o dominante, sin compartimentación interior permanente, y con altura equivalente a más de una planta de uso residencial. La distribución de huecos y cubiertas responde a la falta de compartimentación interior, con distribución repetitiva de huecos e iluminación cenital, y cubiertas de faldones simples y extensos. La tipología de nave será la preferentemente utilizada en las actividades agrarias e industriales.

Artículo 410. RELACIÓN ENTRE LAS EDIFICACIONES

1. Por su disposición las edificaciones podrán ser:

— Exentas, las que situadas en una sola propiedad no están en contacto con ninguna de las propiedades adyacentes.

— Adosadas, las que tienen uno de sus muros en contacto con otra edificación de acceso independiente o en distinta parcela, estando exentas en el resto de su perímetro.

— Entre medianeras, las que sólo mantienen fachadas libres a viario y fondo de terreno.

2. El adosamiento (siempre que los usos no sean incompatibles) será libre, y estará sujeto simplemente al libre pacto entre colindantes. Cuando las edificaciones de una parcela estén adosadas a algún lindero, el colindante podrá adosarse sin necesidad de permiso, siempre que la superficie de superposición supere dos terceras partes de la superficie del muro propio y que no cuente con servidumbre de luces, que deberán ser respetadas siempre.

Artículo 411. EDIFICACIÓN TRADICIONAL

A los efectos de establecer la referencia de la edificación tradicional, se considerarán 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 que se alteran las pautas constructivas y los modelos culturales de referencia, por la utilización de tipologías y materiales exógenos inadecuados.

Artículo 412. OBRAS DE REFORMA DE EDIFICIOS EXISTENTES

1. En edificios tradicionales se prohíbe expresamente la reforma o cierre de corredores y galerías con fábricas de ladrillo, carpinterías de aluminio o cualquier otro material ajeno a tales elementos. Se prohíbe también el cierre de soportales, zaguanes y escaleras exteriores, allí donde sean elementos característicos.

2. La ampliación de edificios existentes, cualquiera que sea su uso, además de respetar las condiciones generales ya señaladas, armonizará con el edificio principal que se amplia, y dejará manifiesta que parte es la ampliada.

Si el edificio principal es de tipo tradicional las OBRAS DE REFORMA cumplirán las siguientes condiciones:

— Mantener una referencia intencionada a las líneas generales de composición, aleros, impostas, recercados, ritmos y proporción de huecos, etc.

— Utilizar acabados de fachada —textura, color, carpinterías— acordes con el edificio principal.

— La cubierta —pendientes y material— mantendrá los criterios del edificio principal.

— Los materiales de cierre y seguridad, ventanas, puertas, deberán armonizar con los existentes.

Los elementos característicos de estas tipologías, tales como corredores, galerías, jabalcones, pies derechos de madera, ménsulas, muros cortafuegos, portalones, balaustradas, deberán ser objeto de especial protección en cualquier modalidad de OBRAS DE REFORMA.

Artículo 413. CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS

1. Las construcciones prefabricadas —destinadas a viviendas, edificios auxiliares, casetas de aperos, u otras actividades– cumplirán las condiciones estéticas y constructivas de carácter general establecidas en estas NORMAS URBANÍSTICAS.

2. Las condiciones para su autorización serán las correspondientes a las de uso o actividad que se pretenda realizar y, cumplirán lo dispuesto en el acuerdo de la CUOTA de 13 de abril de 1994 (BOPA de 13 de mayo de 1994). A los efectos de NÚCLEO RURAL con algún grado de protección se entenderá que existe esa protección en un entorno mínimo de 50,0 m de cualquier elemento del patrimonio edificado rural tal y como es considerado en estas NORMAS URBANÍSTICAS, entorno que podrá ser ampliado a juicio de los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES.

Artículo 414. CARTELES, VALLAS Y RÓTULOS PUBLICITARIOS

1. La publicidad y decoración de establecimientos comerciales o industriales situados en el SUELO NO URBANIZABLE deberá ser armoniosa con el medio y con el conjunto del edificio; deberá de limitarse de forma estricta al propio local y nunca podrá hacerse en el edificio completo, si en él se desarrollan otros usos.

2. No se permitirá, en todo el SUELO NO URBANIZABLE, la colocación de carteles, soportes, ni vallas publicitarias y, queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales, bien sean bordes de carreteras, o partes visibles del territorio.

3. La anterior condición implica la declaración de fuera de ordenación de las instalaciones que no se ajusten a ellas, imponiéndose la caducidad de sus autorizaciones periódicas y la obligación de retirarlas o desmontarlas.

Artículo 415. EMPLAZAMIENTOS DE LAS EDIFICACIONES

1. Además de cumplir las Condiciones Generales de la Edificación, se deberá estudiar y justificar en todos los casos el emplazamiento de las edificaciones en relación con el paisaje circundante. Podrá denegarse, pese al cumplimiento de las restantes condiciones, la autorización para construir en lugares singulares —divisorias de aguas o puntos topográficamente realzados como cuetos, promontorios...— si con ello se producen efectos negativos sobre el paisaje general (artículo 109 del TR 2004 PA).

2. Este extremo será de aplicación general, sea cuál sea la clasificación del suelo y su calificación, incluso si es la de NÚCLEO RURAL.

Artículo 416. GENERALIDAD DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS

1. Todos los actos sujetos a licencia son objeto de las presentes Condiciones Estéticas.

2. Las autorizaciones que soliciten los órganos del Estado o entidades de Derecho Público, deberán justificar igualmente el cumplimiento de la normativa general de adaptación al ambiente rural.

Capítulo III

TRATAMIENTO DE LA PARCELA

Artículo 417. MOVIMIENTO DE TIERRAS

1. Los movimientos de tierras serán actos sujetos a licencia municipal. Podrán ser de tres tipos, atendiendo a su objeto:

— Motivados por realización de canteras o minería. Se sujetarán a las condiciones fijadas para este tipo de usos.

— Destinados a modificar la topografía del terreno por razón de su utilización agraria. Podrán autorizarse movimientos de tierras en zonas donde no suponga alteración de los valores que en cada una de ellas se trate de proteger y no se permitirán en zonas en que supongan un impacto indeseable o una perturbación de las condiciones de la vegetación o de la estabilidad del manto de tierras nutrientes para la cobertura vegetal. Si bien esta situación puede darse en cualquier categoría del suelo no urbanizable la norma general en el SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN es la prohibición de los movimientos de tierras, siendo tan solo aceptables cuando su finalidad sea precisamente la mejora de los valores a proteger, con el estudio previo y la excepcionalidad que ello supone.

— Motivados por la realización de construcciones o instalaciones. Respetarán el nivel del terreno en los linderos y no podrán hacerse con inclinación mayor de 30º (57,7%), resolviendo en el propio terreno la circulación de las aguas superficiales procedentes de la lluvia, si se altera el régimen existente.

2. Los movimientos de tierras motivados por construcciones o instalaciones respetarán, además, las siguientes condiciones:

— En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura superior a 3,00 m. En el caso de exigir mayores alturas, deberán establecerse soluciones escalonadas, con desniveles o banqueos no superiores a 2,00 m y pendientes inferiores al 100%.

— Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3,00 m.

Los movimientos de tierra motivados por realización de construcciones deberán estar claramente explicitados en el Proyecto de edificación con el que se solicite licencia.

3. Ningún movimiento de tierras podrá obstaculizar o interrumpir la libre circulación en las zonas de 5,00 m de servidumbre de los márgenes de los cauces de agua públicos (artículo 5 de la LEY DE AGUAS).

Artículo 418. CIERRE DE FINCAS

1. En el SUELO NO URBANIZABLE se aconseja no cerrar las fincas, siendo preferible mantener o restituir los cierres primitivos, particularmente cuando fueran cierres vegetales o murias de piedra.

2. Los cierres necesarios deberán realizarse con alambrada, setos de arbustos o muros de piedra, de una altura inferior a 0,90 m medidos del lado del cierre que sea más bajo. Por encima de esta altura y hasta 2,00 m podrá completarse con alambrada, empalizada y setos o arbustos.

Podrán autorizarse muros de fábrica de una altura máxima de 1,30 m —en piedra cuajada u hormigón fundido sin revestir– en aquellos cierres que realicen funciones de muros de contención de tierras o de protección en áreas inundables. En ambos casos, tal necesidad deberá acreditarse y el muro de fábrica se limitará al área que presente esa circunstancia (en contención de tierras, tan solo cuando el desnivel a ambos lados del cierre exista ya, no autorizándose si lo que se pretende es rellenar variando los niveles actuales). Los movimientos de tierras autorizados no darán lugar a muros de contención, sino a taludes inclinados formados por las propias tierras.

3. Los nuevos cierres con frente a vía pública no tendrán una altura superior de 0,80 m y respetarán los siguientes retiros:

— En las carreteras de la Red de Interés General del Estado podrán situarse en el límite de la zona de dominio público (definida en los artículos 66 y 68 del Rº. DE CARRETERAS), si no excede de 0,80 m; si la altura fuera mayor, el cierre deberá realizarse a 8,00 m de la arista de la explanación de la carretera (definida en el artículo 66.1 del mencionado Rº. DE CARRETERAS).

— En las carreteras de la Red Autonómica, se situarán a la mayor de las distancias siguientes: 10,00 m al eje de la vía o 5,00 m al borde de la pavimentación, sea calzada o arcén.

— En las carreteras de la red local, la mayor de las siguientes distancias: 4,50 m al eje de la vía o 1,00 m al borde del área pavimentada. Podrán ampliarse estas distancias en curvas cerradas para mejorar la visibilidad.

— En caminos, la mayor de las distancias: 3,00 m al eje o 1,00 m al borde del pavimento.

— Ningún cierre a vía pública tendrá curvas con un radio menor de 6,00 m.

El contenido de este apartado se aplicará sin perjuicio de lo establecido en la Ley 13/86, DE ORDENACIÓN Y DEFENSA DE LAS CARRETERAS DEL PRINCIPADO —artículos 12 y 13— debiendo aplicarse la regulación más exigente.

En las vías públicas la Administración conserva el derecho a crear o mantener las sangraderas o puntos de salida de las aguas pluviales desde el camino a fincas colindantes. Se podrán establecer con distancias entre ellas comprendidas entre 25,0 y 50,0 m y deberán respetarse al realizar cierres o movimientos de tierras.

4. Los cierres en terrenos próximos a ríos o arroyos deberán retirarse al menos 3,00 m del borde del cauce. En vaguadas o arroyos estacionales —aún cuando discurran al interior de fincas— se evitará cualquier cierre o movimiento de tierras que interrumpa la normal circulación de las aguas.

5. En fincas edificadas con destino a vivienda en los NÚCLEOS RURALES, se permitirán muros de fábrica en torno a las edificaciones —encerrando un espacio análogo a la corrada tradicional y que no tiene necesariamente porqué ser coincidente con la parcela completa— del siguiente modo:

— Que el cierre no se sitúe a más de 10,0 m de algún punto de la construcción principal.

— Altura máxima de 1,00 m sobre el terreno, en cualquiera de sus dos lados, y ejecutado en mampostería de piedra cuajada, si ha de quedar visto por su cara exterior. Por encima de esta altura podrá disponerse hasta 2,00 m, una verja metálica, alambrada o seto vivo, sin que se admita el uso de celosía de hormigón o cerámica, ni pilastras de fábrica para la sujeción de las verjas o alambradas.

— Los cierres de fábricas no presentarán saltos o banqueos, sino que su línea de coronación será paralela a la que sigue el terreno natural por la parte externa del cierre.

— Se admitirán cierres de fábrica ocultos —realizados al interior de un seto vivo— sin que su altura supere la del cierre, y siempre que la forma exterior cumpla con lo establecido en este apartado. Este cierre de fábrica deberá hacerse con posterioridad a que el seto vivo lo oculte totalmente. En caso de que no se mantenga el cierre vegetal se considerará infracción urbanística, que en caso de que no se subsane, dará lugar a la orden de derribo del cierre no cubierto.

— En aquellos NÚCLEOS RURALES en que tradicionalmente se hagan cierres de mampostería de piedra, podrán admitirse nuevos cierres de esas características, con una altura máxima de 2,00 m y sin que sea obligatorio la plantación de seto vivo exterior que lo recubra.

Artículo 419. EDIFICACIONES AUXILIARES

1. Las edificaciones auxiliares —incluidos tendejones y cobertizos aún cuando alguno de sus frentes, o todos, estén abiertos— se considerarán de igual modo que la edificación principal y cumplirán sus mismas condiciones, tanto de disposición como de tratamiento estético.

2. Las construcciones auxiliares se situarán en la misma parcela que la edificación principal y su uso se entenderá como parte del principal. Si se quisieran situar en otra parcela, deberán cumplir las condiciones de los usos auxiliares expresadas para la vivienda:

— Vinculación registral de ambas parcelas de forma indivisible.

— Distancia entre ellas menor de 100 m.

— Aptitud, en ambas, para el desarrollo del uso principal y su edificación.

Los hórreos solamente se admitirán en parcela diferente de la edificación principal sólo si son contiguas.

Norma IV

CONDICIONES PARTICULARES DE CADA CATEGORÍA DEL SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo I

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 420. DEFINICIÓN

1. Constituyen el SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN aquellos terrenos que deben preservarse en razón de sus especiales valores agrícolas, ganaderos o forestales, naturales, ecológicos, paisajísticos o culturales.

2. Quedarán sujetos a las medidas de protección que más adelante se señalarán. Su situación y extensión quedan reflejados en los PLANOS DE ORDENACIÓN.

Artículo 421. CLASIFICACIÓN

1. El SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN está integrado por las siguientes áreas:

— Ecosistemas naturales de gran valor ecológico, en especial el área de la Cueva del Sidrón y el Área del Paisaje Protegido de la Sierra del Sueve.

— Masas boscosas de especial relevancia, tanto los bosques autóctonos como los bosques protectores.

— Paisajes naturales y singularidades paisajísticas, que son aquellos terrenos que presentan una mínima o nula alteración antrópica, por tratarse de espacios poco utilizados en los aprovechamientos tradicionales, en especial el Área del antiguo Coto Nacional de Caza de Reres (declarado en 1945).

— Cauces públicos.

— Áreas de Protección Arqueológica.

2. Las áreas anteriores aparecen bien delimitadas en los PLANOS DE ORDENACIÓN, y se califican como SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN. La calificación de SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN de algunas de las masas boscosas, de los cauces públicos y de las Áreas de Protección Arqueológica, dada su pequeña superficie, no se representa gráficamente en los PLANOS DE ORDENACIÓN y la misma debe de ser apreciada en cada caso por la existencia de las características que más adelante se señalaran en cada caso.

Artículo 422. NORMAS DE PROTECCIÓN DE CARÁCTER GENERAL

1. Se prohíbe toda actividad, edificación o cambio de uso que pueda implicar la transformación del destino o naturaleza de los terrenos o lesione el valor específico que debe protegerse, natural, ecológico, paisajístico, cultural o agrario.

2. Como principio general de conservación de estas áreas, la destrucción accidental o provocada de los elementos naturales, flora, fauna o aguas, no modificará su consideración de SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN, pero adquirirán la calificación de áreas a regenerar, con las mismas limitaciones que les hubiera correspondido con anterioridad.

3. Además de este PGOP, será de aplicación lo establecido en el PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES DE ASTURIAS (en adelante, PORNA) bajo las denominaciones de Paisaje Protegido de la Sierra del Sueve, cuando sus nivel de protección sea superior.

Artículo 423. RÉGIMEN DE USOS

1. Se consideran usos permitidos 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. Asimismo podrán llevarse a cabo usos de recreo extensivo, ocio pasivo y las actividades formativas en la naturaleza, siempre que no impliquen ninguna clase de infraestructura o urbanización, ni utilización de vehículos motorizados desvinculados de las explotaciones agrícolas.

2. Se consideran usos autorizables el uso deportivo organizado comercialmente y el uso educativo y científico cuando precise instalaciones, aunque fuesen con carácter provisional (de acuerdo al artículo 106 del TR 2004 PA).

3. Quedan expresamente declarados como usos incompatibles todos los restantes usos, las edificaciones o instalaciones de interés social o utilidad pública, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y cualquier construcción o edificación de las previstas, o no, como posibles en estas NORMAS URBANÍSTICAS. No podrán, tampoco, realizarse obras de infraestructura, ajenas a los usos tradicionales agrarios, ni movimientos de tierras, etc., ni extracciones o canteras. Estos usos incompatibles podrás ser ubicados con los mecanismos previsto en el mismo PGOP y el TRLSA.

3. No se autorizará la construcción de casetas de aperos o construcciones similares ni aún con carácter provisional (de acuerdo al artículo 106 del TR 2004 PA).

4. Podrán ser implantados si son declarados de utilidad pública y no existen otras alternativas de localización, mediante la aprobación de un ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN, los siguientes usos:

— Los cambios de trazado o ensanche de las vías públicas existentes.

— Las captaciones y conducciones de agua para abastecimiento público.

— Las repoblaciones forestales de producción.

Además, el tendido de líneas aéreas de cualquier tipo y la instalación de infraestructuras puntuales (tales como antenas, repetidores, etc.), requerirán, además de la aprobación de un ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN, la realización de una EPIA. Se evitará a toda costa la implantación de postes y torres en aristas y cumbres notables.

5. La vivienda en todos los casos se considera como Uso Prohibido.

Artículo 424. ECOSISTEMAS NATURALES DE GRAN VALOR ECOLÓGICO

1. En el Concejo de Piloña tiene este carácter los siguientes espacios:

— El área de la Cueva del Sidrón (calificada en el PORNA, como Reserva Natural Parcial de la Cueva del Sidrón, y con que cuenta con un Plan Rector de Uso y Gestión, aprobado por Decreto 132/2002, de 10 de octubre).

— Las estribaciones de la Sierra del Sueve (calificada en el PORNA como Paisaje Protegido de la Sierra del Sueve).

2. Les corresponde una protección total frente a cualquier intervención que pueda alterar su equilibrio biológico.

Se permiten los usos de ganadería extensiva —en análogas condiciones a las existentes— el recreo y el ocio pasivo, la caza y la pesca, con las limitaciones de carácter general o particular que pudieran establecerse en el PORNA.

3. Se prohíben todas las demás actividades, incluidas las de nuevo vallado o cercado de fincas, permitiendo únicamente el amojonamiento.

Artículo 425. MASAS BOSCOSAS

1. Se consideran calificadas como SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN todas las masas boscosas de alguna de las siguientes clases:

— BOSQUES AUTÓCTONOS.

Se consideran así los formados por especies autóctonas (roble, castaño, haya, abedul, fresno, tejo, encina y restantes especies tradicionales).

— BOSQUES PROTECTORES.

Se consideran así las masas forestales cuyo fin principal es evitar la erosión y que, en consecuencia, mantienen condiciones higiénicas o microclimáticas de los pueblos y defienden cultivos o vías de comunicación, etc.

Este carácter de bosque autóctono o de bosque protector deberá ser apreciado de forma particular, ya que en este PGOP no se representan gráficamente: se podrá apreciar sea cual sea la categoría de suelo no urbanizable prevaleciendo sobre ellas la condición de SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

2. BOSQUES AUTÓCTONOS. Se permitirán las repoblaciones de protección y las de conservación y regeneración. Se admitirá únicamente el aprovechamiento maderero exclusivamente por entresaca (la tala se considera acto sujeto a licencia) y sujeta a un programa que asegure su mantenimiento y renovación. Se consideran como usos incompatibles los restantes usos de tipo no forestal. Se podrá autorizar la reparación de pistas forestales existentes, sin variación de trazado ni anchura.

3. BOSQUES PROTECTORES. Se permiten las repoblaciones de protección y las de conservación y regeneración. Se admite el aprovechamiento maderero exclusivamente por entresaca (la tala se considera acto sujeto a licencia).

Se consideran como usos incompatibles los restantes usos de tipo no forestal. Se podrá autorizar la reparación de pistas forestales existentes, sin variación de trazado ni anchura.

Artículo 426. PAISAJES NATURALES Y SINGULARIDADES PAISAJÍSTICAS.

1. Se considerarán como paisajes naturales los paisajes que por su situación, vistas panorámicas, formas hidrológicas, exuberancia y particularidades de la vegetación, o, especiales características de su fauna o capacidad para albergarla, merecen ser objeto de especial protección. En general, todo el Concejo de Piloña tiene un altísimo valor paisajístico y como tal se refleja en la ordenación del SUELO NO URBANIZABLE.

2. Es especialmente relevante la parte del municipio incluida en el antiguo Coto Nacional de Caza de Reres (declarado en 1945), que aparece como Área Especial de Protección en las DIRECTRICES REGIONALES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ASTURIAS. Directriz 9.7.III, Señalamiento provisional de Áreas especiales de protección y su futuro tratamiento normativo, en el número 36, Sur Concejos de Nava, Piloña y Parres y montes de Laviana, Bimenes y Amieva). Hay que aclarar, para evitar confusiones dada la similitud de la denominación, que este área no está incluida en el Parque Natural de Redes (Declarado por LEY 8/96 y con Plan Rector de Uso y Gestión, aprobado por DECRETO 27/99).

2. Se considerarán como singularidades del paisaje aquellos elementos en extremo pintoresco, de belleza o rareza singular, tales como peñones, piedras, árboles singulares o de edad extraordinaria, y aquellos de similares características geológicas, geomorfológicas, etc. Este carácter de singularidad paisajística deberá ser apreciado —con independencia de su que este recogida la calificación gráficamente— cuando exista, en especial en el caso de arbolado de cierta singularidad (edad, porte, especie o significación) y prevalecerá sobre la categoría del suelo no urbanizable establecida gráficamente.

3. Como norma complementaría de su preservación total, se fija en este PGOP la obligación de redactar un PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN de cada una de dichas áreas, que complemente lo dispuesto con carácter general, y que señale las áreas de respeto o defensa, en las que se prohíbe todo tipo de edificación o actuación de movimiento de tierras, infraestructuras o modificación de la vegetación, que pueda alterar o modificar el entorno.

Artículo 427. CAUCES PÚBLICOS

1. En los cauces públicos cualquier modificación de las condiciones naturales –cambio de curso, rasantes, arbolado o vegetación natural, extracción de áridos, etc.– en una franja de protección de 100 m a cada lado del álveo, exigirá autorización, solicitada con estudio de la situación existente e impactos previsibles.

2. Las vegas de los ríos Piloña, La Marea y Espinaredo tiene un altísimo valor paisajístico y ecológico. Por ello, los terrenos de sus vegas están calificados como SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN, sin ninguna limitación a efectos agrícolas pero si a efectos de cualquier tipo de edificación, que estarán prohibidas sea cual sea su destino. No se permite tampoco la utilización forestal de los terrenos de la vega, y únicamente se permitirá la recuperación de los árboles de ribera. El resto de los ríos y arroyos del Concejo gozan asimismo de este régimen de protección de sus vegas, aunque no se refleja gráficamente en los PLANOS DE ORDENACIÓN.

Artículo 428. EDIFICACIONES EXISTENTES

1. Las edificaciones existentes en SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN no quedarán declaradas fuera de ordenación por el hecho de quedar incluidas en esta categoría de suelo no urbanizable.

2. Las destinadas a vivienda —sea familiar o con explotación agropecuaria— podrán ser objeto de OBRAS DE AMPLIACIÓN y OBRAS DE AÑADIDO, cumpliendo las condiciones de ocupación del terreno, disposición, luces rectas, etc., y vinculando la totalidad de la parcela o explotación, según se trate de vivienda familiar o agraria. La ampliación de las viviendas no superará vez y media la existente.

No se autorizará el aumento del número de viviendas más que en casos excepcionales derivados de una aumento de la explotación agraria en los términos ya señalados.

3. Las edificaciones destinadas a otros usos no podrán ser ampliadas, y las de carácter provisional (de acuerdo al artículo 106 del TR 2004 PA). podrán ser desmontadas si se estima conveniente y así se acuerda por el Ayuntamiento.

4. La superficie máxima para la ampliación de las edificaciones destinadas a viviendas, no será superior a 90 m^2. de superficie construída.

Capítulo II

SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS

Artículo 429. DEFINICIÓN

Es aquél que por sus características medio-ambientales no degradadas, o productivas, debe protegerse de la edificación y de utilizaciones que lesionen esos valores. Está integrado por:

— Las tierras llanas y fértiles del fondo de los valles.

— Las tierras de mayor rentabilidad agrícola o ganadera.

— Los terrenos que hayan sido objeto de Concentración Parcelaria.

— Los terrenos de paisaje relevante.

Su aprovechamiento actual es mayoritariamente de pradera; se incluyen también en SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS las antiguas erías, se cultiven o no en la actualidad, con la excepción de las áreas de las mismas que resultan ocupadas por los NÚCLEOS RURALES.

Artículo 430. NORMAS DE PROTECCIÓN DE CARÁCTER GENERAL

1. Dado el carácter básicamente productivo de las áreas que constituyen esta clase de suelo, los usos preferentes serán los de mantenimiento de la capacidad productiva agraria, capacidad que no tiene por que coincidir con su rendimiento o explotación actual.

2. En general estas NORMAS URBANÍSTICAS no imponen —como ya se determino al analizar los usos agrarios— más limitación a su utilización agraria que las que derivan de la explotación racional y si establecen, sin embargo, una fuerte restricción a la implantación de otros usos edificatorios, en especial, a los usos residenciales.

3. La conversión de fincas de agricultura tradicional en áreas de cultivo intensivo hortícola o frutícola deberán limitarse a los espacios delimitados como NÚCLEOS RURALES y su área de influencia y excepcionalmente en las inmediaciones de éstos, a fin de hacer innecesario el empleo de casetas de aperos.

4. El cambio de uso agrícola a forestal con especies no autóctonas de crecimiento rápido sólo será admisible con informe favorable del órgano competente del Principado de Asturias.

5. En las áreas que hayan sido objeto de Concentración Parcelaria no podrá realizarse ninguna construcción que no esté directamente ligada a la explotación agrícola.

6. Será posible la recuperación de las producciones agrícolas tradicionales (escanda, maíz, arbeyos, etc.) sobre terrenos que teniendo esa dedicación fueron transformados durante los últimos años en pradería natural o artificial.

Artículo 431. RÉGIMEN PARTICULAR DE USOS

Se consideran como usos admisibles —con las condiciones y requisitos que correspondan a cada uso, según lo señalado en estas NORMAS URBANÍSTICAS— los siguientes:

A. Usos permitidos:

— Actividades agrícolas. En todas sus modalidades.

— Forestales. Las repoblaciones forestales solo serán admisibles de especies autóctonas y exclusivamente en SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS. Necesitarán de EPIA.

— Ganaderos y piscícolas. Ganadería vinculada a la explotación del suelo.

— Ampliación de edificaciones agrícolas existentes y construcción de nuevas instalaciones directamente vinculadas a la explotación.

— Uso deportivo, educativo y científico que no necesite instalaciones, ni siquiera con carácter provisional (de acuerdo al artículo 106 del TR 2004 PA)..

B. Usos autorizables.

— Ganadería industrializada y piscícola.

— Forestales. Las repoblaciones forestales de especies alóctonas, exclusivamente en SUELO NO URBANIZABLE DE INTERÉS. Serán admisibles con informe favorable del organismo competente en la materia del Principado de Asturias. Necesitarán siempre de EPIA.

— Actividades al servicio de las obras públicas, si no existe posibilidad de utilizar terrenos de categoría de suelo no urbanizable inferior.

— Industrias vinculadas al medio rural. Solo las correspondientes a explotación familiar agraria, o los talleres artesanales vinculados a viviendas existentes y otras industrias transformadoras hasta una superficie construida de 250 m^2.

— Instalaciones hoteleras cuando la implantación se realice en edificaciones existentes con un incremento de volumen inferior al 15,0% y cumpliendo, además, las condiciones establecidas en este PGOP.

— Actividades formativas y de ocio en la naturaleza organizadas comercialmente y/o que requieran instalaciones.

— Ampliación de viviendas existentes, con las condiciones y limitaciones expresadas en este PGOP.

— Vivienda familiar exclusivamente de carácter agrario, con las condiciones ya señaladas en el Capítulo de Vivienda. Dado que en la parte alta del Concejo no hay NÚCLEOS RURALES, pero si algunas quintanas y explotaciones agrarias aisladas, la implantación de nuevas viviendas se podrá autorizar en las proximidades de otras edificaciones y siempre que no se lesionen los valores paisajísticos que tienen estas áreas. En este caso deberá de extremarse el cuidado en la implantación y podrán señalarse medidas estéticas complementarias. Excepcionalmente, se podrán autorizar nuevas viviendas que no tengan carácter agrario de miembros de la misma familia de la instalación agraria principal, limitando la distancia a la edificación principal.

No se establece condición de parcela mínima para las explotaciones ya existentes, pero si se trata de una nueva explotación deberá contar con un mínimo de 5.000 m^2 ligados a la explotación.

— Iniciativas de concentración parcelaria, limitando en lo posible el impacto de la reparcelación sobre el mosaico paisajística tradicional y estableciendo medidas para la regeneración y nueva implantación de soto vivo arbustivo y arbolado a del seto de materia vegetal muerta.

— Labores de conservación de seto vivo y cercadas tradicionales, excepto quemas sin el preceptivo permiso y siempre que no se utilicen procedimientos químicos.

— Mejora y apertura de caminos locales y pistas de acceso a fincas.

A los usos agrícolas, ganaderos y forestales comprendidos en estos usos autorizables, en virtud de lo dispuesto en el artículo 131 del TR 2004 PA, no les será exigible la autorización previa.

C. Usos incompatibles.

— Todos los demás.

Capítulo III

SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 432. DEFINICIÓN

1. Se consideran dentro de esta categoría de suelo no urbanizable todos aquellos terrenos que, con independencia de su valor intrínseco, estén afectados por la localización de infraestructuras básicas o de transporte y que, en razón de ello o en aplicación de su legislación sectorial, deban ser protegidos de cualquier edificación.

2. No se reflejan casi nunca en los PLANOS DE ORDENACIÓN y esta categoría del suelo no urbanizable deberá de ser apreciada por la existencia de la infraestructura; así ocurre con los tendidos aéreos eléctricos o telefónicos; con las conducciones subterráneas de abastecimiento de agua, con las redes de saneamiento o de suministro de gas, electricidad o telecomunicaciones; y con las infraestructuras de transporte existentes, bien sean líneas de ferrocarril, carreteras o caminos.

La red viaria existente no está calificada como SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS, sino integrada en las áreas por las que discurren, aunque si se reflejan la linea de la edificación que la legislación establece.

Artículo 433. CLASIFICACIÓN

1. Las distintas infraestructuras se clasifican del siguiente modo:

— Transportes: Vías de comunicación y líneas de ferrocarril.

— Tendidos por cable. Redes de energía eléctrica y de telecomunicaciones.

— Conducciones: Redes de abastecimiento de agua, de suministro eléctrico, de saneamiento y de suministro de gas y redes de telecomunicaciones.

2. En este PGOP todos los terrenos ocupados por el ferrocarril están clasificados como SISTEMA GENERAL FERROVIARIO, por lo que su regulación se establece en las NORMAS URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO.

Artículo 434. VÍAS DE COMUNICACIÓN

1. Las vías de comunicación son elementos esenciales en la estructuración y utilización del territorio. Con independencia de su titularidad, explotación o mantenimiento (Administración del Estado, Principado de Asturias o Ayuntamiento) los terrenos destinados a este fin carecen de contenido edificable y las actuaciones en ellos se reservan de forma exclusiva a la Administración.

2. Todo proyecto, construcción, conservación, financiación y explotación de las carreteras, así como de las edificaciones al borde de las mismas, observará lo dispuesto en la LEY 25/1988, DE 29 DE JULIO, DE CARRETERAS y su REGLAMENTO (REAL DECRETO 1812/1994, DE 2 DE SEPTIEMBRE), y en la LEY 13/86, DE 28 DE NOVIEMBRE, DE ORDENACIÓN Y DEFENSA DE LAS CARRETERAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS.

3. Las vías de comunicación cuya propiedad no sea pública, pero que sirvan a un colectivo de personas o propiedades, serán igualmente inedificables y su explotación, mantenimiento, e hipotética modificación deberán realizarse previo conocimiento y autorización municipal.

Artículo 435. CLASIFICACIÓN DE LA RED VIARIA

1. La red viaria, a los efectos de este PGOP, se clasifica del siguiente modo:

Tabla 21. RED VIARIA DE PILOÑA

Red de Interés General del Estado	Sólo está integrada por la N-634	(Se ajustará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y su Reglamento (R.D. 1812/1994))
Red de Carreteras del Principado de Asturias. (Se ordenarán y diseñarán con areglo a lo dispuesto en la Ley 13/1986 PA.)	Red Comarcal	AS-254, Infiesto-Campo de Caso AS-255, Villaviciosa-Infiesto AS-258, Colunga-Infiesto AS-259, Villamayor-Alto de la Llama
	Red Local de Primer Orden	AS-332, Villaviciosa-Anayo AS-334, Carretera de Torazo AS-339, Fuente Tendi-Sellaño
	Red Local de Segundo Orden	PI-1, Infiesto-Berones PI-2, Puente Ferreros-Cuerrias PI-3, Mestas-Lozana PI-4, Infiesto-Riofabar PI-5, Carretera de Cardes y Valle PI-6, Infiesto-Valles PI-7, Infiesto-Argandenes PI-8, Carretera de Bargaedo PI-9, Pintueles-Vallobal PI-10, Borines-Sieres PI-11, Carretera de Robledo y Cereceda PI-12, Carretera de Priede PI-13, Carretera de Caldevilla PI-14, Carretera de Antrialgo

Red Municipal: Está integrada por el resto de las vías del municipio, incluida la red de caminos y de las vías urbanas.

Red Urbana: Está integrada por las distintas vías y calles que discurren en los núcleos urbanos de Infiesto, y, en menor medida, Villamayor y Sevares.

Red Municipal No Urbana: Está integrada por las carreteras no incluidas en alguno de los epígrafes anteriores.

Red Viaria Rural: Abarca la totalidad de la red de caminos en el SUELO NO URBANIZABLE, no incluidos en las anteriores redes.

2. Con independencia de la regulación específica que se establecerá en los NÚCLEOS RURALES, los accesos a estas vías cumplirán los siguientes requisitos:

— Red de Interés General del Estado. Se ajustarán a lo previsto en el artículo 102 del REGLAMENTO DE CARRETERAS, y no se podrán autorizar accesos directos de fincas a carreteras de esta red, sino por medio de otras vías. Se mantendrán las condiciones de acceso a las fincas actuales, pero se tratará de ir suprimiéndolos, en especial, el de las fincas edificadas o destinadas a usos no agrícolas, reordenando los accesos a través de otras vías.

— Red de Carreteras del Principado de Asturias. Se recomienda no autorizar nuevos accesos desde fincas particulares, excepto en los tramos que discurran en la travesía de los NÚCLEOS RURALES. En cualquier caso, la CONSEJERÍA COMPETENTE EN LA MATERIA resolverá sobre la autorización o no de los accesos, así como su reordenación o clausuras en caso necesario por razones de seguridad vial.

— Red Municipal. Podrán autorizarse nuevos accesos a fincas no edificadas y mantener los actuales. Sin embargo, se podrá suprimir algún acceso a fincas edificadas si producen problemas de tráfico o seguridad vial, buscando alternativas.

3. Los elementos funcionales de las carreteras de la Red de Interés General del Estado (áreas de descanso, estacionamiento, auxilio, áreas de servicio, estaciones de servicio, centros de conservación) se ajustarán a lo previsto en el artículo 55 y ss. del REGLAMENTO DE CARRETERAS. En las carreteras de la Red del Principado de Asturias, y en lo que se refiere a los elementos funcionales de la carretera, la autorización corresponderá a la ADMINISTRACIÓN DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS. Independientemente de la autorización que les compete en razón de su legislación sectorial, aquellos elementos que conlleven edificaciones dispondrán de licencia municipal en la que se cuidará la adaptación de las edificaciones al entorno (artículo 109 del TR 2004 PA).

4. El área de influencia de las carreteras viene determinada por las siguientes zonas: zona de dominio público, zona de servidumbre, zona de afección y línea de edificación tal y como se describen en la citadas leyes. Todas las obras a ejecutar dentro del área de influencia, requerirán autorización del organismo competente en la materia.

5. La línea de edificación se establece a ambos lados de la carretera y será medida desde la arista exterior de la calzada alas siguientes distancias: 50,0 m en las autovías y autopistas; 25,0 m en las carreteras nacionales; 18,0 m en las carreteras regionales; 10,00 m en las carreteras comarcales; y 8,00 m en las locales.

En los NÚCLEOS RURALES, la línea de edificación estará definida por la normativa sectorial.

6. Siempre que quede garantizada la seguridad viaria mediante la ordenación de los márgenes de las carreteras y el adecuado control de los accesos, el CONSEJO DE GOBIERNO, a propuesta del Consejero competente en la materia y previo informe de la CUOTA, podrá autorizar excepcionalmente, en supuestos singulares, menores distancias de las exigidas en el apartado anterior, cuando exista un continuo edificatorio.

7. Cuando se trate de carreteras de titularidad municipal, y se produzca el supuesto de hecho señalado en el párrafo anterior, el órgano municipal respectivo, garantizando las condiciones señaladas en dicho párrafo y con el informe favorable de la CUOTA, podrá autorizar menores distancias de las señaladas en este artículo.

8. En cualquier obra de mantenimiento, se exigirá siempre la restauración de los taludes y se reducirán al mínimo los movimientos de tierras, desviación de cauces, destrucción de la vegetación de las riberas, etc. En todos los casos, las reparaciones deberán ajustarse, en lo posible, a los trazados o cajas existentes en la actualidad.

Artículo 436. REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA

1. Estarán sujetas a lo dispuesto en la LEY 54/1997, DE 27 NOVIEMBRE, DEL SECTOR ELÉCTRICO; LEY 10/66, DE 18 DE MARZO DE 1966, SOBRE EXPROPIACIÓN Y SERVIDUMBRE DE PASO PARA INSTALACIONES ELÉCTRICAS; REGLAMENTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA Y SANCIONES EN MATERIA DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS (Decreto de 20 de octubre de 1966), y en el REGLAMENTO DE LÍNEAS AÉREAS DE ALTA TENSIÓN, de 28 de noviembre de 1968 (Decreto 3151/1968).

2. 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 construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas, a las distancias establecidas en el artículo 35 del citado REGLAMENTO:

— Bosques, árboles y masas de arbolado. 1,5 + U/100 (mínimo de 2,0 m).

— Edificios o construcciones:

Sobre puntos accesibles a las personas. 3,3 + U/100 (mínimo 5,0 m).

Sobre puntos no accesibles a las personas 3,3 + U/150 (mínimo 4,0 m).

Siendo U la tensión compuesta en KV. (Se tendrá en cuenta para el cómputo de distancias la situación más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate).

4. Se procurará que las líneas eléctricas transcurran subterráneas en los NÚCLEOS RURALES, especialmente en las zonas de protección ambiental.

5. La colocación de postes de soportes de tendidos de cualquier tipo habrá de hacerse fuera de la zona de dominio público de las carreteras. Podrá autorizarse el emplazamiento dentro de la zona de dominio público de apoyos de redes de baja tensión en zonas rurales susceptibles de utilización compartida con redes de alumbrado público, previa autorización de la CONSEJERÍA COMPETENTE EN LA MATERIA. Si se tratase de postes para servicios eléctricos de alta tensión, se situarán como mínimo en la línea de edificación.

6. Tanto los tendidos eléctricos como los telefónicos se instalarán con el mínimo impacto posible sobre el medio natural, prohibiéndose la apertura de viales para su instalación, así como la tala masiva de arbolado.

Artículo 437. REDES DE TELECOMUNICACIONES

1. Todos los elementos que formen parte de una red de telecomunicaciones deberán de adecuarse a lo dispuesto en la LEY 32/2003, DE 3 DE NOVIEMBRE, GENERAL DE TELECOMUNICACIONES, y, en general, tienen la condición de instalaciones de utilidad pública e interés social. En especial, y en lo que atañe a este PGOP, será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo II. Derechos de los operadores a la ocupación del dominio público, a ser beneficiarios en el procedimiento de expropiación forzosa y al establecimiento a su favor de servidumbres y de limitaciones a la propiedad.

2. No se establecen mas especificación para tendidos aéreos del servicio de telecomunicaciones que las fijadas en la legislación específica y la condición de que su trazado respete la calidad ambiental de del paisaje y de los NÚCLEOS RURALES, aplicándose idénticas medidas que las señaladas para los de energía eléctrica. Las nuevas conducciones en el interior de los NÚCLEOS RURALES deberán de ser enterradas.

Artículo 438. ESTACIONES BASE DE TELEFONÍA MÓVIL Y ANTENAS

1. Las estaciones base de telefonía móvil (EBTM) y las antenas tendrán la consideración de instalaciones de utilidad pública e interés social y su uso será autorizable en todo el concejo de Piloña. La autorización para implantar antenas y repetidores estará sujeta a EPIA.

2. En SUELO URBANO y SUELO URBANIZABLE se situarán subordinandose al uso característico de la zona donde se quiera implantar, y cumplirá lo dispuesto en la LEY 32/2003. No podrán instalarse en áreas próximas a edificios incluidos en el CATÁLOGO URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN ni en las áreas de EDIFICACIÓN TRADICIONAL.

3. Su autorización implicará que las instalaciones habrán de demolerse (o retirarse) cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. Esta condición deberá aceptarse por el operador autorizado, debiendo inscribirse dicha autorización aceptada en el REGISTRO DE LA PROPIEDAD (artículo 76 del REAL DECRETO 1093/1997, DE 4 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBAN LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS AL REGLAMENTO PARA LA EJECUCIÓN DE LA LEY HIPOTECARIA SOBRE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ACTOS DE NATURALEZA URBANÍSTICA).

4. Cumplirán las siguientes condiciones:

— 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 como SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN o este 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 a 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.

Su incumplimiento será sancionable como infracción muy grave o grave, en virtud de las exigencias de adaptación al ambiente.

Artículo 439. CONDUCCIONES DE AGUA, SANEAMIENTO Y SUMINISTRO DE GAS

1. Las conducciones de agua, saneamiento y suministro de gas se consideran, mientras estén en servicio, dotadas conforme a este PGOP con servidumbre permanente, aún cuando no figure expresada documentalmente.

2. Los fines tratados en este artículo son de utilidad pública e interés social fijándose su obligación y derecho en relación con todos los usos establecidos al amparo de este PGOP.

3. Los terrenos para las instalaciones o las servidumbres necesarias, podrán ser expropiados y repercutidos a sus beneficiarios conforme a la legislación de Régimen Local.

4. La potestad disciplinaria de la Administración podrá utilizarse incluso en casos de vertidos individuales —no conectados a la red municipal o vecinal— pues la función de abastecimiento y depuración es independiente de la existencia de estos servicios centralizados o concentrados.

Capítulo IV

NÚCLEO RURAL

Artículo 440. DEFINICIÓN DE NÚCLEO RURAL

1. Se considera NÚCLEO RURAL un área de SUELO NO URBANIZABLE en la que se localiza una entidad de población habitada permanentemente —o con una cierta expectativa o modo de ocupación de sus viviendas— y que por sus características y forma de implantación u ocupación sobre el territorio no es susceptible de ser considerada como urbana.

2. Tendrán la consideración de NÚCLEO RURAL únicamente aquellos núcleos delimitados gráficamente en los PLANOS DE ORDENACIÓN, y que tienen tal categoría de suelo no urbanizable por reunir las condiciones apropiadas para el asentamiento de la población que más adelante se señalarán.

Artículo 441. OBJETO GENERAL DE LOS NÚCLEOS RURALES

1. Los NÚCLEOS RURALES deben de permitir realizar la transición desde el actual sistema agrario tradicional-degradado a un sistema moderno-sostenible, que se apoye en:

— La protección del paisaje tradicional.

— El mantenimiento de un cierto nivel de población permanente y enraizada, mediante:

— El sostenimiento de una base ganadera.

— La diversificación de la base económica.

— El acomodo de los autóctonos ausentes.

— La organización de la oferta, primando y potenciación los recursos endógenos con el fin de recrear un modelo de gestión del territorio singularizado y sostenible mediante:

— El encauzamiento de la función residencial.

— La ordenación de la función turística.

2. El tratamiento de los NÚCLEOS RURALES pretende:

— Conservar la morfología, observable desde el exterior, puesto que su posición, en general en ladera, les hace muy visibles:

— Acondicionarlos para vivir y disfrutar, adaptándolos a un nuevo modo de vida, pero sin mermar su valor como bienes culturales.

Artículo 442. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS NÚCLEOS RURALES

1. La delimitación de los NÚCLEOS RURALES se realiza teniendo en cuenta los siguientes criterios:

— Su crecimiento debe responder a una lógica que ya no es la estrictamente la histórica, puesto que ya no es una necesidad del sistema productivo la de mantener libres los terrenos de cultivo (las antiguas erias).

— La presión actual sobre las erías, sin perjuicio del interés general traducible en la salvaguarda del paisaje y de la base agroganadera.

— El papel que juega en los núcleos históricos el espacio colectivo (esquisa), debiendo ampliarse si se prevé crecimiento.

— La desigual demanda de suelo en los NÚCLEOS RURALES, de la que se deduce el tamaño del espacio que se vincula al Núcleo existente, con el fin de ampliarlo o mantenerlo y, en cualquier caso, no alterar drásticamente su lógica evolutiva.

— El peligro de que el espacio se maneje con pautas constructivas incompatibles con el modelo territorial propuesto, o sea, objeto de una promoción especulativa.

— La necesidad de evitar la modificación desconsiderada de las tipologías constructivas tradicionales en lo que se refiere al espacio edificado consolidado y la modificación del paisaje (mosaico, vegetación, etc.).

— La pendiente, orientación y entorno, los inconvenientes ambientales (tanto naturales como por impacto antrópico actual o proyectado), la red viaria interna y general (afecciones, distancias, etc.), el interés agrícola, los bienes de interés patrimonial, la proporción de viviendas deshabitadas, los equipamientos públicos, etc.

— Las infraestructuras y equipamientos, evitando ampliaciones que pudieran encarecer su mantenimiento a costa del erario público.

2. La delimitación de los NÚCLEOS RURALES se ha realizado tomando como base la estructura parcelaria y utilizando como límites los caminos públicos y los linderos de las parcelas, salvo en algunos casos –parcelas excesivamente grandes, caminos interiores, cursos de agua– en que este extremo queda claramente patente.

Artículo 443. ENUMERACIÓN DE LOS NÚCLEOS RURALES

Los NÚCLEOS RURALES delimitados en el Concejo son 101. Se recogen gráficamente en los PLANOS DE ORDENACIÓN DE LOS NÚCLEOS RURALES, a escala 1:2.000. En la Tabla que sigue se recogen todos ellos y se señala el número de Plano de Ordenación en el que aparecen.

Acebedo	NR 23	El Caspio	NR 11	Marea, La	NR 70	San Martín	NR 56
Antrialgo	NR 25	El Cotal	NR 26	Melandreras	NR 58	San Miguel	NR 24
Arenas	NR 54	El Moro	NR 72	Melardi	NR 38	San Román	NR 23
Argandenes	NR 23	El Oscuredal	NR 14	Miyares	NR 17	San Vicente	NR 57
Argayu	NR 39	El Otero	NR 51	Montecoya	NR 22	Santianes	NR 42
Beloncio	NR 49	El Pico	NR 62	Moñes	NR 31	Sardeda	NR 10
Bergaedo	NR 13	Espinaredo	NR 67	Moñio	NR 12	Serpiedo	NR 21
Beronda	NR 55	Estelí	NR 42	Mures	NR 20	Sevares	NR 32
Berones	NR 48	Faeda	NR 62	Omedal	NR 73	Sieres	NR 07
Biedes	NR 29	Faedo	NR 01	Ovana	NR 66	Sierra	NR 57
Bierces	NR 41	Felguerosas	NR 65	Pandavenes	NR 62	Tables	NR 72
Borines	NR 09	Fresnedal	NR 69	Parte, La	NR 35	Tejedal	NR 64
Brecín	NR 11	Fresnosa	NR 02	Pedraces	NR 03	Torín	NR 30
Cadanes	NR 16	Fuentes	NR 05	Pedrueco	NR 36	Traversera	NR 65
Caldevilla	NR 34	La Canal	NR 63	Peñueco	NR 58	Valle	NR 44
Capareda	NR 03	La Cava	NR 07	Peruyero	NR 65	Vallés	NR 24
Capereda	NR 59	La Estrada	NR 18	Pesquerín	NR 45	Vallobal	NR 12
Cardes	NR 43	La Ferrera	NR 27	Pintueles	NR 15	Vegarrionda	NR 58
Castiello	NR 37	La Frecha	NR 47	Piñera	NR 32	Villabajo	NR 21
Cereceda	NR 19	La Goleta	NR 18	Porciles	NR 60	Villar de Huergo	NR 33
Cobayon	NR 01	La Matosa	NR 61	Priede	NR 46	Villarcazo	NR 61
Corbayas	NR 53	La Motosa	NR 68	Ranedo	NR 48	Villarriba	NR 20
Cua	NR 27	La Pandiella	NR 50	Riofabar	NR 74	Viyao	NR 06

Cuerrías	NR 52	Llares	NR 01	Robledo	NR 08
Cuevas	NR 75	Lligüeria	NR 73	Rozapanera	NR 70
El Calero	NR 30	Lozana	NR 51	Samalea	NR 40

Sección I

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y VOLUMEN

Artículo 444. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

1. La tipología edificatoria característica en los NÚCLEOS RURALES es la de edificación destinada a vivienda unifamiliar, bien sea aislada, pareada o entre medianeras.

2. La relación entre edificaciones, en cuanto a su adosamiento o separación, será libre. Dado el carácter de vivienda familiar y la condición de aislada que corresponde con esta categoría de suelo no urbanizable se prohíbe la edificación de vivienda colectiva y la tipología de bloque.

3. Esta condición no supondrá que las viviendas ahora existentes con disposición distinta a la indicada queden declaradas como fuera de ordenación, pero no se podrán construir edificios con viviendas superpuestas, salvo por reforma de los edificios existentes.

4. En caso de existir espacios de tipo urbano en los NÚCLEOS RURALES —calles o plazas— los nuevos edificios se adaptarán a la configuración de hecho, alineándose con los existentes, o retirándose y cediendo el espacio libre hasta la vía. Este extremo podrá ser impuesto expresamente por el Ayuntamiento.

5. En aquellos casos en que las edificaciones respondan a un modelo de adosamiento tradicional, las nuevas edificaciones respetarán tal disposición y podrán adosarse, sin que se precise retiro de linderos.

Artículo 445. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE

1. No se determina con carácter general la superficie mínima de la parcela en la que puede edificarse, ya que podrá autorizarse la construcción sobre cualquier finca existente cuyas dimensiones y forma permitan que el edificio respete las Condiciones Generales de la Edificación.

2. En los NÚCLEOS RURALES solo se permitirá la construcción sobre parcelas que tengan acceso desde un tramo de vía pública —carretera o camino— que pueda considerarse objetivamente como adecuado para la construcción —por su gálibo, condiciones de firme y existencia de redes urbanas— y que cumpla las condiciones que más adelante se señalarán. En caso de no cumplir dichas condiciones, el propietario estará obligado a realizar las obras de mejora del vial y a sufragar las conexiones con las redes pùblicas simultáneamente con las obras de construcción.

3. La parcela mínima edificable cumplirá las siguientes condiciones de forma, condiciones que intentan garantizar la idoneidad del emplazamiento:

— Frente a vía pública. Mayor de 6,00 m.

— Relación de forma. Cuando la parcela no tenga 600 m^2 tendrá una relación largo/ancho no superior a 3.

— Círculo inscribible. Se deberá poder inscribir un circulo de 15,00 m de diámetro, al menos en alguna zona de la parcela situada dentro del fondo edificable.

— Ocupación. La ocupación superficial máxima será del 20% para la edificación principal y un 10% adicional para las construcciones anejas.

— Fondo. La edificación de las parcelas situadas en el borde exterior de los NÚCLEOS RURALES no podrá superar una línea paralela a la vía a la que da frente, trazada a una distancia de 40,0 m desde su arista exterior. En el interior del NÚCLEO RURAL el fondo será libre.

4. En aquellos casos que por las características del núcleo o la manzana donde se ubiquen las edificaciones, existan edificaciones o conjuntos edificatorios densos o continuos, se permitirá la edificación en terrenos o solares, con una ocupación superior al 20%, sin mas límite que el cumplimiento de las luces rectas y los retiros establecidos con carácter general. En el caso de que existan alineaciones consolidadas se podrá edificar en medianería sin establecer retiro a los linderos; esta condición vendrá establecida previa comprobación por el ayuntamiento de la existencia de una alienación válida.

Artículo 446. PARCELA MÍNIMA A EFECTOS DE PARCELACIÓN

1. La parcelación urbanística en el interior de los NÚCLEOS RURALES estará permitida y deberá obtener licencia municipal.

2. Las fincas situadas en los NÚCLEOS RURALES se podrán dividir en parcelas de más de 800 m^2 cada una, hasta un máximo de tres. Las parcelas resultantes deberán reunir las condiciones para ser edificables individualmente: frente a vía pública, condiciones de forma, dotaciones de infraestructuras, etc.

3. La división de una finca en más de tres parcelas, y hasta un máximo de seis, podrá ser autorizada por el Ayuntamiento en casos debidamente justificados. A este fin, la solicitud de división se acompañará de un PROYECTO DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL, con el contenido que más adelante se detallará.

Artículo 447. PROYECTO DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL

1. Los propietarios de fincas que quieran dividirlas en más de tres parcelas y hasta un máximo de seis, presentarán un PROYECTO DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL que contemple, con el grado de detalle adecuado, los siguientes aspectos:

— Edificaciones existentes en el NÚCLEO RURAL.

— Infraestructuras existentes.

— Parcelación propuesta, a escala mínima E 1:500, con situación de las futuras edificaciones y de los accesos a cada uno de las parcelas.

— Análisis de la incidencia que sobre las infraestructuras tendrá el aumento de población.

— Estudio ambiental de las nuevas edificaciones.

2. El PROYECTO DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL será considerado por los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES que propondrá motivadamente su aprobación o denegación. La aprobación de la licencia de parcelación urbanística, supondrá que el PROYECTO DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL será de obligado cumplimiento, y constituirá la ordenación aprobada de las parcelas resultantes.

3. La realización efectiva de las edificaciones podrá hacerse de una única vez o de forma individual. No obstante, en este último caso, no se admitirán fases de desarrollo que no tengan un aspecto definitivo, tales como dejar medianeras descubiertas, viales a medio realizar, etc.

4. Cada una de las nuevas edificaciones respetarán las condiciones relativas a la edificación que se fijan en este Capítulo.

5. En función de la superficie total de la actuación, se establece la cesión, obligatoria y gratuita, de un 10% de la superficie total, que se destinara a espacios libres públicos o dotaciones y equipamientos locales. El Ayuntamiento podrá motivadamente renunciar a esta cesión cuando no crea necesaria la misma, bien sea por la falta de idoneidad de los terrenos que se ceden o por la innecesariedad de la misma.

6. La apertura de nuevos viarios cumplirá la condición de que una viales existentes y nunca en fondo de saco.

Artículo 448. VIVIENDAS AGRUPADAS

1. En los NÚCLEOS RURALES se podrán realizar varias viviendas en una misma parcela, hasta un máximo de seis, siempre que se disponga de terreno en proporción de 800 m^2 por cada una de ellas, bien sea en la propia parcela o en varias parcelas colindantes dentro del NÚCLEO RURAL (artículo 138 del TR 2004 PA). Las parcelas quedarán, notarial y registralmente, vinculadas a la agrupación.

2. Las viviendas agrupadas se dispondrán, necesariamente, en una de las mitades de la parcela —con la condición de que ambas mitades sean parecidas— y no ocuparán más de un 30% de la misma. La agrupación no significa contacto físico entre las edificaciones y no se prohíbe ni se exige que las viviendas sean adosadas.

3. Si el número de viviendas agrupadas es superior a tres, deberá elaborarse y aprobarse un PROYECTO DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO RURAL, con las características ya reseñadas en el artículo anterior.

4. Se podrán adosar libremente las edificaciones siempre que el conjunto tenga una fachada de longitud no superior a 25,0 m, debiendo diseñarse los retranqueos y quiebros que rompan visualmente el conjunto. La longitud del conjunto tampoco superará los 40,0 m.

5. Queda expresamente prohibida la tipología de bloques de viviendas adosadas propios de áreas residencial de baja densidad de carácter urbano o suburbano.

Sección II

CONDICIONES DE USO

Artículo 449. RÉGIMEN PARTICULAR DE USOS

1. Se consideran como usos admisibles —con las condiciones y requisitos que correspondan a cada uso, según lo señalado en estas NORMAS URBANÍSTICAS— los siguientes:

— A. Usos permitidos:

— Actividades agrarias. En todas sus categorías compatibles con la vivienda; la ganadería vinculada a la explotación del suelo.

— B. Usos autorizables:

— El uso de vivienda en su categoría de vivienda unifamiliar, incluidas la OBRAS DE REFORMA, tal y como se regulan en los artículos correspondientes.

— La construcción de nueva planta de edificaciones auxiliares de las explotaciones ganaderas o de la vivienda, con una superficie inferior a 50 m^2 para las primeras y de 30 m^2 para las segundas.

— Actividades industriales: Las industrias vinculadas al media rural en sus modalidades de almacenes e industrias de transformación de productos agrarios de más de 100 m^2, los talleres artesanales de más de 100 m^2 y todos los talleres de automóviles y maquinaria agrícola hasta la superficie máxima permitida.

— Equipamientos y servicios.

— Las dotaciones para actividades formativas y de ocio en la naturaleza y los servicios culturales consignados como centros de enseñanza de menos de 50 alumnos, centros culturales y de investigación, museos y bibliotecas.

— Las instalaciones hoteleras y residencias de ancianos que no superen el nivel 1.

— En aquellos NÚCLEOS RURALES en los que sus condiciones topográficas o viarias dificulten manifiestamente la construcción individual de garajes, se autorizará la construcción de edificios destinados a garaje-aparcamiento con una capacidad máxima de seis vehículos y una superficie de 100 m^2 construidos.

2. A estos usos autorizables, en virtud de lo dispuesto en el artículo 131 del TR 2004 PA, no les será exigible la autorización previa.

Artículo 450. INFRAESTRUCTURAS

1. En los NÚCLEOS RURALES todas las edificaciones deberán disponer de las condiciones infraestructurales exigidas con carácter general en este PGOP.

2. El Ayuntamiento deberá establecer los servicios de suministro agua, evacuación de residuos y depuración colectiva, que serán financiados de acuerdo a las previsiones legales establecidas.

3. Si los mencionados servicios se costeasen mediante Contribuciones Especiales, se podrá imponer una tasa que deberá ser satisfecha por las nuevas edificaciones (pago de una cuantía por metro cuadrado de construcción igual a la que abonaron las edificaciones existentes), cantidades que se destinarán a mejoras o ampliaciones de los servicios indicados.

Artículo 451. ADQUISICIÓN DE TERRENOS PARA NUEVOS ESPACIOS PÚBLICOS O DE EQUIPAMIENTOS, O AMPLIACIÓN DE LOS EXISTENTES

La creación o ampliación de nuevos espacios públicos —sean destinados a viales o a áreas de recreo o estancia– o la obtención de terrenos para DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO, se realizarán por el procedimiento general de expropiación o por adquisición directa; en ambos casos, el coste podrá sufragarse por la imposición de Contribuciones Especiales, afectando a los propietarios de edificaciones del NÚCLEO RURAL de que se trate.

Sección III

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Artículo 452. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1. Toda nueva vivienda deberá de cumplir las condiciones de diseño establecidas en el DECRETO 39/98 PA, además de las Condiciones Generales de la Edificación que se recogen en estas NORMAS URBANÍSTICAS. Cualquier modalidad de OBRAS DE REFORMA de viviendas existentes tenderá a cumplir, en la medida de lo posible, lo dispuesto en dicho DECRETO 39/98 PA.

2. Las nuevas edificaciones no destinadas a vivienda, en los NÚCLEOS RURALES, podrán ser de tipología residencial o de nave, siendo del tipo determinado para cada uso, cuando así lo estuviera en las Condiciones Generales de la Edificación.

3. Cuando la tipología sea residencial el tratamiento será análogo al descrito para la vivienda, tomando como equivalencia 200 m^2 construidos por cada unidad de vivienda.

Cuando la tipología sea de nave, se cuidará y demostrará de modo especialmente riguroso su adaptación a los modelos de esta misma tipología de la arquitectura tradicional, al objeto de lograr una buena asimilación del uso de que se trate en la trama edificatoria del NÚCLEO RURAL.

4. La edificación, si es exenta, ocupará una superficie inferior al 60% de la parcela. Los aprovechamientos bajo rasante deberán estar incluidos en la proyección horizontal del edificio.

Artículo 453. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1. En los NÚCLEOS RURALES, se tenderá al mantenimiento de las alineaciones existentes, si estuvieran consolidadas, y caso de no estarlo, se deberá ampliar el gálibo del viario existente hasta un mínimo de 6,00 m, que será condición para considerar la parcela como edificable.

2. Se cumplirá lo dispuesto en la LEY 13/1986 PA, y las nuevas edificaciones respetarán las líneas de edificación, que son, medidas desde la arista exterior, de 18,00 m en carreteras regionales, 10,00 m en carreteras comarcales y 8,00 m en carreteras locales. Podrá admitirse —de conformidad con el artículo 12 de la LEY 13/1986 PA y 77 del Rº. DE CARRETERAS— condiciones especiales de retranqueo en ciertos NÚCLEOS RURALES, siguiendo el procedimiento establecido en dichos artículos.

En caso de OBRAS DE REHABILITACIÓN o OBRAS DE AMPLIACIÓN de edificaciones, se podrán mantener las alineaciones y retiros existentes, siempre y cuando se obtenga la oportuna autorización de la CONSEJERÍA COMPETENTE EN LA MATERIA. Esta excepción afectará tanto a los edificios existentes como a los que rellenen huecos en la línea general, sin extenderse más allá de las dos edificaciones extremas.

3. La edificación principal podrá adosarse a uno de los linderos cuando el colindante sea medianero, o en caso de actuaciones de proyecto unitario y construcción simultánea. También podrán adosarse las edificaciones auxiliares.

Artículo 454. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

1. La altura máxima de las edificaciones y la disposición de la cubierta serán las fijadas con carácter general en estas NORMAS URBANÍSTICAS.

2. En edificación entre medianerías, la línea de alero del nuevo edificio procurará no superar la altura de los colindantes, si tienen ya el número de plantas máximo permitido. En conjuntos de interés arquitectónico o en aquellos casos que motivadamente determine los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES, este extremo podrá ser obligatorio, aún cuando no se alcancen los 7,00 m fijados con carácter general.

Artículo 455. EDIFICACIONES AUXILIARES

1. Su superficie máxima total por vivienda será de 60 m^2 construidos, distribuida en cuerpos exentos de 30,0 m^2 de superficie máxima. La altura máxima de cornisa será de 3,00 m.

2. Los vehículos y enseres domésticos podrán alojarse dentro de la edificación principal o en edificaciones anejas a 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 esta división en el REGISTRO DE LA PROPIEDAD. Las parcelas vinculadas a estos fines no podrán estar separadas entre sí más de 100 m.

Artículo 456. CONDICIONES ESTÉTICAS. MATERIALES

1. La edificación en los NÚCLEOS RURALES extremará su adecuación estética al entorno constituido por los edificios tradicionales. Las solicitudes de licencia deberán acompañar fotografías de, al menos, dos edificios del entorno inmediato.

2. Para obtener la licencia para realizar edificaciones adosadas a un edificio o entre medianerías, el proyecto de edificio deberá incluir alzados del conjunto, incluyendo los edificios colindantes.

3. El acabado de fachadas, en cuanto a textura y color, garantizará la inserción armónica de la pieza en el conjunto edificado, sobre la base de los usos tradicionales.

4. Quedarán excluidos como materiales de fachada, tanto en la edificación principal como en las auxiliares, las plaquetas cerámicas y las fábricas de ladrillo u hormigón sin revestir. Los aplacados de piedra se dispondrán como zócalo de la vivienda, hasta una altura máxima de 1,00 m. La carpintería será preferentemente de madera, admitiéndose los materiales metálicos lacados en tonos oscuros. El material de cubrimiento, tanto de la edificación principal como de las auxiliares, será teja curva roja, a excepción de aquel NÚCLEO RURAL en el que la cubrición predominante sea la laja de pizarra o chábana.

5. Los corredores, las solanas, galerías y otros elementos tipológicos adecuarán sus materiales y composición a los tradicionales en la parroquia.

Artículo 457. TRATAMIENTO DE PARCELA Y CIERRES

1. El 50% de la superficie no edificada de parcela deberá ser ajardinado. Los cierres serán de seto vivo, permitiéndose los muretes de fábrica con una altura máxima de 1,00 m, pintados y cargados por las dos caras, pudiendo ser de hasta 1,30 m cuando se realice en piedra de la zona.

2. Se permitirán cambios de las rasantes del terreno para la adecuada implantación del edificio, respetando las siguientes condiciones:

— Los taludes o muros de contención no tendrán una altura superior a 1,50 m.

— No se podrá elevar la rasante existente en los linderos medianeros, salve expreso acuerdo de los colindantes.

— Podrán realizarse banqueos con la condición de que la distancia entre los mismos sea mayor de 7,00 m.

Título VII

CATÁLOGO URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN DEL CONCEJO DE PILOÑA

Capítulo I

CATÁLOGO URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN

Artículo 458. FINES Y OBJETIVOS

1. El patrimonio piloñés es uno de los principales activos del Concejo. Es un objetivo prioritario de este PGOP mantener y/o recuperar para el uso y el disfrute todos aquellos elementos, conjuntos o áreas con valor histórico-artístico, y/o medioambiental, que configuran las señas de identidad del Concejo.

2. La catalogación exhaustiva del patrimonio local tiene como fin la protección y puesta en valor de todos los recursos patrimoniales. Esta catalogación está orientada al desarrollo integrado del Concejo, conforme a la filosofía que inspira el presente PGOP y pretende la revalorización del conjunto total edificado —urbano y rural—, desde sus aspectos de patrimonio económicamente recuperable, testimonio cultural y reflexión, más biográfica que histórica, sobre el pasado reciente de esta colectividad, a través de sus edificios y trazados urbanos.

3. Los objetivos que se persiguen se instrumentan mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación que son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes incluidos en este CATÁLOGO URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN DE PILOÑA (en adelante CUP PIL).

Artículo 459. CATÁLOGO URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN

1. Este CUP PIL se constituye, conforme a lo previsto en el artículo 72 del TR 2004 PA, para la protección, conservación y mejora del patrimonio histórico, artístico y natural del Concejo.

2. Este CUP PIL está constituido por aquellos bienes seleccionados por sus valores históricos, artísticos, arquitectónicos, culturales, ambientales u otros. En unos casos se ha valorado su singularidad o su representatividad, pero, en general, se ha pretendido la inclusión de todos los elementos conocidos; será el conjunto de los mismos y no los ejemplos aislados lo que permitirá convertirlos en recurso para el desarrollo sostenible del Concejo.

3. Está integrado por dos grupos de bienes o elementos fundamentales:

— Aquellos BIENES INTEGRADOS EN EL PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS, a los que les es de aplicación la LEY DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS DE PATRIMONIO CULTURAL, Ley 1/2001 (en adelante LPC PA).

— Aquellos otros BIENES QUE DEBAN DE SER PROTEGIDOS POR RAZONES DIFERENTES DE SU INTERÉS CULTURAL.

La estructura de este CUP PIL se recoge en la siguiente tabla.

Tabla 23. CATALOGO URBANISTICO DE PROTECCION DEL CONCEJO DE PILOÑA

A. Bienes integrados en el Patrimonio Cultural de Asturias	I. BIENES DE INTERÉS CULTURAL	Ia Monumentos.
		Ib Conjuntos Históricos.
		Ic Zonas Arqueológicas.
	II. Bienes incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias	II. Bienes incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias
	III. Bienes incluidos en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Piloña	IIIa Patrimonio arqueológico.
		IIIb Patrimonio arquitectónico civil de interés local.
		IIIc Patrimonio arquitectónico religioso de interés local.
		IIId Patrimonio histórico-industrial.
		IIIe Patrimonio edificado rural.
		IIIf Patrimonio de interés etnográfico: los molinos y los batanes.
B. Otros bienes que deban de ser protegidos por razones diferentes de su interés cultural	IV. Bienes naturales	IV. Monumentos naturales.

4. Cada elemento del CUP PIL va acompañado de su localización y se representa gráficamente mediante un código en los PLANOS DE ORDENACIÓN. Cuando se considero necesario se recoge una breve información sobre estado de conservación, propiedad, etc.

5. Para la elaboración del listado de recursos patrimoniales se han utilizado todas las fuentes fácilmente disponibles. No obstante, la probable existencia de elementos de interés ocultos o desconocidos no permite considerarlo un documento cerrado y podrá ser ampliado, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística y de patrimonio cultural.

Artículo 460. DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA Y ALCANCE DE LA CATALOGACIÓN

1. La totalidad de los bienes incluidos en este CATÁLOGO URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN forman parte del patrimonio catalogado piloñés quedando, por tanto, sometidos a las normas que se explicitan en este Título.

2. La catalogación de edificios o elementos comporta, básicamente, la obligación de conservación, protección y custodia. El deber de conservación corresponde tanto a sus respectivos propietarios como a la Administración Pública en la parte que le corresponda.

3. La catalogación de un edificio o elemento exceptúa al mismo del régimen común de declaración de estado ruinoso, en los términos que se expresan en el artículo siguiente, e igualmente de la aplicación del REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN FORZOSA Y REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES, R.D. 635/1964.

4. La catalogación de un edificio implica la prohibición de instalar en el mismo toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que regule el Ayuntamiento mediante ORDENANZA MUNICIPAL.

Dichos elementos superpuestos deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de seis meses a contar desde la fecha de su inclusión en este Catálogo, o desde la aprobación definitiva de este PGOP, con excepción de aquellas que estuvieran autorizados mediante ORDENANZA MUNICIPAL.

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

7. 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 si estos elementos aparecieran en OBRAS DE DEMOLICIÓN o OBRAS DE REFORMA, el propietario del edificio está obligado a la inmediata paralización de las obras y comunicación a los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES.

8. La presunta existencia de yacimientos arqueológicas o paleontológicos determinará la prohibición de realizar cualquier tipo de obra sin la autorización previa del CONSEJO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS.

9. En la normativa que afecta a los bienes incluidos en el Catálogo se deberá indicar expresamente que los elementos catalogados solamente podrán ser demolidos previa declaración de ruina técnica y en el caso de nueva edificación el aprovechamiento será siempre el de la edificación demolida.

Artículo 461. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL PATRIMONIO CATALOGADO

1. Toda actuación que afecte a elementos o conjuntos catalogados cumplirá, además de las normas de carácter general del este PGOP, los siguientes requisitos:

— Justificación de la obra y destino o finalidad de la misma.

— Clasificación del elemento a conjunto patrimonial según el CUP PIL y, en su caso, expresión de si el edificio o construcción está incluido o no en el mismo.

— Planos del estado actual del elemento o conjunto, señalando las variaciones que produciría la actuación.

— Croquis del entorno, abarcando como mínimo el área considerada como ÁREA DE PROTECCIÓN URBANÍSTICA y ÁREA DE INFLUENCIA del elemento o conjunto (que se definirán más adelante). En el caso de edificación entre medianeras, diseño de las fachadas colindantes y relación de materiales con las que están construidas.

— Autorización de otras administraciones públicas que pudieran resultar competentes.

— Descripción fotográfica del elemento o conjunto objeto de actuación, de los elementos más característicos y de su entorno (ÁREA DE PROTECCIÓN URBANÍSTICA y ÁREA DE INFLUENCIA).

2. La documentación requerida acompañara a la solicitud de licencia.

3. El otorgamiento de la licencia quedará supeditado en su caso a las condiciones del artículo 66 del TRLS, además de cuantos otros requisitos legales concurran en la edificación.

4. En la tramitación de los expedientes el Ayuntamiento, con independencia de otros dictámenes que pudieran ser preceptivos, requerirá informe del CONSEJO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS.

Artículo 462. OTRAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN

1. Este PGOP incorpora —desde el punto de vista de filosofía general o contenido— una serie de medidas no concretas, sin carácter documental, que contribuyen igualmente al objeto de la protección del medio edificado urbano y rural:

— Ajuste de las tipologías de edificación proyectadas a las realmente existentes.

— Limitación de la declaración de fuera de ordenación a las circunstancias en que se pretende la desaparición de edificios concretos, evitando la afectación de los que sólo presentan desajustes parciales con las regulaciones de la Norma I, Obras de Nueva Planta.

— Redacción de una normativa específica para las OBRAS DE REFORMA, que es de aplicación a todos los edificios existentes y no sólo a los catalogados.

— Mantenimiento de los trazados viarios actuales.

2. La protección se concreta además en los siguientes aspectos documentales:

— Normativa de ruina, con alcance sobre toda la edificación antigua y no sólo sobre los elementos catalogados.

— Régimen económico de la conservación de las edificaciones, referido igualmente a la generalidad de la edificación existente y no solo de la sujeta a conservación obligatoria.

Artículo 463. EDIFICIOS EN MAL ESTADO AVANZADO

1. La elaboración del Censo de edificios con deficiencias de conservación —o el posterior seguimiento de su evolución— detectará aquellas elementos de este CUP PIL en situaciones de avanzado deterioro que conducirán a tener que realizar OBRAS DE REFORMA, que en algún caso superarán lo admisible según este CATÁLOGO URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN.

El Ayuntamiento evaluará si el estado de deterioro es provocado o no, y determinará la cuantía de la inversión complementaria municipal que pudiera proceder. Decidirá si procede la imposición de sanciones o la obligación de reponer los elementos dañados por cuenta de la propiedad, o la aportación de las cantidades complementarias precisas, considerando tanto la imputabilidad del deterioro como la importancia objetiva del elemento reflejada en el nivel de intervención que tuviera señalado.

2. Si el Ayuntamiento no dedujera la conveniencia del mantenimiento de las prescripciones de este CATÁLOGO URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN, podrá, excepcionalmente y de manera motivada, autorizar el derribo incompleto, sin suprimir la condición de elemento catalogado

y manteniendo, al menos, la fachada y los elementos esenciales de la apariencia exterior. Esta aprobación requerirá informe favorable del CONSEJO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS.

Sección I

BIENES INTEGRADOS EN EL PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS

Artículo 464. BIENES INTEGRADOS EN EL PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS

1. El Patrimonio Cultural de Asturias está integrado por el siguiente conjunto de bienes (clasificados según las categorías de protección establecidas en el artículo 9 de la LPC PA:

— BIENES DE INTERÉS CULTURAL. Son aquellos bienes del Patrimonio Cultural de Asturias que, por su valor singular, se declaren como tales mediante Decreto del CONSEJO DE GOBIERNO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS (artículo 10 de la LPC PA).

— BIENES INCLUIDOS EL INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS. Son aquellos bienes muebles e inmuebles que tengan en grado notable interés histórico, artístico, arqueológico, etnográfico, documental, bibliográfico, o de cualquier otra naturaleza cultural y deban ser especialmente preservados y conocidos, cuando no proceda su declaración como BIENES DE INTERÉS CULTURAL (artículo 22 de la LPC PA).

— BIENES INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN (aquellos bienes inmuebles que por su interés histórico, artístico, arqueológico, antropológico, etnográfico, o de cualquier otra naturaleza cultural, merecen conservación y defensa, aun cuando no tengan relevancia suficiente para ser declarados BIENES DE INTERÉS CULTURAL o BIENES INCLUIDO EN EL INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS. (Artículo 27 de la LPC PA).

2. A todos los BIENES INTEGRADOS EN EL PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS les será de aplicación el régimen jurídico establecido en la LPC PA (Capítulo Primero Régimen General de todos los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Asturias, artículos 28 a 49 del Título Segundo).

Subsección A

BIENES DE INTERÉS CULTURAL

Artículo 465. TIPOS DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL

1. Los bienes inmuebles se declararán como BIENES DE INTERÉS CULTURAL de acuerdo con la siguiente clasificación (artículo 11 de la LPC PA):

— MONUMENTO, en el caso de los esculturas colosales, edificios, obras o estructuras arquitectónicas o de ingeniería de interés singular.

— CONJUNTO HISTÓRICO, en el caso de las agrupaciones de bienes inmuebles que formen una unidad de asentamiento, continua o dispersa, con coherencia suficiente para constituir una unidad claramente identificable y delimitable y con interés suficiente en su totalidad, aunque sus componentes o elementos no lo tengan individualmente.

— JARDÍN HISTÓRICO, en el caso de espacios que sean resultado de la ordenación por la intervención humana de elementos naturales, eventualmente complementados con construcciones o estructuras de fábrica.

— SITIO HISTÓRICO, en el caso de los lugares vinculados a acontecimientos de interés histórico singular, a tradiciones populares o a creaciones culturales relevantes.

— ZONA ARQUEOLÓGICA, en el caso de los lugares o parajes naturales en que existan bienes muebles o inmuebles susceptibles de aportar datos de interés mediante su estudio con una metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie, en el subsuelo o bajo las aguas.

— VÍA HISTÓRICA, en el caso de las vías de comunicación de significado valor histórico o etnográfico, ya se trate de caminos de peregrinación, antiguas vías romanas, cañadas y vías de trashumancia, caminos de herradura, vías férreas o de otra naturaleza.

2. A Todos los BIENES DE INTERÉS CULTURAL les será de aplicación el régimen jurídico establecido en la LPC PA (Capítulo Segundo Régimen aplicable a los Bienes de Interés Cultural, artículos 50 a 58, del Titulo Segundo).

Artículo 466. MONUMENTO

1. En el Concejo de Piloña tienen la condición de MONUMENTO, los siguientes bienes inmuebles:

— Iglesia de San Juan de Berbio.

— Iglesia de Santa María (Villamayor).

2. La delimitación de los ámbitos de protección se recoge en los correspondientes PLANOS DE ORDENACIÓN.

Artículo 467. CONJUNTO HISTÓRICO

1. En el Concejo de Piloña se ha declarado como CONJUNTO HISTÓRICO el Camino de Santiago, aprobado por DECRETO 2224/1962, y del que ha sido incoado expediente para la zona afectada por RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA, DEPORTES Y JUVENTUD, DE 6 DE ABRIL DE 1994.

2. La delimitación del entorno se define como una banda de 100 m a cada lado de los itinerarios rurales y por las parcelas colindantes del camino en los itinerarios urbanos. De acuerdo con el artículo 20 de la LEY DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL (LEY 16/85 DE 25 DE JUNIO), supone para el municipio la obligación de redactar un PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN del área afectada u otro instrumento de planeamiento que cumpla con las exigencias de dicha Ley.

3. En el entorno del Camino de Santiago cualquier tipo de obra deberá contar con la aprobación previa de la CONSEJERÍA COMPETENTE EN LA MATERIA DE PATRIMONIO, en tanto se redacte el mencionado PLAN ESPECIAL.

Subsección B

BIENES INCLUIDOS EN EL INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS

Artículo 468. BIENES INCLUIDOS EL INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS.

1. Dada la reciente creación del INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS (IPCA) aún no hay ningún elemento del Concejo formalmente incluido en él. La inclusión de un bien en este IPCA corresponde al titular de la CONSEJERÍA COMPETENTE EN LA MATERIA DE PATRIMONIO, conforme a lo establecido en el artículo 24 de la LPC PA.

En este PGOP se proponen una serie de elementos a incluir en el INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS, que en forma de Tabla, se recogen en el Anexo adjunto.

2. La Disposición Transitoria Tercera de la LPC PA establece, durante un período de diez años, una protección preventiva por la que quedan sometidos al régimen de los BIENES INCLUIDOS EN EL INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS, los siguientes bienes:

— Las edificaciones y en general los inmuebles construidos con anterioridad al año 1800, incluyendo puentes y obras singulares de infraestructura, aun cuando se encuentren en estado de ruina.

— Las muestras más destacadas de la arquitectura y de la ingeniería moderna y contemporánea, con la excepción a que hace referencia el artículo 23 anterior de esta ley.

— Las iglesias parroquiales, casas rectorales, ermitas, capillas, capillas de ánimas, cruceros, cruces y señales religiosas, erigidas con anterioridad al año 1900.

— Los edificios de mercados, las plazas de toros y las salas de espectáculos construidos con anterioridad al año 1960.

— Los espacios en que se presuma la existencia de restos arqueológicos significativos.

— Los testimonios más reseñables de la historia industrial de la región.

— 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. Las construcciones tradicionales con cubierta vegetal, los abrigos de pastores de falsa cúpula, los molinos e ingenios hidráulicos de carácter tradicional.

— Los escudos, emblemas, piedras heráldicas y cruces de término de factura anterior al año 1950.

— Bocaminas y castilletes con anterioridad a 1950.

3. Además, se entenderán expresamente integrados en este epígrafe todos los elementos o conjuntos del Concejo que forman parte del INVENTARIO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DE INTERÉS HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE ASTURIAS (IPAA) y del INVENTARIO DEL PATRIMONIO INDUSTRIAL HISTÓRICO DEL FERROCARRIL DEL NORTE Y DE VIVIENDA OBRERA, PATRONAL Y EDIFICIOS DE PRESTACIÓN SOCIAL, realizados por el SERVICIO DE PATRIMONIO DE LA CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN Y CULTURA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS.

4. A todos los BIENES INCLUIDOS EN EL INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS les será de aplicación el régimen jurídico establecido en la LPC PA (Capítulo Tercero Régimen aplicable a los Bienes incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias, artículos 59 a 60, del Titulo Segundo). Está integrado por los siguientes elementos:

Tabla 24. BIENES INCLUIDOS EN EL INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS

Anayo	Casa de los Prida	Edificio de los siglos XVII o XVIII
Beloncio	Iglesia Parroquial de San Pedro	Aunque se cree que su fundación se remonta al siglo X (Alfonso V hacia 1205), los elementos más antiguos conservados son del siglo XIV. En el siglo XVIII sufrió una reforma casi total y se incendio en 1936, quedando prácticamente en ruinas.
Borines	Iglesia de San Martín	Podría fecharse en el siglo X. Conserva algún resto románico.
	Casa de Cobián o de los Estrada (Viyao)	
Cereceda	Palacio y capilla del Palacio de Rubianes	Siglo XVIII.
Coya	Casa del Otero o de los Picos (Bargaedo)	
Espinaredo	Iglesia parroquial de Santa María de las Nieves	
Miyares	Iglesia parroquial	
	Palacio de los Villa. Torre de Miyares	Se conservan restos de la primitiva edificación, de finales del siglo XVI.
	Palacio de Cutre (La Goleta)	Conserva una antigua torre.
Qués	Iglesia parroquial de Santa Olaya	Origen románico aunque muy restaurado. Casi todo corresponde a los siglos XVIII-XIX.
	Santuario de la Virgen de la Cueva	Su origen se remonta al siglo XVI, pero fue reformada en los años 80.
San Antonio	Capilla de Santa Teresa (Calle Martínez Agosti-Plaza Mayor)	De 1666 cercana al palacio de los Cobián. Se reformo el conjunto para ser Colegio de niñas, entre 1894 y 1971. Hoy día es el Instituto Técnico El Prial.
	Iglesia de San Cipriano	Ruinas de una ermita original que reformada en el XVIII
	Iglesia Parroquial de San Antonio	M. del Busto (1874-1948). Se inauguro en 1912.
Sorribas	Iglesia parroquial de Sorribas	Origen románico, conserva restos del desaparecido Convento de Soto de las Dueñas.
	Capilla de San Gregorio en Cúa	
	Palacio de Sorribas	Obra de finales del siglo XVIII.
Valle	Capilla de San Gregorio del Palacio de Sorribas	
Villamayor	Iglesia de San Pedro (Villamayor) (Parque del Doctor Vera)	Templo parroquial de principios de siglo, obra Rguez Bustelo, sobre un edificio del siglo XVIII.
	Casa de Arguelles y las Huelgas (crta. general)	Fundada en el siglo XVI, tiene el aspecto de las casonas del siglo XVII.

Artículo 469. EL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

1. Son bienes, localizados o no, cuyo estudio mediante el uso de una metodología arqueológica pueda proporcionar información histórica significativa. También lo son los objetos y muestras de interés paleontológico o geológico que hayan sido separados de su entorno natural o deban ser conservados fuera de él y los elementos geológicos y paleontológicos de interés por su relación con la historia del hombre y sus orígenes.

2. La protección se refiere a la prohibición de realizar construcciones o intervenciones de cualquier tipo —incluso la excavación— sin el oportuno control de la CONSEJERÍA COMPETENTE EN LA MATERIA DE PATRIMONIO (y con independencia de la calificación urbanística que corresponda a los terrenos en este PGOP. Será aplicable en todos los lugares no señalados donde se presuma —por evidencias materiales, por antecedentes históricos, por la toponimia, por tradiciones orales significativas o por otros indicios físicos, materiales o documentales— la existencia de restos valorables desde el punto de vista arqueológico. Se hará declarando, mediante Resolución del titular de la CONSEJERÍA COMPETENTE EN LA MATERIA DE PATRIMONIO, la existencia de un espacio arqueológico —artículo 65 de la LPC PA—, o de forma precautoria mediante una declaración expresa del Ayuntamiento.

3. Los proyectos de obras a realizar en lugares en los que existan restos arqueológicos o paleontológicos, o se presuma su existencia, requerirán informe previo del CONSEJO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS.

5. Se relacionan bajo esta denominación aquellos elementos que integran la CARTA ARQUEOLÓGICA DEL CONCEJO DE PILOÑA. Dichos elementos se recogen en la Tabla que sigue.

Tabla 25. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Parroquia	Lugar	Elemento
Borines	Cantu Llendru	Complejo cárstico del Sidron
	Viyao	Casto Monte Viyao
	Borines	Estela de San Antonio Paterno o Lápida de Borines
Espinaredo	Espinaredo	Cueva de Aviao
	Ferrán	Cueva Ferrán
Lodeña	Llanacoya. La Forca	Castro de la Forca, Ludeña o el Llanu La Forca
	El Pedroso	Materiales líticos dispersos del Pedroso de Ludeña
	Llanacoya. Camino Real	Materiales líticos dispersos del Camino Real, Llanacoya
	Llanacoya. El Corralón	Materiales líticos dispersos del Cierru Corralón
	Llanacoya. El Regón	Materiales líticos dispersos del Regón, praú La Fuente
San Antonio de Infiesto	Sierra del Pino. Pico Fario	Necrópolis tumular del Pico Fario
	Biedes. Roces	Materiales líticos dispersos de Biedes
Sevares	Sorribas	Peñón de Sorribas (covachos)
Valle	La Fontana	Hacha pulimentada de Valle
	Castiello	Castro del Cierro
Coya	La Cuesta	Materiales líticos dispersos de la Cuesta

Parroquia	Lugar	Elemento
	Zamaliegos	Materiales líticos dispersos de Riego de Zamaliegos
	Villabajo. El Pedrocal	Materiales líticos dispersos en el Pedrocal
	Villarriba. Arroyo de la Encrucijada	Materiales líticos dispersos del Arroyo de la Encrucijada
Villamayor	Lleu	Llosa de El Llendón o Lleú. Grabados rupestres
	Villamayor	Estela de Oculatio. Lápida de Villamayor.

Subsección C

BIENES INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE PILOÑA

Artículo 470. CATÁLOGO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE PILOÑA

1. El CATÁLOGO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE PILOÑA está integrado por los bienes inmuebles que por su interés histórico, artístico, arqueológico, antropológico, etnográfico, o de cualquier otra naturaleza cultural, merecen conservación y defensa, aun cuando no tengan relevancia suficiente para ser declarados BIEN DE INTERÉS CULTURAL o BIEN INCLUIDO EN EL INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS.

2. A los BIENES INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE PILOÑA les será de aplicación, además de las determinaciones que se establezcan en este PGOP, el régimen jurídico establecido en la LPC PA (Capítulo Primero Régimen General de todos los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Asturias, artículos 28 a 49 del Titulo Segundo).

Artículo 471. CLASIFICACIÓN

1. Los elementos que componen el CATÁLOGO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE PILOÑA se han clasificado siguiendo criterios de homogeneidad en lo que respecta a tipo de recurso o elemento patrimonial, características básicas y estado de conservación.

2. Algunos de los elementos que integran el CATÁLOGO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE PILOÑA, en un futuro, podrán ser incluidos en el INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS, en cuyo caso prevalecerá lo dispuesto para ellos. A la mayor parte de ellos les es, además, preventivamente de aplicación el régimen dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de la LPC PA.

3. Se agrupan en los siguientes tipos:

— PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO CIVIL DE INTERÉS LOCAL.

— PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO RELIGIOSO DE INTERÉS LOCAL.

— PATRIMONIO HISTÓRICO-INDUSTRIAL.

— PATRIMONIO EDIFICADO RURAL.

— PATRIMONIO DE INTERÉS ETNOGRÁFICO, los molinos y los batanes, las caserías y los mayáos.

Artículo 472. EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO CIVIL DE INTERÉS LOCAL

1. Constituyen el patrimonio arquitectónico civil de interés local aquellos elementos o conjuntos que, a nivel local, destacan en función de su singularidad arquitectónica, dimensiones, tradiciones constructivas integradas, morfología del hábitat o cualquier otro elemento constructivo o compositivo. Consta de 39 elementos, de los cuales ocho son conjuntos y tres son núcleos de población.

2. El patrimonio arquitectónico civil de interés local está integrado por los siguientes elementos:

Tabla 26. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO CIVIL DE INTERES LOCAL

Beloncio	Casa de los Caso o la Trapiella	Conjunto de tres edificios, uno de ellos, capilla
Berbio	Casa de los Argüelles	
	Casa de Salceda	
	La Garrida Casa de la Unquera, Lozana	Tiene una capilla
	Casa del Otero o de los Picos	
	El Mirabete o Casa de Caso Cobos	
Borines	Casa de los Mento	
	Conjunto del Balneario de Borines (Hotel, Chalet y Cocinas)	
Cereceda	Casona de la Nozaleda	
Coya	Casa de El Pedrocal, Villabajo	
	La Huertona	
	Casa del Barredo, Villarriba	Situada en Villarriba, con un núcleo del siglo XVI
Lodeña	Torreón	Bajomedieval
Miyares	Chalet	
Pintueles	Grupo escolar de Pintueles	
	Casa de Sánchez Abaño o Casa de Abajo	
Qués	Palacio de Sofelguera	
San Antonio	Edificio del Ayuntamiento de Infiesto	Andrés Coello, de 1882
	Conjunto de la Obra Pía (Biblioteca Municipal de Vistalegre) (Jardinillos)	Primera mitad del siglo XVIII. El conjunto (edificio y capilla) fue renovado en 1912 por el arquitecto Álvarez Mendoza. Ahora es la Biblioteca del Marqués de Vista Alegre
	Casa Cobián, C/ Martínez Agosti-Plaza Gral. Franco 15	
	Casa de José Arguelles (General Mola, esq. Jardinillos) Siglo XVIII	
	Casa del diputado don José Gómez Pelayo o Casa Lueje Ultimo cuarto del XIX	
	Estación de FEVE	
	Chalet El Fabarón, Calle Ramón y Cajal	Chalet indiano
	Casona o Palacio del Horrín, calle Hnos. Azcoitia	Edificio, minicentral, molino y jardín
	Edificio Calle Covadonga n.º 2	
	Edificio Calle Covadonga n.º 24	
	Edificio Calle Covadonga n.º 40-42	
	Edificio Calle Covadonga n.º 44	
	Edificio Calle General Mola, 9	Ultimo tercio del XVIII
Beloncio	Casa de los Caso o la Trapiella	Conjunto de tres edificios, uno de ellos, capilla
	Edificio Calle Martínez Agosti, 1	
	Edificio Calle Martínez Agosti, 10	Finales del XIX
	Edificio Calle Martínez Agosti, 15	
	Edificio Calle San Antonio	
	Edificio Calle San Juan, 8	
	Edificio Calle Vistalegre, 10	
	Edificio Plaza del Ayuntamiento, 2	
	Edificio Plaza Santa Teresa	
	Casa Peláez, Villanueva	Siglo XVI
	Edificio Plaza del Párroco Juan Inclán, 3	

	Edificio de la Sociedad de Socorros Mútuos de la Benéfica	Edificio de 1926
	Escuelas Municipales (Calle Vistalegre, 12)	
San Román	Casa de los Llano Valdés (San Román)	
	Escuelas de la Fundación San Miguel (San Román)	
Sevares	La Estrada (crta. general)	
	Edificio al lado de la Panadería	
	Edificio de la Sociedad Agrícola de Piloña en Sevares	
	Casa de López (crta. general)	
Valle	Casa de la Piloña, en la Cobaya	
	Casa del Barredo, en Cardes	
Villamayor	Barrio de Valledal	
	Núcleo del Canellu	
	Casa de Pastrana (barrio de Valledal)	
	Casa popular en el Barrio de Valledal	
	Casona de Sotiello	Obra de M. del Busto
	Chalet de Toraño o de Escandón	Conjunto de casa y jardín
	Antiguas Escuelas Municipales	
	Estación de Económicos	
	Villa Joaquina (crta. general)	Conjunto de casa y jardín

Artículo 473. EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO RELIGIOSO DE INTERÉS LOCAL

1. Constituyen el patrimonio arquitectónico religioso de interés local iglesias, capillas y ermitas, situadas en los NÚCLEOS RURALES o fuera de ellos, que destacan en el Concejo por su singularidad arquitectónica, su antigüedad o su significación en relación con el poblamiento histórico (elemento compositivo en núcleo de población, relación con rutas tradicionales, etc.).

2. Está integrado por los elementos que se recogen en la Tabla siguiente.

Tabla 27. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO RELIGIOSO DE INTERÉS LOCAL

Anayo	Iglesia Parroquial de Santa María	No se conserva nada de la primitiva Iglesia, que podría datar del siglo X
Coya	Ermita del Carmen	Siglo XVIII
Espinaredo	Capilla de San Tirso, Riofabar	
Lodeña	Santa María de Lodeña	Origen románico. Conserva elementos siglos XII-XIII
Qués	Capilla de Santa Rita, en Sofelguera	
San Antonio	Santuario de La Cueva	
	Ruinas de San Cipriano	
San Román	Capilla en Valles	
Sevares	Iglesia parroquial de San Pedro de Sevares	Realizada en el siglo XVIII

Artículo 474. PATRIMONIO HISTÓRICO-INDUSTRIAL

1. Este epígrafe incluye elementos, muebles e inmuebles, que constituyen elementos significativos de la evolución de las actividades técnicas y productivas con una finalidad de explotación industrial y de su influencia sobre el territorio y la sociedad asturiana, aun cuando no tengan relevancia suficiente para ser declarados BIEN DE INTERÉS CULTURAL o BIEN INCLUIDO EN EL INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS.

2. Los elementos que forman parte del INVENTARIO DEL SERVICIO DE PATRIMONIO DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS, tanto el relacionado con el ferrocarril del Norte como con la vivienda obrera o la actividad minera se consideran incluidos en este epígrafe. También aquellas tramos de vías históricas y obras públicas históricas e instalaciones fabriles de entresiglo.

Dichos elementos se recogen en el Anexo adjunto.

Artículo 475. PATRIMONIO EDIFICADO RURAL

1. El patrimonio edificado rural está integrado por aquellas edificaciones que tienen valor compositivo situadas en el SUELO NO URBANIZABLE, independientemente de que se trate de arquitectura de tipo civil, residencial tradicional o de tipo agrario.

2. Este epígrafe quiere proteger y conservar aquellos elementos valiosos de la arquitectura tradicional, muchas veces considerada menor y que es depositaria de una tradición que encierra una gran sabiduría constructiva. Dado que en cada uno de los NÚCLEOS RURALES de Piloña se encuentran varios de estos elementos, no es posible catalogarlos individualmente aquí y esa labor se realizará mediante un estudio detallado que se recogerá posteriormente en una Norma Complementaria.

No obstante, y con el objeto de salvaguardar dichos valores, antes de realizar cualquier PROYECTO DE REFORMA O REHABILITACIÓN de edificaciones tradicionales en el SUELO NO URBANIZABLE se deberá realizar una consulta previa al Ayuntamiento sobre aquellos elementos de interés que sea necesario respetar e integrar en la mencionada reforma y, para ello, deberán aporta un reportaje fotográfico de la edificación. Se prestará especial atención no solo al mantenimiento de las proporciones, alturas, disposición y tipo de cubierta y huecos de las edificaciones sino también a elementos aislados como antojanas, galerías, corredores, balcones, escaleras, pies derechos y barandillas, portadas, aleros y otros elementos de carpinterías de especial valor.

3. El respeto y conservación del entorno de estos elementos catalogados de patrimonio edificado rural —estén o no señalados gráficamente— deberá ser incorporado en el diseño de las nuevas edificaciones que se realicen en sus inmediaciones, particularmente en lo referente al volumen, altura, materiales y composición. La separación de las nuevas construcciones será la máxima posible, pudiendo señalarse en la licencia de obras condiciones de emplazamiento que deberán ser respetadas y que garanticen el respeto a dichos elementos.

Artículo 476. PATRIMONIO DE INTERÉS ETNOGRÁFICO

1. En este PGOP se catalogan aquellas expresiones relevantes o de interés histórico de las culturas y formas de vida tradicionales de los asturianos, desarrolladas colectivamente y basadas en conocimientos y técnicas transmitidos consuetudinariamente, esencialmente de forma oral, conforme a la definición de patrimonio etnográfico establecida en el artículo 69 de la LPC CA, y que no formen parte del Patrimonio Etnográfico de Asturias, ya sea como BIC o como elemento del IPCA.

2. Todos los molinos y batanes del Concejo se consideran bienes de interés etnográfico y gozarán de protección.

3. El tratamiento de los hórreos y paneras existentes en el Concejo se atendrá a lo dispuesto al artículo 75 de la LPC PA, que se recoge aquí íntegramente.

- Se prohíbe la construcción de hórreos, paneras y cabazos desvinculados de la vivienda.
- Los hórreos, paneras y cabazos de nueva factura deberán adecuarse a los materiales y características constructivas y morfológicas tradicionales de estas edificaciones en la zona correspondiente. Reglamentariamente, el Principado de Asturias regulara dicho aspecto, contemplando la diversidad tradicional de tipos en los distintos concejos.
- Sólo serán autorizables los usos de hórreos, paneras y cabazos que no menoscaben su valor cultural. Aún cuando no hayan sido declarados Bien de Interés Cultural ni incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias los hórreos construidos con anterioridad al año 1900 que conserven sus características constructivas, estarán sujetos a las siguientes limitaciones:

1. No podrán ser demolidos, ni total ni parcialmente, desmontados o trasladados de emplazamiento sin autorización de la CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN Y CULTURA.

2. No se podrá autorizar la construcción de cierres perimetrales totales o parciales a partir de sus soportes, ni la construcción de edificaciones adosadas a los mismos.

3. Con la excepción de los casos en que, por razón de fuerza mayor, exista autorización al respecto de la CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN Y CULTURA, no se podrán realizar sobre ellos más intervenciones que las de conservación y restauración, que se efectuarán, en todo caso, utilizando los materiales tradicionales que correspondan a su tipología.

Sección II

OTROS BIENES PROTEGIDOS POR RAZONES DIFERENTES DE SU INTERÉS CULTURAL

Artículo 477. BIENES PROTEGIDOS POR RAZONES DIFERENTES DE SU INTERÉS CULTURAL

1. El CATÁLOGO URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN se completa con un último epígrafe, el de otros BIENES QUE DEBAN DE SER PROTEGIDOS POR RAZONES DIFERENTES DE SU INTERÉS CULTURAL, que integra aquellos elementos que por su interés natural merecen protección, conservación y defensa.

2. Les será de aplicación las determinaciones que se establezcan en este PGOP.

Artículo 478. MONUMENTOS NATURALES

Son elementos o enclaves con nula o mínima alteración antrópica, cuya singularidad es merecedora de una protección estricta, aun cuando casi todos se encuentran en SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN. Integran este epígrafe los siguientes elementos:

Tabla 28. BIENES PROTEGIDOS POR RAZONES DIFERENTES DE SU INTERÉS CULTURAL. MONUMENTOS

Árboles	Tejos	Todos los del Concejo
	Alamos	Todos los del Concejo
	Acebos	Todos los del Concejo
Áreas lacustres	Laguna de Espineres	El Sueve
	Laguna de El Requexu	
	Laguna El Potril	
	Lago de Ovía (laguna casi seca en la majada de Ovía)	Ovía
Masas vegetales	Robledad de Miyares	
	Montes de utilidad publica de especial protección	
Geológicos e hídricos	Fuente de aguas medicinales de Cayón	
	Fuente de aguas medicinales de Fresnosa	

Capítulo II

INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN

Sección I

ÁMBITOS DE PROTECCIÓN Y TIPOS DE OBRAS

Artículo 479. INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN

En este PGOP se arbitran tres instrumentos o maneras diferentes de protección, una atendiendo al propio bien y dos más, al área en que se implanta. Son los siguientes:

— Protección de los elementos y conjuntos catalogados. Tiene tres grados o regímenes de protección:

— RÉGIMEN DE PROTECCIÓN INTEGRAL.

— RÉGIMEN DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.

— RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

— ÁREA DE PROTECCIÓN URBANÍSTICA.

— ÁREA DE INFLUENCIA.

Artículo 480. ÁREAS DE PROTECCIÓN URBANÍSTICA

1. El ÁREA DE PROTECCIÓN URBANÍSTICA es un área alrededor del bien catalogado que no es edificable.

2. En SUELO URBANO, estas áreas tienen, en cuanto a su régimen urbanístico, la condición de ESPACIO LIBRE PRIVADO y cualquier edificación deberá situarse necesariamente fuera de las mismas. Cuando el ÁREA DE PROTECCIÓN URBANÍSTICA sea contigua a SUELO URBANO podrá computarse la edificabilidad de la parte de la parcela incluida en tal área al efecto de establecer los correspondientes aprovechamientos urbanísticos privados. El ÁREA DE PROTECCIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO quedará definida por una línea cerrada sobre sí a 10,00 m de distancia del elemento patrimonial.

3. El ÁREA DE PROTECCIÓN URBANÍSTICA de los bienes arqueológicos está establecida en el IAC Piloña y queda definida con una línea volumétrica a una distancia de 200,00 m del elemento objeto de protección.

4. El ÁREA DE PROTECCIÓN URBANÍSTICA de los bienes catalogados no situados en SUELO URBANO queda definida por una línea homotética a 25,0 m de distancia de sus muros exteriores, excepto en los NÚCLEOS RURALES, que se trazará a 5,00 m.

5. Dada la variedad de elementos incluidos en el CATÁLOGO URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN, la aplicación de lo dispuesto en este artículo será potestativo del Ayuntamiento, previo informe de una Comisión asesora local del patrimonio piloñés.

Artículo 481. ÁREA DE INFLUENCIA

1. Con independencia del ÁREA DE PROTECCIÓN URBANÍSTICA, se define un ÁREA DE INFLUENCIA de los elementos catalogados, delimitada por una circunferencia de 200 m de diámetro con centro en el elemento.

2. La solicitud de licencia de obras o actividades que afecten a elementos catalogados deberá acompañarse de un plano del ÁREA DE INFLUENCIA en el que se sitúe la obra o actividad objeto de la solicitud y estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y paisajísticas del elemento catalogado.

3. Dada la variedad de elementos incluidos en el CATÁLOGO URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN, la aplicación de los efectos del ÁREA DE PROTECCIÓN URBANÍSTICA será potestativa del Ayuntamiento, previo informe de una Comisión asesora local del patrimonio piloñés.

Artículo 482. CLASIFICACIÓN DE LOS DISTINTOS TIPOS DE OBRAS

Las obras que afecten a elementos incluidos en el CATÁLOGO URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN se clasificarán de acuerdo a lo dispuesto en este PGOP.

Artículo 483. DEMOLICIÓN DE ELEMENTOS CATALOGADOS

1. Ningún bien incluidos en el CATÁLOGO URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN DE PILOÑA —y los que estén en trámite de tal declaración— podrá ser declarados en estado ruinoso y deberá ser rehabilitado (artículo 234 del TR 2004 PA).

2. En ningún elemento catalogado podrán autorizarse OBRAS DE DEMOLICIÓN, salvo pequeñas demoliciones en OBRAS DE REHABILITACIÓN o OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN, de aquellas partes del elemento catalogado disonantes y no consideradas significativas y de obligada conservación por el régimen de protección y tipo de obra correspondientes.

La demolición parcial vendrá precedida de informe favorable del CONSEJO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS y de la correspondiente licencia de obras.

Artículo 484. OBRAS PREFERENTES Y NO PREFERENTES

1. Se consideran obras preferentes las definidas como tales por el órgano competente del Ayuntamiento en cada categoría de protección.

2. La consideración de obra preferente 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.

Artículo 485. RELACIÓN CON LA RESTANTE NORMATIVA

1. Las obras a realizar en los edificios catalogados situados en SUELO URBANO se desarrollarán conforme a lo establecido en la Norma II, Intervención en Edificaciones Existentes, aplicándose según lo allí establecido el resto de condiciones, tanto las Condiciones Generales de la Edificación como las Condiciones Generales de uso y cualquier otra que pueda afectarles. La principal particularidad de las intervenciones en edificios o elementos catalogados es la necesidad de elaborar un estudio en el que se justifique cada una de las intervenciones en función de la composición y estilo del elemento catalogado.

2. Las obras a realizar en edificios catalogados situados en el SUELO NO URBANIZABLE se desarrollarán conforme a lo establecido en el Norma II, Intervención en Edificaciones Existentes, aplicándose según lo allí establecido el resto de condiciones, tanto las Condiciones Generales de la Edificación como las Condiciones Generales de Uso y cualquier otra que pueda afectarles, aunque entendidas como referidas al SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 486. EFECTOS DE LA CATALOGACIÓN

1. Los niveles de intervención o tratamiento admisible se señalan en los listados que acompañan este Capítulo y hacen referencia a las modalidades de OBRAS DE REFORMA tal y como se establecen en este PGOP.

En la determinación de la modalidad de intervención se combina el interés compositivo del edificio con su estado de conservación (tanto en aptitud material como a intervenciones o modificaciones anteriores), factor que necesariamente debe matizar el alcance de las obras admisibles.

En aquellos elementos recogidos en el Inventario (que no tienen señaladas obras admisibles) deberá entenderse que únicamente son admisibles OBRAS DE REFORMA hasta las OBRAS DE RESTAURACIÓN. Excepcionalmente podrán admitirse en estos elementos OBRAS DE AMPLIACIÓN previo informe favorable de los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES y del CONSEJO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS.

2. La propuesta de OBRAS DE REFORMA deberá ser analizada, en cada caso, por los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES, que deberán garantizar con su informe el adecuado tratamiento de los valores de la edificación o de los elementos aislados de valor que caractericen la arquitectura del inmueble.

3. La referencia de las obras será siempre la parcela completa; en este sentido se entenderá que todos los elementos de la misma (cierres, arbolado, etc.), estén o no catalogados individualmente, forman parte del conjunto que se pretende conservar y deberán analizarse, estableciendo su tratamiento o la irrelevancia de su desaparición. Esta contextualización se extrema en edificaciones exentas respecto de los cierres de parcela, que, en general, deberán mantenerse en su estado actual, realizando las reparaciones o consolidaciones con el mismo tratamiento y materiales que ahora tienen. Será admisible la apertura de pasos a través de ellos cuando así se requiera, paso que será coherente con la composición del conjunto.

4. Las OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN de edificios catalogados nunca permitirán el vaciado interior completo, salvo en algunos casos especialmente señalados en que se permite al asumir que, en tales elementos sólo se ha valorado el efecto ambiental del inmueble en la escena urbana, admitiéndose la sustitución del interior de la construcción por no ser relevante su valor si se compara con la dificultad que supondría conservarlo si se acomete su actualización funcional.

Artículo 487. OBRAS SUPERANDO EL NIVEL DE LA MODALIDAD ESTABLECIDA

1. La asignación de modalidades OBRAS DE REFORMA permitidas en los edificios catalogados será estricta, excepto en los aspectos siguientes:

— Cambios de tabiquería.

— Reducciones de superficie construida.

Los cambios de tabiquería podrán ser del 100% en los supuestos de OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN o si se trata de OBRAS DE REFORMA total en el resto de modalidades distintas de OBRAS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN.

2. También se podrán autorizar en edificios catalogados —si no supone lesión de algún valor compositivo esencial, cuestión que habrá que estudiar en cada caso— obras que supongan la reducción de la superficie edificada (por eliminación de partes de la construcción), cuyo fin sea obtener mejores condiciones higiénicas para el resto de la edificación; en este caso se tendrá en cuenta cual pueda ser la cuantía de la intervención, en sus diferentes aspectos, respecto de los niveles fijados en el CATÁLOGO URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN.

Artículo 488. ASPECTO EXTERIOR

1. No se admite alterar los elementos compositivos de las fachadas, salvo los añadidos disonantes que deberán ser pormenorizados en una Norma Complementaria de este CATÁLOGO URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN.

2. La supresión de estos añadidos disonantes será obligatoria al realizar cualquier modalidad de OBRAS DE REFORMA en la zona que les afecte o, en todo caso, cuando el Ayuntamiento lo considere oportuno y curse la orden de ejecución de las obras correspondientes. Deberán diferenciarse los añadidos normales —ya incorporados a la apariencia general del edificio— de los que desvirtúan la composición general (sobre todo las decoraciones o reformas de los locales comerciales). No se trata, en general, de devolver a los edificios el aspecto del día en que se ocuparon, sino de defender su imagen arquitectónica y urbana, compuesta con frecuencia también por los añadidos o reformas correctas. El proceso de modificación, sin embargo, deberá atemperarse una vez catalogado el edificio; y, en este sentido, no se permite el incorporar nuevos vuelos en las fachadas existentes ni acristalar los vuelos abiertos.

3. En OBRAS DE AÑADIDO, las partes nuevas de fachada deberán diseñarse para obtener una buena composición de conjunto, sin que signifique que deba reproducirse la existente. Los añadidos, en general, deberán quedar inequívocamente manifestados como tales.

4. La dotación de aparcamiento se ajustarán a lo previsto en estas NORMAS URBANÍSTICAS. Sin embargo, podrá denegarse la creación de nuevas plazas si la edificación no cuenta con acceso de carruajes y las obras precisas para realizarlo no son coherentes con la composición general.

5. No se admiten rotulaciones de identificación comercial luminosas en plantas superiores. En modalidades no luminosas el condicionamiento estético puede llevar a utilizar en todo caso letras sueltas, rotulación transparente, o a prescindir por completo de rotulación alguna.

Artículo 489. PLANTA BAJA. PORTALES Y ESCALERAS

1. Las instalaciones comerciales situadas en planta baja de elementos catalogados en SUELO URBANO deben responder a tal naturaleza urbana y, por tanto, será admisible un tratamiento diferente al de las restantes plantas, pero supeditado a la composición general y a realzar sus características. Deben destacarse y realzarse tanto la distribución de huecos y macizos como los elementos decorativos propios de la arquitectura del edificio debiendo supeditarse el resto de elementos decorativos a estos elementos dominantes.

2. La rotulación comercial en planta baja podrá hacerse con iguales características y dimensiones que en el caso general, si bien deberá aprobarse la solución en cada caso, lo que puede implicar dimensiones menores de las admisibles.

3. No se admitirán ningún tipo de marquesinas. Los toldos deberán limitarse al interior del ancho de los huecos y ser, en todo caso, plegables.

4. La composición y decoración interior de los portales y de las escaleras se considera incluida en el CATÁLOGO URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN, ya que, con frecuencia, son significativas y deberá extremarse su composición y ajustar su tratamiento al del propio edificio, con iguales exigencias a las del aspecto exterior.

Artículo 491. CIERRE DE FINCAS

Los cierres de elementos catalogados recibirán un tratamiento análogo al de las edificaciones, lo que significa que deben mantenerse y que sus reparaciones o consolidaciones se harán con el mismo tratamiento y materiales que ahora tienen. Se admitirá la apertura de pasos cuando así lo requiera el uso de los predios.

Sección II

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN INTEGRAL

Artículo 492. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN INTEGRAL

El RÉGIMEN DE PROTECCIÓN INTEGRAL será de aplicación a los siguientes bienes:

— Monumentos y agrupaciones declarados como BIEN DE INTERÉS CULTURAL o con expediente de declaración incoado.

— Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana.

— Espacios públicos que constituyen ámbitos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad del conjunto de la edificación y tradición.

— Hórreos y paneras de más de 100 años de antigüedad.

— Molinos hidráulicos.

— Elementos o conjuntos arqueológicos a de dominante natural de alto valor.

Artículo 493. ACTUACIONES PERMITIDAS

1. 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.

2. Se permitirán solamente, con carácter general y preferente, las OBRAS DE RESTAURACIÓN, en los términos definidos en este PGOP, con prohibición expresa de todas las demás. Las aportaciones sucesivas de cada restauración deberán diferenciarse o documentarse, a efectos de investigación, de la obra original.

3. Las actuaciones que se realicen en elementos o conjuntos arqueológicos deberán responder a un plan de investigación cualificado científicamente.

4. Las actuaciones que se realicen en los elementos clasificados como Monumentos naturales tendrán como única finalidad su protección y mantenimiento y deberán responder a un proyecto de intervención técnicamente cualificado.

Artículo 494. ACTUACIONES EXCEPCIONALES

1. Excepcionalmente, se permitirán pequeñas actuaciones u OBRAS DE REHABILITACIÓN, si la permanencia del bien implicara necesariamente un cambio de uso y el uso a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras, irá precedida del informe favorable del CONSEJO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS.

2. Se consideran excepcionales, asimismo, aquellas intervenciones que dentro de las obras permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas.

Artículo 495. ACTUACIONES PROHIBIDAS

1. Se prohíben expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a fijación de elementos extraños al bien catalogado, tales como tendidos aéreos de redes eléctricas o de comunicaciones, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc.

2. 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.

Artículo 496. ACTUACIONES QUE AFECTEN A HÓRREOS, PANERAS Y MOLINOS HIDRÁULICOS

1. Toda obra que afecte a hórreos y paneras de más de 100 años de antigüedad, así como a molinos hidráulicos, requerirá informe favorable previo del CONSEJO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS y estará sometida al trámite de licencia municipal.

2. Las obras admisibles serán las obras de conservación y las OBRAS DE RESTAURACIÓN. El traslado de hórreos y paneras de más de 100 años —aun en el caso de que se pretenda ubicarlos dentro de la misma parcela—, requerirá informe favorable del CONSEJO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS (DECRETO 449/73)..

Artículo 497. RÉGIMEN DE USOS

La inclusión de un edificio en el RÉGIMEN DE PROTECCIÓN INTEGRAL supone el mantenimiento de los usos actuales, excepto en los siguientes supuestos:

— Actividades molestas, cuando resulten claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio a cuando demostrasen ser claramente inconvenientes para las actividades en su entorno inmediato, o no sea posible la eliminación de las molestias.

— Actividades nocivas o insalubres, de acuerdo a lo regulado en, la legislación vigente.

— Actividades privadas no residenciales cuando se trate de transformarlas a un USO RESIDENCIAL o a un USO DE DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO.

— Actividades privadas de USO RESIDENCIAL cuando se trate de transformarlas a algún USO DE DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO.

— Actividades públicas cuando se trate de permutarlas entre sí o cuando se trate de transformar usos no dotacionales a USO DE DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO.

Sección III

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 498. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

El RÉGIMEN DE PROTECCIÓN INTEGRAL se aplica a aquellos elementos, edificios y agrupaciones que por su valor histórico o artístico, o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica, se singularizan en el ámbito urbano o rural.

Artículo 499. ACTUACIONES PERMITIDAS

Las obras permitidas en los elementos sometidos a este régimen de protección son las OBRAS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO que tiendan a mejorar sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos. Se permiten, con carácter general y preferente, las obras autorizadas para el RÉGIMEN DE PROTECCIÓN INTEGRAL, así como las OBRAS DE REHABILITACIÓN, con prohibición expresa de todas las demás.

Artículo 500. ACTUACIONES EXCEPCIONALES

Se consideran excepcionales en los bienes con este RÉGIMEN DE PROTECCIÓN INTEGRAL aquellas intervenciones que dentro de una obra de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas

distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos, excepcionalidad que dará lugar al ya citado trámite de informe favorable del CONSEJO DEL PATRIMONIO CULTURAL DE ASTURIAS, con anterioridad a la concesión de la licencia.

Artículo 501. ACTUACIONES PROHIBIDAS

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

2. 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 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN INTEGRAL.

Artículo 502. RÉGIMEN DE USOS

La inclusión de un edificio en el RÉGIMEN DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL supone el mantenimiento de los usos actuales, salvo en los siguientes supuestos:

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

— Actividades contrarias a la normativa de aplicación al edificio en cuestión, cuando se trate de OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN.

— El USO DE GARAJE Y APARCAMIENTO sólo podrá autorizarse cuando el acondicionamiento del acceso no afecte a ninguno de los elementos de la fachada.

Sección IV

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Artículo 503. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

El RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL será de aplicación sobre los siguientes bienes:

— Edificios que, aislados o en conjunto, conforman tramas o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicas.

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

— Espacios urbanos o rurales de calidad destacada.

Artículo 504. ACTUACIONES PERMITIDAS

Las obras que se realicen en los edificios, elementos o conjuntos afectados por el RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Artículo 505. ACTUACIONES DE REESTRUCTURACIÓN

Se permitirán todas las obras autorizables en el RÉGIMEN DE PROTECCIÓN INTEGRAL y en el RÉGIMEN DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL y, además, las OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN y las OBRAS DE AMPLIACIÓN que cumplan las siguientes condiciones:

— No implicar un aumento de altura del bien catalogado.

— No implicar un aumento de la ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.

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

— Tener aprovechamiento para permitir la ampliación solicitada, según la ORDENANZA DE ZONA o calificación en que se encuentre la edificación.

En los bienes con RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL se podrán realizar OBRAS DE AMPLIACIÓN que den lugar a aumento de altura y ocupación visibles desde espacios públicos siempre y cuando concurran las circunstancias restantes de edificabilidad suficiente y de ausencia de protección ele parcela que lo impida.

Artículo 506. ACTUACIONES PROHIBIDAS

En relación con la fijación de elementos superpuestos, se repite para el RÉGIMEN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL, la prohibición relativa a tendidos aéreos que se aplica al RÉGIMEN DE PROTECCIÓN INTEGRAL y al RÉGIMEN DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL y en cuanto a la señalización, publicidad y alumbrado, el diseño deberá orientarse al mantenimiento de los valores ambientales propios de este régimen.

Capítulo III

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN Y TIPOS DE INTERVENCIÓN

Artículo 507. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN Y TIPOS DE INTERVENCIÓN

En la tabla siguiente se determina para cada una de las distintas clases de bienes incluidos en este CATÁLOGO URBANÍSTICO DE PROTECCIÓN, el régimen de protección que les corresponde y se establecen los tipos de intervención admisibles.

Tabla 29. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN Y TIPO DE INTERVENCIÓN

Régimen	Tipo de Intervención	Elementos del Catálogo Urbanístico de Protección
PROTECCIÓN INTEGRAL	Obras de Restauración	I Bienes de interés cultural
		II Bienes incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Asturias
		IIIa Patrimonio arqueológico
		IIIe Patrimonio edificado rural. Hórreos y paneras
		IIIf Patrimonio de interés etnográfico. Molinos hidráulicos y batanes.
		IV Monumentos naturales
		Puentes y fuentes romanas
PROTECCIÓN ESTRUCTURAL	Obras de Rehabilitación	IIIb Patrimonio arquitectónico civil de interés local
		IIIc Patrimonio arquitectónico religioso de interés local
		Caminos y caleyas tradicionales
		IIIf Patrimonio de interés etnográfico. Caserías y mayaos
PROTECCIÓN AMBIENTAL	Obras de reestructutación y obra de ampliación	IIId Patrimonio histórico-industrial. Ferrocarril
		IIId Patrimonio histórico-industrial. Vivienda obrera y edificaciones sociales
		IIId Patrimonio histórico-industrial. Fábricas e instalaciones mineras.

BOLETIN OFICIAL DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

TARIFAS DEL BOPA ACTUALIZADAS POR LEY DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS 11/2006, DE 27 DE DICIEMBRE (BOPA NUM. 300, DE 30-12-06)

A) **Por la inserción de textos:**
0,48 euros el milímetro de altura del ancho de una columna de trece cíceros.

B) **Por suscripciones y venta de ejemplares** (en soporte de papel y CD trimestral):

	Precios **Euros**
Suscripción anual	199,87
ALTAS:	
Período de febrero a diciembre	183,21
Período de marzo a diciembre	166,56
Período de abril a diciembre	149,90
Período de mayo a diciembre	133,25
Período de junio a diciembre	116,59
Período de julio a diciembre	99,94
Período de agosto a diciembre	83,28
Período de septiembre a diciembre	66,62
Período de octubre a diciembre	49,97
Período de noviembre a diciembre	33,31
Diciembre	16,66
Venta de ejemplar suelto	0,65

C) **Por la adquisición de discos compactos (CD):**

Suscripción anual	55,91
Unidad de CD de cada trimestre	13,97

Instrucciones

- Para darse de alta deberán dirigirse a las Oficinas Administrativas del BOPA (Avda. Julián Clavería, 11, bajo, teléfono 985 10 84 20, Departamento de Suscripciones) y solicitar el impreso normalizado a los efectos de hacer efectivo el importe de la suscripción en cualquier entidad bancaria colaboradora con la Administración del Principado de Asturias.

- Las altas se producirán a partir del día primero del mes siguiente al de la recepción en nuestras oficinas del impreso normalizado, debidamente sellado por la entidad bancaria.

- CON CARGO A LA SUSCRIPCION EN SOPORTE DE PAPEL se recibe trimestralmente un CD con los números publicados de cada trimestre natural.

IMPRENTA REGIONAL